臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第214號

原　　告　邱春妹
　　邱金蓮
　　邱金蘭
共　　同
訴訟代理人　馮鉦喻律師
被　　告　劉睿邦
　　高文財

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109 年4 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○ ○○○○ ○號土如附圖所示編號A 部分面積90平方公尺、B 部分面積349 平方公尺、C 部分面積1088平方公尺之土地返還原告及其他共有人全體。

被告應給付原告邱春妹新臺幣參萬參仟柒佰壹拾陸元，及被告劉睿邦自民國一百零八年四月二十六日起、被告高文財自民國一百零九年四月二十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百零八年四月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告邱春妹新臺幣壹仟肆佰陸拾陸元。

被告應給付原告邱金蓮、邱金蘭各壹萬壹仟貳佰參拾玖元，及被告劉睿邦自民國一百零八年四月二十六日起、被告高文財自民國一百零九年四月二十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百零八年四月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告邱金蓮、邱金蘭各新臺幣肆佰捌拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰貳拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告邱春妹以新臺幣壹萬貳仟元為被告供擔保後

，得假執行。

本判決第三項於原告邱金蓮、邱金蘭以新臺幣肆仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴第1、2、3項聲明請求：（一）被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱爭土地）返還原告及各該地號其他共有人全體。（二）被告應給付原告邱春妹新臺幣（下同）4萬6,469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；暨自民國108年4月1日起至返還聲明第1項土地之日止，按月給付原告邱春妹2,733元。（三）被告應給付原告邱金蓮、金蘭各1萬5,490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；暨自108年4月1日起至返還聲明第1項土地之日止，按月給付原告邱金蓮、金蘭各911元。嗣於109年4月20日具狀追加高文財為被告，並變更第2、3項聲明為：（二）被告應共同給付原告邱春妹5萬6,203元及利息；暨自108年4月1日起至返還聲明第1項土地之日止，按月給付原告邱春妹2,443元。（三）被告應共同給付原告邱金蓮、金蘭各1萬8,734元及利息；暨自108年4月1日起至返還聲明第1項土地之日止，按月給付原告邱金蓮、金蘭各814元（見本院卷第183至184頁）。經核原告所為訴之變更及追加，與其原請求之原因事實，均係基於同一占用土地事件所生，二者請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，就金額部分係擴張、減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）系爭土地為原告邱春妹、邱金蓮、邱金蘭3人與訴外人邱楨和、邱智欽、邱葉堃3人共有，自106年5月起遭被告違法占用經營希望之林露營區，原告知悉後乃於107年9月3日以后里郵局第86號存證信函催告被告處理占用事宜，然被告置若罔聞，縱被告有向邱楨和承租系爭土地，惟依民法第820條第1項本文規定，該租賃關係對原告等人不生效力，是被告占有系爭土地，並無法律上權源，又被告無權占用系爭土地，獲有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，爰依民法第767條前段、第821條規定及不當得利法律關係，訴請被告將系爭土地返還予原告及其他共有人，並返還以申報地價年息10%計算之所受利益等語。

（二）並聲明：

1.被告應將系爭土地返還原告及各該地號其他共有人全體。

2.被告應給付原告邱春妹5萬6,203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；暨自108年4月1日起至返還聲明第1項土地之日止，按月給付原告邱春妹2,443元。

3.被告應給付原告邱金蓮、金蘭各1萬8,734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；暨自108年4月1日起至返還聲明第1項土地之日止，按月給付原告邱金蓮、金蘭各814元。

4.上開第1、2、3項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告2人則以：被告2人為朋友關係，由被告劉睿邦於106年5月間口頭向系爭土地共有人之一邱楨和承租系爭土地，第一年因為雜草叢生不收租金，嗣於107年5月、108年4月各支付租金1萬元予邱楨和母親吳美香簽收，而被告高文財則為在系爭土地經營希望之林露營區之負責人，並出資整理系爭土地作為露營區使用，被告高文財已於109年3月7

日向邱楨和、邱智欽、邱葉堃3人購買其等系爭土地之應有部分合計7分之2，且已支付第一期款，惟尚未辦理所有權移轉登記，希望以統一價格向原告購買系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）被告是否有權占用系爭土地？

1.系爭土地為原告3人與邱楨和、邱智欽、邱葉堃3人所共有，原告邱春妹之應有部分為7分之3，原告邱金蓮、邱金蘭之應有部分均為7分之1，邱楨和、邱智欽、邱葉堃3人之應有部分均為21分之2，而被告劉睿邦、高文財於系爭土地經營希望之林露營區使用，希望之林露營區名片上印有被告劉睿邦之姓名及聯絡電話，且被告2人占用系爭158、128-18、162地號土地面積各90、349、1088平方公尺之事實，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本、被告劉睿邦名片、希望之林露營區臉書截圖、本院勘驗筆錄、現場照片、臺中市豐原地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）附卷可稽（見本院卷第65至75頁、第35至39頁、第109至124頁、第127頁），堪認屬實。

2.原告3人主張被告無權占用系爭土地，為被告所否認，辯稱：系爭土地係被告劉睿邦於106年5月間口頭向系爭土地共有人之一邱楨和承租，由被告高文財經營露營區使用，且於107年5月、108年4月各支付租金1萬元云云，並提出支付租金予邱楨和母親吳美香簽收之收據2紙為證（見本院卷第81頁）。惟按共有物之出租，屬於共有物之管理行為，其以特定部分出租者須經其他共有人之同意，否則對其他共有人不生效力；又按共有物全部或一部出租，屬民法第820條第1項所定之管理行為，除契約另有訂定外，應由共有人全體共同為之。如部分共有人未經他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租與他人，對於他共有人固不生效力，惟該租賃契約於訂立之當事人間仍非無效（最高法院75年度台上字第166號判決意旨、76年

度台上字第1571號判決意旨參照）。準此，邱楨和所為之出租行為，如未經其他共有人之同意，對其他共有人而言，自不生效力，是被告縱曾向共有人之一邱楨和承租系爭土地，然此租賃契約仍不得對抗原告3 人，對原告3 人而言，被告自屬無權占用，被告上開所辯，洵無理由。

（二）原告請求被告返還占用土地是否有理？

1.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、第821 條定有明文。如未經他共有人全體之同意，而就共有物之全部或一部任意占有使用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人自得本於所有權，請求向全體共有人返還其占用部分。查系爭土地為原告3 人及邱楨和、邱智欽、邱葉堃3 人所共有，遭被告無權占用經營露營區使用，則原告依上揭規定，訴請被告將系爭土地占用部分，即如附圖所示A 部分（158 地號土地）面積90平方公尺、B 部分（128-18地號土地）面積349 平方公尺、C 部分（162 地號土地）面積1088平方公尺返還原告及其他共有人全體，即屬有據，應予准許。至系爭162 地號土地未為被告占用經營露營區部分，非屬被告占用範圍，原告請求返還此部分土地，即屬無據。

2.被告另辯稱被告高文財已向邱楨和、邱智欽、邱葉堃3 人購買其等系爭土地之應有部分合計7 分之2 等語，並提出被告高文財與邱楨和於109 年3 月7 日簽訂之協議書、邱葉堃委託邱楨和出售系爭土地之委託書等為證（見本院卷第169 至171 頁）。惟被告亦自承於本件言詞辯論終結前尚未辦理所有權移轉登記（見本院卷第167 頁），則被告高文財尚非系爭土地之共有人，且縱被告高文財為系爭土地共有人之一，但兩造就系爭土地並無成立分管契約或默示分管之約定，故被告2 人占用系爭土地如附圖所示A 、B 、C 部分之特定位置，仍屬無權占有。

（三）原告得請求之不當得利為何？

1.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，民法第179 條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。被告無權占用系爭土地如附圖所示A 、B 、C 部分，致原告無法使用收益，則依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，並因此致原告受有無法使用收益該土地之損害，原告自得本於不當得利之法律關係請求返還相當於租金之不當得利。

2.按耕地地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近3 年之平均地價，土地法第110 條定有明文。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，有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第65至75頁），被告占用系爭土地係經營露營區使用，應參酌前揭土地法第110 條第1 項前段、第2 項規定，計算其所受相當於租金之不當得利。原告請求依土地法第105 條準用同法第97條規定計算，尚非可採。而法定地價，依土地法第148 條規定，應為土地所有權人依土地法所申報之地價。上開計收租金之規定，於不當得利事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算不當得利之標準。惟土地申報地價8%，乃耕地地租之最高限額，非謂必照申報價額8%計算，耕地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。查系爭土地位於臺中市○里區○○段，附近多為農田，被告占用系爭土地經營露營區使用等情，有系爭土地登記第一類謄本、系爭土地空拍圖面、現場照片及附圖在卷可參，認以系爭土地申報地價年息6%計算

相當於租金之不當得利，應屬適當。

3.系爭128-18、158 、162 地號土地105 年1 月之申報地價為每平方公尺448 元，此有地價第一類謄本可證（見本院卷第27至31頁），而被告占用如附圖所示A 部分（158 地號土地）面積90平方公尺、B 部分（128-18地號土地）面積349 平方公尺、C 部分（162 地號土地）面積1088平方公尺，合計占用面積為1527平方公尺，自被告106 年5 月向邱楨和承租系爭土地時起計算至起訴前之108 年3 月31日，計1 年又11個月之不當得利金額為7 萬8671元（448 X 1527X 0.06X 1 又11/12 ＝78,671，小數點以下四捨五入，下同）。再按民法第821 條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，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，各共有人僅得按其應有部分，請求返還。查原告邱春妹就系爭土地之應有部分為7 分之3 ，原告邱金蓮、邱金蘭之應有部分均為7 分之1 ，此有土地謄本可證（見本院卷第65至75頁）。是以，原告邱春妹得請求被告占用系爭土地之不當得利為3 萬3,716 元（78,671× 3/7 ＝33,716），原告邱金蓮、邱金蘭得請求被告占用系爭土地之不當得利為1 萬1,239 元（78,671× 1/7 ＝11,239），及自108 年4 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告邱春妹、邱金蓮、邱金蘭各1,466 元、489 元、489 元【邱春妹：448 X 1527X 0.06X 3/7 ÷ 12＝1,466 。邱金蓮、邱金蘭：448 X 1527X 0.06X 1/7 ÷ 12＝489 】；逾此數額之請求，則非有據，不應准許。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息

。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。查原告於108年4月1日提起本件訴訟，起訴狀並於108年4月25日送達於被告劉睿邦（見本院卷第51頁），而原告復於109年4月20日以民事聲明狀追加高文財為被告，且自行將繕本送達被告（見本院卷第183頁），惟原告並未提出送達回證，卷內亦無相關送達被告高文財收受之證明，茲因被告高文財於109年4月28日到庭參與言詞辯論，本院認被告高文財至遲應於該日言詞辯論前已受收受送達而知悉原告請求內容，則被告高文財之遲延給付責任應自109年4月29日起算。準此，原告請求被告劉睿邦自108年4月26日起、被告高文財自109年4月29日起，按年息5%計付遲延利息，核無不合。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將占用之系爭土地返還原告及及其他共有人全體，並依民法第179條規定，請求被告給付原告邱春妹、邱金蓮、邱金蘭各3萬3,716元、1萬1,239元、1萬1,239元，及被告劉睿邦自108年4月26日起、被告高文財自109年4月29日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息；暨自108年4月1日起至返還占用土地之日止，按月給付原告邱春妹、邱金蓮、邱金蘭各1,466元、489元、489元，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

民事第一庭　　法　官　廖欣儀

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　　109　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　顏嘉宏