臺灣臺南地方法院民事判決

106年度重訴字第248號

原　　告　中國石油化學工業開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林克銘

訴訟代理人　謝其演律師

被　　告　郭恭安

　　郭恭賓

000000000000000000

　　郭文明

共　　同

訴訟代理人　郭瑞昌

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國108年4 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告郭恭安應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○地號土地上如附圖編號A 所示面積二六點二三平方公尺之鐵皮磚造平房除去，並將上開土地面積二六點二三平方公尺騰空返還原告及其他共有人。

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○地號土地上如附圖編號B 所示面積二四點六五平方公尺之磚造平房、坐落同段四三九地號土地上如附圖編號C 所示面積七點二五平方公尺之磚造平房除去，並將上開土地全部面積三一點九平方公尺騰空返還原告及其他共有人。

被告郭恭安應給付原告十三點一一公斤之甘薯。

被告應給付原告十五點九五公斤之甘薯。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張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2 款、第3 款、第256 條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：㈠被告應將坐落臺南市○○區○○段000 ○00000 地號土地（下稱439 地號土地、439-1 地號土地，合稱系爭土地）上之地上物拆除，並將上開占用土地面積各1119.43 、347.75 平方公尺騰空返還原告及其他共有人。㈡被告應給付原告457 公斤之甘薯。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第5 頁、第8 頁至第9 頁）。嗣於本院審理中變更其聲明為：㈠被告應連帶將如臺南市安南地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A 所示面積26.23 平方公尺、編號B 所示面積24.65 平方公尺、編號C 所示面積7.25平方公尺之地上物（下合稱系爭地上物）拆除，並將占用系爭土地面積1467.18 平方公尺騰空返還原告及其他共有人。㈡被告應連帶給付原告737.5 公斤之甘薯。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷三第334 頁至第335 頁），經核原告上開所為訴之變更中，其請求被告連帶拆除地上物返還土地及給付不當得利部分，乃係依據同一所有物返還及不當得利之法律關係所請求，其請求之基礎事實，核與其起訴事實同一；又其請求不當得利數額之變更，屬擴張應受判決事項之聲明；另就拆除地上物位置及面積之更正，要屬補充及更正事實上之陳述，非為訴之變更追加，揆諸前開法律規定，並無不合，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國89年1 月4 日農業發展條例修正施行後，始簽訂如原證1 所示之土地租賃契約（下稱系爭契約），而系爭土地之地目為「建」，被告復自承於系爭土地上興建系爭地上物居住已達數十載，被告顯無自任耕作之事

實，自無耕地三七五減租條例之適用；又系爭契約約定租賃期間自99年1 月1 日起至103 年12月31日止，每年租金為作物甘藷177 公斤，嗣租期屆滿後，被告拒不搬遷，係無權占用系爭土地受有利益，為此，爰依民法第767 條第1 項前段、第821 條、第179 條之規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應連帶將系爭地上物拆除，並將占用系爭土地面積1467.18平方公尺騰空返還原告及其他共有人。㈡被告應連帶給付原告737.5公斤之甘薯。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地係被告祖先圍墾海埔地而來，第一次耕地租約係於38年間與中華民國政府簽訂，屬公有耕地與佃農訂定之耕地租約，約定俗成具有三七五耕地租約性質，然因土城地區無影印店，被告並未留存租約影本，僅得提出兩造於89年間簽訂之耕地租約，故無法申請至臺南市政府三七五租佃委員會進行三七五租約爭議調解，惟兩造間確實存有三七五租約，原告未依耕地三七五減租條例規定，先經調解調處即逕行起訴，法院應予程序駁回；又439 地號土地之地目為建，足以證明在39年地政總登記前，其上已興建房屋，且原告於73年2 月29日始登記為系爭土地共有人，如何判定系爭地上物係蓋在原告所有土地；更何況，系爭契約於103 年12月31日屆滿後，原告未續定租約，亦未開立繳款單，被告無從繳納租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷三第392 頁至第394 頁）：

㈠被告於89年7 月1 日與原告簽訂如本院卷三第115 頁至第121 頁所示之耕地租約（下稱89年契約），其上記載「土地所有權人：中國石油化學工業開發股份有限公司，耕地承租人：郭恭安等三人。茲以甲方所有下列耕地乙方願為承租耕作，特訂立約款如左：一、土地標示及租用面積：臺南市○○段000 地號、地目建、面積0.14678 公頃、租用面積0.14678公頃。二、租用期限自89年1 月1 日起至93年12月31日止，共計5 年。……三、每年地租規定繳付作物甘藷壹佰柒拾柒公

斤，應於每年12月底以前辦理繳納，該租金得比照當地政府放租公地征收地租評定之同期實物代金價格，折收代金。……」之內容。

㈡原告於99年2 月1 日與被告簽立系爭契約，約定租賃期間自99年1 月1 日起至103 年12月31日止，每年租金為作物甘藷177 公斤，應於每年12月底以前辦理繳納，該租金得比照當地政府放租公地徵收地租評定之同期實物代金價格，折收代金。被告向原告承租情形如附表所示。

㈢439 、439-1 地號土地，面積各為2323.89 平方公尺、1275.79 平方公尺，原告應有部分均為5738分之1500。

㈣被告未參與臺南市政府耕地租佃委員會第2 屆第10、11次調處會議。

㈤被告均以現金繳納租金，並自104 年起迄今均未繳納任何金錢予原告。

四、兩造爭執事項（見本院卷三第394 頁）：

㈠本件原告起訴是否合法？

㈡原告請求被告連帶拆除系爭地上物，並將占用之土地返還原告，有無理由？

㈢原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠本件「無」耕地三七五減租條例之適用：

1.按耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定，耕地三七五減租條例第1 條定有明文。次按本條例中華民國89年1 月4 日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定，農業發展條例第20條第1 項亦有明文。又按耕地租用，係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者而言，土地法第106 條第1 項定有明文，所稱農地，參照同條第2 項之立法精神，應包括漁地及牧地在內。承租他人之非農、漁、牧地供耕作之用者，既非耕地租

用，自無耕地三七五減租條例規定之適用。查原審既認定被上訴人所承租耕作之土地三筆為非屬農、漁、牧地之林地，則兩造間對系爭林地之權利義務關係，依上說明，即無適用耕地三七五減租條例規定之餘地（最高法院88年台上字第1號判例、91年度台上字第454 號判決、104 年度台簡上字第22號裁定意旨參照）。準此，若承租他人非農地之土地，即便約定供作耕地使用，亦無耕地三七五減租條例之適用，且同此意旨，亦無民法及土地法有關耕地租賃規定之適用。再按耕地三七五減租條例第26條，所謂出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議案件，非經調解、調處，不得起訴，係指當事人間本於耕地租佃關係而發生之爭議案件而言。如原告起訴主張無租賃關係存在，而本於其他之法律關係為訴訟標的，即無該法條之適用（最高法院104 年度台抗字第516 號裁定意旨參照）。

2.原告主張：兩造於農業發展條例修正施行後之89年7 月1 日始簽訂89年契約，而系爭土地為「建地」，非農、漁、牧地，被告亦在系爭土地上建築房屋居住，本件既非耕地租用，當無耕地三七五減租條例之適用，而應適用農業發展條例等語，業據提出系爭土地登記第二類謄本、使用分區證明書、現場照片為證（見本院卷三第341 頁至第344 頁、第376 頁至第380 頁）。經查，兩造於89年7 月1 日簽訂89年契約，約定被告共同承租原告所有地目為建之439 地號土地耕作，租用面積0.14678 公頃，租賃期間自89年1 月1 日起至93年12月31日止，每年租金為作物甘藷177 公斤等情，為兩造所不爭執，業如前述；再觀諸上開都市○○○○○區○○○○○○00000 地號屬『道（水）道路用地（兼供排水使用）』、439 地號屬「農業區」」、系爭土地登記第二類謄本記載「地目為建」之內容，可知兩造係於89年1 月4 日農業發展條例修正施行後之同年7 月1 日始簽訂89年契約，復於契約中載明被告係承租「地目為建」之439 地號土地耕作，揆諸前開說明，被告所承租者既係「建地」而非「農

地」，即使約定供作耕地使用，亦無耕地三七五減租條例之適用。

3.被告雖辯稱：89年契約雖於89年7 月1 日簽訂，惟追溯適用至同年1 月1 日，理當有耕地三七五減租條例之適用等語，並據提出89年契約、本院105 年度重訴字第108 號裁定為證（見本院卷三第115 頁至第121 頁、第355 頁至第360頁），然縱認89年契約因約定租賃期間為89年1 月1 日起至93年12月31日止，而溯及自89年1 月4 日農業發展條例修正施行前即有效成立，亦因租賃標的之439 地號土地為非農地之建地，被告租用439 地號土地作耕地使用，依上開說明，亦無耕地三七五減租條例之適用；至被告援引本院105 年度重訴字第108 號裁定意旨，主張本件係基於耕地租佃關係而生之爭議，原告未經調解調處逕行起訴，與耕地三七五減租條例第26條規定不符，法院應以裁定駁回等語，惟該判決係以未自任耕作而終止耕地租賃契約關係為前提，主張所有物返還、租賃物返還及不當得利，而觀諸本件原告係以系爭契約於103 年12月31日租期屆滿後，依所有物返還、不當得利為請求，故該判決與本件請求權基礎及前提事實均不同，自不可比附援引，併此敘明。

㈡系爭地上物係無權占有使用系爭土地：

1.按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767 條第1項前、中段、第821 條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。而未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院97年度台上字第2158號、104 年度台上字第1985號判決意旨參

照），是未辦保存登記建物之所有權人應為出資興建之原始建築人。復按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。

2.原告主張其於73年3 月27日以法人合併為原因，登記為系爭土地之共有人，應有部分均為5738分之1500等情，業據提出與所述相符之系爭土地登記第一類謄本為證（見本院卷一第47頁至第55頁），被告對上開事實雖不予爭執，然辯稱：系爭土地並非原告單獨所有，如何判定系爭地上物係蓋在原告所有土地上？且被告在系爭地上物內居住數十載，系爭地上物係基於歷史上之原因占有使用系爭土地等語，經查：

⑴439 地號土地略呈三角形、439-1 地號土地略呈長條狀，如附圖編號A 所示未辦保存登記之鐵皮磚造平房，為被告郭恭安所有，現供被告郭恭安之子即訴外人郭寶樹單獨居住及放置農作、漁作工具使用；編號B 、C 所示門牌號碼臺南市○○區○○街0 段0 巷000 ○00000 號之未辦保存登記磚造平房，係被告父親即訴外人郭登添所興建，現由被告郭恭安、郭恭賓共同居住使用等情，有現場照片及本院勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷三第83頁至第87頁、第227 頁至第229 頁、第236 頁至第237 頁、第376 頁至第380 頁），並經本院囑託臺南市安南地政事務所測量繪製土地複丈成果圖，足認系爭地上物確實係坐落於原告與他人共有之系爭土地上。

⑵被告於本院審理時自承：如附圖編號A 所示未辦保存登記之鐵皮磚造平房，係被告郭恭安其於十餘年前興建、編號B 、C 所示磚造平房係被告父親郭登添所興建，現由被告占有使用中等語（見本院卷三第227 頁、第329 頁），依上開說明，被告郭恭安即因出資興建而取得如附圖編號A 所示鐵皮磚造平房之所有權、如附圖編號B 、C 所示磚造平房為被告父親郭登添原始起造後由被告共同繼承取得事實上處分權等情，即堪認定。

⑶被告郭恭安所有如附圖編號A 所示鐵皮磚造平房、被告共有如附圖編號B 、C 所示磚造平房，客觀上既占有原告與他人所共有之系爭土地，被告復未提出其他證據足以證明系爭地上物係有權占有系爭土地之事實，僅空言辯稱係基於歷史上之原因而有權占用，難認已盡舉證之責。又被告因繼承取得如附圖編號B 、C 所示磚造平房之事實上處分權，即負有拆除地上物暨返還土地之義務，而拆除屬處分行為，無連帶給付之問題，從而，原告請求被告郭恭安拆除如附圖編號A 所示鐵皮磚造平房、被告拆除如附圖編號B 、C 所示磚造平房，並將上開土地騰空返還予原告及其他共有人，應屬有據。

3.原告雖主張：系爭契約租期屆滿後，被告仍拒絕返還土地，故請求被告連帶返還所承租之範圍即如附表所示占用面積之土地予原告及其他共有人等語，然查，兩造簽訂系爭契約，係約定被告承租原告共有如附表所示占用面積供耕作，業如前述，而觀諸上開現場照片及本院勘驗結果，可知系爭土地上僅坐落供被告居住使用之系爭地上物，其餘部分現未栽種任何農作物，並無耕作之事實，且屬空地，不特定人均得自由出入使用，難認被告於系爭契約租期屆滿後，除系爭地上物占用系爭土地之面積外，仍占用其餘承租之範圍，此外，原告亦未提出其他證據證明被告有何共同占用如附圖編號A、B 、C 所示面積外之土地，原告既未盡舉證之責，其依民法第767 條第1 項前段、第821 條規定，請求被告連帶將占用系爭土地面積1409.05 平方公尺【計算式：租賃面積1467.18 平方公尺－如附圖編號A 所示面積26.23 平方公尺－如附圖編號B 所示面積24.65 平方公尺－如附圖編號C 所示面積7.25平方公尺＝1409.05 平方公尺】騰空返還原告及其他共有人，於法無據，難以准許。

㈢關於不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。而依不當得利之法則請求返還

不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例、104 年度台上字第715 號判決意旨參照）。次按民法第821 條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。所謂本於所有權之請求，係指民法第767 條所規定之物權的請求權而言，至債權的請求權，則不在民法第821 條規定之列，僅於共有物被侵害，請求損害賠償，而其給付不可分者，依民法第293 條之規定，各共有人方得為共有人全體請求向其全體為給付（司法院院字第1950號解釋參照）；本件上訴人訴請被上訴人給付不當得利部分，核屬可分之金錢債權，各該上訴人僅得按其應有部分，請求被上訴人返還所受利益（最高法院85年台上字第2391號判決意旨參照）。

2.經查，被告郭恭安所有如附圖編號A 所示鐵皮磚造平房、被告共有如附圖編號B 、C 所示磚造平房，占有系爭土地，並無法提出占有之正當權源等情，業經本院認定如前，而439、439-1 地號土地面積各為2323.89 平方公尺、1275.79 平方公尺，原告應有部分均為5738分之1500一節，亦為兩造所不爭執，則依上開說明，原告請求依其對於系爭土地5738分之1500之應有部分，請求被告返還對於系爭土地不當得利數額之5738分之1500，於法有據。

3.原告主張：系爭契約約定租賃期間自99年1 月1 日起至103年12月31日止，每年租金為作物甘薯177 公斤，被告於租期屆滿後仍占用系爭土地，故請求自104 年1 月1 日起至108年2 月28日止，共計4 年又2 個月使用系爭土地，相當於租金之不當得利即甘薯737.5 公斤等語，固據提出系爭契約為證（見本院卷一第15頁至第18頁），惟查，原告僅得就被告郭恭安所有如附圖編號A 所示鐵皮磚造平房、被告共有如附圖編號B 、C 所示磚造平房，占有系爭土地之面積，依原告

對於系爭土地5738分之1500之應有部分請求不當得利，業如前述，而被告依系爭契約承租439 、439-1 地號土地面積各為1119.43 平方公尺、347.75平方公尺，共計1467.18 平方公尺，每年租金共為甘薯177 公斤，以此計算，每平方公尺土地之年租金為甘薯0.12公斤【計算式：177 公斤÷（面積1119.43 平方公尺＋面積347.75平方公尺）＝0.12公斤，小數點二位數後四捨五入，下同】，是原告得請求被告郭恭安所有如附圖編號A 所示面積26.23 平方公尺鐵皮磚造平房占用439-1 地號土地所獲得相當於租金之不當得利數額為甘薯34.6公斤【計算式：0.12公斤×（4 ＋2 ÷12）×面積26.23平方公尺＝13.11 公斤】、被告共有如附圖編號B 、C 所示面積各為24.65 、7.25平方公尺磚造平房占用系爭土地所獲得相當於租金之不當得利數額為15.95 公斤【計算式：0.12公斤×（4 ＋2 ÷12）×（面積24.65 平方公尺＋面積7.25平方公尺）＝15.95 公斤】，逾此數額之請求，則屬無據。

4.又郭登添已死亡，其繼承人即被告共有如附圖編號B 、C 所示磚造平房繼續無權占用系爭土地，迄至被告交還上開土地為止，亦受有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，被告自仍應返還該部分不當得利；然不當得利之債，尚無法律規定或契約約定而須負「連帶」返還責任，是原告請求被告「連帶」給付上揭不當得利數額部分，難認於法有據。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段、第821條、第179 條之規定，請求被告郭恭安應將如附圖編號A 所示面積26.23 平方公尺之鐵皮磚造平房除去，並將上開土地面積26.23 平方公尺騰空返還原告及其他共有人、被告應將如附圖編號B 、C 所示面積各24.65 、7.25平方公尺之磚造平房除去，並將上開土地全部面積31.9平方公尺【計算式：如附圖編號B 所示面積24.65 平方公尺＋如附圖編號C 所示面積7.25平方公尺＝31.9平方公尺】騰空返還原告及其他共有人，及被告郭恭安應給付甘薯13.11 公斤、被告應給付甘薯15.95 公斤，均為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之

請求，則為無理由，應予駁回。

七、本判決所命給付之價額未逾500,000 元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，被告所提「行政院長賴清德閣下親收文件」（見本院卷一第140 頁至第212 頁，卷二第21頁至第92頁），係被告訴訟代理人以訴外人臺南市漁民權益促進會總幹事身分，請求就嘉南海埔新生地還地漁民案制訂特別條例之陳情書，而「臺南市安南區耕地租佃委員會租佃爭議調解申請書」（見本院卷一第214 頁至第355 頁，本院卷二第95頁至第236 頁、第323 頁至第464 頁）、「臺南市政府耕地租佃委員會受理租佃爭議案第2 屆第11次調處會議」（見本院卷三第111 頁至第113 頁）、「臺南市政府耕地租佃委員會第2 屆第10次調處會議第2 案」（見本院卷三第256 頁至第281 頁），均非本件當事人參與臺南市政府耕地租佃調處之相關資料，核與本件訴訟標的無涉，而兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　9　　日

民事第四庭審判長法　官　李杭倫

法　官　許嘉容

法　官　王鍾湄

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　蘇嬿合

附表：

承租人	地號（臺南市安南區城西段）	租用面積（平方公尺）	公告現值（新臺幣元）	租金
郭恭安 郭恭賓 郭文明	439	1119.43	1,500	每年甘藷 177 公斤
	439-1	347.75	1,300	