

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第136號

原告 蘇賓達
訴訟代理人 康進益律師
康鈺靈律師
被告 李俊輝
訴訟代理人 連立堅律師
李淑欣律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○地號、同段八三地號如附圖所示A部分、面積共二四三平方公尺之鐵皮建物及B部分、面積共二十平方公尺之貨櫃拆除及移除，並將上開土地返還原告及全體共有人。

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：其於民國111年2月17日向賣方即訴外人李黃秀美購買坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭78-1地號土地），向賣方即訴外人李佳芳購買同區段83地號土地（下稱系爭83地號土地，與系爭78-1地號土地下合稱系爭土地），並於111年3月9日辦畢所有權移轉登記，而為系爭土地之共有人，應有部分2分之1。被告無任何正當之權源，占有系爭土地如附圖所示A、B部分，並在其上興建鐵皮建物及貨櫃（下稱系爭地上物），已妨害原告就系爭土地所有權之行使，原告自得本於所有權權能，請求被告將系爭地上物拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人。又被告占用系爭土地，核屬無法律上原因，而受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告自111年4月11日起給付相當於租金之不當得利，金額

01 為每月新臺幣（下同）14,099元，爰依民法第767條、第179
02 條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭地
03 上物拆除，並將土地返還予原告及全體共有人。(二)被告應自
04 111年4月11日起至返還所占用之土地之日止，按月給付原告
05 14,099元。

06 二、被告則以：系爭地上物為被告所有，但訴外人即被告父親李
07 武男為系爭土地實際所有權人之一，信託登記於其兄嫂李黃
08 秀美名下，李武男、被告與原告協議，若原告要購買系爭土
09 地，應一併購買系爭地上物，兩造曾於110年12月23日簽署
10 房屋所有權移轉協議書，原告同意以250萬元購買系爭地上
11 物，但因原告111年2月27日未給付系爭土地尾款5,000萬
12 元，被告認為原告無力購買系爭土地，故於111年3月6日與
13 原告合意解除系爭地上物之買賣契約，但被告不知道原告已
14 在111年3月2日給付尾款，導致系爭土地後來移轉予原告，
15 但系爭地上物之買賣契約卻遭解除，但系爭土地既然已移轉
16 予原告，依據兩造間系爭地上物與系爭土地應一併買賣之合
17 意，原告仍應購買系爭地上物，故原告尚未向被告購買系爭
18 地上物之前，原告無權請求被告拆除系爭地上物。又李黃秀
19 美尚未將系爭土地交付原告，原告無收益權限，自不得向被告
20 請求不當得利，且原告以系爭土地申報總價額年息10%計
21 算不當得利金額亦屬過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之
22 訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)原告111年4月11日起為系爭土地登記共有人。

25 (二)附圖A、B部分之系爭地上物為被告所有，並為被告占有
26 中。

27 四、本件爭點為：

28 (一)原告請求被告將系爭土地上如附圖所示A、B部分系爭地上
29 物拆除，並將土地交還予原告及全體共有人，有無理由？被
30 告有無占有權源？

31 (二)原告是否已取得系爭土地之使用、占有利益？是否因被告之

01 占有受有損害？其依民法第179 條之規定，請求被告自111
02 年4 月11日起至返還所占用之土地之日止，按月給付原告1
03 4,099元，有無理由？

04 五、本件得心證之理由：

05 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經查：

08 1. 原告為系爭土地共有人之一，有系爭土地登記謄本附卷可稽
09 (見審訴卷第19-21頁)，而附圖A、B所示之系爭地上物均
10 為被告所有，其占有系爭土地之面積、位置，業如附圖所示
11 一情，有本院勘驗筆錄、卷附照片、高雄市政府楠梓地政事
12 務所112年9月22日複丈成果圖等件在卷可佐（見本院卷第15
13 1-159、165頁），上情堪可認定。

14 2. 被告辯稱：基於兩造間之協議，原告購買系爭土地時，必須
15 補償2,500,000元予被告購買系爭地上物，故原告尚未給付
16 2,500,000元前，不得請求拆除系爭地上物等語。惟查：

17 (1)兩造於110年11月26日固然曾簽署「房屋所有權移轉協議
18 書」（見本院卷第127、128頁），約定原告以2,500,000元
19 購買系爭地上物，嗣又修正部分約定條款，於110年12月23
20 日簽訂「房屋所有權移轉協議書」（見本院卷第129、130
21 頁），惟約定之標的、價金仍相同，故兩造約定以110年12
22 月23日簽訂之第2份協議書取代第1份協議書之內容，惟上開
23 110年12月23日協議書業經兩造於111年3月6日合意解除，被
24 告並將原告支付之款項退回，有解約協議書在卷可憑（見本
25 院卷第137頁），是兩造間雖曾成立系爭地上物之買賣契
26 約，惟該買賣契約業已於111年3月6日業已合意解除，被告
27 陳稱：原告仍有給付被告2,500,000元之義務云云，已非可
28 採。

29 (2)被告辯稱：兩造間有原告必須購買系爭地上物，被告之父親
30 李武男才同意李黃秀美將系爭土地出售予原告之約定云云，
31 為原告所否認，被告就此自應負舉證責任。參以系爭土地之

買賣契約，全然未提及系爭地上物，更無原告必須購買系爭地上物始得購買系爭土地、或系爭地上物若買賣不成將影響系爭土地買賣效力之約定，有系爭土地買賣契約在卷可參（見審訴卷第99-128頁），是被告上開辯解，已未見所據。此外，依110年12月23日房屋所有權移轉協議書第7條約定：「若甲方無法於111年2月28日前取得高雄市○○區○○段○○段00○○地號之土地所有權，雙方同意無條件解除本協議…」等語，足見原告係以取得系爭土地為購買系爭地上物之前提，始有上開約款，但此約款並非得解釋為以系爭地上物之取得為系爭土地買賣成交之前提，否則系爭土地買賣契約上即會就此特別約定，意即上開約款僅約定：原告若未購得系爭土地，則其即無購買系爭地上物之意願，但系爭土地之買賣成交與否，並不繫諸於系爭地上物買賣之成立，被告將兩者觀念混淆，主張系爭土地買賣既然成交，則原告同負有購買系爭地上物之義務，要屬無據，並非可採。衡諸證人即仲介林景生於本院111年度重訴字第157號案件（下稱另案民事事件）中證稱：簽土地買賣合約時，李武男說建物的部分等土地先談好後，再談建物的價格，簽土地買賣合約時，建物的價格還沒談好，當時沒有談到如果土地、建物沒辦法一起賣，契約會無效的情形等語（見本院卷第199、200頁），益見系爭土地、系爭地上物為兩個獨立之契約，系爭土地買賣契約簽立時，兩造就系爭地上物之買賣價金尚未達成合致，其買賣顯然尚未成立，然李武男（其主張就系爭土地持分借名登記予李黃秀美，而為實際所有權人之一）當時即已同意出售系爭土地，顯然李武男要無以系爭地上物必須同時出售作為同意出售系爭土地前提之意思，被告所辯，顯乏所據，並非足採。

(3)又兩造合意解除買賣契約之時，被告雖辯稱：當時不知道原告已在111年3月2日將土地尾款匯入價金履約專戶，被告以為系爭土地交易失敗，才會與原告合意解除契約云云，然此與證人林景生於另案民事事件中證稱：被告在111年3月6日

當時已經知道原告將土地尾款匯入，因為在簽解約契約書的時候，我有跟李武男、被告說這件事，我記得當時是因為被告、李武男有開條件給原告，有一個時間限制要辦理某部分，因為沒有完成要解約等語相左之外（見本院卷第204、210頁），復參諸常情，被告縱使如其所辯，於解約時誤判系爭土地買賣契約已失敗，故誤將系爭地上物買賣契約解除，則其發現系爭土地買賣仍依原約定履行時，兩造自得協議回復系爭地上物之買賣契約，惟兩造解約後，被告不僅未主張撤銷解除契約之意思表示，反而另提出新的買賣條件，主張原告應以350萬元購買系爭地上物，或搬遷期應改為1年等語，導致原告不同意而買賣契約未成立，此經證人即地政士李靖宇、林景生均於另案民事事件中證述在卷（見本院卷第196、204頁），顯見被告辯稱其係因誤認原告資金不足，系爭土地買賣契約無法成立，始錯誤解除系爭地上物買賣契約云云，不足採信，以被告另再以新條件向原告要約成立新買賣契約之行為觀之，被告確有解除原買賣契約之意思，而兩造嗣後無法再以新條件達成合致，而原買賣契約又已解除，是兩造間就系爭地上物已無契約關係存在，被告主張其係有權占有云云，要屬無由，尚無可取。

3.是被告既不能證明系爭地上物占用系爭土地有何正當權源，故原告依民法第767條規定，請求被告應拆除如附圖所示A、B部分地上物分別為243、20平方公尺之地上物，並將該部分土地返還予原告與全體共有人等語，自屬於法有據，應予准許。

(二)按土地所有權移轉登記與土地之交付係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件，行使土地之收益權，以先經交付為前提，最高法院44年台上字第266號判決著有明文；次按買賣標的物之利益及危險，自交付時均由買受人承受負擔，民法第373條前段亦有明文，足見民法對於買受標的物之利益及危險，採交付主義而不採移轉主義，同一標的物之危險、利益，由同一人負擔或承受，故在買賣標的物

01 尚未交付前，買受人尚未享有系爭標之物之使用、收益權
02 能，是出賣人繼續占有買賣標之物，尚難謂無權占有，而買
03 受人既未取得買賣標之物之利益，亦無利益受損可言（最高
04 法院81年度台上第55號判決、85年度台上第924 號判決、88
05 年度台上字第986 號判決可資參照）。經查：原告雖於111
06 年4月11日登記為系爭土地共有人，惟原告就系爭土地之買
07 賣價金尚存放於價金履約專戶內，其尚未同意交付予李黃秀
08 美領取，故李黃秀美未取得買賣價金，其亦未履行交付土地
09 義務，至今尚未將系爭土地點交予原告一節，業經證人林景
10 生於另案民事事件中證述甚明（見本院卷第206頁），此亦
11 為原告所不否認，是在系爭土地尚未交付原告使用、收益之
12 前，原告即無利益受損害可言，原告對被告主張民法第179
13 條不當得利，並請求其給付相當於租金之利益云云，即不能
14 准許。

15 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系
16 爭地上物拆除，並將占用之土地返還予原告及全體共有人，
17 洵屬有據，應予准許，至原告逾此範圍之請求，為無理由，
18 應予駁回。

19 七、因本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨
20 攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影
21 響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
24 民事第一庭 法 官 張琬如

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
29 書記官 陳儀庭

