

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第541號

原告 李春木

被告 李俊慶

上列當事人間請求給付搬遷補償金等事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），原登記為伊祖父李君重（民國39年3月24日死亡）所有，李君重生前已將系爭土地分配予伊父親李松柏耕種，李松柏於81年間死亡後，由伊與伊弟李文林分別耕種西、東半部，直至105年3月4日，系爭土地始登記為伊與被告等人共同共有。嗣後被告等73名共同共有人於108年9月17日，將共同共有之系爭土地及如附表所示5筆土地，依土地法第34條之1第1項及第5項規定，以總價新臺幣（下同）3,482萬元，出售予訴外人張黃兩梅等5人（下稱系爭契約），並簽訂有土地買賣契約書。系爭契約第8條第1項雖約定前開總價中之100萬元，須用以補貼系爭土地之耕作人，作為地上物搬遷費，然伊於系爭土地西半部種植之樹木及設置之地上物，價值至少達520萬元，伊應得之補償至少為520萬元，依土地法第34條之1第5項準用第3項規定，伊得請求被告給付520萬元等語，並聲明：被告應給付原告520萬元。

二、被告則以：原告依土地法第34條之1第5項準用第3項規定，向伊請求負連帶清償責任，應以全體同意處分之共同共有人為被告，其當事人方為適格，原告單獨向伊請求，於法不合。又系爭土地及如附表編號1至3所示土地，重劃前為屏東縣○○鄉○○○段00地號土地（下稱瓦礫子段45地號土地），原告之父李松柏前曾起訴，請求將瓦礫子段45地號土

01 地應有部分3分之1，移轉為其所有，業經本院68年度家訴字
02 第10號及高等法院臺南分院70年度上更（二）字第389號判
03 決駁回其請求，足見李松柏無從取得瓦礫子段45地號土地
04 （包括重劃後系爭土地）應有部分3分之1，原告與其弟李文
05 林在系爭土地種植樹木及設置地上物，未經全體共同共有人
06 同意，乃屬無權占有，應不得向其他共同共有人請求補償。
07 且除買受人張黃雨梅等5人同意給付之100萬元外，亦不得再
08 向伊或其他共同共有人，請求任何補償。原告依土地法第34
09 條之1第5項準用第3項規定，請求伊給付其520萬元，於法均
10 屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、查系爭土地為兩造及訴外人李丙丁等人共同共有，被告等名
12 共同共有人於108年9月17日簽訂系爭契約，將系爭土地及如
13 附表所示5筆土地，以總價3,482萬元，出售予張黃雨梅等5
14 人，其中第8條第1項約定：「乙方（即賣方）扣除新台幣壹
15 佰萬元正價款補貼新利段547地號（即系爭土地）作為地上
16 物搬遷費。由莊素卿保管，若耕作人於所有權移轉完畢30天
17 內，不出面領取，則交由甲方（即買方）自行點交。其餘五
18 筆農地，亦由甲方自行點交」。又除系爭土地外，系爭契約
19 其餘買賣之土地均已辦畢所有權移轉登記，被告亦已向本院
20 提存所提存未同意出售之共同共有人所得受領之價金，暨原
21 告及其弟李文林依系爭契約第8條第1項所得受領之地上物搬
22 遷費等事實，為兩造所不爭執，並有土地買賣契約、土地登
23 記謄本、本院110年度存字第632號、114年度存字第22號及1
24 14年度存字第23號提存書在卷可憑（見本院卷第25至29頁、
25 第143至217頁及第425至427頁），堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 （一）按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
28 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
29 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其
30 人數不予計算。第1項共有人，對於他共有人應得之對價或
31 補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他

01 共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權
02 者，應代他共有人申請登記。前4項規定，於共同共有準用
03 之。土地法第34條之1第1項、第3項及第5項分別定有明文。
04 本件被告前此依土地法第34條之1第5項準用第1項規定，經
05 共同共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，以總價
06 3,482萬元，將系爭土地等6筆土地，出售予訴外人張黃雨梅
07 等5人。前開總價包含系爭契約第8條第1項之地上物搬遷費
08 (100萬元)、第2項代書代辦費(30萬元)及第3項之仲介
09 費等費用(142萬元)。上開土地各共同共有人則係實際總
10 價扣除系爭契約第8條之費用後，除以買賣土地之總面積，
11 以其潛在應有部分計算所得分配之價金等情，經被告陳述綦
12 詳，並有土地買賣契約書、本院110年度存字第632號提存書
13 及土地登記謄本為憑，堪認屬實。

14 (二)原告主張被告應依土地法第34條之1第5項準用第3項規定，
15 就其應得之價金或補償，負連帶清償責任，固非無據。惟按
16 共有人以過半數及其應有部分合計過半數之同意，處分其等
17 共同共有土地時，不同意前開處分行為之共有人，固得請求
18 其他同意處分行為之共有人，就其應得之對價或補償，依土
19 地法第34條之1第3項規定，負連帶清償責任，然必以該對價
20 或補償請求權存在為前提。質言之，倘「不同意前開處分行
21 為之共有人」無應得之對價或補償，自無從依土地法第34條
22 之1第3項規定，請求其他同意處分行為之共有人，連帶給付
23 其「對價或補償」。觀諸系爭契約第8條第1項約定，乙方
24 (即賣方)扣除100萬元價款補貼新利段547地號(即系爭土
25 地)作為地上物搬遷費，且證人即系爭契約之草擬者莊素卿
26 於本院證稱：雙方買賣簽約前，已知系爭土地上有原告及其
27 弟李文林種植之果樹，賣方亦同意提供其等合計100萬元補
28 償金(見本院卷第397頁)；證人即原告之弟李文林亦到場
29 證稱：系爭土地現由其與原告耕種，其耕作東半部，原告耕
30 作西半部，系爭契約之前開地上物搬遷費應由其與原告各自
31 分得一半等語(見本院卷第397至395頁)，可知原告依系爭

01 契約應得之對價或補償，應為3,482萬元扣除系爭契約第8條
02 約定之272萬元費用後，除以買賣土地之總面積後，再依各
03 公司共有人就潛在應有部分計算之買賣價金，暨系爭契約第
04 8條第1項約定地上物搬遷費之半數（即50萬元）。而被告已
05 將原告應得之買賣價金及系爭契約約定之地上物搬遷費，提
06 存於本院提存所，且所附提存條件，與原告依系爭契約取得
07 其應得之對價或補償時，應為對待給付內容大致相同，有本
08 院110年度存字第632號及114年度存字第22號提存書可參

09 （見本院卷第27至29頁、第427頁），堪認原告依系爭契約
10 應得之對價及補償，均經被告提存完畢，僅待該提存所附條
11 件成就即得受取，原告自不得再向被告重複請求給付。

12 (三)原告雖主張其於系爭土地西半部種有為數甚多之經濟作物，
13 並設置有遮雨棚等地上物，價值至少為520萬元，且前開提
14 存書所載「搬遷費」，與其請求之「補償費」不同，被告仍
15 應給付其520萬元等語。然如前所述，被告依上開規定所應
16 負之連帶清償責任，乃以原告有「應得之對價或補償」為前
17 提，倘原告已無應得之對價或補償，自不得再向被告請求。
18 又系爭土地為兩造及訴外人李丙丁等128人共同共有，原告
19 雖於系爭土地西半部種植或設置之地上物，該地上物或許具
20 有相當之價值，然原告未提出證據證明其係經系爭土地共同
21 共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意而管理系
22 爭土地（第828條第2項準用民法第820條規定參照），其占
23 用系爭土地西半部使用收益，為無權占用，自不得以其無權
24 占用系爭土地種植或設置地上物，向其他共同共有人請求對
25 價或補償，原告依土地法第34條之1第5項準用第3項規定，
26 請求被告給付520萬元，於法難謂有據。

27 五、綜上所述，本件原告依土地法第34條之1第5項準用第3項規
28 定，請求被告給付其520萬元，為無理由，應予駁回。

29 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

01 民事第二庭 審判長法官 涂春生
02 法官 薛全晉
03 法官 彭聖芳

04 正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
06 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
07 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
10 書記官 潘豐益

11 附表：

12

編號	土地坐落	權利範圍	備註
1	屏東縣○○鄉○○段00地號土地	全部	農地重劃前，與系 爭土地併為瓦礫子 段45地號土地
2	屏東縣○○鄉○○段000地號土地	全部	
3	屏東縣○○鄉○○段00000地號土地	全部	
4	屏東縣○○鄉○○段000地號土地	應有部分5分之1	
5	屏東縣○○鄉○○段000地號土地	應有部分5分之1	