

臺灣士林地方法院民事判決

113年度湖訴字第3號

原告 黃笑
訴訟代理人 朱家弘律師
被告 洪水菊
洪和仁

共同
訴訟代理人 劉炳烽律師

上列當事人間拆屋還地事件，經本院於民國113年10月24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

一、原告主張：伊為新北市○○區○○○段000地號土地（下稱
系爭土地）三七五租約之承租人，被告2人（以下合稱被告
，個別敘述時逕稱其姓名）未經系爭土地所有權人同意，擅
自在系爭土地上分別興建門牌汐止區汐萬路3段56號、62號
建物（以下分別簡稱56號、62號，合稱系爭建物）。而系爭
土地所有權人即出租人怠於對無權占有之被告行使權利，為
此，伊基於承租人地位，依民法第242條規定，代位依第767
條第1項、第821條規定提起本訴。並聲明：(一)洪水菊應將坐
落系爭土地上56號建物如附圖C、D、E所示範圍（面積共462
平方公尺）拆除，將土地返還全體共有人；(二)洪和仁應將坐
落系爭土地上62號建物如附圖A、B所示範圍（面積共256平
方公尺）拆除，將土地返還全體共有人；(三)願供擔保請准宣
告假執行。

二、被告則抗辯：原告僅承租系爭土地一部分，伊等否認系爭建
物坐落於原告承租範圍，且伊等並非無權占有，當初地主有
同意使用。又，原告20餘年前，在系爭土地上填土興建鐵皮

01 屋出租他人，已屬不自任耕作，其耕地三七五租約應無效。
02 原告無權代位系爭土地所有權人行使權利等語。並聲明：(一)
03 原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔
04 保請准免為假執行。

05 三、經查：

06 (一)系爭土地登記面積計9,356平方公尺(95年4月14日登記面積
07 更正)，其上有汐烘字第5號之三七五租約(下稱系爭租約
08)登記存在，系爭租約原始租約之承租期間係自50年1月1日
09 起，承租人為黃賜平，嗣黃賜平死亡，於104年8月19日經主
10 管機關核准變更登記，由原告繼承登記為承租人；最新之租
11 約租期為110年1月1日至115年12月31日，租約標的土地除系
12 爭土地外，另有同小段227-1、227-2、226、228-1、230-1
13 、230-2、230-3、230-4等8筆地號土地，其中系爭土地登記
14 承租面積為8,658平方公尺，其他8筆則均登記為整筆承租。

15 (二)56號、62號建物分別坐落使用系爭土地之位置、範圍、面積
16 ，如附圖所示。

17 (三)系爭建物均設房屋稅籍登記，房屋稅起課時間均為61年1月
18 。

19 以上各項，有原告提出之土地登記謄本、新北市汐止區公所
20 112年7月21日新北汐民字第1122721881號函文檢送之系爭租
21 約登記資料、新北市政府稅捐稽徵處汐止分處111年12月9日
22 新北稅汐二字第1115615242號暨112年7月18日新北稅汐二第
23 字1125443647號函分別檢送之房屋稅籍證明書，以及新北市
24 地政事務所112年12月29日新北汐地測字第1125937439號函
25 送之土地複丈成果圖可參，均堪以認定。

26 三、本院之判斷

27 (一)按，債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自
28 己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限
29 。前條債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，不得行使
30 。但專為保存債務人權利之行為，不在此限。民法第242條
31 、第243條分別定有明文。據此規定可知，代位權行使之要

01 件，須有債權債務關係存在（含原告對其所代位之債務人之
02 債權關係存在、被告對原告所代位之債務人有債務關係存在
03 ）、債務人怠於行使其權利、債權人有保全其債權之必要及
04 債務人須已負遲延責任，原告主張行使代位權，自應對前述
05 要件事實負舉證責任。

06 (二)查，原告主張出租人即系爭土地所有權人依民法第423條規
07 定，應於租賃關係存續中，將系爭土地保持合於約定使用、
08 收益之狀態云云，然被告否認系爭建物坐落於原告承租範圍
09 。經核，原告登記之系爭租約，就系爭土地部分，並非整筆
10 承租，僅為部分承租，登記承租面積為8,658平方公尺，有
11 上開土地登記謄本及系爭租約登記資料可參。以系爭土地整
12 筆面積9,356平方公尺，與上開承租面積相差698平方公尺而
13 言，系爭建物使用系爭土地部分，是否為原告承租範圍？確
14 有疑義。而原告又未能舉證證明系爭建物使用系爭土地部分
15 ，確為其系爭租約承租範圍，則其主張系爭土地所有權人就
16 此部分土地，負有交付及保持合於約定使用收益狀態之出租
17 人義務，而對其負有債務乙節，即非可採。

18 (三)再查，系爭租約原始租約之承租期間係自50年1月1日起，而
19 系爭建物之房屋稅起課時間均為61年1月，均如前述。關於
20 系爭建物興建之時間，原告主張為系爭租約成立之後，若果
21 系爭建物使用系爭土地部分，係屬系爭租約承租範圍，衡情
22 ，應自始即交付承租人即原告之被繼承人黃賜平占有耕作使
23 用為是。倘於原告之被繼承人黃賜平承租使用後，遭他人無
24 權興建建物，當屬侵奪妨害其占有，原占有人即承租人本得
25 基於占有人之物上請求權，請求無權者返還占有物或除去其
26 妨害，亦難認有行使代位權之保全必要；甚且，亦不足認定
27 系爭土地所有權人有何怠於行使其權利之情事。

28 (四)綜上所述，原告未能舉證證明合於民法第242條得行使代位
29 權之要件，其代位請求被告拆除系爭建物，將土地返還全體
30 共有人，自屬無據。

31 四、從而，原告依民法第242條、第767條第1項、第821條等規定

01 之法律關係，請求被告各自拆除建物，將土地返還全體共有
02 人，如上開聲明(一)、(二)所示，為無理由，應予駁回。其假執
03 行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

04 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後認為與判
05 決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
07 民事庭法 官 施月耀

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
13 書記官 朱鈴玉