

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第687號

原告 星普建設開發股份有限公司

法定代理人 詹慕山

訴訟代理人 余忠益律師

被告 江金龍

訴訟代理人 江冠達

江郡怡

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自坐落基隆市○○區○○段000○000地號土地上之門牌號
碼基隆市○○區○○街000巷00號建物遷出。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾捌萬貳仟元供擔保得為假執行；但被
告如以新臺幣壹佰肆拾肆萬伍仟玖佰玖拾元預供擔保，得免為假
執行。

事實及理由

一、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、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2款、第3款定有明文。查原
告起訴聲明：(一)被告應自門牌號碼基隆市○○區○○街000
巷00號建物(下稱系爭建物)遷出，並將系爭建物騰空返還予
原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）12萬3,726元，及
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
利息。(三)被告應自民國114年8月8日起至騰空返還基隆市○
○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）之日止，按
月給付原告2,426元。嗣於本院審理期間最終變更聲明如後

01 所示，均係基於被告無權占用系爭土地之同一基礎事實而變
02 更、縮減應受判決事項之聲明，符合前揭規定，應予准
03 許。

04 二、原告主張：原告於110年5月7日以買賣為原因取得系爭土地
05 之所有權，然訴外人友力企業開發股份有限公司（下稱友力
06 公司）所有未辦保存登記之系爭建物無權占用系爭土地，並
07 由被告居住於系爭建物內，原告遂對友力公司提起拆屋還地
08 訴訟，經本院以111年度訴字第254號民事判決（下稱系爭拆
09 屋還地判決）友力公司應將系爭建物及庭院拆除後返還占用
10 土地予原告確定，被告使用之系爭建物無權占用系爭土地，
11 故依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應自系爭
12 建物遷出，並陳明准供擔保宣告假執行。

13 三、被告抗辯略以：友力公司因積欠被告工程款，遂以系爭建物
14 抵償所積欠之債務，嗣友力公司起訴請求被告應自系爭建物
15 遷出並騰空返還系爭建物予友力公司，經本院103年度基簡
16 字第237號、104年度簡上字第20號民事判決（下稱系爭前案
17 判決）認定被告基於抵債之法律關係而有權占有系爭建物，
18 判決駁回友力公司之訴確定，且原告取得系爭土地所有權
19 時，理應知悉系爭建物係由被告合法占用，雖聲請對被告強
20 制執行，亦經本院以113年度司執字第7698號民事裁定駁回
21 原告強制執行之聲請，原告應受前案裁判效力之拘束，自不
22 得再次提起拆屋還地之訴訟，況原告係以不正當方式取得系
23 爭土地所有權，更未與友力公司點交系爭土地，甚至拖延3
24 年才提起本件訴訟，可見原告與友力公司為共犯結構組織，
25 共同不法侵害被告之權利，應負損害賠償責任等語。並答辯
26 聲明：原告之訴駁回。

27 四、經查，原告於110年5月7日以買賣為原因取得系爭土地所有
28 權，系爭建物現登記納稅義務人為友力公司，因占用系爭土
29 地，前經本院以系爭拆屋還地判決友力公司應將坐落系爭土
30 地上之系爭建物及庭院拆除後返還占用土地予原告確定，有
31 土地登記第二類登記謄本、基隆市稅務局114年10月9日基稅

房貳字第1140020263號函附房屋稅籍證明書可憑，並經本院職權核閱111年度訴字第254號拆屋還地等事件卷宗屬實，堪信為真正。

五、原告主張被告使用之系爭建物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應自系爭建物遷出，為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

(一)原告本件起訴，有無違反一事不再理原則？

1.除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。而民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，即不得謂為同一事件（最高法院90年度台抗字第221號裁判意旨參照）。

2.經查，原告於本件係主張伊為系爭土地所有權人，依民法第767條第1項前段規定，請求被告自系爭建物遷出，而系爭前案判決係友力公司主張伊為系爭建物所有權人，依民法第767條第1項前段規定，請求被告應自系爭建物遷出並騰空返還系爭建物予友力公司，可見系爭前案訴訟與本件訴訟之當事人、訴訟標的均不相同，顯非同一事件，至於本院113年度司執字第7698號民事裁定，係屬非訟事件，即使駁回原告強制執行之聲請，就被告占有系爭土地正當權源之存否並無既判力，被告抗辯原告不得於本件另行起訴，並無理由。

(二)被告是否無權占有系爭土地？

1.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號判決意旨可資參照）；占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當

01 然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結
02 合關係，應認係土地之占有人（最高法院103年度台上字第2
03 578號判決意旨參照）。

04 2.原告為系爭土地所有人，已如前述，且被告占有使用系爭建
05 物，為被告所不爭執，而房屋不能脫離土地而獨立存在，使
06 用房屋必須使用該房屋之基地，原告主張被告占用系爭土
07 地，堪可採信。被告雖辯稱友力公司因積欠被告工程款，遂
08 以系爭建物抵償所積欠之債務，嗣友力公司起訴請求被告應
09 自系爭建物遷出並騰空返還系爭建物予友力公司，經系爭前
10 案判決認定被告基於抵債之法律關係而有權占有系爭建物云
11 云。惟系爭拆屋還地判決認定友力公司所有系爭建物無權占
12 用系爭土地，判決友力公司應將系爭建物及庭院拆除後返還
13 占用土地予原告確定，此經本院職權核閱111年度訴字第254
14 號拆屋還地等事件卷宗屬實，友力公司縱使因為抵債將系爭
15 建物交付被告，亦與系爭土地無涉，且債權契約具相對性，
16 除法律另有規定或其他特別情形（例如具債權物權化效力之
17 契約）外，僅對當事人發生效力，被告基於抵債而占有系爭
18 建物之法律關係，並不及於買受系爭土地之原告，被告自不
19 得執該關係主張其有使用系爭土地之權利，被告復未舉證證
20 明伊以系爭建物占有系爭土地有何正當權源，所辯自難採
21 信。

22 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
23 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段定有明文。系爭建物既無權占用系爭土地，則建築
25 物之占有人對於建築物坐落之土地亦成立無權占有，被告未
26 能舉證證明系爭建物有權占有系爭土地，已如前述，原告主
27 張被告居住使用系爭建物而無權占用系爭土地，自屬有據。
28 從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定提起本件訴
29 訟，請求被告自系爭建物遷出，核屬權利之正當行使，以維
30 護所有權之圓滿，應予准許。

31 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當

01 金額准許之，並依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

02 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據資料，
03 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，不另論述，一
04 併說明。

05 八、結論：本件原告之訴為有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
07 民事第一庭法 官 陳湘琳

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
12 書記官 洪儀君