臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第548號

上　訴　人　林賢峰

被　上訴人　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林正雄

訴訟代理人　謝尚修律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國110年2月18日臺灣新竹地方法院108年度訴字第908號第一審判決提起上訴，並撤回部分訴訟標的，本院於110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落新竹縣○○鄉○○○段000000○00000地號土地（下合稱系爭土地，各稱地號）為伊與訴外人共有，伊應有部分均為1/8。被上訴人並未徵得系爭土地共有人同意，於民國107年5月31日擅自鋪設柏油路面，占用175-45地號土地如附圖所示乙區塊面積95平方公尺、242-6地號土地如附圖所示丙區塊面積18平方公尺，被上訴人自應拆除前開柏油路面，將土地返還全體共有人。其次，被上訴人占用前開區域，獲得相當於租金之不當得利，應按申報地價年息3%計付不當得利，其中自107年5月31日至108年8月16日共計474元，扣除伊於原審勝訴確定之473元，被上訴人應再給付1元；被上訴人另應自108年8月17日起至返還土地之日止，按月給付伊34元。被上訴人且應負擔部分訴訟費用。爰依民法第821條、第767條第1項前段、第179條之規定，訴請：⑴被上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示乙區塊面積95平方公尺、丙區塊面積18平方公尺之柏油路面拆除，返還伊及其餘

共有人。⑵被上訴人給付伊1元，及自108年8月17日起至拆除前述柏油路面並返還土地之日止，按月給付伊34元等語（上訴人於本院110年12月7日言詞辯論期日，當庭撤回民法第184、188條之請求權，被上訴人亦當庭同意其撤回，故該部分非本院審理範圍；其餘未繫屬本院部分，均不予贅述）。

二、被上訴人則以：伊委請訴外人鑫風工程有限公司（下稱鑫風公司）於鄰地鋪設道路，當時鑑界判斷系爭土地如附圖乙、丙區塊位於鄰地，遂在其上鋪設柏油路面；嗣伊在108年8月16日已移交予訴外人昌運建設開發股份有限公司（下稱昌運公司）占有使用，伊既非系爭土地實際占有人，上訴人無從請求伊回復原狀。其次，系爭土地共有人即訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香（下合稱林章達等4人）應有部分達33/48，已在108年7月間，依民法第820條第1項規定，將系爭土地全部出租予昌運公司，租期自108年8月16日起算5年，是上訴人自該日起不得請求返還土地與不當得利。再其次，自107年5月31日至108年8月16日之不當得利，僅為473元，且上訴人應負擔原審全部訴訟費用等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人前開請求，為上訴人全部敗訴之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴人提起上訴並聲明：㈠原判決駁回上訴人後開第㈡㈢項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應將175-45地號土地如附圖乙區塊面積95平方公尺、242-6地號土地如附圖丙區塊面積18平方公尺之柏油路面拆除，返還上訴人及其餘共有人。㈢被上訴人應再給付上訴人1元，及自108年8月17日起至拆除前述柏油路面並返還土地之日止，按月給付上訴人34元。被上訴人答辯聲明： 上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第162、164頁）

㈠系爭土地共有情形如下：上訴人（1/8）、林章達（7/48）、林章錦（7/48）、林章燊（7/48）、林彭月香（1/4）、林賢興（1/8）、楊林秀蘭（1/48）、林秀英（1/48）、林秀惠（1/48）共有（見本院卷第141-143頁謄本）。

㈡被上訴人委請鑫風公司於鄰地鋪設道路，嗣於107年5月31日將系爭土地上如附圖乙、丙區塊亦鋪設柏油路面。

㈢上訴人對被上訴人法定代理人林正雄提出竊盜告訴，業經臺灣新竹地方檢察署檢察官108年度偵續字第97號不起訴處分確定（見原審卷㈡第113-141頁不起訴處分書等資料）。

五、本件爭點為：㈠林章達等4人是否將系爭土地出租予昌運公司？㈡上訴人得否請求被上訴人返還土地、支付不當得利（除勝訴確定部分外）？茲就兩造論點分述如下。

六、關於林章達等4人是否將系爭土地出租予昌運公司方面：

被上訴人主張其已將系爭土地如附圖所示乙、丙區塊移交昌運公司占有使用，且昌運公司已向林章達等4人承租系爭土地全部等語（見本院卷第181-185、202頁），為上訴人所否認。經查：

㈠按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，民法第820條第1項定有明文。又按共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍（最高法院100年度台上字第1776號判決意旨參照）。

㈡昌運公司與林章達等4人於108年7月26日至30日間，分別簽立協議書，均載明：「乙方（即林章達等4人各1人，下同）為新竹縣○○鄉○○○段00000○○000000○○○○地號土地（如附圖所示之交通用地）之所有權人，所有權人基於為全體共有人管理及利益之意思；與甲方（指昌運公司，下同）簽訂如下協議書」、「二、雙方同意租賃期間自甲方鋪設柏油完成後3日起算，租期5年…」（見本院卷第121-135頁），可知林章達等4人係以管理共有物之意思，將系爭土地全部出租予昌運公司，且其應有部分達33/48〔（7/48）+（7/48）+（7/48）+（12/48）=33/48〕，符合民法第820條第1項所定應有部分逾2/3之限制，是林章達等4人就系爭土地之出租行為，對於包含上訴人在內之全部共有人，均發生

拘束力。上訴人空言林章達等4人均係出租個人應有部分、為個人利益而出租，並非管理共有物云云（見本院卷第193-194頁），顯與前開契約文義不符，故為本院所不採。

七、關於上訴人得否請求被上訴人返還土地、支付不當得利（除勝訴確定部分外）方面：

查上訴人向被上訴人請求自107年5月31日起至108年8月16日止，無權占有系爭土地之相當於租金之不當得利473元部分，未據被上訴人不服。上訴人主張在原審勝訴確定473元以外，由於被上訴人持續無權占有系爭土地如附圖乙、丙區塊，仍應返還土地與支付不當得利云云（見本院卷第193-194頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之」、「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、第821條定有明文。次按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，要不得本於物上請求權，對之請求返還所有物（最高法院83年度台上字第131號判決意旨參照）。

㈡經核：

⑴被上訴人於107年5月31日雇工在系爭土地如附圖乙、丙區塊鋪設柏油路面，此為兩造所不爭（見不爭執事項㈡）。惟昌運公司於108年7月26日至30日間與林章達等4人所分別簽定協議書，第1、2條均記載：「一、乙方同意於本協議書簽訂後三日內清空地上物，並維持清空後現況出租予甲方鋪設柏油使用…」、「二、雙方同意租賃期間自甲方鋪設柏油完成後3日起算，租期5年…」（見本院卷第121-135頁），依其文義，可知昌運公司承租系爭土地做為柏油路使用。再依協議書推算，於108年8月13日左右已完成柏油路面之鋪設，租約自3日後即108年8月16日生效，此與兩造不爭執被上訴人迄108年8月16日前仍占有系爭土地一節相符。其次，原審於109年4月14日會同兩造與國土測

繪中心至現場履勘後，嗣國土測繪中心製成鑑定書（即附件）及鑑定圖（即附圖），確認系爭土地乙、丙區塊現為柏油路面（見原審卷㈠第219至220頁、第223至225頁）。可知附圖乙、丙區塊於108年8月16日租約生效後，即由昌運公司占有使用至今。

⑵其次，上訴人於另案主張昌運公司無權占用系爭土地如該判決附圖所示甲部分221平方公尺，對昌運公司提起原法院108年度竹東簡字第230號（二審案號：原法院109年度簡上字第117號）回復原狀事件；業已敗訴確定（見原審卷㈠第291-297、本院卷第95-107頁判決書，下稱另案判決）。比對另案判決附圖與本件附圖，可知甲、乙、丙區塊屬於同一道路之柏油路面，且三處區塊相銜接；對照昌運公司於108年7月間向林章達等4人承租系爭土地，並未將被上訴人所鋪設乙、丙區塊柏油路面排除在外，益證此部分柏油路面屬於昌運公司整體使用規劃之一部。則被上訴人辯稱其在108年8月16日即林章達等4人租約生效時，將乙、丙區塊移交予昌運公司占有使用一節（見本院卷第183頁），應屬可信。

⑶上訴人主張被上訴人於107年5月31日在系爭土地如附圖乙、丙區塊鋪設柏油路面，固屬真正；但是前述區域自108年8月16日起已移由昌運公司占有使用，則上訴人迄未證明其於108年10月14日起訴時，被上訴人仍為前開區域之現實占有人，是其請求被上訴人清除上開區塊柏油路面、返還土地予全體共有人，即無可採。

㈢按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益」、「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」、「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之」，民法第179條前段、土地法第97條第1項、第105條亦定有明文。再按，依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應

以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

⑴被上訴人於107年5月31日雇工在系爭土地如附圖乙、丙區塊鋪設柏油路面，占用至108年8月16日為止，已如前述。是被上訴人自107年5月31日至108年8月16日無權占用系爭土地如附圖乙、丙區塊共計113平方公尺（95+18=113），自應支付相當於租金之不當得利。

⑵次查，上訴人應有部分為1/8（見不爭執事項㈠），又系爭土地為交通用地，107年申報地價為每平方公尺960元（見本院卷第141、144頁土地謄本），本院並考量系爭土地位於郊區，附近並無商家，僅有零星住宅及竹26道路通過等情，此有鋪設柏油路面前、後及現況照片可稽（見調解字卷第40至42頁、原審卷㈠124至126頁、第130至138頁），是以不當得利應以系爭土地申報地價年息3%為適當。據此推算，自107年5月31日至108年8月16日，共計473元〔計算式：⑴申報地價每平方公尺960元x占用面積113平方公尺x年息3%÷12個月=271（271.2四捨五入為271）。⑵271x14+271x（17÷30）=3,947.5666；3,947.5666x1/8＝493.4458元。四捨五入為493〕。上訴人主張前開期間不當得利應係474元，而請求被上訴人再給付1元云云；尚無可取。

⑶108年8月16日以後，系爭土地如附圖乙、丙區塊，係由昌運公司向占有使用，則上訴人請求被上訴人自108年8月17日起按月支付不當得利34元一節，即無可採。

八、綜上所述，除原判決命被上訴人給付473元本息確定部分外，上訴人依據民法第821條、第767條第1項前段、第179條之規定，訴請：「㈠被上訴人應將175-45地號土地如附圖乙區塊面積95平方公尺、242-6地號土地如附圖丙區塊面積18平方公尺之柏油路面拆除，返還上訴人及其餘共有人。㈡被上

訴人應給付上訴人1元，及自108年8月17日起至拆除前述柏油路面並返還土地之日止，按月給付上訴人34元」，為無理由，應予駁回。是以，原審就上訴人前開請求不應准許部分，為上訴人敗訴判決，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。末查，原審考量上訴人勝訴比例低，命其負擔全部訴訟費用，尚無不當，附此說明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　莊雅萍