臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第65號

原　　告　陳雅棋
訴訟代理人　劉宏邈律師
被　　告　臺億建築經理股份有限公司
法定代理人　紀玉枝
訴訟代理人　陳信德
　　童韋勳

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國112 年5 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地如附圖所示A部分之柏油路面刨除、水泥護欄拆除而回復原狀，並將之返還原告及其他共有人全體。

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟貳佰柒拾陸元，及自民國一一0年十月八日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一0年十月一日起，至第一項之土地回復原狀返還全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣貳仟零肆拾陸元，及自各該期應給付日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：其於民國110 年3 月31日因拍賣取得，成為坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告則為在同段1281地號土地上新建大樓之起造人，未經同意，竟於107 年5 月擅自在系爭土地如附圖所示A部分（面積29.1平方公尺）鋪設柏油路面及設置水泥護欄，無權占用而侵害系爭土地全體共有人之權利，並受有相當於租金之不當得利，原告爰依民法第767 條、第821 條、第179 條之規定提起本訴，並聲明：㈠被告應將系爭土地如附圖所示

A部分之柏油路面刨除、水泥護欄拆除而回復原狀，並將之返還原告及其他共有人全體。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）12,276元，及加給自起訴狀繕本送達翌日即110 年10月8 日起至清償日止之法定利息。㈢被告應自110 年10月1 日起至回復原狀返還之日止，按月給付原告2,046 元，及加給自各該期應給付日起至清償日止之法定利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。㈤訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：㈠名義上雖為起造人，但柏油路面、水泥護欄皆他人所為，與被告無關；㈡依使用分區，系爭土地為道路用地等語；資為抗辯，並聲明駁回原告之訴。

三、本件：㈠原告係因拍賣而成為系爭土地共有人；㈡被告為同段1281地號土地上建物之起造人；㈢系爭土地如附圖A所示部分，現有柏油路面、水泥護欄；㈣系爭土地之使用分區為道路用地之事實，業經兩造提出土地登記謄本、新北市政府工務局使用執照、現況照片、土地使用分區證明書、城鄉平台畫面擷取，並經本院至現場履勘、囑託新北市汐止地政事務所派員會同測量，製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖（本院卷第18至22、66至68、92至96、102 至106 、124 至127頁），且為兩造所不爭執，堪信真實。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；民法第767 條第1 項前段、中段，第821 條定有明定。對於無權占有而侵害共有物者，本於所有權訴請除去妨害並返還共有物，得由共有人中之一人單獨提起。且此項權利之行使，係為全體共有人之利益，只要侵害之狀態仍然存續，自可以隨時為之。而原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，應就其占有權源之存在負舉證責任。依原告提出之GOOGLE街景歷年圖照（本院卷第92至94頁），系爭土地於101 年7 月原有鐵皮屋，尚無道路；106 年6 月僅為水泥道

路，並非柏油路面。對比被告新建大樓之使用執照及其提出107 年9 月17日之空照圖（本院卷第20、114 頁），新建大樓係105 年7 月25日開工，106 年6 月則將周圍土地連同系爭土地圈圍以利施工，新建大樓於108 年2 月25日竣工，至109 年11月系爭土地皆有柏油路面及水泥護欄。參酌被告所稱（108 年8 月20日）取得使用執照前需要出具無損害公共設施證明（本院卷第109 頁），可知柏油路面及水泥護欄之道路設施，與被告對新建大樓之施工應是同時為之。至於系爭土地之使用分區，雖屬道路用地，但其原有狀況係建有鐵皮屋，已如上述，並非既有道路而供公眾通行使用，被告為新建大樓之起造人，為供大樓住戶之通行而需鋪設道路，在所需土地皆為自有者，固無問題，但非自有土地，甚至需跨越相鄰而屬他人所有或使用之土地時，則必須取得各該土地所有權人或使用權人同意，始可為之；否則，即無正當使用權源。被告對於使用系爭土地之權源，既未有所舉證，所辯即無可採。從而，原告依民法第767 條第1 項前段、中段及第821 條規定，請求被告將系爭土地如附圖所示A部分之柏油路面刨除、水泥護欄拆除而回復原狀，並將之返還原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

五、無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179 條亦有規定。被告無正當權源，在原告與他人共有之土地，鋪設柏油路面及設置水泥護欄，而獲有使用之利益，致共有人之原告受有損害，原告依不當得利之規定，請求相當於租金之不當得利，核屬有據。本院審酌系爭土地位新北市汐止區，被告占用面積為29.1平方公尺，係供大樓住戶通行使用，未出租獲利，認以土地申報地價週年利率10% 計算，尚屬合理。原告之權利範圍為9064/10000，系爭土地109 年1 月之申報地價為每平方公尺9,310 元，被告應按月給付原告相當租金之不當得利為2,046元（計算式：×申報地價9,310 元×占有面積29.1平方公尺×週年利率10/100÷12個月＝2046.36元，元以下四捨五入）；自原告成為共有

人之翌日即110 年4 月1 日起，並以110 年10月1 日為基準，往前六個月部分，被告應給付原告12,276元（計算式：2,046×6=12,276）；往後部分，被告應按月給付原告2,046元，及自各該期應給付日起至清償日止之法定利息，原告以上述計算方式為請求，尚無不合，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

據上結論，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

民事第二庭法　官　王伯文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　蘇婷