

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第97號

原告 張淑玲  
張淑美

上二人共同

訴訟代理人 林朋助律師

被告 陳榮興

訴訟代理人 陳清朗律師

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣坐落屏東縣○○鄉○○段00000○00000地號土地（以下各稱326-1、326-2土地）分別為原告張淑玲、張淑美所有，詎被告未經原告同意，擅自在326-1、326-2土地上，搭建如附圖二所示編號A、B之鐵皮豬舍（占用326-1、326-2土地面積各174.92平方公尺、124.1平方公尺，以下合稱系爭地上物，編號A、B占用部分合稱系爭占用土地），而無權占用土地，原告爰依據民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應拆除系爭地上物並返還占用之土地等語，並聲明：(一)被告應將326-1土地如附圖二所示編號A（面積174.92平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還原告張淑玲。(二)被告應將326-2土地，如附圖二所示編號B（面積124.10平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還原告張淑美。

二、被告之答辯：

(一)緣坐落屏東縣○○鄉○○段000 地號土地（下稱326土地）重測前為大響營段296 地號土地（下稱296土地），而296土地係訴外人張雙郎（原告二人之父親）於民國77年10月間

01 向訴外人劉戴專買受，嗣326土地於109年9月間因分割繼  
02 承由訴外人王素蘭（原告二人之母親）取得所有權。又326  
03 土地於110年5月間分割出326-1、326-2土地，王素蘭於  
04 110年6月間將326土地贈與訴外人張淑慧，326-1土地贈  
05 與原告張淑玲，326-2土地贈與原告張淑美。另坐落屏東縣  
06 ○○鄉○○段000地號土地（下稱328土地，位於326-1、32  
07 6-2土地南側）重測前為大響營段295地號土地（下稱295土  
08 地），295土地係張雙郎於69年3月間向訴外人賴永財買  
09 受，嗣於109年9月間因分割繼承由王素蘭取得所有權。

10 (二)又坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱325土地，  
11 位於326-1、326-2土地東南側），重測前為大響營段295-3  
12 地號土地（下稱295-3土地），而訴外人陳炭樟（被告父  
13 親）於77年10月間向劉戴專購買295-3土地，嗣陳炭樟於88  
14 年6月間將295-3土地贈與被告，被告現為325土地之所有權  
15 人。

16 (三)另坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱324土地，  
17 重測前為大響營段1079地號土地，位於325土地北側）為國  
18 有土地，原由陳炭樟承租使用，嗣陳炭樟於100年5月20日死  
19 亡，由被告繼承其租賃權利。又坐落屏東縣○○鄉○○段00  
20 0地號土地（下稱327土地，於105年11月1日辦理所有權第  
21 一次登記，位於326-1、326-2土地南側）為國有土地，由王  
22 素蘭承租使用。

23 (四)緣陳炭樟前於66年間在324土地上興建豬舍，並在324、325  
24 土地上搭建飼料廠，嗣劉戴專欲出售326、325土地，陳炭樟  
25 因財力不足，僅能購買325土地，並介紹張雙郎購買326土  
26 地，然因當時豬舍即系爭地上物有占用部分326-1、326-2土  
27 地，陳炭樟與張雙郎遂達成協議，由陳炭樟繼續使用系爭占  
28 用土地，陳炭樟則將購買之325土地西側即附圖一所示編號3  
29 25(1)部分土地，提供予張雙郎使用，二人間就系爭占用土地  
30 及編號325(1)部分土地成立土地交換使用契約（下稱系爭交  
31 換契約）。而系爭交換契約性質上應屬於互為租賃之關係，

01 即陳炭樟、張雙郎間就系爭占用土地，有成立不定期限之土  
02 地租賃契約（下稱系爭租賃關係），應有民法第425條第1項  
03 規定之適用，嗣陳炭樟於88年間將295-3土地贈與被告時，  
04 一併將租賃權利贈與被告，另326土地於張雙郎109年6月14  
05 日死亡後，由配偶王素蘭繼承，嗣王素蘭將326土地分割出3  
06 26-1、326-2土地，再將326-1、326-2土地分別贈與原告二  
07 人，雖有所有權之讓與更迭，依據民法第425條第1項規定，  
08 系爭租賃關係對兩造仍繼續存在，則被告就系爭占用土地自  
09 非屬無權占用，原告主張被告係屬無權占用，而為上揭訴之  
10 聲明之請求，自屬無據等語，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造對下列事項不予爭執，並有土地登記公務用謄本、地籍  
12 圖謄本、土地登記簿、歷年異動索引等資料在卷可參，且經  
13 本院至土地現場勘驗無誤，並有本院勘驗筆錄、現場照片、  
14 附圖一、二等在卷可憑，應堪認屬實：

15 (一)325土地重測前為295-3 土地，又陳炭樟係於77年10月間向  
16 劉戴專購買295-3 土地，嗣陳炭樟於88年6月間將295-3土地  
17 贈與被告，被告現為325土地之所有權人。

18 (二)328 土地現為王素蘭所有，328土地重測前為295 土地，295  
19 土地係張雙郎於69年3 月間向賴永財買受，嗣於109 年9 月  
20 間因分割繼承由王素蘭取得所有權。

21 (三)326 土地重測前為296 土地，296 土地係張雙郎於77年10月  
22 間向劉戴專買受，嗣於109 年9 月間因分割繼承由王素蘭取  
23 得所有權。又326 土地於110 年5 月間分割出326-1 、326-  
24 2 土地，王素蘭於110 年6 月間將326 土地贈與張淑慧，32  
25 6-1 土地贈與原告張淑玲，326-2土地贈與原告張淑美。

26 (四)陳炭樟、張雙郎於77年10月間，各向劉戴專購買295-3、296  
27 土地時，買賣土地及辦理過戶事宜均係委由訴外人戴和燕代  
28 書處理。

29 (五)326-1 、326-2 土地現其上各有遭被告所有豬舍即系爭地上  
30 物占用，占用部分即附圖二所示系爭占用土地。

31 (六)附圖一所示編號325(1)部分，於張雙郎在世時即開始占有使

01 用（種植檳榔樹），現由王素蘭及其家人即原告二人占有使  
02 用，有設置抽水機和排水管。

03 四、本院之判斷：

04 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
05 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
06 之虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明文。  
07 又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就  
08 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  
09 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其  
10 取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應  
11 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判  
12 決意旨參照）。次按交換土地使用，係一方以自己所有或有  
13 權使用之土地換與他方使用為對價，而使用他方所有或有權  
14 使用之土地，其性質屬於互為租賃關係；互相交換土地使用  
15 契約，係一方以土地交付他方使用為對價，而使用向他方換  
16 來之土地，既屬有償，性質上即與租賃無殊，有最高法院92  
17 年度台上字第667號、88年度台上字第2805號、83年度台上  
18 字第2544號民事判決意旨可資參照。再按出租人於租賃物交  
19 付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契  
20 約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動  
21 產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法  
22 第425條定有明文。又出租人於租賃物交付後，將其所有權  
23 讓與第三人時，依民法第425條之規定，其租賃契約既對於  
24 受讓人繼續存在，受讓人即當然繼承出租人地位，而行使或  
25 負擔租賃契約所生之權利或義務（最高法院41年台上字第11  
26 00號民事判決先例意旨參照）。

27 (二)本件原告主張被告所有系爭地上物係無權占用等語，惟被告  
28 否認，並為上揭辯解，經查：

29 1. 被告抗辯陳炭樟、張雙郎間有成立系爭交換契約等情，業據  
30 被告提出實測圖1份、空拍圖等在卷可參（本院卷一第211、  
31 223頁、卷二第33頁），且證人陳林麗貞（被告之母親）於

01 本院證稱：實測圖是代書戴和燕製作的，上面塗綠色部分是  
02 給我們使用，塗紅色部分是給對方使用等語（本院卷一第31  
03 8頁，其餘證述內容詳下述），原告對於實測圖之真正，已  
04 表示不予爭執（本院卷一第250頁），而觀之該實測圖內  
05 容，其係將295-3土地（即重測後325土地）、324土地及296  
06 土地（即重測後326土地）東側一部分全部以綠色塗繪，另  
07 將296土地、327土地部分、295-3土地西側呈三角形部分均  
08 以紅色塗繪，又296土地東側以綠色塗繪部分，與被告所有  
09 系爭地上物現占用之系爭占用土地情形大致相符，295-3土  
10 地西側呈三角形以紅色塗繪部分，則與原告自承現占有使用  
11 編號325(1)部分亦大致相符，參以上揭空拍圖係分別於77、7  
12 9年間所拍攝，土地上確已有被告所陳稱搭建之豬舍及陸續  
13 增建豬舍之情形，是被告辯稱因當時豬舍即系爭地上物有占  
14 用部分326-1、326-2土地，陳炭樟與張雙郎遂達成協議，由  
15 陳炭樟繼續使用系爭占用土地，陳炭樟則將編號325(1)部分  
16 土地，提供予張雙郎使用等語，並非無據。參以卷附屏東縣  
17 枋寮地政事務所函文暨所附土地複丈圖及面積計算表（重測  
18 前）及屏東縣枋寮地政事務所函文所示（本院卷一第361、3  
19 71頁、卷二第67頁），於複丈時間77年12月20日、78年3月1  
20 日之申請鑑界資料其上有張雙郎之簽名，足見張雙郎於上揭  
21 時間就296土地（即重測後326土地）鑑界複丈時，應已知悉  
22 被告之豬舍即系爭地上物，已有占用326土地之情形，如其  
23 未與陳炭樟達成系爭交換契約之協議，為何其於109年間過  
24 世前，此長達近32年間，均未要求被告或陳炭樟應拆除系爭  
25 地上物及返還土地？此顯然與常情不符，況且，原告自承張  
26 雙郎在世時即開始占有使用編號325(1)部分，現亦由王素蘭  
27 及原告二人占有使用，並有設置抽水機和排水管等（即不爭  
28 執事項(六)），如張雙郎未與陳炭樟達成系爭交換契約，為何  
29 其可長期占用編號325(1)部分土地？原告對此亦未有合理之  
30 解釋，從而，本院綜合參酌上揭事證及兩造相關陳述，認為  
31 被告辯稱陳炭樟與張雙郎間有就系爭占用土地及編號325(1)

01 部分土地，成立系爭交換契約之協議等語，應屬實情，而可  
02 採信。

03 2. 原告雖陳稱：其占用編號325(1)部分土地面積，遠小於系爭  
04 占用土地，兩者豈有可能互換，顯與常情相違等語，被告則  
05 辯稱：當初因陳炭樟與張雙郎間交情友好，雖交換使用之土  
06 地面積有所差異，然交換使用之土地均屬農地，張雙郎之土  
07 地於農業使用時需天然肥料灌溉，陳炭樟當時亦會無償提供  
08 養豬之糞便，面積之差異應不影響土地交換使用之合意等  
09 語，而本院審酌，系爭占用土地之面積與編號325(1)部分土  
10 地面積，固然有所差異，然依上揭實測圖所塗繪使用土地之  
11 情形可知，陳炭樟與張雙郎間應係將系爭地上物占用之系爭  
12 占用土地西側取一直線往南方延伸至325土地南邊地籍線  
13 後，達成土地交換使用之協議，則渠等各自購買而所有及欲  
14 使用之土地，均呈現完整方正而各自有利於土地之便利使  
15 用，且依被告提出之屏東縣政府函文及土地使用與地下水及  
16 土壤採樣同意書等所載（本院卷一第225至231頁），張雙郎  
17 生前有同意其所有296土地提供被告經營之畜牧場實施澆  
18 灌，是被告上開辯稱因陳炭樟與張雙郎間交情友好，且陳炭  
19 樟有提供養豬糞便供張雙郎灌溉等語，亦非無據。況土地交  
20 換使用契約並非法定要式契約，其本不以成立書面契約為必  
21 要，交換使用土地之面積是否相等，亦非契約之成立要件，  
22 當事人間只需就交換土地使用之內容達成協議即可成立，並  
23 應受其拘束，而張雙郎長期均未要求陳炭樟或被告應拆除系  
24 爭地上物及返還土地，及原告長期可占用編號325(1)部分土  
25 地等情，可推論陳炭樟與張雙郎間確有系爭交換契約之協議  
26 存在，已如上述，自無從僅憑交換土地使用之面積有所差  
27 異，即否認渠等間有系爭交換契約之協議，是原告上揭陳  
28 述，不足為採。

29 3. 證人王素蘭於本院證稱：（問：被告說有陳炭樟與張雙郎間  
30 有成立土地交換使用之合意？）沒有此事，當時是代書戴和  
31 燕辦理土地過戶的。我先生沒有提過這件事，在代書事務所

01 也沒有提到土地交換使用的事情等語（本院卷一第313至316  
02 頁），是證人王素蘭固否認有成立系爭交換契約之情事，然  
03 證人王素蘭復證稱：伊要將土地贈與登記給原告，地政有來  
04 鑑界，伊才知道土地有被占用等語，惟張雙郎於上揭時間鑑  
05 界複丈時，應已知悉被告之豬舍即系爭地上物，已有占用32  
06 6土地之情形，業如上述，是證人王素蘭上揭證述內容已與  
07 卷附事證不符。另證人陳林麗貞於本院證稱：陳炭樟與張雙  
08 郎間有約定土地交換使用，但沒有寫書面契約。因為當時他  
09 們是朋友，陳炭樟資本不夠，所以介紹張雙郎也來買土地，  
10 當時他們交情不錯，講好了就好。（問：如何交換使用土  
11 地？）當時我們土地已經蓋好豬舍，後來發現豬舍有占用對  
12 方土地，就跟對方說土地交換使用，對方是在我們土地上種  
13 植檳榔。（問：豬舍何時蓋的？）我們66年就去那邊住了，  
14 70幾年就陸陸續續蓋豬舍，因為我們沒有那麼多資金等語  
15 （本院卷一第317至319頁），是證人林陳麗貞證述陳炭樟與  
16 張雙郎間確有成立系爭交換契約，且契約成立之緣由與被告  
17 所陳述之情形亦大致相符，應屬可採，則本院尚無從僅憑證  
18 人王素蘭上開有瑕疵之證述內容，即遽為原告有利之認定。

- 19 4. 依上所述，陳炭樟與張雙郎有成立系爭交換契約，而參諸上  
20 揭最高法院判決意旨，土地交換使用契約性質上應屬於互為  
21 租賃之關係，則被告辯稱陳炭樟、張雙郎間就系爭占用土  
22 地，有成立不定期限之土地租賃契約即系爭租賃關係，應屬  
23 可採。又依民法第425條第1項規定，出租人於租賃物交付  
24 後，將其所有權讓與第三人時，其租賃契約對於受讓人仍繼  
25 續存在，而被告陳稱陳炭樟於88年間將295-3土地贈與被告  
26 時，有一併將租賃權利贈與被告等語，此應符合一般土地使  
27 用之常情，應屬可採，又326土地於張雙郎死亡後，由王素  
28 蘭繼承，嗣王素蘭將326土地分割出326-1、326-2土地，再  
29 將326-1、326-2土地分別贈與原告二人等情，均已為兩造所  
30 不爭執，而326土地之所有權嗣後雖有繼承、分割、贈與等  
31 讓與之情形，然依據民法第425條第1項規定，系爭租賃關係

01 應已為原告所繼受，是被告辯稱系爭租賃關係對兩造仍繼續  
02 存在，其並非無權占用等語，應屬有據。

03 5. 原告另陳稱：被告辯稱之系爭租賃關係係不定期限之土地租  
04 賃契約，依民法第425條第2項規定，仍不適用同條第1項規  
05 定等語。經查，民法第425條原規定：「出租人於租賃物交  
06 付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓  
07 人，仍繼續存在。」，嗣於88年4月1日修正為（並於00年0  
08 月0日生效施行）：「出租人於租賃物交付後，承租人占有  
09 中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍  
10 繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期  
11 限逾五年或未定期限者，不適用之。」。又基於保護民法債  
12 編修正前之既有秩序，以維繫法律之安定性。在民法債編修  
13 正、於89年5月5日施行前，所成立未經公證、期限逾五年，  
14 或未定期限之不動產租賃契約，應無修正民法第425條第2項  
15 規定之適用，有最高法院98年度第二次民事庭會議決議、98  
16 年度台上字第764號民事判決意旨可資參照。查陳炭樟與張  
17 雙郎成立之系爭交換契約即系爭租賃關係，係成立於上揭民  
18 法第425條規定修正之前，則參諸上揭最高法院決議及判決  
19 意旨，雖系爭租賃關係為不定期限之土地租賃契約，且326  
20 土地於修正後有發生所有權繼承等讓與之情形，仍無修正後  
21 民法第425條第2項規定之適用，即依據民法第425條第1項規  
22 定，系爭租賃關係仍對於兩造繼續存在，原告此部分主張，  
23 並不足採。

24 五、綜上所述，被告所有系爭地上物固有占用系爭占用土地，惟  
25 陳炭樟與張雙郎間成立之系爭交換契約即系爭租賃關係，對  
26 於兩造仍繼續存在，則被告有合法占用之權源，其並非無權  
27 占用系爭土地。從而，原告主張被告係屬無權占用，依據民  
28 法第767條第1項規定，請求被告應拆除系爭地上物並返還占  
29 用之土地，而為上揭訴之聲明，為無理由，應予駁回。

30 六、至於兩造其餘陳述、抗辯及提出之事證，經審酌與本院上揭  
31 判決結果並不生影響，爰不另一一論述指駁，併予說明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

03 潮州簡易庭 法 官 呂憲雄

04 正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
06 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
07 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

10 書記官 魏慧夷