

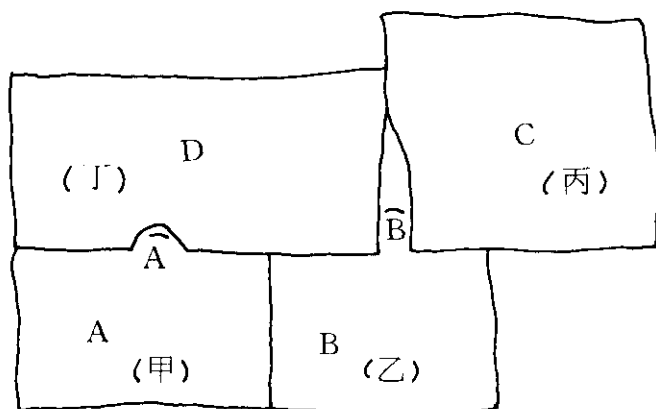
農地糾紛

如何處理

問 ABCD 為相鄰之4筆農地，A、B地為甲乙兄弟所共有，並由甲乙分管使用；C地為丙所有；D地為丁所有。丙於其C地建瓷磚廠，於民國78年間向丁租D地，並向乙租B地畸零部分B-1擴建廠房。81年時甲發現丙擴建廠房侵占A地畸零部分A-1，甲向丙請求返還A-1部分，丙謊稱係向丁租地，問：

1. 甲欲採取法律行動索回A-1地，應以何人為訴訟對象，此訴訟有無時效限制？
2. 甲得否以共有人身份請求丙歸還B-1地？
3. 乙已亡故，由子戊繼承，甲戊得否共同請求丙歸還B-1地？
4. B-1地及D地上廠房是否屬違建？

(魏銀田)



答 1. 民法第767條規定：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。另民法821條規定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。丙未經所有人甲之同意，擅自占用A-1部分，屬無權占有，甲可本於前述物上請求權之規定，訴請丙返還A-1部分予全體共有人。因已登記不動產所有人之回復請求權無民法第125條15年消滅時效之適用，故甲訴請收回A-1地不受時效限制。

2. 如丙有未經甲或乙之同意，擅自占用A-1部分，且其占用未逾十年者，甲除可依前項提起民事訴訟外，尚可向檢察官刑事告訴丙觸犯刑法第三百廿條第二項竊佔罪。
3. 若甲乙間訂有分管契約分別管理、使用、收益A地及B地，則乙有權自行出租B-1地予丙，無庸得甲之同意，丙占有B-1地為有權占有，甲不得訴諸丙返還B-1地。
4. 民法1148條本文規定：繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利義務。戊依前述規定，應承受乙與丙間就B-1地之租賃契約，因丙仍為B-1地之承租人，其占有B-1地為有權占有，甲戊不得共同請求丙返還。
5. 請先向主管機關查明土地編定用途類別或該瓷磚廠有無建築許可。若B地及D地係經依法編為耕地，則丙在其上所建瓷磚廠即屬違建，甲得向主管機關報請拆除。(高瑞錚)