

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第132號

原告

即反訴被告 台灣農林股份有限公司

法定代理人 吳清源

訴訟代理人 陳慧芬律師

被告

即反訴原告 飛鷹地產有限公司

法定代理人 王銘國

訴訟代理人 湛址傑律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，並經被告提起反訴，本院於民國112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴被告應將苗栗縣○○鄉○○段00000地號土地上，如附圖苗栗縣銅鑼地政事務所民國112年8月15日土地複丈成果圖編號D1、D2、D3之地上物拆除，並該部分占用之土地騰空返還本訴原告。

二、本訴訴訟費用由本訴被告負擔。

三、本判決第一、二項於本訴原告以新臺幣590,347元為本訴被告供擔保後，得為假執行；但本訴被告如以新臺幣1,771,041元為本訴原告預供擔保後，得免為假執行。

四、反訴原告之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：被告受讓門牌號碼苗栗縣○○鄉○○○○○○路0號建物（下稱系爭建物，面積範圍如附圖苗栗縣銅鑼地政事務所民國112年8月15日土地複丈成果圖編號D1、D2、D3所示）之事實上處分權，惟系爭建物未經原告同意即占用原告

所有八股段425-3地號土地（下稱系爭土地），爰依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除系爭建物，並將占用之土地騰空返還原告等語。並變更聲明：(一)如主文第1項所示、(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前手黃欽祥至少於73年間便以地上權人意思和平、公然、繼續占有系爭土地，而因時效取得規定成為系爭土地地上權人，被告經黃欽祥授予行使地上權，自得對原告主張合法使用權源；又縱認原告不具地上權，惟黃欽祥與原告已於98年簽署租約，租期屆滿後黃欽祥仍繼續為租賃物使用收益，原告未為反對，兩造應以不定期限繼續租約，依民法第426條之1規定，黃欽祥將系爭建物移轉被告時，租約亦隨同移轉，被告即得以租賃關係為占有本權；再原告前與黃欽祥洽談購地，屢屢達成協議後反悔加開新條件，現又對被告提出高於市價接近兩倍價格，如不從即拆屋還地，違反權利濫用原則，故原告主張無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回、(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造協議簡化爭點如下（卷二第17至18頁）：

(一)不爭執事項

- 1.原告為系爭土地之單獨所有權人（卷一第53頁）。
- 2.苗栗縣銅鑼地政事務所111年9月16日土地複丈成果圖（卷一第347頁）編號D1、D2，門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路0號（卷一第228頁），事實上處分權人為被告（卷一第113、303頁）。

(二)爭執事項

系爭土地上之系爭建物有無合法占用權源？被告就系爭土地有無因時效取得地上權？就系爭土地有無租賃關係存在？原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除系爭建物，並將占用之部分系爭土地騰空返還原告，有無理由？

四、本院之判斷：

- (一)按主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源

之存在原因負舉證責任（最高法院111年度台上字第985號裁定意旨參照）。則被告抗辯其因地上權人授予行使地上權或因受讓系爭建物而一併受讓原告與黃欽祥之租約，故得主張有權占有等情，既為原告所否認（卷二第18至19頁），被告即應就該等有利於己之事實，負舉證之責。

(二)經查：

1.次按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權（民法第832條）；而地上權之時效取得，以行使地上權之意思而占有土地為要件，不能僅憑占有有人在他人土地上有合法建築物或其他工作物或竹林之客觀事實，經過一定之期間，認其因時效取得地上權（最高法院98年度台上字第755號判決意旨參照）。則證人黃欽祥於本院具結證稱：我當時是向他人購買舊房子翻修為八股路4號建物，我有私下給張彪錢，以張彪名義繳租金給原告，是張彪向原告租土地，有繳地瓜租，當時我有跟原告說要買，但原告說不能分割，原告知道我有繳租金等語（卷二第440至441頁），足認證人黃欽祥主觀上係以向原告承租之意思以八股路4號建物占用系爭土地，礙難認係以行使地上權之意思占用，無從主張因時效取得所占用之系爭土地之地上權，自無授予被告行使該地上權之可能，是被告據以主張有權占有，自屬無據。

2.又證人黃欽祥既證稱係由張彪向原告承租系爭土地，並以張彪名義繳納地瓜租如上，且依原告提出之土地租賃契約，確係由原告出租系爭土地0.0448公頃予張彪（卷一第191頁），礙難認原告有與黃欽祥就系爭土地達成租賃合意；且原告與張彪間土地租賃契約第2條已約定租期自98年1月1日起至103年12月31日止，期限屆滿經雙方協議得續訂租約，張彪於租約滿期日起1個月內，如未向原告申請經同意續租並辦換訂租約手續，視為張彪自願無條件放棄租賃權利（卷一第191頁），而張彪於110年11月28日逝世後，其繼承人為張如意、張劍雄、張劍訓（卷一第77至81頁繼承系統表、手

抄戶籍謄本），而張劍雄、張劍訓業已表示原告拒絕繼續出租等語（卷一第165至166頁），足認上開土地租賃契約屆期後，並未經原告同意續租，證人黃欽祥即不得以張彪與原告間租賃契約，對原告主張具有租賃關係存在，故縱使八股路4號建物有於110年7月移轉予被告（卷一第303頁苗栗縣房屋稅籍登記表），被告亦無從依民法第426條之1規定主張受讓該租賃關係，被告據以主張有權占有，亦屬無據。。

3.又經被告聲請函詢後，行政院農業委員會林務局新竹林區管理處函覆：系爭土地為原告所有，非該處轄管土地，查無張彪與該處相關租賃契約紀錄，並請農糧署協助釐清等語（卷二第109、113頁），其後行政院農業委員會農糧署亦函覆：前臺灣省政府農林廳廳本部於88年7月1日改隸行政院農業委員會中部辦公室，前臺灣省政府糧食處改隸為行政院農業委員會第二辦公室，93年1月30日行政院農業委員會原農糧處與中部辦公室及第二辦公室整併為農糧署，另查無民眾張彪是否曾繳納地瓜租予臺灣省政府農林廳之相關資料等語（卷二第211至212頁），依上開函文內容，礙難認張彪與原告前身就系爭土地具有租賃關係；又苗栗縣三義鄉公所函覆：查無70至79年間調解書等語（卷二第111頁），且證人黃欽祥亦於本院具結證稱：原告曾說收據不見，有去鄉公所調解，我當時跟張彪講好一個人多少錢，有拿錢給張彪去繳，當時有跟原告說張彪跟我分別買房子，一個人各兩棟，有拿契約給原告看等語（卷二第441頁），故依該函文內容及證人黃欽祥證述，亦無從證明黃欽祥曾實際以自身名義向原告承租系爭土地，並以自身名義繳納租金予原告，被告自無從據以主張因受讓該租賃關係而得有權占用系爭土地。

4.從而依不爭執事項1、2，原告為系爭土地所有權人，而被告為八股路4號建物事實上處分權人，經被告於第一次測量後更動八股路4號建物狀態，而經本院再行囑託測量後（卷二第502頁），該建物範圍為附圖編號D1、D2、D3（卷二第53頁）所示，而依本院上開認定，被告既未能舉證其具有事

實上處分權之系爭建物確有占用系爭土地之合法權源，故原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除附圖編號D1、D2、D3地上物，並將該部分占用之系爭土地騰空返還原告，俱屬有據，均應准許。被告雖以權利濫用置辯，然價購土地係屬私法自治範疇，諒難以原告洽談價購之態度，遽認原告行使拆除地上物返還土地之權利有何權利濫用之情事，故被告所辯，亦難採納。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴原告前手黃欽祥至少於73年間便以地上權人意思和平、公然、繼續占有系爭土地，而因時效取得規定成為系爭土地地上權人，反訴原告經黃欽祥授予行使地上權，具有時效取得地上權事由，爰擇一依民法第769、770、772、422條之1規定請求反訴被告協同辦理系爭建物占用之部分系爭土地之地上權登記等語。並聲明：反訴被告應協同反訴原告辦理附圖編號D1、D2、D3之地上物坐落部分之系爭土地之地上權登記。

二、反訴被告則以：反訴原告未舉證黃欽祥係基於行使地上權之意思占用系爭土地，且無時效取得地上權登記之請求權存在，況反訴原告未向地政機關請求登記為地上權人，即無實體調查必要等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造協議簡化爭點如下（卷二第439至440頁）：

（一）不爭執事項

引用本訴不爭執事項。

（二）爭執事項

反訴原告是否繼受前手黃欽祥之權利，而得主張時效取得地上權或租賃關係地上權登記請求權？

01 四、本院之判斷：

02 (一)依本院上開認定，證人黃欽祥難認係以行使地上權之意思占
03 用，無從主張因時效取得所占用之系爭土地之地上權（上開
04 壹、四、(二)、1.），反訴原告自無從經證人黃欽祥授予而主
05 張時效取得地上權；又證人黃欽祥既於本院具結證稱：八股
06 路4號是我買舊的房子來翻修，是張彪跟反訴被告租土地，
07 繳地瓜租，當時有跟反訴被告說張彪跟我向他人分別購買房
08 子，一個人兩棟等語（卷二第441頁），足認證人黃欽祥並
09 非向反訴被告租用系爭土地用以興建系爭建物，反訴原告亦
10 無從依民法第422條之1規定請求反訴被告為地上權登記。

11 (二)綜上，反訴原告既無從時效取得地上權，亦無法主張租地建
12 屋之地上權登記，故其擇一依民法第769、770、772、422條
13 之1規定請求反訴被告協同辦理系爭建物坐落部分之系爭土
14 地之地上權登記，均屬無據，均應駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
16 核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
19 民事第二庭 法 官 劉奕榔

20 以上正本係照原本作成。

21 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（須
22 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
24 書記官 郭娜羽