

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第33號

原告 李明君

訴訟代理人 薛智友律師
王琬華律師

被告 李永裕即國王主題餐廳休閒館

茂邦工程有限公司

法定代理人 陳志凱

共同

訴訟代理人 陳魁元律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

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；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明：(一)被告李永裕即國王主題餐廳休閒館(下稱李永裕)、被告茂邦工程有限公司(下稱茂邦公司)應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)建築物拆除，並將系爭土地騰空返還原告；(二)李永裕、茂邦公司應連帶給付原告新臺幣(下同)1,751,505元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)李永裕、茂邦公司應自起訴狀繕本送

01 達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告8
02 3,405元。嗣於本院審理中具狀變更聲明為：(一)李永裕應將
03 坐落系爭土地上，如高雄市仁武地政事務所土地複丈成果圖
04 (本院卷第107頁，下稱系爭複丈成果圖)所示編號C部分面
05 積554.86平方公尺、挑高鋼架一層鐵皮屋拆除，並將該部分
06 土地騰空返還予原告；(二)茂邦公司應將坐落系爭土地上，如
07 系爭複丈成果圖所示編號A部分面積339.66平方公尺鐵皮圍
08 籬及編號B部分面積153.17平方公尺、鐵皮一層建物拆除，
09 並將該部分土地騰空返還予原告；(三)李永裕應給付原告782,
10 470元，茂邦公司應給付原告695,011元，及均自起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)李永裕應
12 自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月
13 給付原告37,260元；茂邦公司應自起訴狀繕本送達翌日起至
14 騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告33,096元(本院卷
15 第127頁)。上開訴之變更，核屬擴張或減縮應受判決事項之
16 聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：原告李明君之母即訴外人黃素美於民國110年11
19 月24日將坐落高雄市○○區○○段000地號土地(即系爭土
20 地)贈與予原告，並於111年1月20日完成登記，原告為系爭
21 土地之所有權人。被告李永裕、茂邦公司均未經原告同意，
22 擅自占用系爭土地建造房屋，李永裕建造門牌號碼高雄市○
23 ○區○○○街00號房屋(下稱系爭A屋)，茂邦公司則建造另
24 一無門牌號碼房屋(下稱系爭B屋)。被告等未有任何占有使
25 用系爭土地之法律上正當權源而建造房屋占用系爭土地，原
26 告自得依民法第767條第1項規定，請求被告等將系爭土地上
27 占建之建物拆除並將占用之土地騰空返還予原告。又被告等
28 無權占有系爭土地，依社會通常之觀念，應受有相當於租金
29 之利益，致原告受有同額之損害，則原告亦得依民法第179
30 條、第184條第1項前段規定，請求被告分別給付其自111年1
31 月20日起至騰空返還占用系爭土地之日止，無權占有系爭土

01 地對原告所生之損害。為此，依民法第767條第1項、民法第
02 179條、第184條第1項前段規定提起本件訴訟等語，並聲
03 明：(一)李永裕應將坐落系爭土地上，如系爭複丈成果圖所示
04 編號C部分面積554.86平方公尺、挑高鋼架一層鐵皮屋拆
05 除，並將該部分土地騰空返還予原告；(二)茂邦公司應將坐落
06 系爭土地上，如系爭複丈成果圖所示編號A部分面積339.66
07 平方公尺鐵皮圍籬及編號B部分面積153.17平方公尺、鐵皮
08 一層建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；(三)李永裕
09 應給付原告原告782,470元，茂邦公司應給付原告695,011
10 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
11 算之利息；(四)李永裕應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還
12 系爭土地之日止，按月給付原告37,260元；茂邦公司應自起
13 訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付
14 原告33,096元；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：被告李永裕、茂邦公司分別向訴外人尤世凱承租
16 系爭土地上之系爭A屋、系爭B屋，系爭A、B屋並非被告
17 等建造，而尤世凱係向訴外人李秉家(系爭土地原地主即訴
18 外人黃素美之兒子)承租系爭A屋及系爭土地後，另建造系
19 爭B屋。被告等均僅單純承租房屋，並有支付租金予尤世
20 凱，並非無權占有，亦無不當得利或侵權行為等語，作為抗
21 辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事實：(本院卷第22至23、178至180頁)

23 (一)原告之母即黃素美於110年11月24日將坐落高雄市○○區○
24 ○段000地號土地(即系爭土地)贈與原告，並於111年1月20
25 日完成登記，原告為系爭土地之所有權人。

26 (二)系爭土地上有2棟房屋占用，其中高雄市○○區○○○街00
27 號房屋(即系爭A屋)，依高雄市稅捐稽徵處仁武分處及所附
28 系爭A屋稅籍證明，登記納稅義務人為李秉家，現由李永裕
29 即國王主題餐廳休閒館使用；另一無門牌號碼房屋(即系爭
30 B屋)，現由茂邦工程有限公司使用。

31 (三)本院109年度重訴字第127號確定判決，認定本件被證2之授

01 權委託書合法有效，及李秉家合法受贈系爭A屋。

02 四、本件之爭點：

03 (一)系爭A屋是否為李永裕即國王主題餐廳休閒館所建造？李永
04 裕即國王主題餐廳休閒館是否為系爭A屋之事實上處分權
05 人？如是，李永裕即國王主題餐廳休閒館有無合法占用系爭
06 土地之權源？

07 (二)系爭B屋是否為茂邦工程有限公司所建造？茂邦工程有限公
08 司是否為系爭B屋之事實上處分權人？如是，茂邦工程有限
09 公司有無合法占用系爭土地之權源？

10 (三)原告請求李永裕即國王主題餐廳休閒館拆除系爭A屋，並將
11 占用之土地返還原告，及請求茂邦工程有限公司拆除系爭B
12 屋，並將占用之土地返還原告，有無理由？

13 (四)原告請求李永裕即國王主題餐廳休閒館及茂邦工程有限公司
14 分別給付相當於租金之不當得利，有無理由？

15 五、本院之判斷：

16 (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。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段、中段定有明文。惟拆除房屋，為事實上之處分行為，僅
19 所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院1
20 10年度台上字第1906號判決意旨參照)。又當事人主張有利
21 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
22 條亦有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
23 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
24 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
25 有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號裁
26 判意旨參照)。

27 (二)本件原告主張被告李永裕、茂邦公司分別建造系爭A屋、系
28 爭B屋無權占用系爭土地，請求李永裕、茂邦公司分別拆除
29 系爭A屋、系爭B屋等語，為被告所否認，依上開說明，自
30 應先由原告就李永裕、茂邦公司分別為系爭A屋、系爭B屋
31 之所有權人或事實上處分權人，負擔舉證之責任，若原告先

01 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
02 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
03 之請求。經查：

- 04 1. 原告固舉被告商工登記公示資料2份顯示被告餐廳或公司營
05 業地址設於高雄市○○區○○○街00號即系爭A、B屋所
06 在，及照片2幀顯示系爭A屋外立有餐廳招牌、系爭B屋外
07 牆上貼有茂邦公司標示為據(審重訴卷第17至25頁)，主張李
08 永裕、茂邦公司分別為系爭A、B屋之現在占有使用人，可
09 以推測李永裕、茂邦公司分別為系爭A、B屋之所有權人或
10 事實上處分權人等語(本院卷第62至64頁)。然李永裕、茂邦
11 公司分別占有使用系爭A、B屋之可能原因多端，已難據此
12 逕行推論李永裕、茂邦公司分別為系爭A、B屋之所有人或
13 事實上處分權人。況且，被告提出之房屋租賃契約書2份，
14 顯示李永裕、茂邦公司確實分別向尤世凱承租系爭A、B屋
15 使用(本院卷第183至213頁)。而高雄市稅捐稽徵處仁武分處
16 函覆本院所附系爭A屋稅籍證明(審重訴卷第81至83頁)，亦
17 顯示系爭A屋房屋稅納稅義務人為李秉家(系爭土地原地主
18 黃素美的兒子)；被告提出之黃素美授權委託書(下稱系爭委
19 託書)及李秉家與尤世凱間房屋土地租賃契約書(本院卷第3
20 1、49頁)，復顯示李秉家於97年間起受黃素美委託管理系爭
21 A屋坐落之系爭土地，106年間尤世凱並與李秉家訂約向黃
22 素美承租系爭土地建造房屋(即系爭B屋)及向李秉家承租系
23 爭A屋；尤世凱於本院言詞辯論程序到庭亦承認黃素美委託
24 李秉家出租系爭土地給伊，伊在系爭土地上興建系爭B屋，
25 再出租給茂邦公司，及伊向李秉家承租系爭A屋，再出租予
26 李永裕等情(本院卷第64至65頁)，更見，李永裕、茂邦公司
27 確僅單純承租系爭A、B屋，並非系爭A、B屋之所有權人
28 或事實上處分權人，原告上開主張並非事實，不足採信。
- 29 2. 再者，實體法上與訴訟當事人有特殊關係之一定第三人，由
30 於訴訟當事人受確定判決效力之拘束，致反射地對第三人發
31 生利或不利之影響，學說上稱為判決之「反射效力」。多數

01 學者認為，基於防止裁判矛盾、避免重複審理之考量，若實
02 體法上前訴當事人與後訴當事人間之法律關係居於相互依存
03 之緊密結合關係，則前訴當事人間所受判決之內容(結果)不
04 論係基於何種事由，後訴當事人之法律關係均需受其影響
05 者，應發生反射效。查系爭土地原地主黃素美於109年間曾
06 以系爭委託書係其無意識或精神錯亂中所為應屬無效，及其
07 贈與系爭A屋予李秉家有無效或得撤銷原因不生贈與效力，
08 訴請李秉家應將系爭A屋塗銷贈與之稅籍登記或移轉登記予
09 其，經本院以112年度重上字第37號事件受理(下稱前案)，
10 就上開爭點詳為審理後，判決認定系爭委託書合法有效，及
11 李秉家合法自黃素美受贈系爭A屋而駁回黃素美之訴，嗣經
12 臺灣高等法院高雄分院、最高法院分別駁回黃素美之上訴後
13 確定，有本院109年度重訴字第127號、臺灣高等法院高雄分
14 院112年度重上字第37號及最高法院113年度台上字第242號
15 民事判決在卷可稽(本院卷第171至215頁)，並經本院調取上
16 開卷證核閱屬實。本件原告係於前案審理中自黃素美受贈系
17 爭土地，被告係向尤世凱承租系爭A、B屋，而尤世凱係向
18 李秉家承租系爭A屋及系爭土地後興建系爭B屋，足見，前
19 案與本案當事人固有不同，然在實體法上前案當事人與本件
20 當事人間之法律關係，居於相互依存之緊密結合關係，前案
21 判決當事人間所受系爭委託書合法有效，及李秉家合法自黃
22 素美受贈系爭A屋之結果，本件當事人間所受判決需受其影
23 響，而有反射效力，不得為歧異之認定。準此，依前案確定
24 判決認定之系爭委託書合法有效，及李秉家合法自黃素美受
25 贈系爭A屋等事實，自應認李秉家為系爭A屋之合法事實上
26 處分權人，尤世凱自受黃素美合法有效授權管理系爭土地之
27 李秉家承租系爭土地後建造系爭B屋，為系爭B屋之合法所
28 有權人，堪以認定。益徵，李永裕、茂邦公司確非系爭A、
29 B屋之所有權人或事實上處分權人，原告之主張無足採信。
30 3. 此外，原告復不能為其他舉證以實其說，其主張自難採信。
31 則原告主張李永裕、茂邦公司分別建造系爭A、B屋無權占

01 用系爭土地為由，依民法第767條第1項前段、中條規定，請
02 求李永裕、茂邦公司分別拆除系爭A、B屋，將占用之系爭
03 土地騰空返還予原告，即屬無據。

04 (三)再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，為民法第184條第1項前段、第179條所明定。又侵權
07 行為之成立，須請求權人受有損害，且其損害係因行為人之
08 故意過失不法行為侵害請求權人之權利，二者具有因果關
09 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
10 侵權行為之成立要件應負舉證責任；而主張不當得利存在之
11 當事人，對於不當得利請求權之成立要件，亦應負舉證責
12 任。本件被告並非系爭A、B屋之所有權人或事實上處分權
13 人，僅單純承租系爭A、B屋等情，業經本院認定如前，自
14 無原告所指興建系爭A、B屋無權占用系爭土地之不法侵權
15 行為。而李永裕、茂邦公司分別自合法承租系爭A屋及系爭
16 土地而合法興建系爭B屋之尤世凱承租系爭A、B屋使用，
17 非無法律上原因，且均有按期繳納租金以取得系爭A、B屋
18 使用權，亦無不當得利可言。是原告依民法第184條第1項前
19 段、第179條規定，請求李永裕、茂邦公司分別賠償相當於
20 租金之損害，亦屬無據。

21 六、綜上所述，原告依所有權、不當得利及侵權行為之法律關
22 係，請求李永裕應將坐落系爭土地上，如系爭複丈成果圖所
23 示編號C部分面積554.86平方公尺、挑高鋼架一層鐵皮屋拆
24 除，並將該部分土地騰空返還予原告；茂邦公司應將坐落系
25 爭土地上，如系爭複丈成果圖所示編號A部分面積339.66平
26 方公尺鐵皮圍籬及編號B部分面積153.17平方公尺、鐵皮一
27 層建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；暨李永裕應
28 給付原告原告782,470元，茂邦公司應給付原告695,011元，
29 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
30 利息；暨李永裕應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭
31 土地之日止，按月給付原告37,260元；茂邦公司應自起訴狀

01 繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告
02 33,096元，均為無理由，應予駁回。原告之請求既經駁回，
03 其假執行之聲請即失去依據，應併予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一
06 論列，併此敘明。

07 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
08 如主文。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日
10 民事第三庭 法官 陳景裕

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日
15 書記官 鄭玟銘