臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第260號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明昌

訴訟代理人　黃裕中律師

被　　告　李有得

　　陳德全

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　黃鈺書律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳德全應將坐落嘉義縣○路鄉○路段○路○段000○00000地號土地上如嘉義縣竹崎地政事務所民國115年2月9日發給之土地複丈成果圖所示編號D面積60平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳德全負擔百分之15，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣9萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。本件原告起訴時之訴之聲明一、二為：「一、被告陳德全應將坐落嘉義縣○路鄉○路段○路○段000○00000地號土地（下分稱120地號土地、120-1地號土地）上如鈞院112年度司執字第42988號113年8月9日函所載一樓層面積58.44平方

公尺鋼鐵構造商店用建物拆除騰空，將土地交還原告。二、被告李有得應將坐落嘉義縣○路鄉○路段○路○段00000○○○00000地號土地）、120、120-1地號土地（下合稱系爭土地）除前項建物外之地上物（實際面積以地政機關測量為準）清除騰空後，將土地交還原告。」而經本院囑託測量後，原告於民國115年4月8日言詞更正為：「一、被告陳德全應將坐落120、120-1地號土地上如嘉義縣竹崎地政事務所115年2月9日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號D部分面積60平方公尺建物（下稱系爭建物）拆除騰空，將土地交還原告。二、被告李有得應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積110平方公尺棚架+石頭堆+塑膠木馬、編號B部分面積12平方公尺貓咪模型+花圃、編號C-1部分面積49平方公尺、C-2部分面積7平方公尺之4個貨櫃屋（招牌）櫻田牛埔農場字樣、編號E部分面積49平方公尺水泥平台突出物等地上物清除騰空後，將前開土地連同前項附圖所示編號D部分面積60平方公尺騰空後土地一併交還原告（本院卷239至240頁）。」核屬補充或更正事實上之陳述，依前開規定，並無不合。

二、被告李有得經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠被告李有得承租原告所有系爭建物，租期於113年8月29日屆至（下稱系爭租約），期間被告李有得因未經原告同意搭設貨櫃屋（含系爭建物），原告與被告李有得即於109年4月7日協議由被告李有得給予原告補償，租約屆滿重新簽約。而於該租約屆滿前，被告所有之系爭建物經本院112年度司執字第42988號強制執行事件（下稱系爭強制執行事件）查封，後由債權人即被告陳德全承受取得。

㈡系爭租約租期屆滿後，原告未同意與被告李有得續約，原告

依民法第767條物上請求權，請求被告陳德全拆除附圖編號D所示之系爭建物，並將土地騰空返還原告；復依系爭租約第4條第2項、第455條租賃物返還請求權、第767條物上請求權等規定，請求被告李有得將其所有如附圖編號A、B、C-1、C-2、E所示之地上物（下稱系爭地上物）清除騰空後，將前開土地連同前項附圖所示編號D部分面積60平方公尺騰空後土地一併交還原告。

㈢原告雖有收到被告李有得於113年9月13日所匯之新臺幣（下同）27萬1,111元，但因被告李有得有欠繳其他筆土地之租金，故主張上開款項用來抵銷被告李有得所欠之其他欠款，不因被李有得繳納上開款項而認原告與被告李有得有成立新的租賃契約。

㈣依系爭租約第4條第2項約定：「乙方（按：即被告李有得）應於租期屆滿日之次日起7日內，清除地上物等相關設施，並將本契約土地回復原狀交還予甲方（按：即原告），如乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至完成清除地上物等相關設施並交還土地之日止，依逾期之日數按相當於本契約所定日租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所定年租金之2倍計算懲罰性違約金，給付予甲方。」經查，113年8月29日租約屆期後7日（113年9月5日），被告李有得未回復原狀交還土地，故依系爭租約第5條第1項約定，113年度租金為7萬5,976元，以該度年2倍計算之懲罰性違約金為15萬1,952元，及自113年9月6日起至交還土地之日止，按日給付原告208元（計算式：7萬5,976元÷365＝208元，元以下四捨五入）使用補償金。

㈤並聲明：

1.被告陳德全應將坐落120、120-1地號土地上如附圖所示編號D部分面積60平方公尺之系爭建物拆除騰空，將土地交還原告。

2.被告李有得應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積110平方公尺棚架+石頭堆+塑膠木馬、編號B部分面積12平方

公尺貓咪模型+花圃、編號C-1部分面積49平方公尺、C-2部分面積7平方公尺之4個貨櫃屋（招牌）櫻田牛埔農場字樣、編號E部分面積49平方公尺水泥平台突出物等地上物清除騰空後，將前開土地連同前項附圖所示編號D部分面積60平方公尺騰空後土地一併交還原告。

3.被告李有得應給付原告15萬1,952元，及自113年9月6日起至交還土地之日止，按日計付原告208元。

4.訴訟費用由被告負擔。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告李有得部分：

1.被告李有得有收到原告所寄之續約公文，並繳納租金、保證金，並非無權占用。被告李有得向原告所租別筆土地雖有積欠租金，但系爭土地則無。被告李有得既已繳納租金，原告卻說因欠其別的土地租金，所以不能續約，感到很委屈。

2.並聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

㈡被告陳德全部分：

1.依原告於113年8月12日發給被告李有得之函文，主旨明確記載關於「嘉義縣○路鄉○路段○路○段00000地號等三筆、面積1,309平方公尺土地之續租」，依規定計算續約所需繳納之各項費用，合計27萬1,111元，並請被告李有得將前述金額匯入原告指定帳戶等語，顯見已屬於系爭租約第4條第1項所約定之「經甲方（按：即原告）書面同意得續約1次」。被告李有得獲悉後，遂於113年9月13日依原告指示匯付全額費用，表示已接受續約條件，依民法第153條第2項規定，原告與被告李有得就續約所涉之租賃標的3筆土地及主要給付內容（如年租金）之契約必要之點，均已達成合意，其等間就系爭土地之租賃關係即已成立，且被告李有得匯付之款項即屬「給付續約相關費用」，非為清償其他租金之

債，自無餘額可供原告行使抵銷，加以原告對被告李有得既無任何債務，也不符合雙方互負債務之要件，而無從抵銷。是以，原告與被告李有得間既已成立新的租賃契約，則系爭建物自無侵害原告所有權之權能，且當時因為被告李有得向被告陳德全表示已與原告進行續約協議，被告陳德全基於信任系爭建物具有合法占有權源才會承受系爭建物，屬於善意第三人，而被告李有得亦有同意被告陳德全使用系爭土地。是以，原告依民法第767條第1項前段、中段規定主張系爭建物無權占有系爭土地，自屬無據。

2.被告李有得後來有說系爭建物非其所有，為第三人蔡女士所有，應屬無效拍賣，且被告陳德全自始至終均未占有系爭建物，自無法拆除或移除系爭建物。

3.並聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

⑶訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

㈠系爭土地為原告所有，原告於108年8月30日與被告李有得簽訂系爭租約，由被告李有得承租系爭土地，租期為108年8月30日至113年8月29日，嗣於109年4月7日，其等以被告李有得未經原告同意，在系爭土地上搭建貨櫃屋（含附圖編號D之系爭建物），而簽立協議書，由被告李有得支付相關權利金、損害賠償金、保證金予原告。後因被告李有得積欠被告陳德全債務，於系爭強制執行事件中，經本院查封拍賣系爭建物，無人應買，最後由被告陳德全承受，並於114年9月30日取得不動產權利移轉證書。又被告李有得所有如附圖編號A、B、C1、C2、E所示之地上物，均占用系爭土地各節，有土地登記第二類謄本、系爭租約、協議書、本院不動產權利移轉證明書、送達證書、嘉義縣竹崎地政事務所115年2月11日嘉竹地測字第1150000738號函暨所附之附圖等在卷可佐（本院卷13至28頁、215至217頁、231至235頁），此部分之

事實，首堪認定。

㈡原告主張與被告李有得就系爭土地之租賃關係，於113年8月29日即已到期，且未再成立新的租賃契約等語，惟此為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。倘當事人雙方就租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要（最高法院112年度台上字第1008號民事判決意旨參照）。

2.被告李有得於113年6月24日系爭租約租期屆至前，向原告申請續租系爭土地，原告於113年8月12日即發函給被告李有得，主旨記載「臺端申請續租嘉義縣○路鄉○路段○路○段00000地號等3筆面積計1,309平方公尺土地一案，請於文到15日內繳清相關費用27萬1,111元，後續再行辦理簽約公證事宜」；說明二記載「臺端本次續約5年（自113年8月30日起至118年8月29日）…相關費用如下：㈠土地年租金：7萬5,976元（含稅）。㈡履約保證金：7萬2,000元…」；說明三記載「上開款項合計新臺幣27萬1,111元，請以匯款方式匯入下列帳號…」；說明四記載「檢附基地標租各項費用明細表1份」，此有台灣糖業股份有限公司雲嘉區處113年8月12日雲南資字第1130004126號函（下稱系爭函文）在卷可佐（本院卷145至147頁）。由上可知，被告李有得在系爭租約租期屆至前，已向原告為希望續租系爭土地之意思表示，原告獲悉後，除告知系爭土地續約之期間為113年8月30日起至118年8月29日止外，亦已將土地年租金之數額明確載明，並將各項費用明細表臚列供被告李有得參考，請被告李有得繳納含土地年租金在內之相關費用共計27萬1,111元，足見原告並未反對被告李有得續租，反而清楚告知系爭土地之租賃期間、租金及相關費用之計算方式，並提供匯款帳號。最後被告李有得依函文指示，將費用全數繳納（見本院卷151頁之郵政跨行匯款申請書），顯然被告李有得亦有同意原告所提

之上開租賃條件。從而，原告、被告李有得間就租賃之標的物為系爭土地、租賃期間為113年8月30日起至118年8月29日、年租金為7萬5,976元（含稅）等租賃契約必要之點，意思表示已合致，新的租賃契約即已成立甚明。

3.原告主張依系爭租約第4條第1項後段約定「乙方（按：即被告李有得）租期屆滿未有違反契約規定之情形，經甲方（按：即原告）書面同意得續約1次。」其中所謂書面同意是指土地租賃契約書，且屬契約約定之要式行為，原告與被告李有得既未重新簽立書面之土地租賃契約書，被告李有得仍屬無權占有等語（本院卷202頁）。惟上開約款僅稱以書面同意即得續約，故解釋上只要原告有以書面表示同意續約之意，即符合上開約款，尚難認必須等到簽訂土地租賃契約書時，才算書面同意。而如前所述，原告於113年8月12日發給被告李有得系爭函文時，即已就租賃契約必要之點詳細載明，並請被告李有得將包含租金在內之款項匯入指定帳戶，自應認原告已以書面同意續約，而符合上開約款。至於後續的書面簽約、公證，也僅係將承租人、出租人間之權利義務關係為更詳細之約定而已，在尚未完成前，仍無礙於新的租賃契約已經成立之事實。

4.原告另主張被告李有得因積欠其他筆土地之租金，故將被告李有得所繳納之前述27萬1,111元，用來抵銷其所積欠之其他租金債務云云，惟被告李有得匯款之原因及給付目的既係繳納新租賃契約中包含租金在內之相關費用，故其所匯之款項，乃係在履行新租賃契約之主給付義務，在新的租賃契約仍有效存續中，原告並不因收受該筆款項而對被告李有得負有債務，反而是因此滿足其租金債權，自不符合民法第334條第1項抵銷需雙方互負債務之要件，故原告此部分之主張，尚難憑採。

5.原告與被告李有得間，就系爭土地既已成立新的租賃契約，則被告李有得所有如附圖編號A、B、C1、C2、E所示之地上物占有系爭土地，即屬有權占有，原告依系爭租約第4條第2

項、民法第455條、第767條規定，請求被告李有得拆除上開地上物，並將系爭土地騰空返還原告，即無理由。又其等既已成立新的租賃契約，原告主張依系爭租約第4條第2項約定，請求被告李有得給付未將地上物清除之懲罰性違約金及使用補償金，亦無理由。

㈢原告依民法第767條物上請求權，請求被告陳德全拆除系爭建物並將土地返還予原告，為有理由：

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。民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。

2.原告為系爭土地之所有權人，如附圖編號D所示之系爭建物占用120、120-1地號土地，且系爭建物於系爭強制執行事件中，因無人應買，而由被告陳德全承受，並於114年9月30日取得不動產權利移轉證書等事實，已如前所述（見前揭三、㈠），則揆諸前揭說明，自應由被告陳德全就占有上揭土地，係有正當權源負舉證之責。

3.被告陳德全並未舉證證明其與原告間，就120、120-1地號土地有何法律關係，而得基於該法律關係占有上揭土地，僅泛稱其係信賴被告李有得，相信系爭建物具有合法占有權源才會承受系爭建物云云，惟縱使被告李有得基於與原告間之法律關係，使系爭建物得合法占有120、120-1地號土地，在無其他法律規定之情形下，基於債之相對性，被告陳德全亦不當然於承受系爭建物時，而同時取得占有土地之正當權源，故被告陳德全此部分所辯，要無足採。至於被告陳德全另稱被告李有得有同意其使用120、120-1地號土地云云（本院卷241頁），惟並未提出相關證據以實其說，被告李有得於訴

訟進行中也未曾為如此主張，自無從為有利於被告陳德全之認定。

4.被告陳德全雖辯稱被告李有得於本件訴訟進行中陳稱系爭建物原係第三人所有，故系爭強制執行事件中所為之拍賣，屬於無效拍賣，且其未曾占有系爭建物，亦無法拆除系爭建物云云，惟查：

⑴系爭建物之納稅義務人為被告李有得，此有嘉義縣財政稅務局112年11月13日嘉縣財稅房字第1120129018號函暨所附之課稅明細表及平面圖為證（本院卷249至251頁），且依原告與被告李有得於109年4月7日簽立之協議書，亦載明「乙方（按：即被告李有得）未經甲方（按：即原告）同意即於120及120-1地號內，使用面積分別為57.6及51.6平方公尺搭設貨櫃（按：系爭建物之主體為貨櫃）…」（本院卷27頁），顯見被告李有得亦係向原告宣稱系爭建物為其所有，又被告李有得於系爭強制執行事件中，也未曾否認系爭建物為其所有，於本院審理過程中，也僅係空言否認，未提出任何證據以實其說，是尚難認被告李有得所述屬實。

⑵按「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」強制執行法第98條第1項定有明文。被告陳德全既已於114年9月30日取得執行法院所發給系爭建物之不動產權利移轉證書，則揆諸前揭規定，其即已取得系爭建物之所有權，而具有拆除之權限，不因其未占有系爭建物而受影響，故被告陳德全辯稱其未占有系爭建物而無法拆除系爭建物云云，亦非的論。

5.被告陳德全既未能舉證證明其所有之系爭建物占有120、120-1地號土地，具有正當權源，則原告本於所有權人地位，請求被告陳德全拆除附圖D所示之系爭建物，並將占用之土地騰空返還原告，即有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告陳德全應將坐落120、120-1地號土地上如附圖編號D面

積60平方公尺之系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

五、本件所命被告陳德全給付之價額未逾50萬元（占用面積共60平方公尺x公告土地現值每平方公尺1,600元=9萬6,000元），爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告陳德全之聲請，准被告陳德全預供相當之擔保金額得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭法　官　張佐榕

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　　30　　日

書記官　張宇安