臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第145號

原　　告　冠翔不動產經紀有限公司
法定代理人　陳競宇
訴訟代理人　張崇哲律師
複　代理人　許凱翔律師
被　　告　陳茂雄
訴訟代理人　陳緯安

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國108 年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附圖編號A所示占用彰化縣○○鎮○○段○○○號土地之農作（面積九一五平方公尺）均予剷除，並將該部分土地交還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸佰萬元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，詎被告未經伊同意，擅自以如附圖編號A所示範圍暨面積之農作，無權占用系爭土地，妨害伊之所有權，被告自應將該等農作均予剷除，並將其所占用之該部分土地交還予伊，爰依民法第767 條第1 項規定，提起本件訴訟等語。並聲明為如主文所示。

二、被告則以：系爭土地原為公業陳隆順派下子孫所公同共有，伊之先祖自清朝時期起，歷經四代分管使用系爭土地，依民法第826 條之1 規定，原告應受該分管契約之拘束，伊並非無權占有；又原告與公業陳隆順均未找伊商談過買賣事宜，渠等就系爭土地之成交價約為新臺幣（下同）1,100 萬元，但在內政部登記之承購價卻為1,700 萬元，其中600 萬元不知去向，亦未將價金分配予伊，此等成交價更已違反公業陳

隆順之規約（亦即，非派下員承購土地，須以該土地公告現值之1.4倍金額承購）；復系爭土地本屬旱地，於原告與公業陳隆順交易時卻為建地，可見公業陳隆順未經全體派下員同意即擅自辦理地目變更，另公業陳隆順真正派系族譜，並非僅有經公所登記之該等派下員而已，伊認為公業陳隆順無權出售系爭土地等語置辯。並聲明：　原告之訴及假執行之聲請均駁回。　願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

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，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、82年度台上字第1441號及83年度台上字第1553號等判決意旨參照）。

經查，原告以民國107年7月1日買賣為原因，於同年9月7日登記取得系爭土地之所有權，此有土地登記第一類謄本在卷可參（見院卷第7頁）；又如附圖編號A所示之農作為被告所有等事實，為兩造所不爭執，並經本院會同兩造、地政人員履勘現場，囑託地政機關製作複丈成果圖（即附圖）到院，有本院履勘筆錄、現場照片、彰化縣北斗地政事務所107年11月22日北地二字第1070006452號函暨隨函檢附之成果圖在卷可參（分見院一卷第13頁至第14頁、第29頁至第32頁），應堪信為真實。至被告雖以上詞置辯，惟按，不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依民法第820條第1項規定所為之決定，「於登記後」，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力；其由法院裁定所定之管理，「經登記後」，亦同；前開規定，於公同共有準用之，民法第826條之1第1項、第828條第2項各

有明文。本件原告訴請被告返還之標的物為系爭土地，屬於不動產，揆諸前揭規定，縱被告所抗辯之分管契約存在，亦須經登記程序，始對受讓人或取得物權之人具有效力，然依卷內既有事證，未見被告或公業陳隆順曾就系爭土地之分管契約辦理登記，抑或有何曾經法院明文裁定管理方法並為登記之情形，被告應無從直接援引前開規定而抗辯原告應受其所稱之分管契約拘束，被告自亦無從逕執該等分管契約對抗原告，進以辯稱其占用系爭土地存有何等合法正當權源。

被告固辯稱原告與公業陳隆順間就系爭土地之買賣過程存有上揭各該瑕疵等語。但查，被告經列為公業陳隆順派下員之一，有彰化縣北斗鎮公所108年4月9日北鎮民字第1080004769號函暨隨函檢附之公業陳隆順派下員名冊在卷可考（見院一卷第80頁、第82頁正面），又經本院向公業陳隆順函詢，其函覆略以：公業土地自始未存在分管契約，為解決公業土地遭占用之事實，並促進使用者產權合一，乃以公業規約第24條約定土地出售價格，但被告卻不承購，復因多數派下現員屢屢要求公業管理委員會儘速清理公業土地，遂於104年7月4日經民間公證人郭俊麟認證同意暨追認書，故對尚未承購之土地，公業管理委員會有開會議決之權限，於擬定公業土地出售暨投標辦法，完成認證後，公業迭於106年12月3日、107年1月7日、107年3月4日、107年6月3日、107年7月1日舉辦公開標售，刊登報紙公告，並雙掛號全體派下現員，被告均知悉此情，嗣原告標購後，即通知被告得依標售結果優先承購，被告未表示優先承購之意，始通知原告辦理所有權移轉登記事宜；另系爭土地於56年1月9日因北斗鎮都市計畫劃定為住宅區，公業並未變更地目等情在卷（見院一卷第113頁至第337頁），核與民間公證人彰化聯合事務所於108年5月9日檢附之認證資料互可勾稽（分見院一卷第97頁，外放證物袋資料）；復經本院向彰化縣北斗地政事務所函查，其函覆結果亦略以：系爭土地於日據時期迄106年1月1日廢除地目等則制度前之地目均為「

旱」，然系爭土地依據44年7月16日北斗鎮都市計畫（56年1月9日修正都市計畫），經劃定為都市範圍內之土地，按都市土地使用管制係以都市計畫及相關法令規定辦理，非都市土地則以使用地類別管制，均非以地目作為利用及管制之依據，故系爭土地是否為「建地」，應以主管機關（北斗鎮公所）所劃定之都市計畫土地使用分區為依據等節（見院一卷第112頁），顯見系爭土地之地目是否為「旱」、及其使用管制是否為「建地」，係受行政措施之影響，公業陳隆順並無何等違反規約、私自變更地目之舉措，被告此部分辯詞，應屬誤會。又被告對於公業陳隆順之相關組成暨決議結果，雖多所爭執，並提起另案訴訟，惟迭經本院以104年度訴字第1050號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上字第4號判決駁回其訴，自無從遽斷被告所指之上開瑕疵存在。而公業陳隆順既係經派下員決議授權對外標售系爭土地，將歷次公開標售均通知被告，復通知被告得行使優先承購權利，形式上亦難率認有何被告所指之各該瑕疵存在。至公業陳隆順是否將售得價金分配予派下員，則僅係公業陳隆順與派下員間之內部事項，被告實無從以此對抗原告，否認原告所有權之存在、抑或主張其有何等占用系爭土地之合法正當權源存在。

四、綜上所述，被告未能舉證證明其有合法占用系爭土地之正當權源，原告依據其所有權權能之行使，訴請被告將其所有如附圖編號A所示之農作均予剷除，並將所占用之該部分土地交還原告，為有理由，應予准許。又兩造就主文第一項所示部分，分別陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　20　　日

民事第二庭　法　官　林幸頎

以上正本係照原本作成。

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10日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　109　　年　　1　　月　　20　　日

書記官　吳曉玟