臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3135號

原　　告　家泰建設開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王維聖

訴訟代理人　林更穎律師

被　　告　廖祿山

　　陳基永

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於112年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳基永應自坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號B（面積177平方公尺）、編號C（面積100平方公尺）及編號I（面積104平方公尺）所示之地上物遷出。

被告廖祿山應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號B（面積177平方公尺）之棚架、編號C（面積100平方公尺）之鐵皮屋辦公室、編號F（面積32平方公尺）之棚架、編號G（面積24平方公尺）之鐵皮倉庫及編號I（面積104平方公尺）之道路及房屋等地上物（包含藍色標示線所示圍籬、綠色標示線所示招牌、黑色標示線所示鐵皮隔牆及褐色標示線所示大門等）拆除，並將上開占用部分土地返還予原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,434萬1,611元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,302萬4,835元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴聲明為被告洪正治即超聯新中古汽車行應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼同區西屯路3段41-5號之未辦保存登記建物(下稱系爭建

物)拆除，並將土地返還予原告及全體共有人(見本院卷第11、41頁)。嗣於訴訟進行中追加廖祿山、陳基永為被告，更正聲明如下貳、一、聲明欄所示(見本院卷第201頁)，屬請求之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定相符，應予准許(至洪正治部分業經原告撤回起訴，不再贅述)。

二、被告陳基永未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，被告廖祿山為系爭建物【範圍如臺中市中興地政事務所民國112年2月18日函附複丈成果圖(下稱附圖)編號B、C、F、G、I部分】之事實上處分權人，並出租系爭建物附圖編號B、C、I部分予陳基永，二人均無權占用系爭土地，妨害原告之所有權行使。爰依民法第821條、第767條第1項前段及中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一、二項所示。

二、被告則以：

㈠廖祿山：伊於93年間向系爭土地共有人授權之代表人廖本賢、廖本福租用系爭土地，由伊填土、整地、修建、建設並搭建系爭建物，成立不定期租賃契約，原告應受民法第425條規定之拘束等語，資為抗辯。

㈡陳基永未於言詞辯論期日到庭，據其先前準備程序所述略以：伊向廖祿山簽立租賃契約，承租系爭建物，租約期間為110年至115年。廖祿山既向系爭土地前共有人廖本賢等人承租系爭土地興建系爭建物，伊占有系爭建物即具正當權源等語，資為抗辯。

㈢均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、得心證之理由：

㈠按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有

權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

㈡原告為系爭土地之共有人之一，其應有部分為0000000000分之000000000。系爭建物之納稅義務人為超聯新中古汽車行，起課年月為94年3月、4月，事實上處分權人為廖祿山等節，為兩造所不爭執(見本院卷第269至270頁)，並有系爭土地第一類謄本、系爭建物房屋稅籍證明書可查(見本院卷第31、63至127頁)，首堪認定為真正。

㈢系爭土地位於臺中市西屯區西屯路3段道路側，現上坐落門牌號碼同路41-5號建物，現作為紳瀚汽車營業所用，前端有鐵皮圍籬及大門，中間為水泥地，其上現放置汽車，後半部為鐵皮棚架與平房，材質為鐵皮。該鐵皮屋坐落系爭地號土地後側，有以鐵架區隔兩端，臨側巷道部分為廖祿山使用，另一端則由紳瀚汽車行作為辦公室使用，有本院112年2月15日勘驗筆錄及附圖可考(見本院卷第152至153、157頁)；附圖編號B之棚架、編號C之鐵皮屋辦公室、編號I之道路及房屋等地上物（包含藍色標示線所示圍籬、綠色標示線所示招牌、黑色標示線所示鐵皮隔牆及褐色標示線所示大門等）為陳基永占有使用，另附圖編號F之棚架、G之鐵皮倉庫為廖祿山占有使用，亦為被告所自承(見本院卷第218頁)，足徵系爭建物之範圍如附圖標示之地上物所示，且該地上物確實占有系爭土地，依首揭說明，自應由被告就上開地上物占用系爭土地係有正當權源之事實，負舉證責任。

㈣廖祿山雖抗辯系爭土地之原共有人推選訴外人廖本賢、廖本福為代表人，授權該二人負責接洽出租並處理租金之收配，後廖本賢、廖本福基於代表人地位出租系爭土地予伊興建系爭建物，伊再轉租部分予陳基永。又雙方間係成立不定期租賃契約，原告繼受系爭土地應有部分，亦應受上開租賃契約之拘束等語。惟查：

1.廖本賢、廖本福、廖本慶於103年間與廖祿山約定出租系爭土地，租賃期間為103年8月30日起至104年8月29日，經雙方同意得重新訂定租約續租，如甲方(即廖本賢等三人)不同意續租，乙方(即廖祿山)自願無條件放棄其上地上物所有權，有廖本賢等三人與廖祿山之土地租用契約書可佐(見本院卷第191頁)，可見雙方間之租賃契約定有租賃期限，且於約滿時除另行簽立新約外，原有租賃契約即告終止。

2.廖本賢等三人於105年間與廖祿山會算104年間關於系爭土地之租金，並退還押金新臺幣5萬元予廖祿山簽收，有租金繳款書及明細表可憑(見本院卷第261至263頁)，可見雙方於上開租賃契約到期後，並未重新簽訂租約，且廖祿山事後欲續繳租金，廖本賢等三人亦未回應，亦據廖祿山自承在卷(見本院卷第163頁)，足彰上開租約已向將來發生消滅效果而終止，廖祿山亦未再給付租金予系爭土地之共有人。

3.廖祿山雖主張依民法第425條規定，系爭土地為不動產，租賃契約期限於一年且未以字據訂立，視為不定期租賃。惟本件系爭土地由廖本賢三人代表出租時，均有簽立書面契約，並約定租賃期限，自與上開規定要件不符，無從以之認定為不定期租賃契約。縱廖本賢等三人曾稱訴外人即廖祿山祖父廖阿定與其等父輩廖大妹等共有人間，就系爭土地有不定期租賃契約等語(見本院卷第259頁)，然訴外人即廖祿山之父廖天福與廖本賢等三人前亦就系爭土地簽立租期五年之租賃契約，廖祿山亦係簽立為期一年之租約，足見系爭土地非屬不定期租賃契約，況其等非法律專業人士，就不定期租賃之意涵難稱熟稔，且與書面簽立之租賃契約約定不符，自難以之遽論雙方間成立不定期租賃契約。

4.職是，廖祿山與系爭土地原共有人間之租賃契約既已終止，復未證明尚有何繼續占有系爭土地之權源，則原告訴請廖祿山拆除如附圖編號B、C、F、G、I所示之地上物，並騰空返還系爭土地，即屬有據。

㈤按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋

之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102年度台上字第232號、106年度台上字第1253號判決意旨參照）。廖祿山出租系爭建物予陳基永，陳基永亦自承附圖編號B、C、I之地上物為其使用，已如前述，則廖祿山既無占有系爭土地之正當權源，陳基永自不得以其與廖祿山間之租賃契約對抗原告。故原告請求上開地上物之現占有人陳基永遷出，亦屬可採。

四、綜上所述，原告依第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求廖祿山應將附圖所示編號B（面積177平方公尺）之棚架、編號C（面積100平方公尺）之鐵皮屋辦公室、編號F（面積32平方公尺）之棚架、編號G （面積24平方公尺）之鐵皮倉庫及編號I（面積104平方公尺）之道路及房屋等地上物（包含藍色標示線所示圍籬、綠色標示線所示招牌、黑色標示線所示鐵皮隔牆及褐色標示線所示大門等）等地上物拆除，並將占用部分土地返還原告及全體共有人，及陳基永應自附圖所示編號B、C、I之地上物遷出，均有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　1　　日

民事第一庭　審判長法　官　許石慶

法　官　王詩銘

法　官　鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　112　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　林政佑