

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第163號

原告 張淑媚  
訴訟代理人 張英一律師  
複代理人 鄭中睿律師  
被告 董哲明

上列當事人間拆除地上物返還土地等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○里鎮○○路00○0號房屋（面積136.33平方公尺）騰空返還予原告。
- 二、被告應將坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號A（面積10.89平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣68,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣35,937元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)被告於民國112年3月2日向原告承租坐落南投縣○里鎮○○段000○號建物即門牌號碼南投縣○里鎮○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋），租期自112年3月2日起至113年3月31日止，每月租金約定新臺幣（下同）30,000元（下稱系爭租約）。原告於系爭租約屆滿前之113年3月18日，以存證信函表明不續租之意思，嗣系爭租約已於113年3月31日屆滿，被告應遷讓返還系爭房屋，詎被告於租賃期間屆滿之後，拒不返還系爭房屋予原告，迄仍無權占用系爭房屋，原告既未同意被告繼續使用系爭房屋，被告即屬無權占有，爰依系爭租

01 約、民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予  
02 原告。

03 (二)被告於租賃期間未經原告同意，在系爭房屋前搭設小型儲藏  
04 室，無權占用原告所有之坐落南投縣○里鎮○○段000地號  
05 土地（下稱系爭土地），如南投縣埔里地政事務所113年7月  
06 10日埔土測字第187400號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示  
07 編號A、面積10.89平方公尺之地上物（下稱系爭地上物），  
08 爰依民法第767條規定，請求被告拆除如附圖所示編號A部  
09 分，並將該部分土地返還予原告等語。

10 (三)並聲明：1.被告應將系爭房屋（面積136.33平方公尺）騰空  
11 返還原告。2.被告應將坐落系爭土地如附圖所示部分面積1  
12 0.89平方公尺之冷凍庫含屋簷滴水拆除，並將土地返還原  
13 告。3.願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：承租非1、2年，承租的東西很多都壞，系爭地上  
15 物要我拆沒有問題，但系爭房屋硬體設備我花了100萬元、2  
16 00萬元，原告說只有系爭地上物可以撤掉，我錢繳到今年3  
17 月底，後來就沒有繳，因為原告不租了；我說補貼我20萬  
18 元，原告也沒有補貼我，據我所知原告已將系爭房屋預租給  
19 他人，已收20萬元定金了等語置辯。

20 三、本院之判斷：

21 (一)遷讓系爭房屋部分：

22 1.原告主張之事實，業據其提出建物登記第一類謄本、系爭  
23 租約、存證信函暨回執影本為證（見本院卷第21、27至35  
24 頁），且未據被告所爭執，堪信原告此部分主張為真實。

25 2.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455  
26 條前段定有明文。又系爭租約第6條約定「乙方（指被  
27 告）於租期屆滿時，除經甲方（指原告）同意繼續出租  
28 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…」

29 （見本院卷第30頁）。查系爭租約既於113年3月31日屆  
30 滿，原告依系爭租約、民法第455條前段之租賃物返還請  
31 求權，請求承租人即被告將系爭房屋遷讓返還原告，即屬

01 有據。

02 (二)拆除系爭地上物部分：

03 1.原告主張系爭土地為原告所有，而被告以系爭地上物無權  
04 占用系爭土地之事實，業據其提出之土地登記第一類謄  
05 本、地籍圖謄本、現況照片為證(見本院卷第19、23、25  
06 頁)，且經本院會同兩造及南投縣埔里地政人員履勘現場  
07 屬實，有勘驗筆錄、現場照片在卷可稽(見本院卷第115  
08 至117頁)，復有南投縣埔里地政事務所113年9月4日埔地  
09 二字第1130010089號函檢附之附圖在卷可查(見本院卷第  
10 129、131頁)，且為被告所不爭執，堪認為真實。

11 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
12 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
13 第1項前段、中段定有明文。又建物或地上物之拆除，為  
14 事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，  
15 僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(最高  
16 法院97年度台上字第1101號判決意旨參照)。以無權占有  
17 為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事  
18 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對  
19 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取  
20 得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上  
21 字第1120號判決意旨參照)。查系爭地上物占用原告所有  
22 之系爭土地，占用情形如附圖所示編號A部分，業經本院  
23 認定如上，又被告前於測量時陳稱：系爭地上物由我設置  
24 等語(見本院卷第116頁)，然系爭地上物占有系爭土  
25 地，被告未提出相關事證證明就系爭土地有占有權源，足  
26 認被告係無權占有系爭土地。則原告依民法第767條規  
27 定，請求被告拆除系爭地上物，並將土地騰空返還原告，  
28 亦屬有據。

29 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段、第767條第  
30 1項規定，請求被告如主文第1至2項所示，均為有理由，應  
31 予准許。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
04 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
05 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
06 如預供擔保後，得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣  
07 告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院  
08 毋庸另為准駁之判決，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

11 埔里簡易庭 法 官 許慧珍

12 以上為正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

17 書記官 藍建文

18 附圖：南投縣埔里地政事務所113年7月10日埔土測字第187400號  
19 土地複丈成果圖。