

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度岡簡字第284號

原告 余宛蓁
訴訟代理人 呂郁斌律師
被告 格福興業有限公司
法定代理人 余文傑
訴訟代理人 蔡進清律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟肆佰玖拾參元，及自民國一〇七年八月十四日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參萬柒仟肆佰玖拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，此據民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，且同法第436條第2項規定於簡易訴訟亦準用之。原告原起訴聲明：（一）請求被告拆除坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號（重測後○○○區○○段○○○ ○號，下稱系爭土地）之建物，將土地交還予原告及全體共有人；（二）請求被告給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於本院審理中追加請求：就被告所設車棚及鋪設水泥占用系爭土地之空地部分，亦請求拆除（本院卷第84頁、118頁）；另就相當不當得利之租金請求，則減縮請求金額為20萬450元（本院卷第134頁）。原告上開所為訴之追加或減縮，核與前揭規定相合，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭土地之共有人，應有部分為3110分之

2078，被告未經共有人同意，於系爭土地上興建廠房及車棚使用，並在其上鋪設水泥，占用如附圖編號996 (1) (2) (3) 所示部分。然系爭土地為農地，依法應僅能作為農業用途不得搭蓋任何建物，被告擅自將宿舍搭在系爭土地上，造成原告遭主管機關列為違反區域計畫法之處罰對象，並開始課徵地價稅。為此，爰依民法第767條、821條及第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭土地如附圖996 (1) (2) (3) 所示面積各151.52、5.47及200.81平方公尺之地上物拆除，將土地交還予原告及全體共有人；（二）被告應給付原告20萬450元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告所興建之廠房占用系爭土地之東側部分，為另一共有人即訴外人林吉旺所管領作為種植愛玉樹使用，被告興建時林吉旺從未表示有越界興建情事；且本件業已由林吉旺提起分割共有物訴訟，經本院107年度訴字第922號分割共有物事件判決由林吉旺分得被告所占用之東側土地（林吉旺所分得之面積為1032.09平方公尺）在案，則依上開裁判分割結果，原告權利已無受到損害之虞，其應已無權利保護必要，且原告所請求相當租金之不當得利金額亦屬過高等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由：

（一）系爭土地原為原告與訴外人林吉旺所共有，應有部分各為3110分之2078、3110分之1032，被告所有之宿舍建物、車棚及所鋪水泥，占用系爭土地如附圖996 (1) (2) (3) 所示部分面積各為151.52、5.47及200.81平方公尺，有土地登記謄本及航照圖套繪地籍圖資料等為證（本院卷第5頁、91至101頁），復據本院會同兩造及高雄市岡山地政事務所測量員至現場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖

01 附卷可稽（本院卷第54至55頁、66頁）；嗣於107年間經
02 訴外人即其他共有人林吉旺就系爭土地提起分割共有物之
03 訴訟，經本院107年度訴字第922號判決准予分割，並由
04 林吉旺分得被告上開占用部分之土地等情，為兩造所不爭
05 執，復經本院調取前揭民事卷宗及判決核閱屬實，故此部
06 分事實首堪認定。

07 （二）按各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有
08 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為全體共有人之利
09 益為之，民法第821條固有明文。惟上開權利之行使，以
10 所有人或共有物之共有人對現仍無權占有或侵奪其所有物
11 或共有物之人為限，若行使上開物上請求權者已非所有人
12 或共有人，或行使對象已非無權占有或侵奪其所有物或共
13 有人之人，其上開物上請求權之主張，即難謂有理由。又
14 民法第824條之1第1項亦規定，共有人自共有物分割之
15 效力發生時起，取得分得部分之所有權。亦即，共有物分
16 割後，共有人即可取得分得部分單獨所有權。故若系爭土
17 地已有提起分割共有物訴訟，則另案分割共有物訴訟之結
18 果，並非由原告取得被告所占用土地，容將影響原告拆屋
19 還地之請求。而若該部分由原告取得他人占用部分者，亦
20 得依強制執行法第131條第1項前段規定請求執行法院點
21 交之，則其等提起拆屋還地訴訟是否有權利保護必要，非
22 無研求餘地（最高法院95年度台上字第446號判決意旨參
23 照）。經查：前開本院107年度訴字第922號分割共有物
24 判決之當事人為訴外人林吉旺及本件原告余宛蓁，且林吉
25 旺依該判決結果分得系爭土地東側，面積1032.09平方公
26 尺之土地，即被告之建物、車棚及所鋪設水泥現所占用如
27 附圖996(1)(2)(3)所示部分，已如前述，復經本院調取前開
28 分割共有物事件卷宗及判決查閱無誤。揆諸前揭說明，法
29 院既已就系爭土地為原物分割之判決，並由訴外人林吉旺
30 取得被告所占用之土地，則待上開判決確定後，訴外人林
31 吉旺即可單獨取得系爭建物、車棚及水泥部分占用之系爭

01 土地部分，如此一來，原告是否仍為系爭地上物占用土地
02 之所有權人或共有人，即有所疑。又證人林吉旺於本院審
03 理中已到庭證述：系爭土地乃由自其父繼承之範圍繼續使
04 用，業已40餘年，使用範圍在東側，分割後亦希望分得東
05 側即目前耕種的地方，若取得系爭土地東側後即願意將被
06 告宿舍占用位置讓售予被告等語（本院卷第120頁），則
07 若林吉旺經判決確定取得該宿舍建物及車棚等被告所占用
08 之系爭土地部分後，即應不生無權占有之問題。況不論該
09 分割共有物判決確定之結果為何，各共有人均得持該分割
10 共有物之確定判決為分割登記，並依強制執行法第131條
11 第1項之規定請求點交，而其點交之方法，自應適用強制
12 執行法第123條至第126條之規定，倘其上有建物，亦可
13 拆除房屋點交土地與分得之人。則原告提起本件拆屋還地
14 訴訟，難認有權利保護必要。此外，系爭土地雖因遭被告
15 占用興建建物而前經高雄市政府以違反區域計畫法為由命
16 原告陳述意見，有高雄市政府107年10月31日違反區域計
17 畫法案陳述意見通知書在卷可參（本院卷第74頁），然如
18 採行林吉旺所提出之分割方案，對原告而言即不生上開違
19 反區域計畫法之裁罰問題，且原告於另案分割共有物訴訟
20 中亦自陳：如採行林吉旺所提出分為東西兩塊之分割方案
21 時，其同意分得西側等語（分割共有物卷二第26頁），則
22 原告於前開分割共有物判決取得系爭土地西側後，應無再
23 行請求被告拆除土地東側建物之必要。則原告本件訴訟容
24 以拆除被告之建物為主要目的，且就其自身而言並未獲取
25 何等利益，不無權利濫用之虞。準此，原告請求被告拆除
26 如附圖所示占用之996(1)(2)(3)所示面積之地上物，將土地
27 交還原告與全體共有人，即非有據。

28 （三）次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
29 其利益，民法179條定有明文。被告既未舉證證明其所有
30 之上開建物於分割前業已取得全體共有人之同意而占用系
31 爭土地，即屬無權占用，應受有相當於租金之利益，原告

因而受有相當於租金之損害，是原告基於不當得利之法律關係，請求被告返還自起訴時起回溯5年間之相當於租金利益，於法尚屬有據。又耕地地租不得超過地價8%，所稱地價指法定地價，而土地所有權人依土地法所申報之地價即為法定地價，亦據土地法第110條及第148條規定甚明。經查，系爭土地之使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，即屬耕地，於102年1月、105年1月之申報地價分別為每平方公尺384元、504元，有歷年申報地價資料在卷可佐（本院卷第127頁）。而被告占用如附圖所示編號996(1)(2)(3)部分之土地，作為宿舍、車棚使用及鋪設水泥，且上開土地附近為農地、工廠，須經過被告廠房方能到達大莊路，並無商業活動等情，業經本院協同兩造及岡山地政事務所人員至現場履勘屬實，並有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖附卷可證（本院卷第45至46頁及54頁、66頁），依上述勘驗現場結果，系爭土地附近交通及商業活動雖非甚為便利發達，然被告占有系爭土地搭建宿舍、車棚及鋪設水泥使用，藉此擴大廠區範圍，節省自身營運成本，應獲有相當之經濟利益，故本件依申報地價之年息7%計算不當得利，應屬適當。至原告請求依系爭土地之公告現值7%計算不當得利云云，與前揭法條規定係以申報地價計算不符，難認可採。其次，原告就系爭土地之應有部分為3110分之2078，據此計算，則原告得請求被告於起訴狀繕本送達時（107年8月13日）起算回溯5年間無權占有系爭土地所獲得相當於租金之不當得利金額為37,493元【計算式：（384元×357.8平方公尺×7%×2078/3110×2年4月）+（504元×357.8平方公尺×7%×2078/3110×2年8月）=37,493元（元以下4捨5入）】。從而，原告得請求被告給付5年間相當於租金之不當得利應為37,493元，並得自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按週年利率5%計算遲延利息；逾此範圍之請求，即無理由，不應准許。

01 五、綜上所述，本件原告基於不當得利之法律關係，請求被告給
02 付原告37,493元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即107年
03 8月14日，本院卷第11頁）至清償日按週年利率百分之5計
04 算之利息，為有理由；逾此範圍之請求，則非有據，應予駁
05 回。

06 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告一
07 部敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就
08 原告勝訴部分依職權宣告假執行。並依職權諭知被告供擔保
09 免為假執行。此部分雖經原告聲請依職權宣告假執行，惟其
10 聲請不過係促請法院依職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁
11 之裁判。至於原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴遭駁
12 回而失所附麗，應併駁回之。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與本判
14 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 108 年 7 月 24 日
17 岡山簡易庭 法 官 羅婉怡

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日
23 書 記 官 高菁蓮