

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1183號

原告 洪俊芳

訴訟代理人 蔡慶文律師

複代理人 戴君容律師

被告 新隆升開發有限公司

法定代理人 張世明

被告 政隆竹木工藝廠股份有限公司

法定代理人 張茗盛

訴訟代理人 張世明

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年8月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：(一)被告應將坐落臺中市太平區忠平段326地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖一編號A部分所示地上物拆除，將土地騰空返還予原告，並不得再占用。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）8萬8277元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國114年4月1日起至遷讓返還第1項聲明土地之日止，按月給付原告1506元。嗣經本院囑託臺中市太平地政事

務所測量後，原告依測量結果，於114年7月29日以書狀將聲明變更如下述聲明所示（見本院卷第143-148頁）。核原告更正其聲明請求被告拆除之範圍、面積部分，僅係補充、更正其陳述，非屬訴訟標的之變更或追加；其變更聲明請求被告給付相當於租金之不當得利部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，與法無違，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為伊所有，被告新隆升開發有限公司（下稱新隆升公司）所有之臺中市○○區○○段000○號建物及棚架占用系爭土地如附圖即臺中市太平地政事務所114年5月23日平土測字第046000號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號D、C部分（面積分別為8、18平方公尺）；被告政隆竹木工藝廠股份有限公司（下稱政隆公司）所有之臺中市○○區○○段000○號建物及棚架占用系爭土地如附圖所示編號B、A部分（面積分別為8、3平方公尺）。被告以建物、棚架無權占用系爭土地，伊依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除建物，將土地騰空返還予伊。又被告因無權占用土地受有相當於租金之不當得利，為此依民法第179條規定，請求被告給付不當得利各1萬1430元，暨自114年8月1日起至返還土地之日止，按月給付相當租金之不當得利各183元。被告當初請求伊提供土地供通行之用，伊基於敦親睦鄰，且若單純作為通行使用不影響伊對於系爭土地之權利，始同意於110年8月30日簽屬「私設道路使用權同意書」（下稱系爭同意書），嗣再於111年10月28日簽屬「道路通行協議書」（下稱系爭協議書），惟前開文件僅表彰伊同意提供土地供被告通行之用，並不包含被告建物越界占用地面部分，伊當時不知道確切界址，以為兩造土地係以被告之建物建築為界，故與被告約定提供建物前方之土地供其通行，伊既不知被告建物越界占用系爭土地如附圖所示編號B、D部分，則系爭同意書所指現況及同意之範圍，自僅以被告之建物前方為限，被告主張伊有允許其建物越界，並非屬

實等語。並聲明：(一)政隆公司應將坐落系爭土地上如附圖所示編號B建物（面積8平方公尺）拆除，將土地騰空返還予原告。(二)政隆公司應給付原告1萬1430元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年8月1日起至遷讓返還第1項聲明土地之日止，按月給付原告183元。(三)新隆升公司應將坐落系爭土地上如附圖所示編號D建物（面積8平方公尺）拆除，將土地騰空返還予原告。(四)新隆升公司應給付原告1萬1430元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年8月1日起至遷讓返還第3項聲明土地之日止，按月給付原告183元。(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊所有臺中市○○區○○路0巷00號建物，因屋簷不慎凸出至系爭土地領空，為免爭執並維護原告權益，兩造遂於110年8月30日達成協議，由伊以每年1萬元，共支付原告30萬元，取得自110年9月1日起至140年8月31日止計30年，就系爭土地內即同段326-10、326-11地號土地前面部分之通行與使用權利，並特別約定以現況為準，俾維伊廠房之完整，伊已給付完畢。嗣於111年10月28日原告再藉詞要求伊補貼地價稅，伊再支付4萬5000元，約定供永義路9巷16號通行。是伊已交付30萬元取得30年之通行及使用權利，伊係依兩造契約關係占有使用土地，自非無權占有等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭土地為其所有，新隆升公司所有304建號建物及政隆公司所有305建號建物（分別坐落於臺中市○○區○○段000000○000000地號土地上，門牌號碼均為臺中市○○區○○路0巷00號）占用系爭土地之特定部分如附圖所示編號D、B部分（面積分別為8、8平方公尺）等事實，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片、建物登記謄本等為證（見本院卷第11-18頁），並經

01 本院會同兩造及囑託臺中市太平地政事務所人員到場勘驗
02 測量屬實，有勘驗筆錄、現場照片及臺中市太平地政事務
03 所114年7月9日平地二字第1140004975號函所附土地複丈
04 成果圖（即附圖）在卷可稽（見本院卷第99-103頁、第11
05 9-121頁），復為被告所不爭執，堪信屬實。

06 （二）原告主張：被告無權占有系爭土地如附圖所示編號B、D部
07 分，原告依民法第767條第1項、第179條規定請求被告遷
08 讓返還土地及給付不當得利等語。則為被告所否認，並以
09 前詞置辯。經查：

10 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
12 第1項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，
13 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之
14 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
15 權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有
16 正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求
17 為有理由（最高法院72年度台上字第1552號民事判決要旨
18 參照）。

19 2. 被告抗辯其係依兩造契約關係占有使用如附圖所示編號
20 B、D部分土地，且已支付原告34萬5000元等情，提出「私
21 設道路使用權同意書」、「道路通行協議書」、支票影本
22 等為證（見本院卷第53、61、63頁），原告對於被告所提
23 出之前開文書之真實性並不爭執（見本院卷第65頁）。觀
24 諸系爭同意書記載：「立同意書人洪俊芳緣本人所有私設
25 道路土地標示：台中市○○區○○段000地號內（詳如圖
26 說）著色部份，面積約18坪。即忠平段326-10、326-11地
27 號前面部份，同意給予通行及使用。並以現況為準，不因
28 所有權人變更而有所變動或失效。每一年使用權利金以新
29 台幣壹萬元整計算，共計新台幣叁拾萬元整。期限：30
30 年，自110年9月1日至140年8月31日止。權利金交付方
31 式：一次繳納完畢。恐口無憑，特立本書。」另系爭協議

01 書記載：「此為補貼前次商議(包含地價稅補貼)，並不得
02 因任一方之土地所有權人變更、分割或變更地號等因素，
03 而失效力。增加金額新台幣肆萬伍仟元，特立此書。立同
04 意書人：洪俊芳」。則被告辯稱係本於兩造間契約占有使
05 用土地乙節，並非無據。

06 3. 原告主張系爭同意書、系爭協議書之標題為道路使用權、
07 道路通行，故僅表彰原告同意提供土地供被告通行之意思
08 等語。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥
09 於所用之詞句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表
10 示當事人之真意，無需別事探求者，不得捨契約文字而為
11 曲解（最高法院80年度台上字第1541號民事判決意旨參
12 照）。依系爭同意書之前揭記載，兩造係約定於被告給付
13 使用權利金後，就系爭土地內即忠平段326-10、326-11地
14 號前面部分，原告同意給予通行「及」使用，足見兩造已
15 明確約定除通行之外，被告亦得使用該部分土地，原告之
16 主張，已逸脫於契約之文義解釋範圍，難以信採。

17 4. 原告又主張其當時僅知悉如附圖所示編號A、C棚架存在於
18 系爭土地上，就如附圖所示編號B、D建物越界部分，並不
19 知情，系爭同意書所指現況及同意之範圍，並未包含建物
20 建築本身等語。查，本件304、305建號建物係於74年間建
21 築完成，而原告於110年3月15日登記為系爭土地之所有權
22 人，此有土地登記謄本、建物登記謄本在卷可參（見本院
23 卷第11、17、18頁），而304、305建號建物於簽訂系爭同
24 意書後並無變更，此有被告提出之歷年GOOGLE街景圖資料
25 附卷可參（見本院卷第77-85頁、第109-117頁），並為兩
26 造所不爭執（見本院卷第73頁），顯見系爭同意書所稱
27 「並以現況為準」，即指建物及棚架占有系爭土地如附圖
28 所示編號B、D、A、C部分之現況。此外，原告既就「台中
29 市○○區○○段000地號內(詳如圖說)著色部分，面積約1
30 8坪，即忠平段326-10、326-11地號前面部分，同意給予
31 通行及使用」，而如附圖所示編號A、B、C、D之建物及棚

01 架，面積分別為3、8、18、8平方公尺，合計37平方公
02 尺，換算約為11.2坪，未達18坪，足見原告同意被告使用
03 土地之範圍確有包含如附圖所示編號B、D部分之土地。

04 5.再者，原告繳付系爭土地之地價稅後，有請求被告補貼地
05 價稅，為兩造所不爭執，倘若被告僅能通行而就占有使用
06 如附圖所示編號B、D部分土地確無正當權源，被告亦無必
07 要於支付使用權利金後再補貼原告該部分土地之地價稅，
08 足徵原告於簽訂系爭同意書時應已知悉被告建物有部分占
09 有系爭土地，始同意於被告支付使用權利金後，維持現狀
10 繼續使用土地，是原告主張其並未同意被告建物占有使用
11 土地等語，自無可取。

12 (三) 基此，兩造已成立系爭同意書、系爭協議書，約定原告同
13 意系爭土地內即忠平段326-10、326-11地號前面部分（包
14 含如附圖所示編號A、B、C、D部分土地）予被告通行及使
15 用，既經本院認定如前，則被告占有系爭土地如附圖所示
16 編號B、D部分，即非無權占有，是原告依民法第767第1項
17 規定，請求被告將如附圖所示編號B、D建物拆除，將土地
18 騰空返還予原告，即屬無據，要難准許。又被告占有如附
19 圖所示編號B、D部分土地，具占有本權，已如前述，其占
20 有使用上開土地，非無法律上之原因，而不構成不當得
21 利，原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之
22 不當得利，同屬無據。

23 四、綜上所述，原告請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編
24 號B、D建物拆除，並返還該部分土地，暨請求返還不當得
25 利，均屬無據，不應准許。原告之訴既經駁回，則其假執行
26 之聲請即失所依據，爰併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
28 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
31 民事第六庭 法 官 謝慧敏

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
03 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

05 書記官 張隆成