

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第458號

原告 祭祀公業許綢

法定代理人 許俊寬

訴訟代理人 陳信宏律師

被告 陳順玉

訴訟代理人 許嘉仁

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自嘉義縣○○市○○段000地號土地上如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平方公尺之建物（門牌號碼：嘉義縣○○市○○里○○路00巷0號，含雨遮）遷出，並將占用之土地返還原告。

本判決第1項，原告以新臺幣（以下同）480,370元供擔保後，得假執行。但被告如以1,441,110元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣嘉義縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告祭祀公業許綢所有，因訴外人許嘉元、許嘉仁所有門牌號碼「嘉義縣○○市○○里○○路00巷0號」建物（下稱系爭建物）無權占用原告所有系爭土地上如附圖編號a、a1所示部分之土地（面積合計121.88平方公尺），經原告提起訴訟請求訴外人許嘉元、許嘉仁拆屋還地，本院以108年度訴字第257號判決訴外人許嘉元、許嘉仁應將系爭土地上如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平方公尺之建物拆除，並將土地回復原狀，返還原告，且該判決已確定。

01 (二)嗣原告持上揭確定判決向本院聲請強制執行，本院民事執行
02 處司法事務官於以111年度司執字第22937號民事裁定駁回原
03 告上開部分強制執行之聲請，並於裁定內載明其理由為「查
04 聲請人固持本院108年度訴字第257號民事判決及確定證明
05 書，聲請本院強制拆除如上揭民事判決主文第1項所示附圖
06 編號a、a1建物（下稱系爭建物），惟經本院於111年9月13
07 日至執行標的物現場履勘時，有相對人許嘉仁、第三人陳順
08 玉在場均主張系爭建物出租給陳順玉等語，有本件執行筆錄
09 在卷足稽；嗣經第三人陳順玉於112年8月7日提出陳情表，
10 並附具其自106年間即開始承租占有使用系爭建物之房屋租
11 賃契約書影本在卷，又本院依職權調閱本院108年度訴字第2
12 57號民事卷宗，從形式上審查，足見系爭建物在前開執行名
13 義之終局確定判決繫屬前，即已由第三人陳順玉承租占有使
14 用。據上，可認第三人陳順玉自非為前開執行名義效力所
15 及，本院即不得對該第三人陳順玉執行，亦即該第三人陳順
16 玉既無須自系爭建物遷出，則聲請人向本院聲請相對人許嘉
17 元、許嘉仁應將系爭建物拆除，即屬無從執行。綜上，本件
18 強制執行關於相對人許嘉元、許嘉仁應將嘉義縣○○市○○
19 段○○○號土地上如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平
20 方公尺之建物拆除，並將土地回復原狀，返還聲請人部分之
21 聲請於法不合，應予駁回。」等語，雖事後經原告聲明異議
22 後，本院以112年度執事聲字第13號民事裁定廢棄原裁定，
23 然經訴外人許嘉元、許嘉仁抗告後，臺灣高等法院臺南分院
24 則又以113年度抗字第15號民事裁定廢棄本院112年度執事聲
25 字第13號民事裁定，並駁回原告在本院之異議。

26 (三)本件被告向鈞院民事執行處主張向訴外人許進丁或許嘉仁承
27 租門牌號碼「嘉義縣○○市○○里○○路00巷0號」，且實
28 際居住該處，並提出數份租賃契約書為證，惟基於契約相對
29 性原則，該些租賃契約對原告均無拘束力，是被告乃無權占
30 用原告所有系爭土地上如附圖編號a、a1所示面積合計121.8
31 8平方公尺之土地，並妨害原告就該部分土地所有權之行

01 使，爰依民法第767條前段、中段之規定，請求被告自該建
02 物暨所坐落土地（即附圖編號a、a1所示面積合計121.88平
03 方公尺之土地）遷讓，並交還土地給原告。

04 (四)臺灣高等法院臺南分院113年度抗字第15號民事裁定僅在表
05 達被告係基於租賃之法律關係占有系爭土地，乃為自己之利
06 益而占有系爭土地，非為許嘉仁等或其繼受人占有系爭土地
07 之人，無強制執行法第4條之2第1項第1款之適用，執行名義
08 （本院108年度訴字第257號民事確定判決）效力不及於被
09 告，而被告占有系爭建物，執行處自無從為拆除系爭建物之
10 強制執行，並非謂被告有權占有系爭土地。

11 (五)系爭建物不能脫離系爭土地而存在，系爭建物之占有人即被
12 告當然須使用所坐落之系爭土地，與系爭土地有一定且相當
13 繼續性之結合關係，應認係系爭土地之占有人，而被告之占
14 有無正當權源，自屬無權占有。原告縱使於許嘉仁等之外單
15 獨對被告請求返還系爭土地，亦非可謂被告對系爭土地之無
16 權占有即變為合法占有，而得拒絕交還。因此，原告依民法
17 第767條第1項規定，請求被告返還系爭土地，乃於法有據。
18 退步言之，縱認原告單獨請求被告返還系爭土地部分於法律
19 上有疑慮，原告請求被告自系爭建物遷出部分，則完全沒有
20 任何問題。

21 (六)並聲明：1.被告應自系爭土地上如附圖編號a、a1所示面積
22 合計121.88平方公尺之土地（及其上建物）遷出，並將土地
23 返還原告。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)本院108年度訴字第257號民事判決、本院111年度司執字第2
26 2937號民事裁定、本院112年度執事聲字第13號民事裁定、
27 臺灣高等法院臺南分院113年度抗字第15號民事裁定，為房
28 屋所有人與土地所有人間之紛爭，被告為訴外人無直接因果
29 關係。且臺灣高等法院臺南分院113年度抗字第15號民事裁
30 定記載被告為租賃承租方使用系爭建物，而間接使用系爭土
31 地之第三人，無強制執行法第4條之2第1項第1款之適用，被

01 告自屬無涉。而被告占有系爭土地之權利來源為被告與許嘉
02 仁間就系爭建物之租賃契約。

03 (二)又房屋性質不能脫離土地之占有而存在，倘房屋所有人無權
04 占用該房屋之基地，基地所有權人即原告請求拆屋還地時，
05 請求之對象為房屋所有權人，非使用人。原告不得單獨請求
06 使用房屋而間接使用土地之第三人即被告返還土地，否則無
07 從強制執行。故原告請求被告返還土地，自屬無理由等語，
08 資為抗辯。

09 (三)並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行聲請。2.受不利之判
10 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)本件原告主張：系爭土地為原告祭祀公業許綢所有，許俊寬
13 為管理人，訴外人許嘉元、許嘉仁所有系爭建物無權占用原
14 告所有系爭土地上如附圖編號a、a1所示部分之土地（面積
15 合計121.88平方公尺），原告提起訴訟請求訴外人許嘉元、
16 許嘉仁拆屋還地，經本院以108年度訴字第257號判決訴外人
17 許嘉元、許嘉仁應將系爭土地上如附圖編號a、a1所示面積
18 合計121.88平方公尺之建物拆除，並將土地回復原狀，返還
19 原告；訴外人許嘉仁、許嘉元不服提起上訴，經臺灣高等法
20 院臺南分院以109年度上字第66號判決駁回上訴，且該判決
21 已確定等情，有土地建物查詢資料、本院108年度訴字第257
22 號民事判決影本、臺灣高等法院臺南分院以109年度上字第6
23 6號判決正本、本院民事判決確定證明書影本等件在卷（見
24 本院卷第65頁、第17至31頁、第133至155頁），並經本院依
25 職權調取前開案卷核閱屬實，且為被告所不爭執，可以認
26 定。

27 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
28 於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
29 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。原告為系
30 爭土地所有權人，如遭他人無權占有或妨害其所有權，自得
31 依法請求返還或除去妨害。又以無權占有為原因，請求返還

01 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
02 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
03 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
04 實證明之（最高法院112年度台上字第1669號判決意旨參
05 照）。

06 (三)被告雖以：其係系爭建物之承租人，前述拆屋還地民事確定
07 判決存在於原告與系爭建物所有權人間之紛爭，與被告無
08 關；且被告係基於與訴外人許嘉仁間之租賃契約使用系爭建
09 物，原告不得單獨對於系爭建物之使用人即被告返還土地等
10 語為辯，並提出原告不爭執真正之房屋租賃契約書影本在卷
11 以佐（見本院卷第165至173頁）。但系爭租賃契約關係乃存
12 在於被告與訴外人許嘉仁之間，原告並不受拘束。且如前所
13 述，訴外人許嘉仁與訴外人許嘉元共有之系爭建物坐落系爭
14 土地占有如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平方公尺，
15 為無權占用，依「無論何人，不能以大於自己所有之權利轉
16 讓與他人」之法理，被告自不能享有大於訴外人許嘉仁之權
17 利，對於原告主張有權占有甚明，被告前開所辯已不足採。
18 又按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其
19 所有物者，得請求返還之。而占有乃對於物有事實上管領力
20 之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其
21 實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領
22 力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須
23 使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關
24 係，應認係土地之占有人（最高法院103年度台上字第2578
25 號民事判決意旨參照），被告為系爭建物之占有人，自然亦
26 為系爭土地之占有人，原告本於民法第767條第1項規定請求
27 被告自系爭建物遷出，將所占用之系爭土地如附圖編號a、a
28 1所示總面積121.88平方公尺返還原告，於法有據。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項所有物返還請求權之法
30 律關係，請求被告應自系爭建物遷出，並返還所占用之系爭
31 土地，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保請准就主文

01 第1項宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准
02 許之；併依被告聲請酌定相當擔保金額，准被告預供擔保
03 後，得免為假執行。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
05 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

08 民事第二庭 法官 陳思睿

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

13 書記官 吳佩芬

14 附圖：嘉義縣水上地政事務所108年11月21日複丈成果圖。