

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第700號

01
02
03 原 告 施純泯
04 訴訟代理人 黃俊華律師
05 曾逸豪律師
06 被 告 洪榮華
07 施京甫

08 上二人共同

09 訴訟代理人 韓國銓律師

10 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月24日
11 辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告施京甫應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上如附
14 圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號111年10月13日彰土測
15 字第2469號複丈成果圖所示編號A、B建物拆除，並將該建物占用
16 之土地返還原告。

17 原告其餘之訴駁回。

18 訴訟費用（除原告減縮部分外）由被告施京甫負擔百分之95，餘
19 由原告負擔。

20 事實及理由

21 甲、程序方面：

22 壹、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
23 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
24 之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項及第2項前段
25 分別定有明文。被告洪榮華於起訴後民國113年5月28日將附
26 圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號111年10月13日彰
27 土測字第2469號複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、B未辦
28 保存登記建物（門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○街000
29 號，面積共計1,187平方公尺，下稱系爭建物）之事實上處
30 分權，讓予施京甫（本院卷第75-76頁），施京甫於113年10
31 月9日具狀聲請代被告洪榮華承當訴訟（本院卷第167-168

01 頁），原告表示就原告訴之聲明第一項（即拆屋還地）部分
02 同意（本院卷第174頁），被告洪榮華對此亦同意（本院卷
03 第174頁），故就原告訴之聲明第一項（即拆屋還地）部分
04 合於前揭規定，應予准許。

05 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一、不甚礙被
07 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
08 第1項第2、3、7款定有明文。本件原告原請求：1.被告應將
09 如附圖所示編號A、B建物拆除，並將其坐落彰化縣○○鄉○
10 ○段00000地號土地之基地（下稱系爭土地）返還予原告。
11 2.被告應自112年10月11日起至返還第一項所示土地之日
12 止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬0,358元。3.願供擔
13 保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，於113年10月8日具
14 狀追加被告施京甫（本院卷第147頁），最後並變更如以下
15 聲明所示（本院卷第199-200頁）。被告雖表示不同意追加
16 被告施京甫為被告，然原告上開追加、變更，核與上開規定
17 並無不合，應予准許。

18 乙、實體方面：

19 壹、原告主張：

20 一、先位部分：

21 (一)、原告為系爭土地之所有權人，被告洪榮華於107年6月28日自
22 本院執行處拍定坐落於系爭土地上之系爭建物，而系爭建物
23 座落之基地不在該拍賣範圍內，故系爭建物係無權占有系爭
24 土地。因被告洪榮華於起訴後之113年5月28日將系爭建物轉
25 讓予被告施京甫，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，
26 請求被告施京甫拆屋還地。

27 (二)、系爭建物無權占有原告所有系爭土地，致原告受有相當於土
28 地租金之損害，依原告與被告洪榮華於前案即本院111年度
29 重訴字第41號遷讓房屋事件中（下稱前案），囑託捷丞不動
30 產估價師聯合事務所鑑價結果，系爭土地之每月租金為2萬
31 8,761元。又依原告與被告洪榮華於前案二審成立調解之內

01 容第四項：原告就系爭建物占有系爭土地迄至112年10月11
02 日以前所生不當得利之請求，原告同意不再向被告洪榮華主
03 張等語。原告自得請求自112年10月12日以後之不當得利或
04 損害。爰依民法179條、第184條規定，擇一請求被告2人分
05 別給付自112年10月12日以後各自占用期間之損害或利益。

06 二、備位部分：

07 (一)、如認系爭建物占有系爭土地有民法第425條之1第1項規定之
08 推定租賃關係之適用，則依同條第2項請求本院核定系爭建
09 物占有系爭土地之租金為每月2萬8,716元，並請求被告2人
10 給付其等先後占用期間每月2萬8,716元之租金等語。

11 三、並聲明：

12 (一)、先位聲明：

- 13 1.被告施京甫應將如附圖編號A、B所示建物拆除，並將其坐落
14 基地彰化縣○○鄉○○段00000地號土地部分返還予原告
- 15 2.被告洪榮華應給付原告21萬5,370元，及自原告民事變更訴
16 之聲明暨準備(二)狀送達翌日起至給付之日止，按年息百分
17 之5計算之利息。
- 18 3.被告施京甫應自113年5月28日起至返還第一項所示土地之日
19 止，按月給付原告2萬8,716元。

20 (二)、備位聲明：

- 21 1.請核定被告占有系爭土地之租金為每月2萬8,716元。
- 22 2.被告洪榮華應給付原告21萬5,370元，及自原告民事變更訴
23 之聲明暨準備(二)狀送達翌日起至給付之日止，按年息百分
24 之5計算之利息。
- 25 3.被告施京甫應自113年5月28日起至兩造租賃關係終止日止，
26 按月給付原告2萬8,716元。

27 貳、被告共同答辯：

28 被告洪榮華已於113年5月28日將系爭建物之房屋稅籍及事實
29 上處分權均轉讓予被告施京甫，又系爭土地原係訴外人即原
30 告父親施萬却所有，而系爭建物係施萬却在系爭土地上興建
31 而成，故系爭土地及系爭建物之所有權原同屬於一人即施萬

01 却所有，嗣施萬却於99年1月13日以贈與為原因，將系爭土
02 地移轉登記予原告所有，而系爭建物於107年6月28日由被告
03 洪榮華拍定取得，故系爭建物占有系爭土地應有民法第425
04 條之1第1項規定之推定租賃關係之適用，並非無權占有系爭
05 土地，亦無不當得利等語。並答辯聲明：原告之先備位之訴
06 均駁回。

07 參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（本院卷第108-10
08 9、203頁，本院依判決格式調整文字）：

09 一、兩造不爭執事項（此部分並有相關證據資料在卷可稽，堪信
10 屬實）：

11 (一)、系爭土地及彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱166-3
12 土地）為原告所有（本院卷第19、23頁）。

13 (二)、系爭建物為被告洪榮華於107年6月28日經本院強制執行情序
14 得標買受，並於同日取得系爭建物所有權，拍賣範圍不包含
15 系爭建物坐落之基地（本院卷第25-26、36頁）。

16 (三)、系爭建物並未臨路，大部分座落於系爭土地，現況經由166-
17 3土地進出（本院111年度重訴字第41號卷第249頁）。

18 (四)、被告洪榮華於113年5月28日將系爭建物之房屋稅籍及事實上
19 處分權轉讓予被告施京甫（本院卷第75-76頁）。

20 (五)、兩造所提證物形式上均為真正。

21 二、兩造爭執事項：

22 (一)、原告先位聲明第一項請求被告施京甫拆除系爭建物並將座落
23 之基地返還原告是否有理由？

24 (二)、原告先位聲明第二、三項請求被告2人給付相當於租金之不
25 當得利是否有理由？如有理由，其金額應為多少？

26 (三)、原告備位聲明第一項請求本院核定被告所有系爭建物占用系
27 爭土地之租金，是否有理由？如有理由，其金額應為多少？

28 (四)、原告備位聲明第二、三項請求依上開核定之金額給付租金，
29 是否有理由？

30 肆、本院之判斷：

31 一、除上開兩造不爭執事項外，原告主張系爭建物未辦保存登

01 記，占有系爭土地之面積、位置如附圖編號A、B所示；及被
02 告主張系爭建物及其所在基地原本均為施萬却所有，為兩造
03 所不爭執（本院卷第108頁），並有系爭建物之本院不動產
04 權利移轉證書、彰化縣彰化地政事務所113年9月24日彰地一
05 字第1130008829號函及其附件系爭土地異動索引、系爭建物
06 107年3月16日之房屋稅籍證明書等件在卷可稽（本院卷第25
07 -26頁、第109頁、第123-129頁），亦堪信為真實。

08 二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
11 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
12 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
13 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
14 明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參
15 照）。查原告現為系爭土地所有權人，則揆諸前揭說明，被
16 告主張其所有系爭建物有占用系爭土地之合法權源，自應負
17 舉證之責，先予敘明。

18 三、原告先位聲明第一項請求被告施京甫拆除系爭建物並將座落
19 之基地返還原告，應為有理由：

20 (一)、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
21 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
22 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
23 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
24 其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1固有
25 明文。惟該條規定之立法目的在於使房屋不因土地物權嗣後
26 變動而受影響，仍得繼續利用土地，俾免房屋遭受拆除而損
27 及社會經濟利益，並兼顧受讓人利益。然如該房屋之興建或
28 繼續使用，明顯違反土地使用管制規定，本應拆除而不得繼
29 續使用，例如於農業用地上違章興建工廠，或違反農舍與農
30 業之經營不可分離之使用（89年1月修正施行前之農業發展
31 條例第3條第10款及修正後同條第1項第10款規定意旨參

01 照），自無適用該條規定之必要（最高法院109年度台上字
02 第2428號民事判決意旨參照），意即該條規定在上開情形下
03 應為目的性限縮解釋，始符立法目的，先予敘明。

04 (二)、被告雖辯稱系爭土地及系爭建物之所有權原同屬於一人即施
05 萬却所有，嗣施萬却於99年1月13日以贈與為原因，將系爭
06 土地移轉登記予原告所有，而系爭建物於107年6月28日由被
07 告洪榮華拍定取得，故系爭建物占有系爭土地應有民法第42
08 5條之1第1項規定之推定租賃關係之適用，並非無權占有系
09 爭土地等語。惟系爭土地之使用分區為特定農業區、使用地
10 類別為農牧用地，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷為
11 憑（本院卷第19頁），是系爭土地應屬農業發展條例規定之
12 農業用地及耕地。又系爭建物未辦保存登記，被告亦未主張
13 及證明系爭建物為合法興建之農舍；且系爭建物長期供訴外
14 人國彰興業有限公司（下稱國彰公司）設籍營業並應維持按
15 營業用稅率課徵房屋稅，此為被告於前案所自陳，並有其於
16 前案提出之彰化縣地方稅務局110年5月26日彰稅房字第1100
17 008529號函在卷可稽（該案一審卷起訴狀及原證4）。又於
18 被告洪榮華拍定系爭建物前，系爭建物仍由國彰公司營業使
19 用；且其拍定後，原本要做出租使用，但因為國彰公司占有
20 中，故沒有出租成功，後來國彰公司清空後，因國彰公司將
21 系爭建物斷電，故系爭建物目前閒置僅簡單做倉庫使用等
22 情，亦為被告所自陳（本院卷第176頁）。則依前開(一)之說
23 明，系爭土地為農（耕）地，本應供農業使用，則欲實現其
24 被劃為農地之分區目的，其上所興建之建物自亦應供農業使
25 用，方能完整實現農地之用途，始符民法第425條之1推定租
26 賃關係所欲達成使房屋仍得繼續利用土地之立法本旨，而系
27 爭建物本屬違章興建而應拆除，且長期供國彰公司營業使
28 用，而非從事農業使用，則其繼續存在於農地上，反會影響
29 該農地發揮其設置之用途，自難認有民法第425條之1規定之
30 適用，被告上開所辯，自難採取。此外，被告並未主張及證
31 明系爭建物有何其他占有系爭土地之正當權源。則原告先位

01 聲明第一項依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
02 施京甫拆屋還地，應認有理由。

03 四、原告先位聲明第二、三項請求被告2人給付相當於租金之不
04 當得利是否有理由？如有理由，其金額應為多少？

05 原告雖主張系爭建物無權占有原告所有系爭土地，致原告受
06 有相當於土地租金之損害，依其與被告洪榮華於前案二審成
07 立調解內容第四項，其得對被告2人分別請求自112年10月12
08 日以後各自占用期間，以前案囑託捷丞不動產估價師聯合事
09 務所鑑價結果每月2萬8,761元計算之金額等語。姑不論被告
10 已爭執該金額過高，原告得否以上開鑑價結果為請求，已有
11 疑慮？且查原告業於前案訴訟中111年6月30日將其依民法第
12 179條對洪榮華因使用系爭土地持續發生之相當於租金之不
13 當得利債權讓與國彰公司，並於前案言詞辯論期日當庭通知
14 被告洪榮華且由國彰公司據以主張抵銷，且經一審判決抵
15 銷，此有前案審理筆錄、原告於前案提出之債權讓與契約
16 (該案一審卷第147頁、第177頁)及前案一審判決書可稽(兩
17 造及其訴訟代理人均曾參與前案訴訟，對此情亦應明悉)，
18 核該債權讓與契約之真意，實乃原告將其名下系爭土地遭系
19 爭建物無權占用得向系爭建物所有人請求之持續發生債權讓
20 與國彰公司，且未限定期間。是原告既已將上開債權讓與國
21 彰公司，本身已無債權可資行使，故原告於本件再請求被告
22 2人返還系爭建物無權占用系爭土地之利益或損害，要屬無
23 據。

24 伍、綜上所述，本件被告施京甫未能證明其所有系爭建物確有占
25 用系爭土地之正當權源，其所辯並無可採。從而，原告先位
26 聲明第一項依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
27 施京甫應將系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告，為有理
28 由，應予准許。又原告已將其名下系爭土地遭系爭建物無權
29 占用得向系爭建物所有人請求之持續發生債權讓與國彰公
30 司，已無該債權可資行使，故原告先位聲明第二、三項，本
31 於該債權對被告2人之請求，即無理由，應予駁回。

01 陸、按預備之訴，係以先位之訴無理由時，請求法院就預備之訴
02 為判決所合併提起之訴訟，在法院認其先位之訴有理由時，
03 自無庸就預備之訴為裁判（最高法院86年度台上字第1414號
04 民事判決意旨參照）。本院既認原告先位主張被告所有系爭
05 建物係無權占用原告所有系爭土地有理由，依前揭判決意旨
06 之說明，本院自無庸對原告以前開主張不被本院採取之備位
07 之訴為裁判。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦
08 方法及所用之證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判
09 決之結果，爰不逐一論列，均附此敘明。

10 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
12 民事第三庭 法 官 洪堯讚

13 一、上為正本係照原本作成。

14 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
15 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 三、提起上訴，應以上訴狀表明（一）對於第一審判決不服之程
18 度，及應如何廢棄或變更之聲明，（二）上訴理由（民事訴訟
19 法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
21 書記官 李盈菽

22 附圖：彰化縣彰化地政事務所收件日期文號111年10月13日彰土
23 測字第2469號複丈成果圖