

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第566號

原告 陳英傑

訴訟代理人 羅閔逸律師

複代理人 涂奕如律師

被告 陳立中

陳榮榮

陳豫林

上二人共同

訴訟代理人 吳家輝律師

被告 陳勝利

陳台中

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上，如附圖符號1168之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號，面積64平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣231萬7000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣695萬720元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
02 基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
04 查原告起訴原聲明為：(一)被告陳立中、陳榮榮、陳豫林（下
05 稱陳榮榮等2人）應共同將坐落臺中北屯區陳平段1168地號
06 土地（下稱系爭土地）上如附圖所示占用面積64平方公尺之
07 建物拆除，並將上開占有之土地返還原告。(二)陳立中、陳榮
08 榮等2人應連帶給付原告新臺幣（下同）15萬4815元，及自
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息。(三)陳立中、陳榮榮等2人應自起訴狀繕本送達翌日起至
11 返還第1項所示土地之日止，按月連帶給付原告6039元。(四)
12 願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年1月3日追加被告
13 陳勝利、陳台中，並於同年8月8日準備程序期日變更聲明
14 為：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖符號1168之建物（即
15 門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號，面積64平方公
16 尺，下稱系爭建物）拆除，並將上開土地返還原告。(二)願供
17 擔保請准宣告假執行（見本院卷一第183頁；卷二第89
18 頁）。核與上開規定相符，應予准許。

19 二、陳立中、陳勝利、陳台中（下稱陳立中等3人）經合法通
20 知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
21 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：系爭土地為台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公
24 司）所有，原告於110年3月12日向台糖公司承租系爭土地，
25 期間自110年3月12日起至114年12月31日止。系爭建物（門
26 牌整編前為臺中市○○區○○路00○0號）為未辦理保存登
27 記之建物，為被告因繼承而共同共有，故被告均為系爭建物
28 之事實上處分權人。詎系爭建物無權占有系爭土地如附圖所
29 示符號1168之部分，爰依民法第962條、第767條第1項前
30 段、中段、第242條規定，擇一請求被告拆屋還地等語，並
31 聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執

01 行。

02 二、被告則以：

03 (一)陳榮榮等2人部分：系爭建物為訴外人即被告之父母陳毓
04 南、陳樹文所興建，並由陳毓南、陳樹文與台糖公司簽訂系
05 爭土地之租約。陳毓南、陳樹文死亡後，被告因繼承而共同
06 共有系爭建物，並推派陳台中代表與台糖公司簽立系爭土地
07 之租約，嗣陳台中未經被告同意私自將系爭土地租約之權利
08 轉讓予原告，應認原告與台糖公司間就系爭土地之租約為無
09 效等語資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
10 回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

11 (二)陳立中等3人未於言詞辯論期日到場，陳立中、陳勝利未提
12 出準備書狀作何聲明或陳述，惟陳台中具狀陳述略以：原告
13 之請求為有理由等語。

14 三、原告、陳榮榮等2人不爭執事項（見本院卷二第161頁）：

15 (一)系爭土地為台糖公司所有，原告於110年3月12日向台糖公司
16 承租系爭土地，期間自110年3月12日起至114年12月31日
17 止。

18 (二)系爭建物（門牌整編前為臺中市○○區○○路00○○號）為
19 未辦理保存登記之建物，為被告因繼承而共同共有。系爭建
20 物坐落於系爭土地上。

21 (三)對於他造所提證據，形式上真正不爭執。

22 四、本院得心證之理由：

23 (一)按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被
24 妨害者，得請求除去其妨害，民法第962條定有明文。又租
25 賃物交付後，承租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而
26 為使用收益之權利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於無
27 權占有之他人，行使其占有物返還請求權，此就民法第423
28 條、第941條及第962條等規定觀之甚明（最高法院43年度台
29 上字第176號判決參照）。

30 (二)原告主張系爭土地為台糖公司所有，原告於110年3月12日向
31 台糖公司承租系爭土地，期間自110年3月12日起至114年12

01 月31日止。系爭建物為未辦理保存登記之建物，為被告因繼
02 承而共同共有。系爭建物坐落於系爭土地上等情，有系爭建
03 物房屋稅籍、臺中市政府都市發展局違章建築認定通知書、
04 限期改善（自行拆除）通知單、系爭土地登記第二類謄本、
05 台糖公司土地租賃契約書、土地使用權同意書、台糖公司11
06 0年9月15日中月資字第1100070122號函、如附圖在卷可稽
07 （見本院卷一第23至35、245至261頁；卷二第121頁），並
08 為陳榮榮等2人、陳台中所不爭執（見本院卷二第161、279
09 頁），堪信原告上開主張為真實。

10 (三)至陳榮榮等2人固抗辯陳台中未經被告同意私自將系爭土地
11 租約之權利轉讓予原告，應認原告與台糖公司間就系爭土地
12 之租約為無效等語。惟查本院函詢台糖公司中彰區處：「前
13 土地承租人陳台中係透過何種法律上原因將系爭土地之承租
14 名義變更為原告？」，經函覆：「原承租人陳台中因無法繼
15 續承租使用，由受讓人原告概括承受權利義務並於109年12
16 月2日申請承租轉讓，名義變更予原告」等情，有本院113年
17 5月1日中院平民乙111訴3270字第1139007452號函、台糖公
18 司中彰區處113年5月14日中月資字第1130003470號函、陳台
19 中與台糖公司之土地租賃契約書、建地租賃契約承租名義變
20 更申請書、切結書、讓渡書附卷可稽（見本院卷二第19至37
21 頁）。可知系爭土地已由原告概括承受原承租人陳台中之權
22 利義務，並將系爭土地承租名義變更予原告，堪認原告係合
23 法承租系爭土地，是陳榮榮等2人上開所辯，顯不足採。又
24 被告迄未提出台糖公司同意系爭建物占用系爭土地之舉證，
25 自不得僅以台糖公司就系爭建物之占用等節單純沈默，即推
26 認台糖公司有默示同意其占用之情形。從而，原告本於承租
27 人之地位，依民法第962條規定，請求被告拆除系爭建物，
28 並將占用系爭土地部分返還予原告，為有理由。

29 五、綜上所述，原告依民法第962條規定，請求被告應將坐落系
30 爭土地上，如附圖所示符號1168之系爭建物（面積64平方公
31 尺）拆除，並將上開土地返還予原告，為有理由，應予准

01 許。

02 六、原告、陳榮榮等2人均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為

03 假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許

04 之；併依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保

05 金額准陳立中等3人得預供擔保後，免為假執行。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

07 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此

08 敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前

10 段。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

12 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

13 法官 林秉賢

14 法官 林 萱

15 以上正本係照原本作成。

16 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

17 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

19 書記官 黃泰能