

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

111年度營簡字第260號

原告 王品雅

訴訟代理人 陳樹村律師

龔曄翔律師

被告 貴冠生技有限公司

兼 上一人

法定代理人 林穀連

被告 富聯塑膠股份有限公司

法定代理人 夏慶辰

訴訟代理人 林穀連

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國112年7月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段000000地號及同段263-35地號如附圖非斜線部分所示土地騰空返還原告及其他共有人全體。被告應給付原告新臺幣陸仟壹佰玖拾貳元，及被告林穀連與貴冠生技有限公司自民國一百一十一年五月三日起至清償日止、被告富聯塑膠股份有限公司自一百一十一年四月二十一起至清償日止，均按年利率百分之五計算之利息，自一百一十一年四月十七日起至騰空返還如附圖非斜線部分所示土地之日止，並應按月給付原告柒佰柒拾肆元。

前項所命給付，任一被告已為全部或一部之給付者，其他被告就其給付範圍內同免給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣貳拾柒萬捌仟伍佰陸拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時聲明：(一)被告貴冠生技有限公司（下稱貴冠公司）林穀連應將坐落臺南市○○區○○○段000000地號土地及同段263-35地號土地（以下合稱系爭土地）之地上物拆除，並將系爭土地返還原告及其他共有人全體；(二)被告貴冠公司林穀連及被告富聯塑膠股份有限公司(下稱富聯公司)應各給付原告新臺幣(下同)180,216元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並自民國111年4月17日起至將前項地上物拆除騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告22,527元；(三)前項如有被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內免除給付義務(見調解卷第15頁)。嗣變更聲明：(一)被告林穀連、貴冠公司、富聯公司應將如附圖所示非斜線部分土地(即不含編號甲、甲1、甲2、乙所示區域)騰空返還原告及其他共有人全體；(二)被告林穀連、貴冠公司、富聯公司應各給付原告30,697元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，另自111年4月17日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告3,411元。

貳、實體方面

一、原告主張：其於110年8月17日登記取得系爭土地應有部分6分之1；被告林穀連坦承於系爭土地興建廠房（下稱系爭廠房），其餘空地則作為對外通行道路使用，自82年間占用系爭土地至今；被告貴冠公司於109年12月11日將系爭土地租與被告富聯公司，讓被告富聯公司直接占有系爭土地，使被告貴冠公司成為間接占有人，未得多數共有人同意，自屬無權占有；臺南市○○區○○里○○○00000號廠房（下稱鄰地廠房），實際上坐落於臺南市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭鄰地），為獨立建物而與系爭廠房不同，故被告所辯不可採；茲因系爭土地遭被告無權占用，依民法第767條第1項及第821條規定請求被告騰空返還，另依不當得

01 利或侵權行為之法律關係，請求被告返還相當於租金之不當
02 得利或賠償損害；縱認被告林穀連現在未占用系爭土地，被
03 告林穀連為被告貴冠公司負責人，依公司法第23條第2項規
04 定，仍應對原告負連帶賠償責任；被告貴冠公司將系爭土地
05 及鄰地租與被告富聯公司，每月收取租金250,000元，以此
06 計算相當於租金之不當得利，應屬妥適；另案判決被告林穀
07 連占用面積為1,263平方公尺，周遭不動產租賃價格經原告
08 查詢為每坪53.573元，故按月給付金額縮減為3,411元等
09 語。並聲明：(一)被告林穀連、貴冠公司、富聯公司應將如附
10 圖非斜線部分所示土地（即不含編號甲、甲1、甲2、乙所示
11 區域）騰空返還原告及其他共有人全體；(二)被告林穀連、貴
12 冠公司、富聯公司應各給付原告30,697元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，自111年4
14 月17日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告3,411
15 元。

16 二、被告則以：系爭土地屬農牧用地且無門牌編號，絕對無法設
17 定公司及工廠登記，故系爭廠房未涉及系爭土地；系爭廠房
18 為訴外人錦春公司出資興建而原始取得所有權，被告林穀連
19 非系爭廠房所有權人；系爭土地大部分供作廠房對外道路使
20 用，部分未辦保存登記建物係訴外人林劉叩所有，為附屬主
21 物之從物，出入口與系爭廠房相同且設有守衛室；系爭土地
22 共有人林維倫及林維君授權被告林穀連就系爭土地為使用收
23 益，依據土地法第34條之1或民法第425條及第425條之1，有
24 權利管理處分系爭土地，故被告貴冠公司與富聯公司於109
25 年12月11日經公證成立租賃契約，將系爭廠房及系爭土地租
26 與被告富聯公司使用，有得到半數共有人以上同意；原告係
27 購買取得系爭土地應有部分6分之1，買賣價金為450,000
28 元，當時未通知優先購買權人，也知悉系爭土地上有非新建
29 建物存在，應無理由請求拆屋還地及給付不當得利；被告富
30 聯公司係向被告貴冠公司承租部分廠房土地，原告與被告貴
31 冠公司間糾紛須待裁判確定，故原告不得對被告富聯公司為

01 請求等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、法院的判斷

03 (一)原告得請求被告將如附圖非斜線部分所示土地騰空返還原告
04 及其他共有人全體。

05 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還；對
06 於妨害其所有權者，得請求除去；有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止；各共有人對於第三人，得就共有物之全
08 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共
09 有人全體之利益為之；民法第767條第1項及第821條定有
10 明文。回復共有物請求權得由共有人單獨提起返還共有物
11 之訴，非必須由共有人全體共同行使，僅應求為命被告向
12 共有人全體返還共有物而已，其他共有人主觀上有無行使
13 回復共有物請求權之意思，則非所問；以無權占有為原因
14 請求返還所有物之訴，占有人以非無權占有為抗辯者，依
15 民事訴訟法第277條規定，占有人應就其取得占有係有正
16 當權源之事實負舉證責任，亦有最高法院90年度台上字第
17 188號民事裁定、105年度台上字第1729號民事判決可資參
18 照。

19 2.被告林穀連於82年間占有使用系爭土地至今；林維倫於96
20 年11月間購買系爭土地應有部分6分之1，於96年12月17日
21 完成移轉登記，於98年1月1日委託被告林穀連處理該應有
22 部分租賃等事宜；林維君於96年11月間購買系爭土地應有
23 部分6分之1，於98年1月1日委託被告林穀連處理該應有部
24 分租賃等事宜；林維君於110年8月間購買系爭土地應有部
25 分6分之1，於110年8月26日委託被告林穀連處理該應有部
26 分租賃等事宜，於110年10月20日始就該應有部分完成移
27 轉登記；被告貴冠公司與富聯公司於109年12月11日經公
28 證成立租賃契約，約定被告貴冠公司將系爭廠房、系爭土
29 地、系爭鄰地租與被告富聯公司使用，被告富聯公司應按
30 月給付租金250,000元，租賃期間自110年4月10日起至120
31 年4月9日止；嗣原告於110年8月17日登記取得系爭土地應

有部分6分之1；系爭土地上蓋有廠房棚架及守衛室如附圖所示，現由被告富聯公司直接占有使用等事實，有土地所有權狀影本2份、公證書暨房屋租賃契約影本1份、土地登記第一類謄本2份、委託授權書影本3份、他案勘驗測量筆錄及現場照片暨複丈成果圖影本1份在卷可稽（見調解卷第29頁至第31頁、第37頁至第45頁、本院卷第15頁至第21頁、第231頁至第235頁、第247頁至第277頁），足堪認定。被告林穀連擔任被告貴冠公司負責人，應無可能代表被告貴冠公司不法侵奪自己對系爭土地之占有，如非係自被告林穀連取得占有，亦無從將系爭土地交付被告富聯公司占有使用。準此可知，姑且不論其占有是否具合法權源，客觀上應屬占有連鎖情形。亦即，被告林穀連占有系爭土地後，將該占有移轉被告貴冠公司，被告貴冠公司再將該占有移轉被告富聯公司，除占有狀態為直接占有或間接占有不同外，均為系爭土地占有人。被告復未能證明其取得占有係有正當權源之事實，依據前揭法律規定及實務見解，原告當得請求被告將如附圖非斜線部分所示土地騰空返還原告及其他共有人全體。被告雖以前詞置辯，惟查：

(1)系爭土地得否登記為公司或工廠營業地址，僅是行政登記事項，不影響本院認定被告事實上有無占有系爭土地。系爭廠房與鄰地廠房究竟是否為同一建物，或許會影響認定被告是否具所有權或處分權之結果，進而影響原告得否請求被告拆屋還地，惟占有係事實上管領狀態，故仍不影響本院認定被告事實上有無占有系爭土地。

(2)林維倫及林維君雖曾授權被告林穀連處理系爭土地租賃等事宜，然被告貴冠公司與被告富聯公司訂立租賃契約時，林維倫及林維君就系爭土地應有部分比例合計僅為3分之1，迄至本件辯論終結為止，仍僅占共有人數比例及應有部分比例各2分之1（見本院卷第15頁至第21

頁），顯與土地法第34條之1第1項所定要件不符。被告亦未證明其符合民法第425條或第425條之1所定要件事實，自無足採。

(3)共有人出賣其應有部分時，依土地法第34條之1第4項規定，他共有人固得以同一價格優先承購，惟此僅有債權效力，非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權，具有相對物權之效力（參照最高法院68年度台上字第3141號民事判決）。是否知悉買賣標的上有建物存在或由他人占有使用，亦非行使所有物返還請求權之阻礙要件。是以，縱原告於購買取得系爭土地應有部分6分之1時，未依土地法第34條之1第4項通知其他共有人，知悉系爭土地尚有建物存在並由他人占有使用中，仍對其取得該應有部分所有權並據以行使權利不生影響。

(4)被告富聯公司雖係向被告貴冠公司承租而占有系爭土地，惟除被告富聯公司得證明被告貴冠公司有權占用系爭土地，進而依占有連鎖主張自己占用系爭土地亦有法律上權源外，對原告得否為共有人全體利益行使所有物返還請求權不生影響，當非須等待原告與被告貴冠公司間糾紛經裁判確定，始得判認原告所為請求有無理由。

(二)原告得依民法第179條規定請求被告給付6,192元，及被告林穀連及貴冠公司自111年5月3日起至清償日止、被告富聯公司自111年4月21日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，另自111年4月17日起至騰空返還如附圖非斜線部分所示土地之日止，按月給付原告774元。惟此屬不真正連帶債務，故如有被告已為給付，其他被告即免除給付義務。

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額；民法第179條前段及第181條定有明文。所謂依其利益之性質不能返還者，係

指原物之用益（參照最高法院85年度台上字第2970號民事判決）。例如：占有土地而享有管理使用之利益等，均屬之。該價額之計算，並應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之（參照最高法院105年度台上字第32號民事判決）。又民法第821條規定各共有人固得為共有人全體之利益，就其共有物之全部，為回復共有物之請求，惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人自得按其應有部分請求返還（最高法院91年度台上字第607號判決要旨參照）。

2.原告於110年8月17日登記取得系爭土地應有部分6分之1所有權，被告於該日前即已無權占用系爭房地迄今，被告因此受有利益並致原告受有損害。依據前揭法律規定及說明，原告當得依其應有部分比例計算其所失利益，請求被告返還因此所受利益，惟該利益依其性質不能返還，故被告應償還其價額。原告雖改以另案判決及其查詢周遭不動產租賃價格資料為基礎，主張應以占用面積1,263平方公尺、每坪租金53.573元為估算（見本院卷第429頁）。惟該資料多為包含廠房出租價格（見本院卷第460頁），非僅為土地出租價格，自不宜作為估算被告占有系爭土地利益價額之基礎。系爭土地為農牧用地，往南無通路，得經東側聯外柏油通路往北連接至171甲線道，再連接至省道，鄰地有數家工廠，但無營業，鄰近拔林火車站（見本院卷第247頁至第249頁），經本院審酌系爭土地坐落位置、交通狀況、工商繁榮程度普通，非屬城市精華區域等全部情狀後，認被告占有系爭土地每年所得相當於租金之利益，以系爭土地公告地價年息7%計算，應屬適當。準此，被告每月占用如附圖所示非斜線部分土地所得利益價額應為4,642元【計算式：公告地價×如附圖非斜線所示部分土地面積×7%÷12=630元／平方公尺×1,263平方公尺×7%÷12=4,642元；4捨5入至個位數】。原告依其應有部分比例得按月請求償還價額則為774元【計算式：4,642元÷6=

774元；4捨5入至個位數】。

3.從而，原告依民法第179條規定請求被告給付6,192元【計算式：占有期間自110年8月17日起至111年4月16日止共8個月 $\times$ 774元／月＝6,192元】，及被告林穀連及貴冠公司自111年5月3日（見調解卷第69頁送達證書）起至清償日止、被告富聯公司自111年4月21日（見調解卷第71頁送達證書）起至清償日止，均按年利率5%計算之利息，自111年4月17日起至騰空返還如附圖非斜線部分所示土地之日止，並應按月給付原告774元，為有理由，應予准許。原告逾此範圍所為請求，則屬無據，應予駁回。

4.不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言，故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償」（參照最高法院100年度台上字第848號民事判決）。被告係以同一目的（即向原告償還無權占有如附圖非斜線所示部分土地價額），本於各別之發生原因（即被告各自無權占有該部分土地之基礎事實），對原告各負全部給付之義務，如有被告已向原告清償而滿足其債權，原告自不得重複再向其他被告請求給付。另依被告貴冠公司與被告富聯公司所訂租賃契約，可知被告富聯公司於訂約前已知有產權糾紛（見調解卷第43頁），應非單純善意占有人，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第821條規定，請求被告將如附圖非斜線部分所示土地騰空返還原告及其他共有人全體，依民法第179條規定請求被告給付6,192元，及被告林穀連及貴冠公司自111年5月3日起至清償日止、被告富聯公司自111年4月21日起至清償日止，均按年利率5%計算之利息，自111年4月17日起至騰空返還如附圖非斜線部分所示土

01 地之日止，並應按月給付原告774元，為有理由，應予准
02 許。原告逾此範圍所為請求，則屬無據，應予駁回。

03 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
04 第389條第1項第3款規定，原告勝訴部分應依職權宣告假執
05 行。另為衡平被告利益，職權酌定相當擔保金額，准許被告
06 得預供擔保免為假執行。

07 六、原告雖非全部勝訴，惟其敗訴部分本不併算其價額，爰仍命
08 被告負擔全部訴訟費用。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊
09 防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐項論
10 述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條及第85條第1項。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 28 日
13 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

14 法 官 陳谷鴻

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
17 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
18 審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 8 月 28 日
20 書記官 謝靜茹