

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第192號

上訴人 高青翔

訴訟代理人 陳律安律師

被上訴人 南寶實業股份有限公司

法定代理人 黃天然

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 吳秉翰律師

林家駿律師

施正峻律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年2月5日本院臺中簡易庭112年度中簡字第3098號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年1月10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、被上訴人主張：被上訴人為臺中市○區○○段00000○0000000地號土地（以下合稱系爭土地）之所有權人，上訴人以鐵皮屋、水井（含馬達及水管）等物（下稱系爭地上物），無權占用系爭土地如中山地政事務所複丈日期民國112年12月1日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A區塊部分（面積分別為2、6.94平方公尺），上訴人因此受有使用該部分土地之利益，致被上訴人受有損害，上訴人自應將系爭地上物拆除，將該部分土地返還被上訴人，且系爭土地於民國112年公告現值每平方公尺新臺幣（下同）3,400元，按公告地價80%計算之申報地價為2,720元，依土地法第97條第1項規定，年租金以當期申報總價10%計算，系爭土地每年租金為

272元（計算式：2,720元 $\times$ 10%=272元），以占用面積合計8.94平方公尺計算，每年租金為2,432元（計算式：272元 $\times$ 8.94m<sup>2</sup>=2,432元，元以下四捨五入），起訴前5年相當於不當得利之租金為12,158元等語，爰依民法第767條第1項、第179條、土地法第97條之規定提起本件訴訟，請求上訴人將系爭土地上如附圖編號A所示面積2平方公尺、6.94平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人，及上訴人應給付被上訴人12,158元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人243元等語。

## 二、上訴人則以：

(一)臺中市○區○○段00000地號土地及旁邊水井所坐落之000-000號土地，前於58年間，由上訴人祖父高江與前地主啟信纖維股份有限公司（下稱啟信公司）達成使用協議，後系爭土地由被上訴人標售取得。上訴人於89年間，透過前東信里里長與被上訴人代表進行協商，針對系爭土地之使用權限達成共識，合意內容為「臺中市○區○○路000巷0○0號後面蓋的鐵皮屋所占用83之47地號土地不能超過一丈，以及覆蓋水井的鐵皮屋不能超過10尺」（上開鐵皮屋部分占用83之47地號土地，及221-126地號土地），同時約定對於83-47地號土地之對外通行權利（下稱系爭協議）。被上訴人曾於99年間，對上訴人提起返還不當得利訴訟（本院99年度中簡字第458號，下稱前案），向上訴人主張系爭土地之相關權利，經前案法官到現場勘察，並經傳訊證人謝春池里長到庭作證，確認上訴人確實有使用系爭土地之權利，並由被上訴人撤回起訴在案。被上訴人明知上訴人基於系爭協議有權使用系爭土地，並非無權占用，竟仍向上訴人提起本件訴訟，顯無理由。

(二)於本院補充：系爭土地與相鄰土地於日據時期原同屬上訴人之祖先所有，上訴人祖先於相鄰土地上建築房屋居住，並在

01 系爭土地上設置水井等地上物（後續始加建鐵皮屋用以保持  
02 水井內之水之潔淨），以供系爭土地與相鄰土地住民之日常  
03 生活使用。嗣系爭土地因遺產分割、出賣，先由上訴人其他  
04 親族，於62年間，出賣由啟信公司之法定代理人徐啓學取得  
05 系爭土地所有權，高江為維持系爭地上物之使用狀態，與啟  
06 信公司約定由高江提供與系爭土地相鄰之土地供予啟信公司  
07 通行，作為系爭地上物占有使用系爭土地之對價，且系爭地  
08 上物係水井等民生設施，不僅定著於土地上顯露地表，為被  
09 上訴人取得系爭土地時，明知或可得而知系爭地上物存在，  
10 應得類推適用民法第425條之1規定，推定兩造間就系爭土地  
11 成立法定租賃關係。又系爭地上物占用系爭土地之面積僅8.  
12 94平方公尺，對上訴人使用系爭土地影響效益甚微，若拆除  
13 系爭地上物將造成上訴人日常飲用、取水等機能影響甚大等  
14 語，資為抗辯。

15 三、原審判命上訴人應將臺中市○區○○段00000○00000000地號  
16 土地上，如附圖編號A所示面積2平方公尺、6.94平方公尺之  
17 地上物拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人，及上訴人  
18 應給付被上訴人12,158元，及自起訴狀繕本送達之翌日即11  
19 2年8月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨  
20 自112年8月11日起至返還上開占用土地之日止，按月給付被  
21 上訴人203元，並駁回被上訴人其餘之訴，暨就被上訴人勝  
22 訴部分依職權宣告假執行。上訴人就其敗訴部分不服，提起  
23 上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分及假執行之宣告  
24 均廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行  
25 之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人敗  
26 訴部分，未據上訴已告確定）。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出  
29 新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理  
30 由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與  
31 第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。

01 關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民  
02 事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上  
03 訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本件經原審調  
04 查認定，上訴人於系爭土地上設置系爭地上物，依上訴人提  
05 出其於98年11月26日通知被上訴人之台中大智郵局第340號  
06 存證信函，及被上訴人前於99年間對上訴人提起請求返還不  
07 當得利事件訴訟，嗣經被上訴人撤回等情，無從證明兩造間  
08 曾就系爭土地之使用權達成協議，上訴人復未提出其他證據  
09 以實其說，自難認上訴人有何占有土地之正當權源，而屬無  
10 權占有，是被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴  
11 人拆除系爭地上物，並返還所占用系爭土地予被上訴人，應  
12 屬有據。又系爭土地112年公告現值每平方公尺3,400元，按  
13 公告地價80%計算之申報地價為2,720元，審酌系爭土地係  
14 位於臺中市區，上訴人設置系爭地上物，僅為覆蓋使用該位  
15 置之水井，依目前民生用水情形，其所為顯不具必要性，認  
16 依系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息10%，計算系爭  
17 土地年租金每平方公尺為272元，以系爭地上物占用面積為  
18 8.94平方公尺計算，每年租金為2,432元（計算式：272元×  
19 8.94m<sup>2</sup>=2,432元，元以下四捨五入），每月租金為203元  
20 （計算式：2,432元÷12個月=203元），則被上訴人請求起  
21 訴前5年相當於不當得利之租金為12,158元（計算式：2,720  
22 元×10%×8.94m<sup>2</sup>×5年=12,158元），被上訴人請求上訴人給  
23 付12,158元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年8月11日起  
24 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自112年8月11  
25 日起至返還上開占用土地之日止，按月給付203元，為有理  
26 由等情。本院就上開爭點，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及  
27 法律上意見，與原審判決相同，茲引用第一審判決書記載之  
28 事實、證據及得心證理由，不再贅述。以下僅就上訴人在第  
29 二審提出之攻擊防禦方法加以判斷。

30 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
31 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是以民事訴訟如係

01 由被上訴人主張權利者，應先由被上訴人負舉證之責，若被  
02 上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則上訴  
03 人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦  
04 應駁回被上訴人之請求（最高法院82年度台上字第1723號判  
05 決意旨參照）。且負舉證責任者，須就利己事實證明至使法  
06 院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第  
07 277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第  
08 1637號判決意旨參照）。經查：

- 09 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將  
10 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異  
11 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人  
12 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，  
13 民法第425條之1第1項前段定有明文。上訴人固抗辯系爭土  
14 地與相鄰土地於日據時期原同屬上訴人之祖先所有，上訴人  
15 祖先於相鄰土地上建築房屋居住，並在系爭土地上設置水井  
16 等地上物，嗣系爭土地於62年間，出賣由啟信公司之法定代  
17 理人徐啟學取得系爭土地所有權，應得類推適用民法第425  
18 條之1規定，推定成立法定租賃關係云云。惟：系爭83-47地  
19 號土地，係於62年5月21日因分割由同段83-21地號土地轉  
20 載，並由訴外人徐啟學取得土地所有權；訴外人南寶樹脂化  
21 學工廠股份有限公司，於76年4月20日，以拍賣為原因取得  
22 系爭83-47地號土地所有權，嗣於94年4月21日，以法人分割  
23 為原因，由被上訴人取得系爭83-47地號土地所有權（權利  
24 範圍1分之1）；另系爭221-126地號土地，係於78年5月24日  
25 因逕為分割由同段221-17地號土地轉載，訴外人南寶樹脂化  
26 學工廠股份有限公司，於76年4月20日，以拍賣為原因取得  
27 系爭221-126地號土地所有權，嗣於94年4月21日，以法人分  
28 割為原因，由被上訴人取得系爭221-126地號土地所有權  
29 （權利範圍1分之1），且查無相關日據時期土地臺帳、土地  
30 登記簿、土地見出帳簿及光復初期土地登記總簿等情，此有  
31 臺中市中山地政事務所113年9月9日中山地所四字第1130010

983號函及所附臺中市土地登記簿在卷可稽（見本院卷第139  
54至137頁）。此外，上訴人復未提出其他證據證明系爭土地及系爭地上物曾同屬一人所有，是上訴人抗辯本件有民法第425條之1之類推適用云云，應無可採。

2.上訴人另提出空拍照（見本院卷第157頁）以證明啟信公司所有2棟廠房之間，即為系爭地上物現今所在位置，主張上訴人與啟信公司曾有土地通行權交換系爭土地使用權之約定云云（見本院卷第155頁），然依該空拍照片所示，充其量僅足以認定系爭土地當時存在之建物位置，尚無從依此得認上訴人與啟信公司或徐啟學間有何交換利用系爭土地之約定，是上訴人據此主張有權占有系爭土地云云，尚難憑採。

3.上訴人復主張系爭地上物占用系爭土地之面積僅8.94平方公尺，對上訴人使用系爭土地影響效益甚微，而若拆除系爭地上物將造成上訴人日常飲用、取水等機能影響甚大云云，然此與上訴人有無占有使用系爭土地之合法正當權源無關，又上訴人自承係以地下水接管之方式使用系爭地上物內之水井（見本院卷第64頁），且現今自來水設備發達，上訴人可藉由裝設自來水管線滿足用水之需求，應無保留該水井之必要，則拆除系爭地上物應無使上訴人無水可用之情形，而對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，上訴人據此拒絕拆除系爭地上物，亦非有理。

五、綜上所述，原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第385第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 14 日  
民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

01  
02  
03  
04  
05  
06

法 官 莊毓宸  
法 官 孫藝娜

上正本證明與原本無異。  
不得上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 14 日  
書記官 資念婷