臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上易字第153號

上　訴　人　陳順玉

訴訟代理人　許嘉仁

被 上 訴人　祭祀公業許綢

法定代理人　許俊寬

訴訟代理人　陳信宏律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年12月17日臺灣嘉義地方法院113年度訴字第458號第一審判決提起上訴，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人將如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平方公尺之土地返還被上訴人，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之九十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠緣○○縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為被上訴人所有，因訴外人許嘉元、許嘉仁所有門牌號碼「○○縣○○市○○里○○路00巷0號」建物無權占用被上訴人所有系爭土地。被上訴人曾訴請訴外人許嘉元、許嘉仁拆屋還地，經臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）以108年度訴字第257號判決許嘉元、許嘉仁應將系爭土地上如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆除，並將土地回復原狀，返還被上訴人；許嘉仁、許嘉元不服提起上訴，分別經本院以109年度上字第66號判決、最高法院以110年度台上字第1423號裁定駁回上訴確定（下稱另案拆屋還地確定判決）。

㈡嗣被上訴人持另案拆屋還地確定判決向嘉義地院聲請強制執行，經本件上訴人對嘉義地院民事執行處主張其係承租許嘉仁之系爭建物，且實際居住該處。本件上訴人承租系爭建物係無權占用被上訴人所有之系爭土地，並妨害被上訴人就該部分土地所有權之行使，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人自系爭建物遷出，並交還占用之系爭土地與被上訴人，原審為被上訴人勝訴之判決，並無不合等語。並聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

被上訴人不該於另案拆屋還地確定判決後，再波及系爭建物承租人即上訴人，否則有違憲法保障人民居住權，又上訴人占用系爭土地之權利來自上訴人與許嘉仁間就系爭建物之租賃契約，而房屋性質不能脫離土地之占有而存在，倘房屋所有人無權占用該房屋之基地，基地所有權人即被上訴人請求拆屋還地時，請求之對象為房屋所有權人，非使用人，被上訴人不得單獨請求上訴人返還土地等語，資為抗辯。並聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項為：

㈠系爭土地為被上訴人所有，許俊寬為管理人，訴外人許進丁在系爭土地上搭建門牌號碼○○縣○○市○○里○○路00巷0號建物及未辦理保存登記之雨遮、車庫，許進丁與上訴人於民國106年5月1日起簽訂上開建物租賃契約書。(原審卷第65頁，本院卷第25至36頁)

㈡系爭建物中如附圖編號a、a1所示部分由訴外人許嘉元、許嘉仁以分割繼承為原因取得，許嘉仁並於110年11月29日與上訴人簽訂系爭建物租賃契約書，租賃期限5年。(原審卷第134至135頁、第165至173頁)

㈢被上訴人曾訴請訴外人許嘉元、許嘉仁拆屋還地，經嘉義地院以108年度訴字第257號判決許嘉元、許嘉仁應將系爭土地上如附圖編號a、a1所示面積合計121.88平方公尺之建物拆

除，並將土地回復原狀，返還被上訴人；許嘉仁、許嘉元不服提起上訴，分別經本院以109年度上字第66號判決、最高法院以110年度台上字第1423號裁定駁回上訴確定。(原審卷第17至31頁、第165至173頁)

四、得心證之理由：

被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人自系爭建物遷出，將所占用之系爭土地如附圖編號a、a1所示總面積121.88平方公尺返還被上訴人，是否有理由？

㈠按所有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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人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、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。而占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人（最高法院103年度台上字第2578號判決意旨參照）。

㈡本件被上訴人曾訴請訴外人許嘉元、許嘉仁拆屋還地，經嘉義地院以108年度訴字第257號判決許嘉元、許嘉仁應將系爭土地上之系爭建物拆除，並將土地回復原狀，返還被上訴人；許嘉仁、許嘉元不服提起上訴，分別經本院以109年度上字第66號判決、最高法院以110年度台上字第1423號裁定駁回上訴確定等情，如兩造不爭執事項㈢所示，足認，許嘉仁之系爭建物係無權占用系爭土地無訛。許嘉仁將系爭建物

出租與上訴人，而上訴人係為自己之利益而占用系爭土地，並非為他人即許嘉仁占用系爭土地，故上訴人承租之系爭建物仍屬無權占用系爭土地。本件上訴人非屬另案拆屋還地確定判決之當事人，故被上訴人不得持另案拆屋還地確定判決向嘉義地院民事執行處聲請對上訴人為強制執行，但並非上訴人承租之系爭建物占用系爭土地轉變成有權占用。本件上訴人除以其與許嘉仁間就系爭建物之租賃契約外，復未能舉證證明系爭建物占用系爭土地之正當權源，是以，上訴人承租系爭建物占用系爭土地即屬無權占有。

㈢再按遷讓係指停止占有而言，所謂返還，係指將占有之土地交付所有權人而言，前者之遷讓為後者交付之階段行為，故請求返還占有之土地者，當然含有請求遷讓之意思。蓋返還土地係指移轉土地之占有之謂，故返還土地必須排除地上房屋，始克達成交還土地之目的，而使被上訴人得以占有使用（最高法院88年度台上字第2006號判決意旨參照）。而土地所有權人得請求居住於無權占用其土地之房屋承租人遷出，並請求該房屋所有人或事實上處分權人拆屋還地，但承租人若非所有人或事實上處分權之人，其既不能拆除房屋，何能將房屋占用之土地返還於土地所有人。本件上訴人雖向許嘉仁承租系爭建物，然許嘉仁就系爭建物並無得以對抗被上訴人之合法占用權源，係屬無權占用被上訴人之系爭土地等情，如兩造不爭執事項㈢所示。上訴人並非系爭建物之所有人或事實上處分權人，不能舉證證明其有何占用系爭土地之合法權源存在，則上訴人現仍承租居住於系爭建物，自屬無權占有系爭土地之人。惟依上開規定及說明，上訴人既非系爭建物所有人或事實上處分權之人，即不能令其拆除房屋返還系爭土地，僅得命其自房屋遷出而已。

㈣從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人自系爭建物遷出，為有理由，但逾此範圍之請求（即依同項前段規定請求將系爭土地返還被上訴人部分），則屬無理由。

五、綜上所述，被上訴人依據民法第767條第1項規定，請求上訴

人應自系爭建物遷出，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，判命上訴人遷出房屋，並就該部分依兩造之宣告，分別酌定擔保金額宣告假執行及免假執行，經核並無不合，上訴人就此部分提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。至原審判命上訴人給付超過上開應准許部分，及該部分假執行之宣告，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　12　　月　　24　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　王雅苑

法　官　葉淑儀

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　鄭瓊琳