

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度原訴字第4號

原告 珙濟·伊斯坦大
訴訟代理人 楊芝庭律師(法扶律師)
被告 宏泉營造股份有限公司

法定代理人 蔡家寶
被告 陳信任
訴訟代理人 吳剛魁律師
吳岳龍律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年3月23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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明為：被告宏泉營造股份有限公司（下稱宏泉公司）、A 0 3 應將原告所有坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物（面積以實測為準）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人，嗣於本院審理中變更聲明為：（一）被告A 0 3 應將系爭土地上如附圖所示編號A面積157平方公尺鐵皮屋、編號C面積57平方公尺鐵皮棚架、編號D面積396平方公尺鐵皮棚架、編號E面積191平方公尺預拌設備、編號F面積53平方公尺鐵皮棚架之地上物拆除，並將該部分騰空返還予原告及其他全體共有人。（二）被告宏泉公司應將系爭土地上如附圖所示編

01 號B面積181平方公尺鐵橋及鐵皮建物之地上物拆除，並將該
02 部分騰空返還予原告及其他全體共有人。（三）被告A O 3
03 應給付原告新臺幣（下同）297,500 元，及自民國113年12
04 月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自同日起至
05 返還上開土地之日止，按月給付原告5,833元（見本院卷一
06 第157頁），原告就訴之聲明第1、2項所為關於地上物面積
07 之變更，係依據高雄市政府地政局美濃地政事務所土地複丈
08 測量結果而為補充、更正聲明，應屬補充、更正事實上或法
09 律上之陳述，而原告訴之聲明第3項，係基於系爭土地遭人
10 無權占有之同一基礎事實，故原告所為訴之變更，核與上揭
11 規定相符，應予准許。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：系爭土地為原住民族保留地，乃原告於109年8月
14 28日間因買賣而取得應有部分1/6，惟被告A O 3無權占用
15 系爭土地，於其上建置預拌混凝土設備並將系爭土地及前述
16 之設備出租予被告宏泉公司，被告宏泉公司更於系爭土地搭
17 建工寮及磅秤等地上物使用。原告於112年10月20日以存證
18 信函通知被告宏泉公司限期移除地上物並返還土地予全體共
19 有人，然被告宏泉公司卻表示係向被告A O 3承租，故拒絕
20 返還土地，惟被告A O 3並非系爭土地之所有權人，故被告
21 宏泉公司自非有權占有。而被告A O 3無權占有系爭土地，
22 致原告受有損害，原告自得請求相當於租金之不當得利，參
23 酌被告間簽訂之租賃契約，可認被告A O 3占有系爭土地所
24 得利益為每月35,000元，原告得請求被告A O 3給付109年8
25 月28日至113年11月28日（共51個月）之損害共297,500元，
26 及於騰空返還系爭土地前，應按月給付原告5,833元。為
27 此，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條前段、第1
28 79條等規定，提起本訴等語，並聲明：（一）被告A O 3應
29 將系爭土地上如附圖所示編號A面積157平方公尺鐵皮屋、編
30 號C面積57平方公尺鐵皮棚架、編號D面積396平方公尺鐵皮
31 棚架、編號E面積191平方公尺預拌設備、編號F面積53平方

01 公尺鐵皮棚架之地上物拆除，並將該部分騰空返還予原告及
02 其他全體共有人。（二）被告宏泉公司應將系爭土地上如附
03 圖所示編號B面積181平方公尺鐵橋及鐵皮建物之地上物拆
04 除，並將該部分騰空返還予原告及其他全體共有人。（三）
05 被告A 0 3 應給付原告297,500元，及自113年12月2日起至
06 清償日止，按年息5%計算之利息，暨自同日起至返還上開
07 土地之日止，按月給付原告5,833元。

08 二、被告則以：

09 （一）被告A 0 3：被告A 0 3與具有原住民身分之訴外人張力
10 花於72年結婚，配偶關係維持至今並育有二子，系爭土地
11 上於60幾年起即有預拌水泥工廠等設施，張力花之家族係
12 自83年開始向原告家族約定以每年127,000元之價格（後
13 漲價至每年150,000元）承租系爭土地，作為經營水泥、
14 土石業務之用，租金由張力花家族每年親自交付現金或以
15 支票給付訴外人即原告之父目谷·伊斯坦大，故張力花家
16 族（包含被告A 0 3）自83年起即已實際合法占有使用系
17 爭土地。嗣於97年10月27日由目谷·伊斯坦大代理原告，
18 張力花代理其家族，雙方簽立不動產買賣契約（下稱系爭
19 契約），約定系爭土地買賣總價金為1,400,000元，支付
20 方式分為訂金500,000元、中款500,000元及餘款400,000
21 元，張力花家族已分別於契約立約日即97年10月27日交付
22 訂金500,000元、97年12月3日交付中款500,000元共計1,0
23 00,000元予目谷·伊斯坦大收訖，故系爭契約中已合意簡
24 易交付之方式，於契約簽立後同意張力花家族（包含被告
25 A 0 3）繼續占有使用系爭土地，至於所有權移轉登記則
26 待停止條件成就後，再行辦理。張力花更於104年間，因
27 原告家族中急需用錢，於系爭契約停止條件尚未成就之情
28 況下，應原告家族之請求於104年7月先行匯款20,000元供
29 原告家族解決燃眉之急。是以，系爭契約簽訂後，張力花
30 家族仍依系爭契約繼續合法占有使用系爭土地，原告家族
31 於此長達15年之期間亦從未向被告表示異議。張力花家族

01 亦體恤原告家族可能因經濟問題或其他行政上困難而遲遲
02 申請不到系爭土地所有權登記，故未依據系爭契約向原告
03 家族要求辦理過戶。豈料，原告於系爭契約簽訂後不僅態
04 度消極、遲遲不將系爭土地之耕作權辦理所有權取得申
05 請，尤有甚者，原告更於109年2月7日將系爭土地耕作權
06 移轉登記讓與訴外人即原告之女兒蘇晴後，由蘇晴於同年
07 7月17日申請取得系爭土地之所有權，張力花之家族對此
08 毫不知情，原告自始至終亦未依系爭契約為任何通知。又
09 原告於109年8月28日向系爭土地共有人蘇曾櫻花透過買賣
10 再次取得系爭土地應有部分1/6，並於系爭契約簽訂後甫
11 一經過15年（97年至112年），立即以109年另取得之共有
12 人身分向被告要求拆屋還地並提起本件訴訟，原告已收受
13 依系爭契約之1,020,000元價金，卻意圖規避契約給付義
14 務，遽提起本件訴訟，顯然違反誠信原則。再者，張力花
15 已另訴請求原告履行系爭契約，經本院以113年度旗原簡
16 字第6號、114年度原簡上字第1號判決原告應將系爭土地
17 所有權權利範圍1/6移轉登記予張力花確定，張力花已依
18 上開民事確定判決辦理所有移轉登記，故原告現已非系爭
19 土地所有權人，請求即屬無據等語置辯，並聲明：原告之
20 訴駁回。

21 （二）被告宏泉公司：被告宏泉公司係向被告A03簽訂5年租
22 約，系爭土地上之機器設備是被告A03所有，只有附圖
23 所示編號B部分之貨櫃屋及地磅是被告宏泉公司搭建等語
24 置辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
26 項如下：

27 （一）系爭土地為原住民保留地，62年2月15日登記為國有土
28 地，92年5月19日原告之父目谷·伊斯坦大（即蘇川恭）
29 登記為耕作權人（權利範圍1/2），93年9月29日目谷·伊
30 斯坦大（即蘇川恭）將耕作權讓與原告，109年2月7日原
31 告將耕作權讓與蘇晴，109年7月17日蘇晴取得系爭土地所

有權應有部分6/12。

(二) 94年3月11日蘇曾櫻花、蘇美傑、蘇美德、蘇天生登記為系爭土地之耕作權人，96年4月17日蘇美傑將耕作權讓與蘇美德，108年9月10日蘇曾櫻花因蘇天生死亡而繼承蘇天生之耕作權，109年2月18日、109年7月2日蘇曾櫻花共取得系爭土地所有權應有部分1/6，109年8月28日蘇曾櫻花將系爭土地所有權應有部分1/6以買賣移轉登記予原告。

(三) 系爭土地所有權為中華民國應有部分4/12、蘇晴應有部分6/12、原告應有部分1/6維持共有，蘇美德為耕作權人應有部分各1/6。

(四) 原告之父目谷·伊斯坦大(即蘇川恭)代理原告於97年10月27日與張力花簽訂不動產買賣契約，並於簽約時由原告之父目谷·伊斯坦大(即蘇川恭)收受訂金50萬元，另原告之父目谷·伊斯坦大(即蘇川恭)於97年12月3日收受50萬元。

(五) 被告A03於104年7月有匯款2萬元匯款至許敬宜帳戶。

四、本件爭點為：

(一) 被告占有系爭土地是否為無權占有？

(二) 原告請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有理由，被告應給付相當於租金之不當得利數額為多少？

五、本院得心證之理由：

(一) 被告占有系爭土地是否為無權占有？

1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第767條第1項、第821條、第179條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之

事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。是原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

2. 原告主張其為系爭土地所有權人，被告無權占有系爭土地等語，為被告否認，並以前詞置辯，則原告自應為系爭土地所有權人，且被告為無權占有系爭土地，始得主張其權利。經查，系爭土地所有權原為中華民國應有部分4/12、蘇晴應有部分6/12、原告應有部分1/6維持共有，蘇美德為耕作權人應有部分各1/6等情，為兩造所不爭執，嗣因張力花另訴請求原告履行系爭契約，經本院以113年度旗原簡字第6號、114年度原簡上字第1號判決原告應將系爭土地所有權權利範圍1/6移轉登記予張力花確定，張力花於115年1月2日依上開確定判決辦理所有權移轉登記等情，有上開判決2份、土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷一第181至185頁、卷二第51至59頁），並有土地建物查詢資料附卷可佐（見本院卷二第61至62頁），足見系爭土地所有權現為中華民國應有部分4/12、蘇晴應有部分6/12、張力花應有部分1/6維持共有，原告已非系爭土地所有權人，是原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告拆屋還地，即屬無據，應予駁回。又原告之父目谷·伊斯坦大（即蘇川恭）代理原告於97年10月27日與張力花簽訂不動產買賣契約，並於簽約時由原告之父目谷·伊斯坦大（即蘇川恭）收受訂金50萬元，另原告之父目谷·伊斯坦大（即蘇川恭）於97年12月3日收受50萬元，為兩造所不爭執，且張力花請求原告履行系爭買賣契約，經本院上開民事確定判決認定為有理由，足見原告於系爭契約簽立後同意張力花占有使用系爭土地，張力花已因系爭契約而有正當占有權源，且原告於系爭契約簽立

01 後，亦未曾對張力花使用系爭土地提出異議，參照被告A
02 O 3於詢問筆錄自承系爭土地為他人所有，同意借土地供
03 本人使用等語，有高雄市政府水利局山坡地違規使用查報
04 取締會勘紀錄附卷可參（見本院卷一第197頁），足見被
05 告A O 3辯稱其為張力花之配偶，已得張力花之同意而占
06 有使用系爭土地，應屬可信。而被告A O 3之占有既有法
07 律上之正當權源，則被告A O 3又將系爭土地出租予被告
08 宏泉公司，被告宏泉公司基於租賃契約取得占有權源，依
09 占有連鎖之法理，亦屬有權占有。故原告主張被告為無權
10 占有系爭土地，亦非可採。

11 （二）原告請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，有
12 無理由？若有理由，被告應給付相當於租金之不當得利數
13 額為多少？

14 原告並非系爭土地所有權人，自無權請求被告拆屋還地，
15 故原告請求被告拆屋還地，為無理由，業如前述，又被告
16 A O 3占有系爭土地並非無法律上原因，且原告已同意由
17 張力花占有使用系爭土地，亦難認原告因此受有損害，是
18 原告依民法第179條之規定，請求被告A O 3給付相當於
19 租金之不當得利，亦屬無據，應予駁回。

20 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規
21 定，請求被告A O 3應將系爭土地上如附圖所示編號A面積1
22 57平方公尺鐵皮屋、編號C面積57平方公尺鐵皮棚架、編號D
23 面積396平方公尺鐵皮棚架、編號E面積191平方公尺預拌設
24 備、編號F面積53平方公尺鐵皮棚架之地上物拆除，並將該
25 部分騰空返還予原告及其他全體共有人；被告宏泉公司應將
26 系爭土地上如附圖所示編號B面積181平方公尺鐵橋及鐵皮建
27 物之地上物拆除，並將該部分騰空返還予原告及其他全體共
28 有人；被告A O 3應給付原告297,500元，及自113年12月2
29 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自同日起至返
30 還上開土地之日止，按月給付原告5,833元，為無理由，應
31 予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟法第78條，由敗訴之原

告負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
民事第三庭 法 官 王碩禧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
書記官 郭力瑜