

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第237號

原告 鄭江麗珍
訴訟代理人 鄭克文
葉鈞律師
複代理人 洪建忠
被告 漢橘喀實業有限公司

0000000000000000
兼法定代理人 李明淳
共 同
訴訟代理人 郭緯中律師
追加被告 「天森工程行即高榕瑾」

0000000000000000
上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年7月10日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
訴訟費用新臺幣壹拾陸萬玖仟伍佰元及自本判決確定之翌日起，
加給按年息百分之五計算之利息，由原告負擔。

事實及理由

一、原告有迭經追加他造被告人數之情形，尤以最後期日始為聲
明追加「天森工程行即高榕瑾」而為本件遷讓訴訟之共同被
告（見卷二第293～295頁原告書狀），經核此部分之最後追
加，依照原告訴訟代理人於最後期日庭呈書狀記載「原告近
日發現天森工程行即高榕瑾亦設址在新竹市○○區○○路00
巷0號，目前實際占用時間不明，故先追加被告」（見卷二
第295頁原告書狀），並據原告訴訟代理人在庭稱：「（今
日追加的被告跟原被告有何關係？）不清楚。」（見卷二第
285頁筆錄），既無民事訴訟法第255條第1項但書各款所列
情形，復無卷證利用共通性且礙於訴訟終結，是前開追加
「天森工程行即高榕瑾」遷讓之訴，為不合法，應予駁回。

01 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
02 礎事實同一、有擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3
05 款、第256條分別定有明文。查：

06 (一) 原告起訴請求被告李明淳應將坐落新竹市○○區○○段00
07 0○00000○000○000○000○000地號土地（下分稱各該地
08 號土地或合稱系爭土地）上之地上物拆除後將土地返還予
09 原告，並請求被告李明淳給付1年之相當租金不當得利新
10 臺幣（下同）7萬7,366元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按月給付原告6,447元（見卷一第7～8頁起訴
12 狀），嗣追加同段339地號土地（下稱339地號土地）應一
13 併排除侵害後返還土地及追加漢橘喀實業有限公司（下稱
14 漢橘喀公司）為被告（見卷一第392頁補正聲明狀），程
15 序上於法並無不合，應予准許。

16 (二) 最後聲明（見卷二第294～295頁書狀）：

17 1、被告李明淳應將下述地上物拆除並將占用部分返還與原
18 告：

19 (1) 295地號土地，如附圖編號A5面積239.1m²之水泥地刨除
20 及編號B4面積26.49m²之建物拆除。

21 (2) 295-1地號土地，如附圖編號A9面積67.75m²之水泥地刨
22 除、編號C2面積60.75m²之建物拆除。

23 (3) 326地號土地，如附圖編號A1面積139.18m²之水泥地刨
24 除、編號A4面積147.65m²之水泥地刨除、編號B1面積5.3
25 7m²之建物拆除、編號B2面積1.16m²之建物拆除、編號D1
26 面積10.88m²之建物拆除。

27 (4) 328地號土地，如附圖編號A2面積2.98m²之水泥地刨除、
28 編號A3面積9.27m²之水泥地刨除、編號B3面積221.74m²
29 之建物拆除。

30 (5) 329地號土地，如附圖編號A6面積434.79m²之水泥地刨
31 除、編號A7面積31.97m²之水泥地刨除、編號B5面積84.1

7m²之建物拆除、編號C1面積396.62m²之建物拆除、編號D2面積256.27m²之建物拆除。

(6) 342地號土地，如附圖編號A10面積479.99m²之水泥地刨除、編號C3面積86.13m²之建物拆除、編號D3面積282.96m²之建物拆除、編號D2面積256.27m²之建物拆除。

2、被告漢橋喀公司應自328地號土地上之門牌號碼新竹市○○區○○路00巷0號之建物遷出，將占用土地全部返還予原告。

3、被告李明淳、漢橋喀公司應連帶給付原告23萬4,960元及自113年6月14日起至返還最後聲明第1項占用土地之日止，按月給付原告1萬1,748元。

(三) 原告最後聲明就拆屋還地部分，不再針對339地號土地請求，核屬減縮應受判決事項之聲明，另針對地上物占用位置、面積，係依地政機關測量結果為具體化表明，核屬補充或更正事實上或法律上之陳述；就增列遷讓返還房屋部分，核屬請求之基礎事實同一；就相當於租金不當得利部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，均應予准許

三、原告主張：被告李明淳無權占用系爭土地使用3棟建物，設立被告漢橋喀公司於其上，經測量面積達2,985.22m²，爰引用民法第767條第1項請求拆屋還地、依民法第179、184條第1項、第767條請求遷讓返還房屋、依民法第179條請求相當於租金不當得利，聲明如最後聲明所示並願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以：系爭土地上存在3棟建物，皆為訴外人邱坤福（下逕稱其姓名邱坤福）所興建，邱坤福對該等建物坐落基地單獨所有或公司共有，被告李明淳轉轉取得該等建物所有權，自有民法第425條之1法定租賃權適用，非無權占有，且刑事部分早經不起訴處分定讞等語，資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

五、按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。以無權占有為原

01 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
02 執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應就其取得占有係
03 有正當權源之事實證明之。查：

04 (一) 原告為系爭土地所有權人（見卷一第13～23頁原證1），
05 兩造不爭執本件3棟建物（現況如本判決附圖英文編號B、
06 C、D）於民國77年5月21日，因訴外人邱坤福負債之故，
07 而一次、同時地遭到查封，且3棟建物之原始建號分別為2
08 17（現於地政機關不動產已完成登記之建號：新竹市○○
09 段○0號）及320與321號（見卷二第289頁筆錄），又原始
10 217建號即現建號第8號現編門牌：新竹市○○區○○路00
11 巷0號（見卷一第191頁110年12月7日所有權部為蕭清鳳之
12 登記謄本、卷一第107頁現場門牌照片），而320、321建
13 號迄今尚未完成第1次所有權登記。舊編門牌均為：南隘1
14 38號（見卷一第379、385頁，320及321號建築物改良登記
15 簿）。於地政登記有案可考部分，其中217建物（即現建
16 號第8號）其登記坐落之328地號土地（見卷一第215頁111
17 年10月27日所有權部為李明淳之登記謄本），登記移轉日
18 期、原因則係被告於111年10月14日受訴外人即刑事證人
19 蕭清鳳贈與取得所有權（見卷一第361頁所有權狀、卷二
20 第41～50頁新竹市地政事務所收件日期111年10月24日、
21 收件字號第248800號登記案卷）。對此，被告李明淳不爭
22 執其為3棟建物之所有權人或處分權人（見卷一第351頁被
23 告李明淳書狀第(二)點第1行）。復經本院指定112年12月19
24 日履勘期日，會同當事人、代理人、地政人員於現場履勘
25 結果，上開3棟建物，第1建物即217（現建號第8號）有
26 門、窗，外接瓦斯桶；第2建物則設有漢橘喀公司招牌及
27 外牆、門窗，有的地方無門窗，裡面有廁所、屋頂有2個
28 水塔；第3建物只有屋頂，完全無門窗，另有堆放有機肥
29 料（後者即321建號、由舊鵝寮改造，見卷一第385頁登記
30 簿：鵝寮），以上占用範圍並經本院囑託地政人員辦理測
31 繪，已獲致結果可知系爭土地特定部分有如本判決附圖所

01 示之各英文編號占用情形（見卷一第111～117頁現場照
02 片、第431～438頁勘驗期日報到單、勘驗筆錄、法官製作
03 草圖、卷二第87頁地政機關製作附圖）。

04 （二）原告與被告李明淳之間曾因違反水土保持法等刑事案件，
05 ，原告曾對被告李明淳與訴外人葉家寶以：涉嫌違反水土
06 保持法、整地、開挖水井、堆積土石、修建道路、回填事
07 業廢棄物，以此方式竊佔系爭土地云云等情為由，提出刑
08 事告訴，案經承辦檢察官認為依照新竹市政府人員會勘結
09 果，現場並無致生水土流失之實害結果，不該當水土保持
10 法第33條第3項未依法實施水土保持致生水土流失罪構成
11 要件；至於刑法第320條第2項竊佔罪部分，原告於偵查中
12 自陳被告李明淳有向其借用系爭土地，且根據刑事證人即
13 承辦地政士蕭清鳳證述內容，再比對被告李明淳辯稱伊有
14 經原告同意而為使用系爭土地情節，二者大致相符，故不
15 能以刑法第320條第2項竊佔罪相繩；另訴外人葉家寶則是
16 原告提起刑事告訴時，未據明確指出年籍身分，且經偵查
17 結果不能排除原告指涉之葉家寶為同名同姓之他人，因而
18 同為不起訴處分（見卷一第329～332頁112年6月7日臺灣
19 新竹地方檢察署112年度偵緝字第695、696、704、705
20 號、112年度偵字第2900號不起訴處分書正本）。

21 （三）本院依職權調取上開刑事偵查原卷（檔案卷、含臺灣高等
22 檢察署112年度上聲議字第6587號資料，見卷一第327頁、
23 第491頁），其中臺灣新竹地方檢察署112年6月7日偵訊筆
24 錄記載如下（見卷一第303～311頁）：

25 （是否認識告訴人鄭江麗珍？）

26 證人蕭清鳳：認識，她是我客戶，在100年時鄭江麗珍先
27 生委託我估價香山區見樂段295號土地等65筆土地，當時
28 該土地是鄭江麗珍先生的弟弟持有，當時他們還有其他訴
29 訟…。

30 （100年時新竹市○○區○○里0鄰○○路00巷0號建物是
31 否已經存在？）

01 證人蕭清鳳：當時該建物は廢墟，小角落有一個水泥建築
02 但都被天然植物掩蓋，且當時該建物也不是鄭江麗珍先生
03 兄弟倆的。

04 （當時鄭江麗珍先生有無跟你解釋該建物為何在他們所有
05 土地上？）

06 證人蕭清鳳：鄭江麗珍先生說該房子不用理他，只是廢
07 墟，鄭江麗珍先生有說這房子不是他們兄弟倆人的，說是
08 第三人的，鄭江麗珍先生兄弟在訴訟，鄭江麗珍先生想要
09 知道不動產價值，所以委託我們事務所估價，當時大約是
10 100年或101年間的事。

11 （你們估價後有無請你們幫忙賣？）

12 證人蕭清鳳：108年或109年間鄭江麗珍先生兄弟倆訴訟到
13 高院，後來鄭江麗珍先生就跟高院呈報說我很專業，希望
14 我擔任這塊土地的承辦地政士，後來高院有傳喚我，問我的
15 看法，後來在高院跟雙方律師協調下同意委託我辦這件事，
16 因為這塊地是山坡保育地，有水利地跟農牧地比較複雜，
17 且各自持有土地也交錯，也不好使用，後來我跟高院
18 建議，按照他們各自持有的百分比，我幫他們做劃分及分
19 割的動作，這件事大概在110年5、6月左右的事就結案
20 了，雙方同意和解，就依照我的分割方案和解。

21 （鄭江麗珍先生或先生弟弟有找人代管分管後的土地？）

22 證人蕭清鳳：因為這土地閒置很久，被很多人倒廢棄物，
23 後來鄭江麗珍先生曾經找一個姓許的人的朋友，去管理土
24 地，在上面養羊因為110年我替他們做分割結案了，我就
25 告訴他們這邊土地沒有有水沒有電，沒有辦法住人，我說
26 你們最好找人來管理，不然這塊土地好不容易分割好非常
27 可惜，他們問我有沒有建議，我說這方面不懂，但我認識
28 一個我在農民學院上課的同學，就是李明淳，他們從小務
29 農，會種茶葉還會種果樹等，鄭江麗珍說她喜歡茶葉，就
30 請我介紹李明淳認識開車載我去南投，鄭江麗珍有跟李明
31 淳買茶葉，當時聊得很愉快，也有談論這塊地的事情，我

01 說你們這塊土地很難種東西，且土壤不好，這部分我不
02 懂，請鄭江麗珍自己請教李明淳，鄭江麗珍就邀請李明淳
03 過來看這塊地，當時雙方約了一天我也陪同，李明淳說這
04 個地方需要有人來，鄭江麗珍邀請李明淳來種樹等等，鄭
05 江麗珍先生就說你來麻，我們免費讓你來管理，李明淳當
06 時說他只需要一小塊試試看，當時約好管理、土地改良，
07 中間他們接觸時間比較長，當時該土地條件不好，現場也
08 很乾裂，我旁邊聽到就是鄭江麗珍他們請李明淳來管理土
09 地。

10 （上面的建物你後來有將它買走？）

11 證人蕭清鳳：之前我有跟鄭江麗珍先生說這個房子應該由
12 你們自己買來，因為土地已經完整取得，這個房子當時是
13 第三人的，這個第三人跟原始屋主是有債權債務關係，我
14 跟鄭江麗珍先生講個10幾次應該要把房屋買下，後來鄭江
15 麗珍先生授權給我她在260萬元上下願意買回，我就找一
16 個人去談，談到220萬，當時是我跟一個介紹人見面，鄭
17 江麗珍說他連50萬元都不願意買，當時李明淳人在大陸，
18 李明淳說他非常這個房，他想用租的也可以，但是我一直
19 跟鄭江麗珍先生說我已達成你的目標了，我可以幫你談到
20 220萬元左右，我也一直催鄭江麗珍先生，但是鄭江麗珍
21 先生表示鄭江麗珍50萬元都不願意買，後來李明淳拜託我
22 先買下來，叫我先幫他墊錢，等他有錢要還給我，我就說
23 我付錢就先過我的名字，所以我先付給介紹人，房子登記
24 給我，李明淳之後陸陸續續把錢給我，我按照稅法規定過
25 戶完房地合一稅是3年或5年，這樣稅金是45%，所以我
26 不能用買賣給李明淳，我只能用贈與給李明淳，我是110年
27 年底贈與給李明淳。

28 （以你名字買下的房屋有無做改建？）

29 證人蕭清鳳：這個應該要由工務局認定，改建應該是沒
30 有，因為航照圖看，該建物早已經存在，是合法房屋。

31 （當時你們會勘時，鄭江麗珍跟鄭江麗珍先生有無簽管理

01 契約？)

02 證人蕭清鳳：李明淳曾經要求我跟鄭江麗珍先生提說要簽
03 契約，但鄭江麗珍先生說擔心變成租賃關係，會有租佃關
04 係，所以不願意簽書面，但是允許李明淳可以使用，都是
05 口頭約定，鄭江麗珍也帶我去他朋友的咖啡店，也有講過
06 這件事，就是讓李明淳使用管理。

07 (蕭清鳳所述有何意見？)

08 被告李明淳：大致上跟我認知一樣，因為當初是鄭江麗珍
09 他們拜訪我，我是做有機農業，鄭江麗珍他們也支持我做
10 有機農，當時為了改良土地而去使用，我本身學農的，我
11 是想要改良土地，當時跟鄭江麗珍夫妻聊天過程中，他們
12 也是一直把土地荒廢，小孩在國外沒人管理，我也是想說
13 幫忙老人家，且我也跟他們說我沒有很多錢，他們還說願
14 意請水電給我使用，當時我人在內地，本來要去處理事
15 情，當時我想說希望肥料有地方可以放，我就請蕭清鳳幫
16 忙處理。」

17 (四) 雖原告否認前開授權改良暨其尚未與受任人方面結算關於
18 處理委任事務費用及報酬等情(見卷一第160~168頁原告
19 民事陳述意見狀)，然而迄至本件言詞辯論終結止，未有
20 續行偵查或偵查終結後提起公訴或曾蒙法院准許原告提起
21 自訴之客觀證據，且經本院逐一檢視原告方面提出之證
22 據，不僅部分或因黑白影印難以辨識、或只是登記公示文
23 件、違規使用山坡地制止通知書、其餘如原證7、8部分截
24 圖對話紀錄，並無前後大範圍對話脈絡可供相互比對，該
25 等對話人間是否互為瞭解他方語意而為針對特定主題，而
26 為接續、呼應之陳述；原證12、20原告對新竹市香山區公
27 所陳述書、原證13原告兒子向警方報案被告有侵占乙事，
28 只能代表個人意見，均不足以推翻刑事證人蕭清鳳前開證
29 述。本院審酌蕭清鳳具有專業地政背景，先是協助他案臺
30 灣高等法院與兩造律師以終結爭訟，後係受原告指示而有
31 今日地表為水泥鋪面之改良成果，甚至3棟建物亦係原告

01 方面屢受催請，由原告或原告訴訟代理人鄭克文（上1人
02 為原告配偶）明白表示自行放棄優先購買權並允由管理土
03 地之該方出資或籌措資金買下，依此一切情狀，尚難認被
04 告李明淳、漢橘喀公司為無權占有並負有拆除、遷移義
05 務，至此已無須再予深究論述有無民法第425條之1適用之
06 問題。

07 六、從而，無論原告引用民法第767條、第179條、第184條第1項
08 各規定法文，對被告李明淳或其擔任代表人之漢橘喀公司，
09 請求拆屋還地、遷讓返還房屋、給付相當於租金不當得利之
10 訴，俱為無理由，應予駁回。原告既受全部敗訴判決，其假
11 執行之聲請即失所依據，應併駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、舉證、證據調
13 查之聲請，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘
14 明。

15 八、訴訟費用之負擔：本件原告之訴全無理由，最後訴訟標的金
16 額或價額經原告訴訟代理人具狀查報為699萬9,996元，應徵
17 收裁判費7萬0,300元（見卷一第6頁、卷二第304頁收據，原
18 告預納），加上訴訟過程中發生之地政規費3萬0,200元、6
19 萬9,000元（見卷二第289頁筆錄、第73、75頁收據，由原告
20 預納），合計第一審訴訟費用16萬9,500元，依民事訴訟法
21 第78條、第91條第3項規定，定由敗訴之原告負擔，如主文
22 所示。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
24 民事庭 法 官 周美玲

25 以上正本係照原本作成。

26 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，應
27 按不服程度繳納第二審上訴裁判費暨按添具繕本1件。如委任律
28 師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若
29 未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴
30 不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行
31 駁回上訴。如原告對於敗訴部分全部不服上訴，上訴利益新臺幣

01 699萬9,996元，應徵收第二審上訴費用新臺幣10萬5,450元。
02 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
03 書記官 徐佩鈴
04 附圖：新竹市地政事務所收件日期文號112年12月15日竹測土第1
05 40900號、複丈日期112年12月19日土地複丈成果圖正本1
06 張（出處：卷二第87頁）。