臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1207號

原　　告　余忻頤
訴訟代理人　查名邦律師
被　　告　志邦國際開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　李再興
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　嘉威生活股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃清森
000000000000000000
被　　告　吳瑞良
000000000000000000
　　林秀麗
共　　同
訴訟代理人　黃厚誠律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款、第256條分別定有明文。原告起訴時原請求：㈠被告志邦國際開發有限公司（下稱志邦公

司）、嘉威生活股份有限公司（下稱嘉威公司）及建物所有權人應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（94年11月2日地籍重測前為一甲段134地號土地，下稱系爭土地；惟重測前均以地號稱之）附圖（補字卷第17頁）綠色及橘色部分所示之建物拆除，並將土地返還予原告及全體共有人；㈡志邦公司、嘉威公司及建物所有權人應給付原告及全體共有人新臺幣（下同）360萬元本息；及自起訴狀繕本送達翌日起，每月應按月各給付原告及全體共有人3萬元（補字卷第13頁）。嗣原告更正其請求為：㈠吳瑞良應將坐落系爭土地如臺南市歸仁地政事務所（下稱歸仁地政事務所）114年12月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A1所示部分、面積449.4平方公尺土地上之地上物即門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號（下稱系爭5號房屋）之部分建物拆除，並將土地騰空返還予原告及其餘共有人全體；㈡林秀麗應將坐落系爭土地如附圖編號B1所示部分、面積557.73平方公尺土地上之地上物即門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號（下稱系爭2號房屋）之部分建物拆除，並將土地騰空返還予原告及其餘共有人全體；㈢志邦公司、林秀麗（下稱志邦公司等2人）應給付原告及其餘共有人全體180萬元，及自民國114年10月14日起按月各給付原告及其餘共有人全體1萬5000元；㈣嘉威公司、吳瑞良（下稱嘉威公司等2人）應給付原告及其餘共有人全體180萬元，及自114年10月14日起按月給付原告及其餘共有人全體1萬5000元。（本院卷第391頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為系爭土地之共有人之一，坐落於系爭土地上未保存登記之系爭5號房屋之事實上處分權人為吳瑞良、系爭2號房屋之事實上處分權人為林秀麗、其等分別以系爭5號、系爭2號房屋無權占用系爭土地如附圖編號A1、B1所示之部分，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求其等將占用系爭土地部分之建物拆除，並將該部分

土地騰空返還原告及其餘共有人全體。又嘉威公司等2人、志邦公司等2人分別無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，爰依民法第179條、第821條規定，請求嘉威公司等2人、志邦公司等2人應分別給付180萬元，及自114年10月14日起按月各給付原告及其餘共有人全體1萬5000元等語。並聲明：㈠吳瑞良應將坐落系爭土地上如附圖編號B1所示部分面積449.4平方公尺土地之地上物即系爭5號房屋之部分建物拆除，並將土地騰空返還予原告及其餘共有人全體；㈡林秀麗應將坐落系爭土地上如附圖編號B1所示部分面積557.73平方公尺土地之地上物即系爭2號房屋之部分建物拆除，並將土地騰空返還予原告及其餘共有人全體；㈢嘉威公司等2人應給付原告及其餘共有人全體180萬元，及自114年10月14日起按月給付原告及其餘共有人全體1萬5000元；㈣志邦公司等2人應給付原告及其餘共有人全體180萬元，及自114年10月14日起按月各給付原告及其餘共有人全體1萬5000元。

二、被告則以：

㈠、嘉威公司等2人：系爭5號房屋為有權占有系爭土地，權源為由林盧金葉與訴外人政星實業股份有限公司（下稱政星公司）於75年11月間訂定買賣契約，出賣系爭土地面積176.4坪予政星公司，嗣政星公司同意吳瑞良在上開土地上建造系爭5號房屋，吳瑞良復於107年12月13日與嘉威公司訂立租賃契約書，出租系爭5號房屋予嘉威公司，由其使用系爭5號房屋並占有使用系爭5號房屋坐落之土地，依占有連鎖關係，系爭5號房屋係有權占用系爭土地，亦無不當得利之情形等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

㈡、志邦公司等2人：系爭2號房屋係有權占用系爭土地，其占用權源由林盧金葉與訴外人林文呈於93年11月1日訂立協議書（下稱系爭協議書），由林文呈取得林盧金葉同意而使用系爭土地，嗣林文呈於同年月10日與林秀麗訂立不動產買賣合約書，出賣系爭2號房屋及其坐落134之2地號、134之3地號

土地予林秀麗，並交付其使用，林秀麗復於102年10月17日與志邦公司訂立房屋租賃契約書，出租系爭2號房屋予志邦公司，由其使用系爭2號房屋並占有使用系爭2號房屋坐落之土地，依占有連鎖關係，系爭2號房屋係有權占用系爭土地，亦無不當得利之情形。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項(本院卷第369至370頁)：

㈠、系爭土地原為林盧金葉於68年7月12日以買賣為原因登記取得；嗣林盧金葉於111年1月12日死亡，系爭土地由林宗憲、蔡瓊慧、蔡宗佑於111年3月9日辦理分割繼承登記，所有權應有部分各3分之1；後林宗憲以夫妻贈與為登記原因，將系爭土地所有權應有部分3分之1於114年2月8日移轉登記予原告（補字卷第19至20頁、本院卷第197至226頁、第254頁、第241至266頁）。

㈡、原告之夫為林宗憲，林宗憲之父為訴外人蔡芳連、母親為訴外人林秋過，林秋過為林盧金葉之三女(本院卷第246、249、253、254頁)。

㈢、嘉威公司自108年起向吳瑞良承租系爭5號房屋，並訂有租賃契約書（本院卷第55至62頁）；志邦公司自102年11月起向林秀麗承租系爭2號房屋，並訂有租賃契約書（本院卷第97至105頁）。

㈣、系爭5號房屋建物占用系爭土地如附圖編號A1所示部分，面積449.4平方公尺；系爭2號房屋占用系爭土地如附圖編號B1所示部分，面積557.73平方公尺（本院卷第279頁）。

四、原告主張吳瑞良、林秀麗分別以系爭5號房屋、系爭2號房屋無權占有伊所有之系爭土地上如附圖編號A1、B1所示部分土地，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求其等拆除系爭5號、系爭2號房屋，並返還占用之土地；及請求嘉威公司等2人、志邦公司等2人分別給付相當於租金之不當得利等語，然為被告否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠、按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於買受人，

即移轉其物之占有於買受人之謂。依民法第946條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，亦即移轉占有並不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示交付，均生移轉占有之效力。是在土地買賣之情形，雖尚未辦理所有權移轉登記，惟買受人之占有土地如係出賣人本於買賣之法律關係所交付，無論現實交付抑簡易交付，均具正當權源，原出賣人不得認係無權占有而請求返還（最高法院99年度台上字第626號判決意旨參照）。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於占有連鎖之原理所產生之效果。

㈡、另按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，民法第943條第1項、第952條分別定有明文。故除有民法第943條第2項所定情形外，善意占有人如受推定適法有該權利，且所行使之權利內容，有得為占有物之使用收益者，即推定其有使用收益之權利，例如承租建物之承租人所行使者為租賃權，其內容包含建物坐落基地之占有，即推定其適法有此租賃權，得為占有物即土地之使用，故其因使用該占有物所獲得之利益，即有法律上原因，對於所有人自不負返還之義務。又善意占有人就其占有是否具有本權，並無查證義務（同法第959條立法理由參看），占有人主張其為善意占有者，無須負證明之責，應由主張占有人為惡意或原為善意占有人而轉為惡意者，負舉證責任；且各占有人之主觀善、惡意應分別觀察。是依我國民法占有制度之相關規定，建物雖無權占有土地，然建物占有人向建物所有人、建物承租人或次承租人、建物代租代管或包租代管業者承租建物，或基於其他法律關係取得建物占有時，並無查證建物有無占有土地權源之義務，其對於土地所有人主張為

土地之善意占有人者，即受推定於其適法之租賃權或所基於之法律關係範圍內，得為土地之使用，依上開說明，對土地所有人不負返還使用土地利益之義務，以保障建物占有人對占有外觀之信賴，並兼顧建物使用尤其是建物租賃市場之交易安全（最高法院111年度台上大字第932號裁定意旨參照）。

㈢、系爭5號房屋占用附圖編號A1部分：

１、原告主張吳瑞良為系爭5號房屋之事實上處分權人，以該房屋占用系爭土地，為嘉威公司等2人所不爭執（本院卷第123頁），並經本院會同歸仁地政事務所人員至現場測量，有勘驗測量筆錄、照片、附圖可參（本院卷第269至273頁、第279頁），應堪認定。

２、又原告主張系爭5號房屋無權占用系爭土地，為嘉威公司等2人否認，其等抗辯：系爭5號房屋係有權占用系爭土地，使用權源係由林盧金葉出賣土地予政星公司，政星公司同意吳瑞良在上開土地上建造系爭5號房屋，吳瑞良再出租系爭5號房屋予嘉威公司，由其使用房屋及坐落之基地等語，並提出不動產買賣合約書、共有農地分管耕作契約書、地籍圖謄本、政星公司變更登記事項卡、租賃契約為證（本院卷第69至77頁、第55至62頁、第93至95頁），經查：

⑴、依不動產買賣合約書所載，林盧金葉於75年間將134地號土地中之176.4坪出賣予政星公司，並由林盧金葉與斯時政星公司之董事長吳進龍簽署上開合約書，有該合約書可參（本院卷第69頁）。雖原告否認上開合約書之真正，惟證人蔡芳連於本院94年度訴字第795號拆屋還地事件（下稱另案795號事件）中證述：134地號土地部分出售他人後，有交付買受人，但因為是農地無法辦理分割登記。後來因為林文呈購買之134之2地號土地尾端部分遭吳進龍占用，而吳進龍工廠部分亦坐落於134之2地號土地上。134之2地號土地原為伊等公司所有，登記於伊岳母名下，因吳進龍興建工廠需要，曾將部分土地出售予吳進龍，惟未辦理所有權移轉登記，其後伊

等再將剩餘部分出售予黃碧霞。因黃碧霞所購土地嗣後經拍賣由林文呈取得，三方為解決土地使用問題，始簽立協議書。簽訂協議時，三方均同意維持土地使用現狀，彼此暫不主張權利。另由於134之2地號土地部分已遭吳進龍使用，基於道義上應對林文呈有所補償，惟協議書未記載此部分內容，而係預定俟日後土地得以分割時再行處理等語（另案795號事件卷第100至104頁），可知林盧金葉曾於75年間出售134地號土地即系爭土地之一部分予政星公司作為工廠基地使用，由該公司董事長出面吳進龍訂立買賣契約。

⑵、另證人林文呈於另案795號事件證述：伊拍賣買到134之2地號土地，測量後發現土地約有30餘坪遭吳進龍占用，其中建物面積約8坪，前去詢問吳進龍。當時吳進龍不在場，由其姪子及弟弟表示吳進龍早於75年間即已購買部分土地，並提出土地買賣契約書供伊查閱。後吳進龍聯繫蔡芳連，因伊所購入土地範圍內有部分工廠占用134地號土地，三方遂簽立協議書，希望維持土地現狀，待將來土地變更為工業用地後再互相交換使用。協議書所稱「依93年7月6日原狀保留」，係指伊購買土地時圍牆內之範圍維持現況，其中屬於134地號土地部分亦繼續保留；至於圍牆外之排水溝，則仍保留作為排水使用。簽立協議時，三方均同意維持原狀，互不請求權利等語（另案795號事件卷第101至103頁），核與證人吳進龍即斯時政星公司董事長證稱：關於三方簽立協議書之原因，確如蔡芳連、林文呈所述等語（另案795號事件卷第102至103頁）相符。益徵政星公司確於75年間向林盧金葉購買系爭5號房屋坐落系爭土地之部分，惟因系爭土地為農地，無法分割移轉所有權登記予政星公司，僅完成土地之交付占有予政星公司。

⑶、又被告抗辯政星公司於75年間買受取得系爭土地之一部後，同意吳瑞良於上開土地範圍內興建系爭5號房屋，嗣吳瑞良出租系爭5號房屋予嘉威公司，由其使用該房屋及坐落之基地等情，亦有其提出之房屋稅籍證明書、租賃契約書可佐

（本院卷第33至34頁、第55至62頁），應堪認定。基上，足認政星公司取得前開土地後，將其使用利益交由吳瑞良行使，而由吳瑞良興建系爭5號房屋占用系爭土地；嗣吳瑞良再將上開房屋出租予嘉威公司使用，嘉威公司因租賃關係而占有系爭土地。揆諸前開占有連鎖法理，政星公司對於出賣人林盧金葉既為有權占有人，則吳瑞良、嘉威公司依序取得之占有，對於林盧金葉而言，亦屬有權占有。

㈣、再者，林盧金葉於111年1月12日死亡後，由繼承人林宗憲、蔡瓊慧及蔡宗佑繼承系爭土地（見不爭執事項㈠），依民法第1148條第1項規定，其等承受被繼承人財產上之一切權利義務，自一併承受林盧金葉就前開買賣關係所負容忍系爭土地占有之義務，其後林宗憲再將應有部分移轉登記予其妻即原告，而原告就系爭土地之權利既源自林宗憲，同應受該買賣關係拘束。準此，系爭5號房屋占用土地之權源，係由林盧金葉出售土地予政星公司而生，嗣經政星公司交付吳瑞良使用，再由吳瑞良出租予嘉威公司，屬合法之占有連鎖關係，故嘉威公司等2人抗辯系爭5號房屋係有權占有系爭土地，且其等為善意占有人，並無不當得利等語，應足為採。從而，原告請求吳瑞良拆除系爭5號房屋，返還占用之土地，並請求嘉威公司等2人給付相當於租金之不當得利，即屬無據。

㈣、系爭2號房屋占用附圖編號B1部分：

１、原告主張林秀麗為系爭2號房屋之事實上處分權人，以該房屋占用系爭土地，為志邦公司等2人所不爭執（本院卷第123頁），並經本院會同歸仁地政事務所人員至現場測量，有勘驗測量筆錄、照片、附圖可參（本院卷269至273頁、第279頁），應堪認定。

２、又原告主張系爭2號房屋無權占用系爭土地，為志邦公司等2人否認，其等抗辯：系爭2號房屋係有權占用系爭土地，使用權源係林盧金葉、林文呈、政星公司於93年11月1日訂立協議書，由林文呈取得林盧金葉同意而使用系爭土地，嗣林

文呈於同年月10日與林秀麗訂立不動產買賣合約書，出賣系爭2號房屋及其坐落134之2地號、134之3地號土地予林秀麗，並交付其使用，林秀麗復於102年10月17日與志邦公司訂立房屋租賃契約書，出租系爭2號房屋予志邦公司，由其使用系爭2號房屋並占有使用系爭2號房屋坐落之土地等語，並提出協議書、不動產買賣合約書、租賃契約為證（本院卷第93至105頁），經查：

⑴、依系爭協議書記載，林文呈占用134地號土地部分依93年7月6日現狀保留，林盧金葉不得要求拆除、返還土地或請求補償等語，有該協議書可參（本院卷第95頁），雖原告否認上開協議書之真正，惟證人蔡芳連、林文呈、吳進龍於另案795號事件證述因政星公司、林文呈之房屋有相互占用土地情形，政星公司、林文呈、林盧金葉遂簽立協議書，維持土地使用現狀，待將來土地變更為工業用地後再互相交換使用一節，詳如前述。據此，林文呈占有系爭土地，係基於系爭協議書之合法權源而為有權占有；後林文呈將上開建物出售並交付予林秀麗，林秀麗復將建物出租予志邦公司使用等情，亦有不動產買賣合約書、租賃契約書可佐（本院卷第93頁、第97至105頁），則依占有連鎖法理，志邦公司等2人占有系爭土地，自屬有權占有。

⑵、又林盧金葉死亡後，其繼承人依民法第1148條第1項規定承受被繼承人之一切權利義務，亦應承受前開契約關係所生容忍占有之義務，不得對志邦公司等2人主張無權占有或不當得利；原告復自繼承人林宗憲受讓取得系爭土地應有部分，其所得行使之權利範圍自不得逾越讓與人原有權利範圍，亦應受前開三方協議所生法律關係之拘束。從而，志邦公司等2人抗辯其等以系爭2號房屋占有系爭土地具有法律上原因，非無權占有，且其等為善意占有人，即屬有據；原告主張志邦公司等2人以系爭2號房屋無權占用系爭土地，並請求相當於租金之不當得利，亦失所據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條

規定請求吳瑞良拆除系爭5號房屋並返還占用之土地、林秀麗拆除系爭2號房屋並返還占用之土地，及依同法第179條、第821條規定，請求嘉威公司等2人、志邦公司等2人各給付原告及其餘共有人全體180萬元，及均自114年10月14日起，按月各給付原告及其餘共有人全體1萬5000元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　　柯雅惠

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　　陳冠盈