

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第314號

上訴人 日奧建設事業股份有限公司

法定代理人 廖高彬

被上訴人 陳忠仁

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國114年3月28日本院臺中簡易庭113年度中簡字第3060號第一審民事判決提起上訴，本院於民國115年3月13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、被上訴人主張略以：

臺中市○里區○○段000○000地號兩筆土地（下合稱系爭土地）為被上訴人所有，上訴人則為同段376地號土地之所有權人，上訴人所有如原判決附圖編號B、C、D、E所示之地上物（下合稱系爭地上物）無權越界占用系爭土地，希望上訴人自行按原判決將系爭地上物拆除等語。並聲明：上訴駁回。

二、上訴人抗辯略以：

伊係於民國109年9月11日取得376地號土地之所有權，系爭土地上之地上物並非伊所建，伊亦未予以拆除或變動，僅係依原本範圍使用，原判決命上訴人拆除系爭地上物並給付相當於租金之不當得利，就此結果令上訴人難以甘服等語。

三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人在第一審對上訴人之訴與假執行聲請均駁回。

四、本院之判斷：

01 (一)按拆屋還地之訴訟，應以對地上房屋有拆除權能之人為被
02 告，有拆除權能之人不以所有權人為限，尚包括有事實上處
03 分權之人在內（最高法院85年度台上字第1046號判決意旨參
04 照）。次按未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致不能為
05 不動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標的；在
06 該建物之受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認讓與人
07 已將該建物之事實上處分權讓與受讓人。（最高法院103年
08 台上字第609號判決意旨參照）。

09 (二)經查：系爭地上物占用被上訴人所有之系爭土地，有上訴人
10 提出之現況照片（本院卷第67頁）、臺中市大里地政事務所
11 113年11月28日土地複丈成果圖及原審履勘筆錄在卷可稽
12 （原審卷第118至124頁），且系爭地上物現為上訴人占有使
13 用中，亦為上訴人所不爭執（本院卷第64頁），上開事實均
14 已堪認定。又上訴人於109年9月間與訴外人蘇裕淵簽定不動
15 產買賣契約並取得376地號土地及其上188建號建物之所有
16 權，有該不動產買賣契約書、標的物現況說明書可查（113
17 年度偵字53785號卷第97至125頁），而該不動產買賣契約書
18 第8頁第11點約定：「本物件為20年以上屋齡之透天厝……
19 另其空地加蓋、頂樓加蓋之增建物為未經合法建管程序建築
20 之使用範圍，係屬違建，簽約時雙方合意依現況點交，不另
21 辦理土地鑑界。若買方欲知約略面積須先與賣方協議丈量方
22 式後進行測量，簽約時買方表示不需進行測量。……」（偵
23 卷第111頁）；標的現況說明書中針對本標的物有無增建、
24 違建之情況亦勾選：有，頂樓、陽台、法定空地（偵卷第12
25 3頁）。可知上訴人於買受取得376地號土地及其上188建號
26 建物之所有權時，已同時取得系爭地上物之事實上處分權，
27 自係對系爭地上物有拆除權能之人。上訴人上訴僅空言辯稱
28 系爭地上物非其所建，而未提出其所使用之系爭地上物有何
29 合法占用系爭土地之權源，則被上訴人依民法第767條第1項
30 規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將所占用部分之系爭
31 土地返還予被上訴人，自屬有據。

01 (三)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利及其得請求
02 之金額：

03 按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
04 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
05 訴訟法第454條第2項前段定有明文，上開規定於簡易訴訟程
06 序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本判決
07 就被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利之部分，
08 上訴人上訴後關於此部分未具體爭執，是關於兩造攻擊或防
09 禦方法之意見及法律上之意見，均與原判決相同，茲引用原
10 判決所載之事實及理由，爰不贅述。

11 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
12 應將坐落系爭土地上之系爭地上物拆除，並將所占用部分之
13 系爭土地騰空返還被上訴人，另依民法第179條規定，請求
14 應給付被上訴人新臺幣（下同）8,938元，及自113年8月29
15 日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自113年
16 10月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告186元，
17 均有理由，應予准許。原審判命上訴人給付，並為假執行之
18 宣告，尚無不合，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求
19 予廢棄，為無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
21 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1條第
23 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
25 民事第五庭 審判長法 官 陳文爵

26 法 官 陳雅郁

27 法 官 陳怡瑾

28 上正本係照原本作成。

29 本件不得上訴。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 27 日
02 書記官 陳慧君