

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第164號

上訴人 邱正男

訴訟代理人 邱慈慧

被上訴人 陳淑娟

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於民國112年4月11日臺灣臺南地方法院臺南簡易庭111年度南簡字第1767號第一審判決提起上訴，上訴人並為訴之追加，本院於民國113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及上訴人追加之訴均駁回。

第二審及上訴人追加之訴之訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文，此依同法第436條之1第3項之規定，於簡易訴訟上訴程序亦有適用。所謂請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上，可認係屬同一或關聯之紛爭，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為一次解決紛爭。查上訴人於第二審主張被上訴人經由其所承租之臺南市○區○○段000地號土地（以下簡稱系爭土地）內如上訴狀附件一所示編號4之土地（面積62.35平方公尺，以下簡稱系爭被占有土地）通行至臺南市大武街492巷，並

01 依民法第962條規定追加「被上訴人禁止經由上訴人向第三
02 人財團法人台灣省私立台南仁愛之家（以下簡稱仁愛之家）
03 承租之系爭被占有土地通行臺南市大武街492巷」之聲明部
04 分，與其在原審請求被上訴人返還系爭被占有土地之原因事
05 實、辯論及調查證據之範圍並不相同，難認兩者請求之基礎
06 事實同一，亦難認為原訴聲明範圍之擴張，且無訴訟標的必
07 須合一確定之情，如許其追加，將損及被上訴人之審級利
08 益，對其防禦權保障亦有重大影響，且被上訴人於本院言詞
09 辯論期日表示不同意上訴人於第二審為訴之追加。是上訴人
10 上開訴之追加，並不合法，應予駁回。

11 二、上訴人即原告方面：

12 （一）上訴人起訴主張：上訴人自民國00年00月間起與仁愛之家
13 簽訂租賃契約書，約定由仁愛之家將其所有含系爭被占有
14 土地之部分系爭土地出租予上訴人，是上訴人就系爭被占
15 有土地有使用收益權。另被上訴人亦與仁愛之家就部分系
16 爭土地簽訂租賃契約書，然其承租之系爭土地範圍，僅為
17 如附圖一所示藍色框框處之土地（面積126.64平方公
18 尺），然被上訴人所有門牌號碼臺南市○區○○街00巷00
19 號（整編前之門牌號碼為臺南市○區○○街00巷00弄00
20 號）之建物（以下簡稱系爭建物）竟逾越其承租土地之範
21 圍，無權占用上訴人承租之系爭被占有土地，甚且出租予
22 他人使用，致妨礙上訴人對系爭被占有土地之使用收益
23 權，屢經上訴人請被上訴人聯繫，均未獲置理，爰依民法
24 第421條規定提起本件訴訟，請求被上訴人拆除系爭被占
25 有土地上之地上物，並將系爭被占有土地之使用收益權交
26 還上訴人。並聲明：1.被上訴人應將占有系爭被占有土地
27 上之系爭建物拆除後，將該被占有之土地使用權交還予上
28 訴人。2.被上訴人無權占用系爭被占有土地，因此造成上
29 訴人無法使用收益之損失，應負損害賠償責任。

30 （二）上訴人上訴意旨之陳述及所用證據，除與原判決記載相同
31 者予以引用外，補稱略以：

01 1.被上訴人承租系爭土地面積為126.64平方公尺，惟系爭建
02 物坐落之土地面積合計為163.05平方公尺，加計系爭建物
03 北方凹進去之三角形，足證被上訴人占用系爭土地之面積
04 超過163.05平方公尺，是被上訴人確實有超出其承租土地
05 之範圍而為使用收益。

06 2.上訴人向仁愛之家承租之系爭被占有土地為空地，與系爭
07 土地相鄰之同地段324-2地號土地為上訴人向訴外人開元
08 寺承租之土地，目前亦為空地，故若由臺南市○○地○○
09 ○○○○○○○地○○○地段00000地號土地之界址，再
10 由仁愛之家依當初繪製承租範圍之圖面比例尺，可得知系
11 爭被占有土地之確切位置，即可證明被上訴人之系爭建物
12 已超出其承租範圍且占用上訴人承租之系爭被占有土地。

13 3.上訴人每年向仁愛之家繳納皺起承租土地之租金新臺幣
14 （下同）4,932元，自93年12月起至112年，已逾18年，所
15 繳納租金總計88,776元，而被上訴人長期占用系爭被占有
16 土地並以此為出入口，致上訴人實際上無法使用收益，故
17 應賠償上訴人所繳納租金支出之損失88,776元。

18 4.仁愛之家於113年5月24日已指出兩造承租土地間界址線，
19 顯示被上訴人所有之系爭建物兩遮突出於上訴人承租之土
20 地範圍。

21 （三）原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並
22 聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將占用上訴人承租之
23 系爭被占有土地上之系爭建物拆除後，將土地使用權交還
24 予上訴人。3.被上訴人應給付上訴人88,776元。4.訴訟費
25 用由被上訴人負擔。5.願供擔保，請准宣告假執行。

26 三、被上訴人即被告方面：

27 （一）被上訴人事實之陳述及所用證據，除與原判決記載相同者
28 予以引用外，補稱略以：系爭建物坐落系爭土地部分，係
29 被上訴人母親於64年間向仁愛之家所承租，系爭建物有工
30 務局核發之合法建照，不可能侵占上訴人承租之系爭被占
31 有土地。且依衛星航照圖所示，上訴人所占用之面積已遠

01 大於其所承租之土地範圍。

02 (二)並聲明：1.請求駁回上訴。2.上訴費用由上訴人負擔。

03 四、兩造不爭執事項及爭執內容：

04 (一)不爭執事項：

05 1.上訴人向仁愛之家承租之系爭土地，含面積62.35平方公
06 尺之系爭被占有土地。

07 2.坐落系爭土地上面積共163.05平方公尺之系爭建物為被上
08 訴人所有。

09 (二)爭執事項：

10 1.系爭建物有無占有上訴人承租之系爭被占有土地？

11 2.上訴人依租賃之法律關係請求被上訴人應將占有上訴人承
12 租之系爭被占有土地上之系爭建物拆除，將該部分土地使
13 用權交還予上訴人，及依侵權行為之法律關係請求被上訴
14 人給付88,776元，有無理由？

15 五、得心證之理由：

16 (一)按當事人主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條定有明文。上訴人主張被上訴人
18 所有系爭建物部分占用其所承租之系爭土地，請求被上訴
19 人將上開占用部分拆除，將該部分土地使用權交還上訴
20 人，並請求被上訴人賠償損害云云，然為被上訴人所否
21 認。經查：

22 1.觀兩造與仁愛之家簽訂之租賃契約書中之承租位置概略
23 圖，並無比例尺之記載，而原審履勘現場時，仁愛之家到
24 場員工陳稱「當初出租時係以空地出租，故可畫出承租範
25 圍，現因現場有房屋坐落，故無法指出兩造承租範圍之界
26 址線」等語，而地政人員於現場亦表示「無法將系爭建物
27 坐落系爭土地上之複丈成果圖套繪在兩造承租土地之仁愛
28 家圖面上」等語（均見原審卷63-65頁之勘驗筆錄）。

29 2.上訴人雖主張仁愛之家於113年5月24日已指出兩造承租土
30 地間界址線，顯示被上訴人所有之系爭建物兩遮突出於上
31 訴人承租之土地範圍云云；惟觀上訴人提出之相片，並無

01 任何仁愛之家人員明確指出兩造承租範圍之證據，且上訴
02 人亦未提出當日經地政事務所測量之結果（如：複丈成果
03 圖），是上訴人此部分主張，尚難採信。

04 3.綜上，依目前系爭土地之現況，並無法確認兩造承租範圍
05 之界址線，自無從確認系爭建物是否占有上訴人之承租範
06 圍。而上訴人復未能提出其他證據證明系爭建物確已占用
07 系爭被占有土地，是上訴人主張被上訴人所有系爭建物占
08 有上訴人向仁愛之家承租之系爭被占有土地云云，不足採
09 信。

10 （二）再按占有被侵奪者，依民法第962條前段規定，其占有人
11 固得請求返還其占有物，但所謂占有人，必就其占有物有
12 事實上之管領力，否則，即使對於占有物有合法之權源，
13 亦不能本於占有請求返還，又所謂占有之侵奪，係指違反
14 占有人的意思，以積極之不法行為將占有物之全部或一部
15 移入自己之管領而言。又租賃物交付後，承租人於租賃關
16 係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之權利。故其占
17 有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人，行使其占
18 有物返還請求權，然而若出租人未依債之本旨將租賃物移
19 轉交付予承租人，則承租人就租賃物尚未有事實上之管領
20 力，縱有租賃關係，亦不能本於占有請求返還，此就民法
21 第423條、第941條及第962條規定觀之甚明（最高法院43
22 年台上字第176號、64年台上字第2026號、83年度台上字
23 第2311號、96年度台上字第1657號裁判書意旨參照）。經
24 查：被上訴人辯稱系爭建物於65年間已在系爭被占有土地
25 上，為上訴人所不爭執，而上訴人自承係於00年00月間始
26 向仁愛之家承租系爭被占有土地，則系爭建物既早在上訴
27 人承租系爭被占有土地之前即已存在，出租人仁愛之家自
28 無從於上訴人承租系爭被占有土地之時，將已遭系爭建物
29 所占有之系爭被占有土地交付上訴人使用收益。揆諸前揭
30 說明，上訴人雖主張系爭建物占有其承租之系爭被占有土
31 地云云，惟該部分土地既尚未經仁愛之家交付予上訴人，

01 上訴人就該部分土地並無事實上之管領力，自不能本於租
02 賃之法律關係請求被上訴人返還系爭被占有土地。

03 (三) 綜上，上訴人既不能證明被上訴人所有之系爭建物占有其
04 所承租之系爭被占有土地，復不能本於租賃之法律關係請
05 求被上訴人返還系爭被占有土地，且上訴人亦未曾就系爭
06 被占有土地有事實管領力，自難認上訴人有何權利被侵
07 害。從而，上訴人依租賃之法律關係請求被上訴人應將占
08 有上訴人承租之系爭被占有土地上的系爭建物拆除，將該
09 部分土地使用權交還予上訴人，及依侵權行為之法律關
10 係，請求被上訴人給付88,776元，均屬無據。

11 六、綜上所述，上訴人依租賃之法律關係請求被上訴人應將占有
12 系爭被占有土地上系爭建物部分拆除，將該部分土地使用權
13 交還予上訴人，及依侵權行為之法律關係，請求被上訴人給
14 付88,776元，均為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之
15 判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
16 判，為無理由，應予駁回。

17 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
18 料，經本院斟酌後，均核與判決結果不生影響，無一一論述
19 之必要，併予敘明。

20 八、據上論結，本件上訴為無理由，訴之追加為不合法，依民事
21 訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第249
22 條第1項第6款、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日

24 臺灣臺南地方法院民事第二庭

25 審判長法官 張 玉 萱

26 法官 林 福 來

27 法官 王 獻 楠

28 以上正本證明與原本無異。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日

31 書 記 官 李 雅 涵

