

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第194號

上訴人 吳碧玉

訴訟代理人 張易華

被上訴人 劉闊

訴訟代理人 楊詠喬

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年4月26日本院士林簡易庭112年度士簡字第1269號第一審判決提起上訴，本院於113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人向財政部國有財產署北區分署（下稱國有財產署北區分署）承租坐落臺北市○○區○○段00段000○○地號土地（下稱系爭756之1地號土地），租期自民國107年10月30日起至116年12月31日止，並簽立國有基地租賃契約書（下稱系爭租賃契約書）。系爭756之1地號土地於108年4月10日經臺北市士林地政事務所（下稱士林地政事務所）測量，發現上訴人於臺北市○○區○○段00段000○○地號土地（下稱系爭729之1地號土地）搭建之臺北市○○區○○○道0段00巷00號房屋（下稱系爭房屋）之鐵皮屋頂（下稱系爭鐵皮屋頂）無權占用系爭756之1地號土地，占用面積經士林地政事務所於112年4月27日測量為0.21平方公尺，占用情形如原審附圖（下稱系爭複丈成果圖）編號A所示。按依系爭租賃契約書第5點其他約定事項第2款約定，承租人應以善良管理人之注意，保管租賃基地，被上訴人既為系爭756之1地號土地承租人，自應本於承租人身分善盡善良管理人責任以排除上訴人無權占用系爭756之1地號土地。惟屢經促請上訴人移除系爭鐵皮屋頂，並回復原狀，均不獲上訴人置理。為此，爰依民法第242條、第767條規定提起本

01 訴，代位國有財產署北區分署請求上訴人拆除占用系爭756  
02 之1地號土地部分之系爭鐵皮屋頂，並返還系爭756之1地號  
03 土地等語。並聲明：(一)上訴人應將坐落系爭756之1地號土地  
04 上，如系爭複丈成果圖編號A所示之系爭鐵皮屋頂拆除，並  
05 將前開占用土地返還予國有財產署北區分署，由被上訴人代  
06 為受領；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、上訴人則以：系爭房屋係位於其向國有財產署北區分署承租  
08 之系爭729之1地號土地範圍內，並未占用被上訴人承租之系  
09 爭756之1地號土地。另被上訴人以其地上物無權占有系爭72  
10 9之1地號土地達3平方公尺，業經本院以109年度簡上字第19  
11 號判決（下稱另案）上訴人勝訴確定，足證係被上訴人無權  
12 占用系爭729之1地號土地，而非上訴人無權占用被上訴人承  
13 租之系爭756之1地號土地，被上訴人之請求顯無理由等語，  
14 資為抗辯。並聲明：(一)被上訴人之訴及假執行之聲請均駁  
15 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、原審就被上訴人上開請求，為被上訴人全部勝訴之判決，並  
17 依職權宣告假執行暨上訴人得供擔保免為假執行。上訴人不  
18 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第  
19 一審之訴及假執行之聲請均駁回。並補充略以：系爭鐵皮屋  
20 頂係位於系爭756之1地號土地及系爭729之1地號土地之界線  
21 上，並未占用系爭756之1地號土地0.21平方公尺，本件係因  
22 被上訴人新建之圍牆貼在上訴人原始舊圍牆上加厚，造成界  
23 線凸出之誤差，非上訴人所致，原判決未查明上開事實，判  
24 決顯有違誤等語。被上訴人則補稱略以：自遷入系爭房屋隔  
25 壁以來，爭議不斷，期能透過法院公權力終止上訴人越界損  
26 鄰之行為，還給被上訴人乾淨居住環境等語。並聲明：上訴  
27 駁回。

28 四、本件被上訴人向國有財產署北區分署承租系爭756之1地號土  
29 地，上訴人則向該署承租系爭729之1地號土地，其上建有系  
30 爭房屋，且兩造與該署之租約現均仍有效存在等情，為兩造  
31 所不爭執，復有系爭租賃契約書、另案判決書影本等存卷可

參（原審卷第10頁、第14-16頁、第82頁、第90-97頁、第164-165頁），堪認屬實。惟被上訴人依民法第242條、第767條規定請求上訴人拆除無權占用系爭756之1地號土地之系爭鐵皮屋頂，並將前開占用土地返還予國有財產署北區分署，由被上訴人代為受領，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)系爭鐵皮屋頂確實占用系爭756之1地號土地面積達0.21平方公尺，占用情形如系爭複丈成果圖編號A部分所示之事實，有本院112年4月27日勘驗筆錄及士林地政事務所112年6月13日北市土地測字第1127008018號函暨所附系爭複丈成果圖等在卷可稽（原審卷第124-128頁、第136-138頁），則上訴人辯稱系爭房屋均位於系爭729之1地號土地範圍內，系爭鐵皮屋頂並未占用系爭756之1地號土地，即與上開事證不符，顯不可採。上訴人雖稱本件係因被上訴人新建之圍牆貼在上訴人原始舊圍牆上加厚，造成界線凸出之誤差所致，惟士林地政事務所進行前開測量時，並非以被上訴人搭建之圍牆作為認定地界之標準，是縱令上訴人所稱上情為真，亦不致影響該所關於系爭鐵皮屋頂越界與否之判斷，故上訴人此節所辯，亦無可憑採。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其返還請求權，以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權得代位行使之，此觀民法第423條及第242條之規定自明（最高法院84年度台上字第1730號民事裁判意旨參照）。本件被上訴人向國有財產署北區分署承租系爭756之1地號土地使用，惟遭上訴人以上開方式無權占有部分土地，業如前述，則國有財產署北區分署出租予被上訴人而交付之系爭756之1地號土地，顯非合於租賃契約約定使用收益之狀況。又依卷內現存事證，未見國有財產署

01 北區分署就上訴人無合法權源占有使用系爭756之1地號部分  
02 土地乙事，行使返還請求權，堪認該署怠於向上訴人行使前  
03 揭權利。揆諸前開說明，被上訴人本於現存之系爭756之1地  
04 號土地之租賃法律關係，依民法第242條規定，代位國有財  
05 產署北區分署向上訴人行使權利，請求上訴人拆屋還地而由  
06 被上訴人受領，使其租賃物得為完整使用，於法自屬有據。

07 五、綜上所述，被上訴人依民法第242條、第767條第1項前段、  
08 中段規定，請求上訴人將系爭756之1地號土地如系爭複丈成  
09 果圖編號A部分、面積0.21平方公尺之系爭鐵皮屋頂拆除，  
10 並將上開占用部分土地返還國有財產署北區分署，由被上訴  
11 人代為受領，為有理由，應予准許。原審據此為上訴人敗訴  
12 之判決，並為假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘  
13 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證  
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無  
16 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

19 民事第二庭 審判長法官 謝佳純

20 法官 劉逸成

21 法官 蘇怡文

22 以上正本係照原本作成。

23 本件判決不得上訴。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

25 書記官 黎隆勝