

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第35號

原告 馮政揚
被告 陳鐵雄

陳金騰
共同

訴訟代理人 邱清銜律師
複代理人 游淑琄律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年11月18日辯論終結，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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款及第2項分別定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別亦定有明文。經查：本件原告起訴原聲明請求為「一、被告應將坐落於新竹縣○○鄉○○段000地號土地上之違章建築拆除，將土地交還給原告。二、被告應依侵權行為或不當得利給付原告新臺幣（下同）240萬元。三、被告未歸還土地前，以每個月8萬元之利息給予原告。」，嗣經本院囑託測量結果更正其聲明，並撤回不當得利、侵權行為之請求為

「被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上，如新竹縣新湖地政事務所土地複丈成果圖所示編號A面積353.65平方公尺鐵皮建物拆除，並土地騰空返還原告」（見本院卷第298、333頁），並經被告表示無意見而為本案之言詞辯論。其更正聲明部分核屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，依民事訴訟法第256條規定毋庸本院准駁；減縮應受判決事項之聲明部分依同法第255條第2項、第1項第1款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

伊為坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告陳鐵雄、陳金騰未經其同意，於系爭土地上興建違章建築。爰依民法第767條規定，請求被告拆屋還地。又依原告祖父馮溪裕與被告陳金騰之父陳城簽訂之合約書可窺知，馮溪裕身為地主給予佃農陳城方便，同意在原有七間房子的土造房外，增建磚瓦的牛欄與豬舍，並不得破壞原有的七間土造房，且合約強調土造房為居屋。可知後增建的房屋為牛欄或豬舍而非另蓋居住的磚造房。另依合約第三條明文，地主有隨時收回的權利，且無任何代價及條件。原告之父馮弘於生前多次向被告要求不得增建鐵皮屋並要求歸還土地，此有民國（下同）80年9月16日新竹縣湖口鄉公所違建查報單可證，並於同年月24日發存證信函告知被告。依契約相對性，馮裕溪與陳城之契約並無由後人繼承問題，是被告無權占有土地。系爭土地所有權狀及土地登記謄本並無地上物之記載，可證於我國地政系統完備之際該地上物已不堪使用。為此聲明：被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上，如新竹縣新湖地政事務所土地複丈成果圖所示編號A面積353.65平方公尺鐵皮建物拆除，並土地騰空返還原告；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告等之被繼承人陳城向原告之先祖馮弘（即原告馮政揚之

被繼承人)承租坐落新竹縣○○鄉○○段000○000○000○00地號土地並簽立私有耕地租約，爾後馮弘逝世由原告繼承土地。然被告等之父親陳城與原告之祖父馮溪裕於日治時期即有租約存在，爾後37年起即因三七五租約條例而簽立新竹縣私有耕地租約中字第9號，當時原始租約承租標的為重測前地號湖口鄉上北勢段中北勢小段107、105-2、105-1、105-3、105-6等地號土地並特別註記「田寮並敷地免租」。亦即馮弘之父親馮溪裕所有之同段104地號(現為中美段134地號)土地其建地毗鄰承租之耕地而作為佃農之田寮使用，地主同意佃農使用田寮、敷地且不收取租金，而佃農陳城使用數十年敷地即現坐落之系爭土地，顯見雙方確就系爭土地成立使用借貸關係。爾後佃農陳城往生後由被告等繼承三七五租約亦持續使用該建物及坐落土地；三七五租約亦由被告與馮弘之繼承人即原告承受而履行迄今，且門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路000號之建物稅籍證明亦係38年起課迄今，足以確認為原告先人同意被告先人使用土地迄今。

(二)衡諸日據時期之地主與佃農關係，由地主無償提供農舍所坐落土地供佃農居住使用，本為常態，故耕地三七五減租條例第12條為保護耕地承租人亦規定：「承租人之農舍，原由出租人無條件供給者，本條例施行後仍由承租人繼續使用，出租人不得藉此拒絕或收取報酬」。從而，依上情參互以觀，系爭土地即重測前湖口鄉上北勢段中北勢小段104地號土地確係由原告先人無償提供佃農陳城使用，核其性質，要屬民法使用借貸之法律關係，且相關法院見解均認為耕地租賃關係既由馮溪裕之繼承人繼承，則存在於系爭土地之使用借貸關係，在前開耕地租賃關係終止前，其借貸目的即未使用完畢，應繼續存在，是以被告等當得合法使用系爭土地，原告主張被告等無權占有云云，顯與事實不符。再者，系爭土地之使用借貸契約與耕地租約為聯立契約，租賃契約未終止前，其使用借貸契約仍合法有效，此可參台灣高等法院105年度重上更(二)字第4號民事判決，亦認以同一締約行為，結

01 合數個契約，其效果應等同看待即租賃契約、使用借貸契約
02 二者期限應同視，且應於耕地租約消滅時始可謂使用完畢，
03 而查本件租賃契約上即已記載「田寮並敷地免租」，顯見同
04 時成立租賃契約與使用借貸契約，而合約書也一再確認馮溪
05 裕同意陳城使用系爭土地，則在前開耕地租賃關係終止前，
06 其借貸目的即未使用完畢，應繼續存在，是以被告等當得合
07 法使用系爭土地。又被告所有建物經核並非新竹縣政府執行
08 違章建築即報即拆作業要點第二條之新建中之建築物，亦不
09 符合新竹縣政府既存違章建築影響公共安全查報及拆除計畫
10 第四條所列載之公益攸關之建築物，並無即報即拆之必要
11 性，原告請求拆屋還地云云，洵無理由等語，資為抗辯。並
12 聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告
13 免為假執行。

14 三、原告主張其為系爭土地之所有人，被告陳鐵雄、陳金騰就門
15 牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號未辦保存登記之房屋(下稱
16 系爭房屋)有事實上處分權，系爭房屋現坐落系爭土地上如
17 新竹縣新湖地政事務所114年5月26日土地複丈成果圖所示編
18 號A面積353.65平方公尺等情，為兩造所不爭，並有地籍圖
19 謄本、土地登記謄本、地籍異動索引、現場照片、新竹縣政
20 府稅務局房屋稅籍證明書、所有權狀影本、本院勘驗筆錄、
21 新竹縣新湖地政事務所114年5月26日土地複丈成果圖(下稱
22 附圖)等在卷可參(見本院卷第111至117頁、第213至283
23 頁)，自堪信原告此部分主張事實為真。原告又主張被告無
24 權占用系爭土地，應拆除系爭地上物並返還占用之土地，為
25 被告所否認，並以前詞置辯，經查：

26 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
28 段、中段定有明文。次按，以無權占有為原因，請求返還土
29 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
30 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
31 無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證

01 明之。本件被告對於系爭土地為原告所有，其等具有事實上
02 處分權之系爭房屋占用其上等情，並不爭執，應由被告就其
03 等有合法占有權源之利己事實負舉證責任。

04 (二)次按，契約未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完畢
05 時返還之，此觀民法第470條規定自明。兩造間就系爭房屋
06 所坐落之系爭土地有未定期限之使用借貸關係，而被上訴人
07 借用系爭土地之目的，既為繼續使用被上訴人或其先人前所
08 建造之房屋居住為目的，自以被上訴人使用系爭土地之目的
09 完畢，即其無繼續居住系爭房屋或該房屋不堪使用時，返還
10 期限始屆至(最高法院87年度台上字第2095號判決意旨參照
11)。被告辯稱其等之先祖陳城向原告之祖父馮溪裕承租坐落
12 重測前新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000○00000○0000
13 0○00000○00000○地號土地，雙方並訂有私有耕地租約，
14 原告之先祖馮溪裕體恤被告之先祖陳城，為務農便利，允諾
15 將臨近耕地之系爭建地提供予被告之先祖興建農舍居住及放
16 置農具，其係基於使用借貸關係占用系爭土地等情，業據提
17 出臺灣省新竹縣私有耕地租約、新竹縣湖口鄉私有耕地租
18 約、空照圖、新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書等附卷可稽
19 (見本院卷第79、第83至89頁、第115頁)。觀之前揭臺灣省
20 新竹縣私有耕地租約其上註記「田寮並敷地免租」；及新竹
21 縣政府稅務局房屋稅籍證明書記載納稅義務人馮溪裕佃人：
22 陳城、系爭房屋為土竹造(土磚混合造)起課年月為38年7
23 月 等情，及原告亦不否認兩造先人前有在毗鄰系爭土地之
24 前開耕地訂立私有耕地租約等情事，是被告辯稱原告之先人
25 馮溪裕體恤被告之祖父陳城，為務農便利而提供系爭土地予
26 被告之先祖建屋使用乙節，尚非無據。

27 (三)原告雖主張馮溪裕身為地主雖給予佃農陳城方便，同意在原
28 有七間房子的土造房外，增建磚瓦牛欄與豬舍，並不得破壞
29 原有的七間土造房，可知後增建的房屋為牛欄或豬舍而非另
30 蓋居住的磚造房，且約定地主有隨時收回的權利。原告之父
31 馮弘於生前多次向被告要求不得增建鐵皮屋並要求歸還土地

01 等情，並提出馮溪裕與陳城45年5月10日簽訂之合約書及呈
02 請書、存證信函為證(見本院卷第165至167頁、第171至179
03 頁)，被告亦不否認前揭合約書及存證信函形式之真正。惟
04 查前揭合約書內容略以：「…馮溪裕(以下簡稱甲方)、陳城
05 (以下簡稱乙方)為改建田寮之土造房屋及增建豬欄等經雙方
06 同意合約條件如左：一、乙方在甲方所有土地坐落於湖口鄉
07 上北勢段中北勢小段104地號之建築敷地上之土造房屋外改
08 建紅磚造房屋、牛欄、豬寮等，未經甲方之同意，不得擅自
09 擴建改造或變更其構造物…。二、如乙方如欲遷居時，不得
10 向甲方要求補償增建物…，並且嚴禁改造原來之式樣「口」字型
11 土造房屋(七間小房)外之居屋，不得擅自私建或其他用途。
12 三、如甲方急需使用該地時，乙方不得異議，無代價及其他
13 要求交還甲方…」(見本院卷第171頁)。顯見馮溪裕同意陳
14 城於系爭土地上原有之七間「口」型土造房屋外，改建紅磚造房
15 屋、牛欄、豬寮，且日後不得擅自擴建等。至原告之父馮弘
16 雖於80年9月間以被告陳鐵雄未經其同意擅自於系爭土地上
17 改建房屋涉及竊佔為由，向湖口鄉公所及新竹縣政府遞交呈
18 請書並以存證信函通知被告陳鐵雄，惟被告陳鐵雄於同年月
19 間亦曾兩度以存證信函主張系爭房屋因年久失修屋頂崩塌及
20 屋後開闢道路填土，造成排水嚴重阻塞，及颱風將至而定期
21 請求地主僱工修繕或其自行僱工修繕等情(見本院卷第175、
22 177頁)，參之前揭建物自45年間修建至80年間已有30餘年，
23 以舊有土磚造房舍之建材、工法歷經風雨，衡情確有修繕整
24 建必要，則被告陳鐵雄於通知地主後自行整建系爭房屋，尚
25 無違系爭合約書之約定。

26 (四)參以爭房屋現況呈現「口字型」，中堂前方為「口字型」缺
27 口搭建鐵皮，現場擺放一台耕耘機及插秧機。「口字型」中
28 堂屋頂為磚瓦、木頭橫樑，兩面牆壁以手指敲擊顯示並無磚
29 造實心聲音，應係泥土造並於外側以水泥包覆。面對房屋右
30 側原本有一房間，屋頂已滅失，只留40、50公分牆壁。被告
31 在中堂屋頂以上更高處以鋼構鐵皮屋頂及牆壁包覆，從現場

01 留有牆壁外觀可見，現存牆壁內部為土造，面對中堂左側原
02 有一門現況用水泥磚牆封閉，中堂左側房屋僅能由中美路的
03 出入口進出。左側房屋懸掛門牌新竹縣○○鄉○○路000
04 號，屋頂前方廣場搭建鋼架及水泥廣場，擺放耕耘機、機車
05 及肥料並搭建簡易洗手台，面對系爭中美路200號房屋左側
06 鋼構鐵皮牆壁有一角未封起處，可看出之前房屋殘留的土造
07 牆壁及磚瓦屋頂，其沿著整個舊有房屋以鐵皮鋼架包覆屋
08 頂。系爭房屋內部格局進入後為客廳，右側為廚房浴室跟廁
09 所，客廳後方有三個房間、一個儲藏室、現況由陳鐵雄、及
10 其大女兒、孫女居住使用。另面對「冂字型」房屋右側前方
11 有一倒塌磚牆，現況只剩一小角磚牆，其餘已滅失、無窗
12 戶，以前為豬舍牛欄，現在除了一小角磚牆，其餘已倒塌等
13 情，業據本院履勘現場屬實，並有履勘筆錄及現場照片附卷
14 可稽(見本院卷第213至279頁)，觀之系爭房屋現況仍大致呈
15 「冂字型」，大部分房屋構造仍可看出為木石磚造並在外部
16 以鋼構鐵皮包覆，現由被告陳鐵雄及其子女居住等情，應可
17 推知被告嗣後將系爭房屋以鋼構鐵皮架高改建，並未擴建。
18 末查，被告借用系爭土地之目的，係為繼續使用其先人前所
19 建造之房屋居住為目的，自以被告使用系爭土地之目的完
20 畢，即其無繼續居住系爭建物或系爭建物不堪使用時，返還
21 期限始屆至，惟被告所居住之系爭房屋尚未達不堪使用之狀
22 態，應認使用借貸返還期限尚未屆至，被告顯非無權占有，
23 自無拆屋返還系爭土地義務，洵堪認定。又系爭合約第三條
24 約定：如甲方急需使用該地時，乙方不得異議，無代價及其
25 他要求交還甲方…」第語，依其文義，地主於有急迫必要
26 時，始得終止借用契約，收回系爭土地。反面言之，如無急
27 迫及必要性情形，地主不得任意終止借用契約收回土地。原
28 告並未舉證其收回系爭土地有何急迫性及必要情形，其主張
29 依系爭合約，地主有隨時收回土地之權利云云，尚有誤會。

30 四、綜上所述，兩造應各自繼受系爭合約書及系爭土地使用借貸
31 契約之權利及義務關係。即陳城死亡後，被告等二人因繼承

而取得使用系爭土地之權利，是被告具有事實上處分權之系爭房屋應有占用系爭土地之合法權源。從而，被告既非無權占有系爭土地，則原告主張被告無權占有系爭土地，請求被告拆除系爭房屋返還系爭土地予原告，難予准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防及舉證，均核與本件判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併予敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
民事第一庭法 官 楊明箴

以上正本係照原本作成。

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。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 114 年 12 月 16 日
書記官 郭家慧