

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第79號

原告 新來豐企業股份有限公司

法定代理人 蔡王秀女

訴訟代理人 廖苡智律師

被告 保境有限公司

兼 上一人

法定代理人 楊道彰

共 同

訴訟代理人 歐陽徵律師

複 代理人 鄭志彬律師

楊曜宇律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年6月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告保境有限公司應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地返
還原告。

被告楊道彰應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上，如附
圖（即彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年4月6日二土測
字第571號土地複丈成果圖）所示編號C部分面積101.50平方公尺
之地上物、編號D部分面積325.34平方公尺之地上物、編號E部分
面積27.08平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告與被告保境有限公司（下稱保境公司）於民國111年1月

01 1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告將其所
02 有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）
03 及其上同段372建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0
04 0號，附圖【彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年4月6
05 日二土測字第571號土地複丈成果圖】所示編號B建物，下稱
06 系爭B建物，合稱為系爭房地）出租與保境公司，約定租金
07 每月新臺幣10萬元，租期自111年1月1日至111年3月31日
08 止。詎租期屆滿，被告無正當權源，仍繼續占有使用系爭土
09 地，並在系爭土地上興建如附圖所示編號C部分面積101.50
10 平方公尺、編號D部分面積325.34平方公尺、編號E部分面積
11 27.08平方公尺之地上物（下合稱系爭地上物）。

12 (二)租期屆滿後，保境公司負有返還系爭土地之義務，且依系爭
13 租約第10條約定，保境公司負有回復原狀即拆除系爭地上物
14 之義務，被告楊道彰為系爭租約連帶保證人，就上開義務負
15 連帶責任。爰擇一依系爭租約第10條、民法第455條、第767
16 條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被
17 告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號C、D、E之地上物拆
18 除，並將系爭土地返還原告。

19 二、被告則以：

20 (一)系爭土地非系爭租約租賃物，此為本院112年度訴字第452號
21 民事確定判決（下稱另案判決）之爭點，於本件有爭點效之
22 適用；且由原告與保境公司前僅就系爭B建物成立調解，即
23 「相對人（即保境公司）願於111年11月30日前將系爭房屋
24 （即系爭B建物）騰空，並遷讓返還聲請人（即本件原
25 告）」（下稱系爭調解內容）亦明。

26 (二)保境公司於111年1月1日向原告承租系爭B建物作為工廠使
27 用，嗣因業務擴張致廠區不敷使用，故由楊道彰詢問原告能
28 否在系爭土地上之空地興建廠房，供保境公司經營業務使
29 用，經原告同意，楊道彰始自行出資興建系爭地上物，並提
30 供保境公司作為辦公室及倉庫使用。原告前已同意將系爭土
31 地無償借與被告，供楊道彰興建系爭地上物，供保境公司經

營工廠、貨物堆置、進出，且未約定使用之對價及期限，則兩造就系爭土地存有不定期限使用借貸法律關係（下稱系爭使用借貸契約），且應以系爭地上物不堪使用或保境公司無繼續經營工廠時，系爭土地之返還期限始屆至。故被告基於系爭使用借貸契約，有權占有系爭土地等語置辯。並聲明：
1.原告之訴及假執行之聲請均駁回（因原告未聲請假執行宣告，故被告聲明關於駁回假執行部分應屬贅載）。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭房地為原告所有。

(二)原告與保境公司於111年1月1日簽訂系爭租約，約定租期自111年1月1日至111年3月31日止，系爭B建物為系爭租約租賃物，楊道彰為保境公司之連帶保證人。

(三)兩造就系爭租約形式上真正均不爭執。

(四)依系爭租約第10條約定，租屋如有改裝設施之必要時，承租人（即保境公司）須經出租人（即原告）同意後始得自行裝設，且承租人於交還時負有自行回復原狀之義務。

(五)系爭地上物自111年4月1日迄今由保境公司經營工廠使用。

四、本院之判斷：

(一)原告主張系爭租約租賃物包含系爭土地為可採：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號民事判決意旨參照）。從而，本院審酌原告主張：系爭租約所載租賃標的「彰化縣○○鄉○○村○○路00號」，包含系爭房地，固為被告否認，並辯以：系爭租約租賃物僅系爭B建物，不包含系爭土地云云。然原告所稱：此由系爭B建物坐落系爭土地，而系爭土地與相鄰土地建有圍牆區隔，被告甚

於面彰化縣芳苑鄉工業路側之圍牆掛上「保境有限公司」字樣，且系爭租約約定「芳苑鄉工業路12號土地出售，保境有限公司要在一個月內完全搬出」，均明系爭租約租賃物包含系爭房地；且保境公司於另案亦主張其係向伊承租系爭房地等語（見本院卷第161-163頁），業據其提出系爭租約、本院112年度訴字第1122號第三人異議之訴等事件勘驗測量筆錄暨照片、保境公司於另案所提書狀等件為憑（見本院卷第20-23、49-63、175-179頁），容合於租賃房屋必占用基地，惟常以房屋門牌記載租賃物，而略無併載基地地號之一般常情。

2. 又細繹保境公司於另案陳稱其承租原告所有系爭房地、土地廠區多年等語（見臺灣臺中地方法院112年度訴字第779號卷第11、17頁；本院112年度訴字第452號卷第47頁），係相合於原告於另案陳稱系爭租約目的係出租系爭房地，未有租地建屋之契約目的存在等語（見本院112年度訴字第452號卷第127頁），堪明於本件訴訟前，系爭租約當事人即原告及保境公司本未爭執系爭租約租賃物為系爭房地；再以系爭租約第1條約定：「甲方屋所在地及使用範圍彰化縣○○鄉○○村○○路00號」、增列約定「芳苑鄉工業路12號土地出售，保境有限公司要在一個月內完全搬出。如果不搬出，廠房內所有物品都歸甲方」，足認原告與保境公司簽訂系爭租約時，係以門牌號碼（即芳苑鄉工業路12號）特定系爭房地。益以本院112年度訴字第1122號第三人異議之訴等事件現場履勘照片（見本院卷第55-63頁）所見系爭B建物坐落系爭土地，而系爭土地周圍建有圍牆，使系爭土地形成一廠區，廠區大門牆面上掛有「保境有限公司」、「工業路12號」之字樣，客觀上自難認原告僅出租系爭B建物，而不含出租系爭土地。況保境公司亦不爭執於系爭租約前已連續向原告承租廠區多年一節，故被告否認且屬非常態抗辯之詞，自乏據難採，則原告主張系爭租約租賃物包含系爭土地自合理應採。
3. 被告固辯稱：系爭租約租賃物僅系爭B建物，此為另案判決

01 爭點，有爭點效適用云云。惟以：

02 (1)按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
03 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
04 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
05 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
06 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
07 作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法
08 院84年台上字第2530號民事判決意旨參照）。

09 (2)查另案判決固謂：「原告（即保境公司）向被告（即本件原
10 告）承租之標的為系爭房屋（即系爭B建物），而不包括系
11 爭土地，系爭房屋（即系爭B建物）亦非原告（即保境公
12 司）所興建，兩造間並無租用基地建築房屋關係。是原告
13 （即保境公司）主張依民法第426條之2、土地法第104條基
14 地租賃法律關係具有優先購買權云云，顯與上開條文以承租
15 人『租用基地建築房屋』之要件迥然不同，原告（即保境公
16 司）主張自無所據」等語。然該判決主要理由在於保境公司
17 並非向原告租賃系爭土地用以建屋。則非租地建物之租用標
18 的為何，容非重要爭點，況本件原告與保境公司於該案就系
19 爭房地為系爭租約租賃物一節並無爭執，已論如上，揆諸上
20 開說明，另案判決此部分之判斷於本件無爭點效之適用，是
21 以，被告此部分所辯，自不足採。

22 4.被告另辯稱：依系爭調解內容亦明系爭租約租賃物僅系爭B
23 建物云云。然原告於該調解成立之事件（即本院111年度斗
24 簡字第112號遷讓房屋等事件）僅起訴請求保境公司遷讓返
25 還系爭B建物，並成立系爭調解內容，係原告基於其處分權
26 所為，難以執此遽認系爭土地非系爭租約租賃物。故被告此
27 部分所辯，亦不可採。

28 (二)原告請求楊道彰拆除系爭地上物，並將該部分土地返還原
29 告，為有理由；請求保境公司返還系爭土地，為有理由：

30 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
31 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、

第455條前段定有明文。次按所有人對於無權占有或侵權其所有者，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、中段定有明文。復按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。又按拆除房屋為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人方有拆除之權限；房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權，故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地（最高法院97年度台上字第1101號民事判決意旨參照）。

2.經查，原告主張系爭土地為其所有，系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號C部分面積101.50平方公尺，編號D部分面積325.34平方公尺，編號E部分面積27.08平方公尺等事實，業據其提出土地登記第一類謄本、彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年4月6日二土測字第571號土地複丈成果圖、本院112年度訴字第1122號第三人異議之訴等事件勘驗測量筆錄等件為憑（見本院卷第15、43、49-63頁），且為被告所不爭執，足認為真實。

3.被告雖辯稱兩造間存有系爭使用借貸契約云云。惟對此原告已否認之，而被告迄未提出相關事證以實其說，況本院已判斷系爭土地亦屬系爭租約之租賃物如上，故被告所辯自難採取。

4.原告請求楊道彰拆除系爭地上物，並將該部分土地返還原告，為有理由：

(1)系爭地上物未辦保存登記，楊道彰既已自承其為系爭地上物之事實上處分權人（見本院卷第270、284頁），且為保境公司所不爭執，則楊道彰就系爭地上物有拆除之權限，自堪認定。楊道彰既未證明於系爭租約租期屆滿後，系爭地上物有

何合法占用系爭土地之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求楊道彰拆除系爭地上物，並將該部分土地返還原告，即屬有據。

(2)原告固主張：就系爭地上物占用部分以外之土地（即附圖所示編號A、B部分）亦由被告占有使用，楊道彰為系爭租約之連帶保證人，應連帶負返還系爭土地之責云云（見本院卷第12、13頁）。然觀諸系爭租約第11條約定：「乙方（即保境公司）如違背本契約內容或損害租賃屋等情事，丙方（即楊道彰）將連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」（見本院卷第21頁），堪明兩造係約定保境公司因系爭租約而負有損害賠償責任時，楊道彰應負連帶責任，則難認楊道彰就租賃物返還，負有連帶責任。另原告迄未就系爭地上物占用部分以外之土地（即附圖所示編號A、B部分），現為楊道彰占有使用等情，提出相關事證以實其說。則原告依系爭租約、民法第455條規定、第767條第1項前段規定，請求楊道彰返還附圖所示編號A、B部分土地，均屬無據。

5.原告請求保境公司返還系爭土地，為有理由：

(1)系爭土地為系爭租約租賃物已論如上，系爭租約於111年3月31日屆滿一情，亦為原告及保境公司所不爭執，且有系爭租約在卷可參（見本院卷第20頁）。而保境公司不爭執其於系爭租約屆滿後仍占有使用系爭土地，尚且自承占用系爭土地為工廠辦公、貨物堆置及進出（見本院卷第153頁），則原告依民法第455條規定，請求保境公司返還系爭土地，自屬可採。原告依上請求本院既認有理應准，則其併依民法第767條第1項前段規定為同一請求，本院即無庸審論，附此敘明。

(2)至原告雖主張：保境公司為系爭地上物之事實上處分權人，且依系爭租約第10條約定，保境公司負有回復原狀之義務，故保境公司應將系爭地上物拆除云云。然拆除房屋為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人方有拆除之權限已論如上，原告既未能提出其他證據證明保境公司為系爭

01 地上物之事實上處分權人，本院亦已認定楊道彰為系爭地上
02 物事實上處分權人如上，則原告請求保境公司將系爭地上物
03 拆除、回復原狀，難認有據。

04 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
05 楊道彰將系爭土地上如附圖所示編號C部分面積101.50平方
06 公尺之地上物、編號D部分面積325.34平方公尺之地上物、
07 編號E部分面積27.08平方公尺之地上物拆除，並將該部分土
08 地返還原告；依民法第455條規定，請求保境公司將系爭土
09 地返還原告，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無
10 理由，應予駁回。

11 六、原告未聲明願供擔保，請准宣告假執行，且本件亦非本院應
12 依職權宣告得假執行者，故被告所陳願供擔保，請准宣告免
13 假執行部分，自屬多餘，併此敘明。

14 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
15 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

18 民事第三庭 審判長法官 洪榮謙

19 法官 洪堯讚

20 法官 謝舒萍

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

27 書記官 吳芳儀