

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第410號

原告 林淑惠
訴訟代理人 葉昱慧律師
被告 長興開發建設有限公司

法定代理人 洪文發
訴訟代理人 湯光民律師
複代理人 陳亭方律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○市○○段○○○段000地號土地上如附圖所示代號A部分面積44平方公尺所鋪設之柏油拆除，並將A部分土地騰空後返還原告及其他全體共有人。

被告應自民國112年8月2日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告新台幣103元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新台幣170,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣506,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項命被告按月給付原告新臺幣103元部分，於原告每月以新台幣35元為被告供擔保後，就已到期部分得假執行。但被告如每月以新台幣103元為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標

01 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
02 或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有
03 明文。查原告於本件訴訟進行中之民國112年11月14日，當
04 庭以言詞方式更正訴之聲明第1項之內容，並變更訴之聲明
05 第2項之請求金額（見本院卷第209頁）；復於112年12月7
06 日，當庭以言詞方式「撤回」訴之聲明第1項所主張拆除地
07 上物之一部（見本院卷第221頁）。經核原告上開所為，更
08 正訴之聲明部分，係更正其法律上之陳述，另變更訴之聲
09 明、「撤回」訴之聲明之一部，均屬減縮應受判決事項之聲
10 明，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：

13 (一)原告為坐落嘉義縣○○市○○段○○○段000地號土地（下
14 稱系爭土地）共有人之一（原告之應有部分為3分之1），被
15 告於000年0月間向原告購買系爭土地之鄰地即同小段601之2
16 地號土地，並配合其所興建之房屋而將該地分割為同小段60
17 1之2、601之3、601之4地號土地（下稱601之2地號等3筆土
18 地）。嗣原告經上開房地住戶告知，系爭土地之位置在上開
19 房地與道路中間，並提醒原告應予查明。原告於112年3月31
20 日至地政事務所調閱相關謄本，確認確有前開情事，爰要求
21 被告應就系爭土地之權利義務關係予以釐清，詎被告聞言竟
22 稱系爭土地為「既成道路」，伊得無償使用云云，其後強行
23 在系爭土地上鋪設如嘉義縣水上地政事務所112年9月22日土
24 地複丈成果圖（下稱附圖）所示代號A部分面積44平方公尺
25 （下稱A部分）之柏油。然系爭土地原本種植稻作，並無供
26 不特定多數人通行使用之情形，顯非屬「既成道路」，被告
27 自不得未經原告同意使用系爭土地。為此，原告寄發台中漢
28 口路郵局146號存證信函命被告於期限內將系爭土地回復原
29 狀，被告收受上開存證信函後仍置之未理。是以，被告無正
30 當權源占有使用系爭土地上如附圖所示代號A部分，並鋪設
31 柏油，原告爰依民法第767條第1項、第821條規定，為系爭

01 土地全體共有人之利益，請求被告清除地上物並返還土地。
02 又被告無法律上原因占有使用系爭土地而受有利益，原告自
03 得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得
04 利，關於金額之計算，原告依土地法第105條、第97條規
05 定，以被告占用之面積，及系爭土地於起訴時申報地價之5%
06 為基準，亦即被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土
07 地止，按月給付原告新臺幣（下同）128元（計算式： $44 \times 2,$
08 $100 \times 5\% \times 1/12 \times 1/3 = 128$ ）。

09 (二)對被告答辯所為之陳述：關於上開房地對外交通部分，應係
10 主張袋地通行權之問題，非得謂該柏油為上開房地之從物甚
11 明。原告曾在系爭土地設置圍欄，卻遭被告持刀具斬斷圍
12 欄，被告未免過於言行不一。系爭土地之使用分區，雖屬道
13 路用地，然非既有道路而供公眾通行使用，若有使用需求，
14 仍須取得原告之同意，況原告係經住戶提醒始察覺上情，並
15 非刻意待建物興建完畢後始提起本件訴訟。又依被告身為建
16 商之專業能力，於購地時得以確認購入土地之狀態及周遭環
17 境，竟隻字未向原告提及日後將通行系爭土地一事，更未與
18 原告商談補償事宜，被告亦自承未曾取得原告之同意，被告
19 刻意隱瞞此情，顯係為省下1筆購入土地成本，且無償使用
20 系爭土地之目的，況住戶對外通行部分亦得循法律正當程序
21 尋求救濟，原告亦為鄰地即同小段601之1地號土地之所有權
22 人，有使用系爭土地之需求者為原告及住戶，均非被告所需
23 關心，故原告本於所有權能主張權利，何來權利濫用之有？
24 再者，被告將上開房地移轉給現所有權人後即雙手一攤，不
25 願出面協議使用系爭土地之賠償，原告提起本件訴訟乃在於
26 為三方尋求最圓滿之解決方式。

27 (三)並聲明：

- 28 1.被告應將系爭土地上如附圖所示A部分所鋪設之柏油拆
29 除，並將A部分土地騰空後返還原告及其他全體共有人。
- 30 2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，
31 按月給付原告128元。

01 3.訴訟費用由被告負擔。

02 4.原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

03 二、被告答辯略以：

04 (一)被告向原告購得系爭土地之鄰地後即在其上規劃一住宅社
05 區，並配合興建之建物將該鄰地分割成601之2地號等3筆土
06 地，於112年4月6日將601之2地號等3筆土地及其上之建物，
07 以買賣為名義將所有權移轉登記並交付現房地所有權人。本
08 件原告訴請被告應拆除系爭土地上如附圖所示A部分所鋪設
09 之柏油，乃係被告興建上開住宅社區時，為輔助601之2地號
10 等3筆土地上之建物之效用，並於指定建築線及取得建築執
11 照後所鋪設、設置，目的在於幫助上開住宅社區居民通行使
12 用，而與上開住宅社區合為一體無法切割，依民法第68條第
13 1項規定，自屬上開住宅社區之從物，該柏油之所有權或事
14 實上處分權當然隨同上開房地所有權移轉給現房地所有權
15 人，被告就該柏油實已無所有權或事實上處分權，而非被告
16 得支配管領之範圍，被告並無拆除、移除之權限，故原告請
17 求被告拆除該柏油，並一併請求相當於租金之不當得利，自
18 屬無據。

19 (二)退而言之，縱認被告就該柏油具有所有權或事實上處分權
20 (此為假設，被告仍否認之)，601之2地號等3筆土地均為
21 袋地，四周僅得藉由系爭土地對外聯絡，依嘉義縣太保市公
22 所都市計畫土地使用分區證明書可知，系爭土地之使用分區
23 為道路用地，性質上本即供通行使用，且依嘉義縣政府112
24 年9月6日府經建字第1120205981號函文可知，系爭土地屬於
25 未開闢道路範圍，被告得以免檢附系爭土地所有權人之土地
26 使用同意書，即得指定系爭土地為建築線並取得建築執照以
27 興建建物。系爭土地呈狹長型，位置恰好位在601之2地號等
28 3筆土地與現況道路間，縱將該柏油拆除，原告就系爭土地
29 亦難以做他途使用，對原告而言所得利益甚微，又對上開住
30 宅社區住戶而言，拆除該柏油後實造成在出入家門時之不便
31 與危險，對於住戶之居住安全損失甚大並嚴重影響目前之居

01 住現況。況被告向原告購買601之2地號等3筆土地時，原告
02 即已知悉被告購地之目的，勢必會經由系爭土地對外通行，
03 原告斯時大可即要求被告一併購入系爭土地，以免將來在通
04 行上產生糾紛，原告捨此未做，卻在建物全部興建完成後，
05 始提起本件訴訟，原告之請求顯非單純維護其所有權，係違
06 反誠信原則而有權利濫用之情事，故原告之請求均屬無據。

07 (三)並聲明：

08 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

09 2.訴訟費用由原告負擔。

10 3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
13 者，得請求防止之。又各共有人對於第三人，得就共有物之
14 全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共
15 有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別定
16 有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告
17 對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
18 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被
19 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
20 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第
21 1552號判決要旨參照）。經查：

22 (一)系爭土地為原告與其他共有人所共有，原告應有部分為3分
23 之1之事實，有系爭土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第59
24 頁）。又系爭土地上如附圖所示代號A部分之柏油係被告所
25 鋪設，為被告所承認（見本院卷第211頁），並經本院勘驗
26 現場查明屬實，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第63至65
27 頁），復經本院囑託嘉義縣水上地政事務所測製複丈成果圖
28 （即本判決附圖）可稽（見本院卷第193頁），另有現場照
29 片附卷可稽（見本院卷第87至88頁），堪信為真實。準此，
30 被告為如附圖所示代號A部分柏油之所有權人無訛。被告雖
31 抗辯：如附圖所示A部分所鋪設之柏油，乃係被告興建601之

2地號等3筆土地上之住宅社區時，為輔助601之2地號等3筆土地上之建物之效用，並於指定建築線及取得建築執照後所鋪設、設置，目的在於幫助上開住宅社區居民通行使用，而與上開住宅社區合為一體無法切割，依民法第68條第1項規定，自屬上開住宅社區之從物，該柏油之所有權或事實上處分權當然隨同上開房地所有權移轉給現房地所有權人，被告就該柏油實已無所有權或事實上處分權云云，然為原告所否認。按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物，但交易上有特別習慣者，依其習慣。民法第68條第1項定有明文。601之2地號等3筆土地上之住宅所有人係向原告購買土地及地上建物，並無證據證明601之2地號等3筆土地上之住宅所有人有向原告購買A部分之柏油，或無償取得A部分之柏油，而被告未舉證證明其已將A部分之柏油讓與601之2地號等3筆土地上之住宅所有人，既無證據證明，被告抗辯：A部分柏油之所有權或事實上處分權已移轉給601之2地號等3筆土地上之房地所有權人云云，即無可採。準此，A部分之柏油之所有人為被告，與601之2地號等3筆土地及地上之住宅所有人，並非同屬1人，A部分之柏油並非601之2地號等3筆土地及地上住宅社區之從物，是被告上開所辯，並無可採。

(二)被告抗辯：601之2地號等3筆土地均為袋地，四周僅得藉由系爭土地對外聯絡，系爭土地之使用分區為道路用地，性質上本即供通行使用，且系爭土地屬於未開闢道路範圍，被告得以免檢附系爭土地所有權人之土地使用同意書，即得指定系爭土地為建築線並取得建築執照以興建建物。系爭土地呈狹長型，位置恰好位在601之2地號等3筆土地與現況道路間，縱將該柏油拆除，原告就系爭土地亦難以做他途使用，對原告而言所得利益甚微，又對上開住宅社區住戶而言，拆除該柏油後實造成在出入家門時之不便與危險，對於住戶之居住安全損失甚大並嚴重影響目前之居住現況。況被告向原告購買601之2地號等3筆土地時，原告即已知悉被告購地之

01 目的，勢必會經由系爭土地對外通行，原告斯時大可即要求
02 被告一併購入系爭土地，以免將來在通行上產生糾紛，原告
03 捨此未做，卻在建物全部興建完成後，始提起本件訴訟，原
04 告之請求顯非單純維護其所有權，係違反誠信原則而有權利
05 濫用之情事云云。然原告主張其曾在系爭土地設置圍欄，卻
06 遭被告持刀具斬斷圍欄，原告係經住戶提醒始察覺上情，並
07 非刻意待建物興建完畢後始提起本件訴訟等語，有照片附卷
08 可稽（見本院卷第35頁）。且601之2地號等3筆土地縱令係
09 袋地，其上住戶對外通行部分亦應循法律正當程序尋求救
10 濟。再者，系爭土地之使用分區，雖屬道路用地，然非既有
11 道路而供公眾通行使用，有照片附卷可稽（見本院卷第89
12 頁），若有使用需求，仍須取得系爭土地之共有人即原告之
13 同意。又依被告身為建商之專業能力，於購地時得以確認購
14 入土地之狀態及周遭環境，竟未曾取得原告之同意，任意在
15 系爭土地上鋪設A部分之柏油，核屬侵害原告就系爭土地之
16 共有權，原告為系爭土地全體共有人之利益，請求被告拆除
17 柏油並返還土地，本係權利之正當行使，並無違反誠信原則
18 及權利濫用之情事，是被告上開所辯，並無可採。

19 (三)綜上所述，被告占有如附圖所示代號A部分土地，並鋪設柏
20 油，既不能證明其有正當權源。從而，原告本於共有人之物
21 上請求權之法律關係，請求被告應將系爭土地上如附圖所示
22 A部分所鋪設之柏油拆除，並將A部分土地騰空後返還原告及
23 其他全體共有人，為有理由，應予准許。

24 四、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
26 179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人土
27 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
28 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

29 (一)被告無權占有系爭土地上如附圖所示代號A部分土地，依照
30 上開說明，自屬獲得相當於使用土地租金之不當利益，並致
31 原告受有相同之損害，原告請求被告返還所受利益，於法有

據。

(二)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。土地法第97條第1項定有明文。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。故土地法第97條所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。是原告請求被告返還相當於租金之不當得利之金額，自應受上揭土地法第97條規定之限制。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地位於嘉義縣太保市，該地段人車來往尚可，商業不甚發達，系爭土地原本供農業使用等情，經本院勘驗現場查明屬實。本院審酌上情，認原告主張以相當於系爭土地申報地價總額年息5%計算相當於租金之不當得利應為妥適。

(三)茲原告請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告128元云云。查本件起訴狀繕本係於112年8月1日送達被告收受，有送達證書附卷可稽（見本院卷第56-1頁）。又原告為系爭土地之共有人，應有部分為3分之1，系爭土地111年1月申報地價為每平方公尺1,680元（原告誤為2,100元），有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第59頁）。據此計算，被告自起訴狀繕本送達翌日即112年8月2日起每月之不當得利為103元（計算式： $44 \times 1,680 \times 5\% \times 1/12 \times 1/3 = 103$ ，元以下四捨五入）。

(四)從而，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告應自112年8月2日起至返還占用土地之日止，按月給付原告103元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免假執行，就原告勝訴

01 部分經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至於
02 原告敗訴部分，其假執行之聲請，已無所據，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，
04 均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
07 民一庭法 官 黃茂宏

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
10 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
11 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
12 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 1 月 24 日
15 書記官 王嘉祺