

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第632號

原告 黃靖原

黎少明

共同

訴訟代理人 黃柏榮律師

被告 李英忠

郭清宗

李英和

梁家明

上列當事人間返還租賃物事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)、被告李英和應將坐落屏東縣○○市○○段○○段000○○地號土地如附圖所示暫編地號208之7(3)部分面積34平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告黎少明。
- (二)、被告李英忠應將坐落屏東縣屏東市大埔段三小段208之6地號土地如附圖所示暫編地號208-6(1)面積48平方公尺、屏東縣屏東市大埔段三小段208之5地號土地如附圖所示暫編地號208-5(1)面積1平方公尺、屏東縣屏東市大埔段三小段208之7地號土地如附圖所示暫編地號208之7面積16平方公尺(合計共65平方公尺)之建物拆除，並將上開各土地返還原告黎少明。
- (三)、被告梁家明應將坐落屏東縣屏東市大埔段三小段203地號土地如附圖所示暫編地號203(7)部分面積63平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告黃靖原。
- (四)、被告郭清宗應將坐落屏東縣屏東市大埔段三小段208之7地號土地如附圖所示暫編地號208之7(2)部分面積87平方公尺之建物拆除，將上開土地返還原告黎少明。
- (五)、訴訟費用由被告李英忠百分之26；被告郭清宗負擔百分之3

01 5；被告李英和負擔百分之14；及由被告梁家明負擔百分之2  
02 5。

03 (六)、本判決第一項得假執行；但如被告李英和以新臺幣479,400  
04 元為原告黎少明預供擔保，得免為假執行。

05 (七)、本判決第二項得假執行；但如被告李英忠以新臺幣916,500  
06 元為原告黎少明預供擔保，得免為假執行。

07 (八)、本判決第三項得假執行；但如被告梁家明以新臺幣888,300  
08 元為原告黃靖原預供擔保，得免為假執行。

09 (九)、本判決第四項得假執行；但如被告郭清宗以新臺幣1,226,70  
10 0元為原告黎少明預供擔保，得免為假執行。

### 11 事實及理由

12 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
13 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴狀送達後，原告不得將  
14 原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者；擴張或減  
15 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條  
16 第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，本件  
17 原告起訴時原聲明請求：1.被告李英和應將坐落屏東縣○○  
18 市○○段○○段○○○0○○○○○○○○○○地號208之7(3)  
19 部分面積34平方公尺上之建物拆除，將土地返還原告黎少  
20 明。2.被告陳鴻義應將坐落屏東縣○○市○○段○○段○○  
21 ○○0○○○○○○○○○○地號203部分面積1平方公尺上之建  
22 物拆除，將土地返還原告黃靖原。3.被告李英忠應將坐落屏  
23 東縣○○市○○段○○段○○○0○○○○○○○○○○地號2  
24 08之5(1)、208之6(1)、208之7部分面積合計65平方公尺上之  
25 建物拆除，將土地返還原告黎少明。4.被告梁家明應將坐落  
26 屏東縣○○市○○段○○段○○○0○○○○○○○○○○地  
27 號208之7部分面積63平方公尺上之建物拆除，將土地返還原  
28 告黃靖原。5.被告郭清宗應將坐落屏東縣○○市○○段○○  
29 段○○○0○○○○○○○○○○地號208之7(2)部分面積87平  
30 方公尺上之建物拆除，將土地返還原告黎少明。嗣經被告陳  
31 鴻義同意履行聲明第二項部分，故原告於113年12月9日言詞

01 辯論期日當庭撤回對陳鴻義之訴訟，附經陳鴻義當庭表示同  
02 意（見本院卷第104頁），並更正聲明如後開二、原告主張  
03 (三)所示，核與前揭規定相符，應予准許。

04 二、原告主張：

05 (一)、按租賃訂有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民  
06 法第450條第1項定有明文。次按出租人於租賃物交付後，  
07 承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，期租賃契約，  
08 對於受讓人仍繼續存在。民法第425條第1項定有明文。

09 (二)、經查被告因占用原告所有如附表所示之土地擅自建有違  
10 章，後與原土地所有權人即祭祀公業王昭成立本院108年  
11 度移調字第77號調解筆錄，約定由被告租賃其等各自占用  
12 之土地，約定租賃期限自108年7月23日起至113年7月22日  
13 止，並約定是否續約雙方視當時情形討論、如有任一方違  
14 約，他造得請求損害賠償，包含律師費等，嗣祭祀公業王  
15 昭將上開租賃土地售予原告，原告並聲請本院調解，且原  
16 告明確表示已無續租意願，惟被告等人亦表示不願返還土  
17 地。為此，爰依租賃契約及所有權之法律關係，提起本件  
18 訴訟。

19 (三)、末因被告等均已認諾，法院應依民事訴訟法第389條第1項  
20 第1款宣告假執行。

21 (四)、並聲明：

22 1.被告李英和應將坐落屏東縣○○市○○段○○段000○○地  
23 號土地如原證1複丈成果圖所示暫編地號208之7(3)部分面  
24 積34平方公尺上之建物拆除，將土地返還原告黎少明。

25 2.被告李英忠應將坐落屏東縣○○市○○段○○段000○○○  
26 000○○○000○○地號土地如原證1複丈成果圖所示暫編地  
27 號208之5(1)、208之6(1)、208之7部分面積合計65平方公尺  
28 上之建物拆除，將土地返還原告黎少明。

29 3.被告梁家明應將坐落屏東縣○○市○○段○○段000地號  
30 土地如原證1複丈成果圖所示暫編地號203(7)部分面積63平  
31 方公尺上之建物拆除，將土地返還原告黃靖原。

01 4.被告郭清宗應將坐落屏東縣○○市○○段○○段000○○地  
02 號土地如原證1複丈成果圖所示暫編地號208之7(2)部分面  
03 積87平方公尺上之建物拆除，將土地返還原告黎少明。

04 5.請准宣告假執行。

05 三、被告則以：

06 (一)、被告李英和：當時合約五年後得視情形續約，我們還想  
07 租，已經租很久了，我們都住在那裡，如果他不要租，我  
08 可以拆給原告，但原告應該也要補償我。

09 (二)、被告李英忠：大概三十七、八年前就買了那個房子，現在  
10 是三代同堂，現在的基地有一半是國有財產局的，等於付  
11 了兩邊的租金，現在安身立命就是那個老宅，我們沒有經  
12 濟能力購屋換屋，先前我們從來不拖延不積欠租金，租金  
13 也隨著地價和物價調漲，希望能再續約。

14 (三)、被告郭清宗：上次調解原告開了30萬，要我們4月底搬  
15 走，錢我們沒有意見，但我那邊還有再租給別人，租客問  
16 5月底再搬可不可以，後來我答應他們之後再去和原告律  
17 師談，律師說地主不同意了。

18 (四)、被告梁家明：希望可以續租。

19 (五)、並均聲明：原告之訴駁回。

20 四、得心證之理由：

21 (一)、本件原告主張之事實，業據其提出附圖、本院調解筆錄及  
22 土地第一類謄本等件為證（見本院卷第23至37頁）；復經  
23 兩造於本院審理期日均稱：先前確實有調解成立而承租土  
24 地，現租約到期等語相符，是原告上開主張堪信為真。

25 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
26 之；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；租賃定  
27 有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租  
28 賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前段、  
29 中段、第450條第1項、第455條前段定有明文。查兩造間  
30 租賃契約之法律關係確實均已屆滿，被告雖均稱希望繼續承  
31 租，惟為原告所拒絕，則被告等人對於本件土地之使用權

源，即因租期屆滿而消滅，則被告等人繼續占用本建土地，無正當法律上權源至明。是原告依上開規定，請求各被告拆除如附圖所示各該地上物並返還占用土地，洵屬有據，均應准許。至被告希望原告補償拆除損失部分，兩造就此部分既無相關約定，加以原告亦無此等法律上義務，是應另由被告再與原告協商，與原告本件請求無涉，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法租賃及所有權之法律關係，請求各被告拆除地上物後返還占用土地，均有理由，應予准許。又本件係本於被告認諾所為敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第1款、第392條第2項規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第389條第1項第1款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 113 年 12 月 23 日  
民事第三庭 法官 薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 113 年 12 月 23 日  
書記官 沈詩雅

附表：被占用之土地

編號	地號土地 (均坐落屏東縣屏東市)	所有人	占用部分 (即原證2暫 編地號)	占用面積 (平方公 尺)	估用人
1	大埔段三小段203地號土地	黃靖原	203(7)	63	梁家明
2	大埔段三小段208之7地號土地	黎少明	208-7(3)	34	李英和
			208-7(2)	87	郭清宗

(續上頁)

01

			208-7	65	李英忠
3	大埔段三小段208之5地號土地		208-5(1)		
4	大埔段三小段208之6地號土地		208-6(1)		