

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4517號

原告 陳東城

陳俊吉

共同

訴訟代理人 張寶貴

被告 興旺交通工程有限公司

法定代理人 蔣君婷

訴訟代理人 黃啟銘律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月30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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。查本件起訴時之原告僅有原告陳東城，且聲明為：(一)被告應遷讓返還坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭49地號土地）上面積約50坪之鐵皮違章房屋，地址：臺北市○○區00號之鐵皮違章房屋應騰空返還予原告；(二)被告應自民國108年6月1日起至騰空返還上開鐵皮違章房屋止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬7,000元，並至清償日止以週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行（見店簡字卷第2頁）。嗣訴狀送達後，追加原告陳俊吉，並最終變更聲明為：(一)被告應自坐落臺北市文山區公訓段二小段45、46、47、49、49之7、49之8、49之9、49之10地號土地如附件臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示項目

「n+o」、「f+g+h」、「a+b+c+d+e」範圍之地上物（A）、（B）、（D）【下各稱地上物（A）、地上物（B）、地上物（D），並合稱系爭地上物】遷出，並將如附圖所示項目「i+j+k」範圍之地上物（C）【含貨櫃屋在內，下稱地上物（C）】拆除，將系爭地上物騰空遷讓返還原告；(二)被告應自108年6月1日起至騰空遷讓返還系爭地上物之日止，按月給付原告2萬7,000元；(三)願供擔保，請准宣告假執行（見訴字卷二第42、116頁）。被告就原告所為上開訴之變更追加均無異議（見訴字卷一第486頁；訴字卷二第116至117頁），而為本案之言詞辯論，視為同意其變更追加，是揆諸前揭法條規定，原告所為上開訴之變更追加，應予准許。

二、原告主張：系爭地上物係原告於100年間重整翻修興建，為原告所有之不動產，自102年6月1日起出租被告作為倉庫使用，每月租金2萬7,000元，租賃期間自102年6月1日起至105年5月31日止，屆期續租後，租賃期間延至108年5月31日止，並均由原告陳東城出面與被告先後簽訂房屋租賃契約書共2份（下稱系爭原證2租約），詎租約即將到期前，原告欲與被告協商續約事宜，被告竟表示已另與自稱為系爭地上物起造者之陳靜宜、陳志順簽訂新租約，不再與原告續約，而被告迄今仍占有使用系爭地上物，侵害原告就系爭地上物之處分權，原告自得依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告自系爭地上物遷出，並將被告自行搭建而依附於地上物（B）之地上物（C）拆除，將系爭地上物騰空遷讓返還原告。另被告無權占有使用系爭地上物，除受有相當於租金之不當得利外，亦屬不法侵害原告之所有權，使原告受有損害，原告併得依民法第179條或184條第1項前段規定，請求被告自108年6月1日起至騰空遷讓返還系爭地上物之日止，按月給付原告2萬7,000元。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項前段規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應自系爭地上物遷出，並將地上物（C）拆

01 除，將系爭地上物騰空遷讓返還原告；(二)被告應自108年6月
02 1日起至騰空遷讓返還系爭地上物之日止，按月給付原告2萬
03 7,000元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

04 三、被告則以：被告雖有於102年6月1日起至108年5月31日止之
05 期間，向原告承租臺北市○○區○○段○○段00地號土地
06 （下稱系爭45地號土地）及其上之系爭地上物，惟經系爭45
07 地號土地地主即訴外人陳靜宜、陳志順於107年底告知，被
08 告方悉原告並非系爭45地號土地及系爭地上物之所有權人，
09 原告乃違法轉租者，故被告於租期屆滿後，即未再與原告續
10 訂租約。又依原告與系爭45地號土地地主陳志順、訴外人陳
11 興旺、陳信宏就系爭45地號土地所簽訂之租賃契約書第十七
12 條約定，原告於該租約租賃期間屆滿時即107年4月30日後，
13 仍將系爭地上物留置原地未予搬遷，即視作廢棄物而任由地
14 主處理，故原告顯已拋棄其對系爭地上物之權利。況系爭地
15 上物係以鐵架充作柱子，鐵皮覆蓋作為屋頂，四周並無牆壁
16 圍繞包覆之鐵皮棚架，無法明確標示外部範圍，非屬獨立空
17 間，不具構造上之獨立性，且無法發揮遮風避雨之建築效
18 用，僅為臨時性之搭建，尚非不易拆卸搬遷之物，實非民法
19 第66條所稱屬不動產之定著物，亦非土地之構成部分或土地
20 之產出，是系爭地上物論其性質，應為動產，並依民法第81
21 1條規定，附合而為土地所有權人所有，原告既非系爭地上
22 物坐落土地之所有權人，無從請求被告返還系爭地上物及給
23 付相當於租金之不當得利。另系爭原證2租約約定之租金雖
24 為每月2萬7,000元，然被告係從事交通工程之公司，主要業
25 務乃道路柏油鋪設等事項，被告所有與施作工程相關之車
26 輛、器具及物料等，平日均在風吹日曬雨淋之天候下作業，
27 僅需土地存放即可，毋庸特別維護，故被告與原告簽訂系爭
28 租約之目的係為使用土地，無須使用系爭地上物，被告係為
29 使用如附圖所示系爭地上物與地上物（C）所坐落之土地及
30 如附圖所示空地（E）之土地（下合稱系爭土地），且誤認
31 原告為系爭土地之所有權人，方與原告簽訂系爭原證2租

約，故系爭原證2租約之租賃標的乃系爭土地，而非系爭地上物，是系爭原證2租約約定之租金雖為每月2萬7,000元，然此為使用系爭土地之對價，與系爭地上物無關，且原告所提網路查詢資料乃附近「房屋」之租金行情，系爭地上物僅為鐵皮棚架，自不能等同視之，是原告以上開租金數額作為使用系爭地上物相當於租金之不當得利，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造間曾簽訂系爭原證2租約，租賃期間自102年6月1日起至108年5月31日止，被告每月應給付原告租金2萬7,000元，並得使用系爭土地及系爭地上物。而原告並非系爭土地之所有權人，其中臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭49地號土地）為國有，目前由國防部軍備局管理；系爭45地號土地則原為原告先父即訴外人陳進財與親族共有，陳進財之應有部分為7分之1，臺北市於77年12月9日徵收系爭45地號土地，於79年3月22日完成登記，嗣陳興旺及訴外人陳進卿、陳進福因渠等之應有部分經臺北市發還而於88年2月1日登記為系爭45地號土地之共有人，系爭45地號土地現為臺北市、陳信宏、陳志順、陳靜宜及訴外人陳永慶、陳昆煌、陳盈村、陳怜蘭、陳玫秀共有。又原告陳東城於104年5月15日與第五房陳興旺、第六房陳志順、第七房陳信宏簽訂租賃契約書（下稱系爭被證1租約），由原告陳東城向陳興旺、陳志順、陳信宏承租系爭45地號土地使用範圍約20坪，每月租金3,000元，租賃期間自104年5月1日起至107年4月30日止。另被告於系爭租約租期屆滿後，未再與原告續約，乃於108年5月16日與陳興旺之繼承人代表陳靜宜、第六房及第七房代表陳志順簽訂租賃契約書（下稱系爭被證3租約），由被告承租系爭45地號土地使用範圍約20坪，每月租金2萬7,000元，租賃期間自108年6月1日起至111年6月1日止，被告並持續占有使用系爭土地迄今等情，有系爭原證2租約、系爭被證1租約、系爭被證3租約、臺北市古亭地政事務所10

9年3月2日北市古地籍字第1097003384號函附系爭45地號土地及系爭49地號土地之土地登記公務用謄本及異動索引附卷可稽（見店簡字卷第8至13頁；訴字卷一第73至81、87至95、257至283頁），且為兩造所不爭執（詳見訴字卷二第43、47至48頁），足堪認定。

五、原告雖主張系爭地上物為其所有，被告無權占有系爭地上物，應拆除地上物（C），將系爭地上物騰空遷讓返還原告，並自108年6月1日起至騰空遷讓返還系爭地上物之日止，按月給付原告2萬7,000元云云，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）系爭地上物並非民法第66條所稱之不動產：

1.按稱不動產者，謂土地及其定著物；不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分；而稱動產者，為前條所稱不動產以外之物，民法第66條、第67條分別定有明文。又按民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言（最高法院76年度台上字第1969號判決要旨參照）。

2.系爭地上物為地上物（A）、地上物（B）、地上物（D）相連通而無隔間，並與相連通之地上物（C）合而為一主要以鐵皮包覆之門字型建物，前方開口均無設置牆面，亦無與外界區隔之設置，地上物（A）雖有屋頂，但據原告陳俊吉所稱，僅係在原有C型鋼架上鋪烤漆板作成屋頂等語（詳見訴字卷一第360頁），最旁一側有廁所，另一側與地上物（B）相連通，底側為鐵皮搭成牆面，地上物（B）則係在C型鋼架上鋪鐵皮作為屋頂，靠近地上物（A）該側底部有鐵皮作成之牆面，另一側與地上物（C）相連通，後方為擋土牆，未設置牆面與外界區隔，地上物（D）臨路一側牆面底部為紅磚牆，其上再架設鐵皮作為牆面連接鐵皮屋頂，另一側則與地上物（B）相連通等情，有現場照片在卷可按（見訴字卷一第329至339頁），且為兩造所不爭執（見訴字卷二第80至82頁），則系爭地上物雖有鐵皮屋頂覆蓋，然其四周並無完

01 整牆面與外界隔離，前方完全無遮擋而與外界相通，後方有
02 大部分區域與擋土牆相通而無區隔，則系爭地上物顯無法與
03 土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，並非得以明確
04 標識其外部範圍之獨立空間，以其建築構造觀之，較類似於
05 鐵皮棚架，尚未達足避風雨及不易移動其所在之程度，且其
06 使用上與土地密不可分，亦無從區隔，實無法作為一建築物
07 而單獨使用，故其雖非土地之構成部分，且繼續附著於土
08 地，仍難謂其有獨立之經濟效用，是系爭地上物應非屬民法
09 第66條第1項所稱之定著物，亦非同條第2項所稱土地之出產
10 物，難認係屬民法第66條所定之不動產，依同法第67條規
11 定，應為動產。原告主張系爭地上物乃鐵皮倉庫，屬不動產
12 云云，並非可採。

13 (二)系爭地上物並未因附合而為所坐落土地之重要成分，不得逕
14 適用民法第811條規定，由土地所有人取得其所有權：

15 1.按動產因附合於不動產而歸不動產所有人取得其所有權者，
16 以動產因附合而成為不動產之重要成分為要件，若附合後仍
17 獨立於不動產之外者，不動產所有人尚不能取得動產之所有
18 權，此觀民法第811條之規定自明（最高法院75年度台上字
19 第116號判決要旨參照）。

20 2.系爭地上物之定性應為動產，已如前述，雖系爭地上物固定
21 在所坐落土地上，然其於構造上仍獨立於所坐落土地之外，
22 難認係所坐落土地之成分，故被告抗辯系爭地上物依民法第
23 811條規定，因附合而由所坐落土地之所有人取得其所有權
24 云云，難認有據。

25 3.至原告陳俊吉陳稱地上物（A）之部分地面原為斜坡，由原告
26 於100年間出資將其填平，地上物（B）後方擋土牆係原告
27 與陳進財於66年興建豬舍期間所搭建，地上物（C）坐落土
28 地係原告於100年間出資填平，地上物（D）坐落地面原設有
29 臺階，與地上物（B）坐落地面有高度落差，也是原告於100
30 年間將其填平等情（詳見訴字卷第360頁），縱認為真，然
31 為進行前揭地面填平及施作擋土牆等工程而在土地上所作之

挖方、填土、鋪水泥、堆砌擋土牆、植生護坡等，既無獨立使用價值或可獨立存在，且已附合於土地而為密不可分之土地成分，依民法第811條規定，即由土地所有人取得前揭填平土地及擋土牆部分之所有權。原告既非土地所有人，縱有出資填平地面及施作擋土牆，亦不能據此對使用土地之被告主張何權利，或據以推論其對系爭地上物有所有權存在之事實。

(三)原告無權請求被告騰空遷讓返還系爭地上物及按月給付2萬7,000元：

1.原告雖主張系爭地上物係其渠等共同出資搭建，然為被告所否認，自應由主張權利之原告就此有利己之事實負舉證之責。而原告自承與被告簽訂系爭原證2租約前，系爭土地曾出租他人使用，復參以原告陳俊吉陳稱：後來豬舍不能繼續養豬，陳進財就將豬舍出租他人，當時之承租人就搭蓋地上物（A）之C型鋼架，屋簷則為木造等語（詳見訴字卷一第360頁），故地上物（A）甚至相連通之地上物（B）及地上物（D）之現狀或其主要部分是否全為原告所出資搭建，即非無疑，不能排除為被告之前之前承租人所搭建而留置，原告既未提出其他證據足以佐證系爭地上物確為渠等重新搭建全部或大部分主體之情形下，尚難遽認原告對系爭地上物有所有權，縱原告有翻修系爭地上物之屋頂，該屋頂亦因附合於系爭地上物之主體而依民法第812條規定，屬系爭地上物主體之所有人所有，原告不得據以主張其就系爭地上物具有所有權而對被告有所請求。

2.又地上物（B）及地上物（D）所坐落土地均包括部分系爭45地號土地，有臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖存卷可佐（見訴字卷一第419頁），復依原告陳東城為承租系爭45地號土地使用範圍約20坪所簽訂之系爭被證1租約第十七條約定：「租賃期滿遷出時，乙方（即原告陳東城，下同）所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方（即出租人）處理，乙方決不異議」（見訴字卷一第79

頁），系爭被證1租約租期既於107年4月30日屆滿，原告仍未將占用出租人所有之系爭45地號土地之地上物（B）及地上物（D）拆除搬遷，依上開約定，該等地上物即視為廢棄物，由出租人處理；再對照被告與系爭45地號土地地主所簽訂之系爭被證3租約第一條約定，租賃標的為系爭45地號土地使用範圍約20坪，並於備註事項2約定：「該土地上建物，任承租者使用。」，則系爭45地號土地地主顯已依系爭被證1租約第十七條約定，將原告陳東城留置在系爭45地號土地上之地上物授權予系爭被證3租約之承租人即被告使用，故被告是否無權使用，已非無疑。況依系爭地上物之結構觀之，除去占用系爭45地號土地範圍內之部分後，其結構之完整性即遭破壞，顯有倒塌之虞，故系爭地上物之存在應整體觀察，難逕予割裂為占用系爭45地號土地部分及非占用系爭45地號土地部分，而被告既已向系爭45地號土地地主承租使用系爭地上物所占有之系爭45地號土地部分，且系爭地上物並無獨立於所坐落土地而存在之經濟效用，已如前述，則系爭地上物之存在實已侵害被告就所租賃土地之使用權限，要求被告自系爭地上物遷出，等同禁止被告使用其所承租之土地，有害被告之租賃權，亦屬侵害土地所有人就土地使用收益之權限，是縱認原告為系爭地上物之所有人，惟系爭地上物既係無權占有被告所承租之土地，即已不法侵害被告基於租賃關係就所承租土地之占有，原告自不得對被告請求遷讓返還系爭地上物，並給付每月2萬7,000元之不當得利或損害賠償。

- 3.至原告雖主張系爭被證3租約之出租人僅為系爭45地號土地之部分共有人，惟按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文，是系爭45地號土地部分共有人即系爭被證3租約之出租人縱未經全體共有人同意，將系爭45地號土地部分範圍出租予被告，然僅該租賃契約對他共有人不生效力而已，非謂該租賃契約當然無效，且僅生其他共有人是否因此

01 受有損害而得請求任意出租之共有人賠償損害之問題，原告
02 無從據以主張被告係無權占有系爭地上物所占有之系爭45地
03 號土地。又原告另主張其欲向軍方承租系爭49地號土地，則
04 系爭地上物就占有系爭49地號土地部分即有合法占有權源，
05 惟原告既尚未正式簽約承租系爭49地號土地，則原告非系爭
06 49地號土地之所有人，亦非合法承租之占有人，自無權對占
07 有系爭49地號土地之被告為何請求。

08 六、綜上所述，系爭地上物之性質乃民法第67條所稱之動產，原
09 告並未舉證證明其確為系爭地上物之所有人，自無從主張所
10 有人之權利，且縱認原告為系爭地上物之所有人，然系爭地
11 上物之存在乃無權占有被告所承租之系爭45地號土地，已不
12 法侵害被告之占有權限及土地所有人就土地使用收益之權
13 限，原告自無權請求被告騰空遷讓返還系爭地上物及按月給
14 付2萬7,000元之不當得利或損害賠償。從而，原告依民法第
15 767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項前段規
16 定，請求：(一)被告應自系爭地上物遷出，並將地上物(C)
17 拆除，將系爭地上物騰空遷讓返還原告；(二)被告應自108年6
18 月1日起至騰空遷讓返還系爭地上物之日止，按月給付原告2
19 萬7,000元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
20 假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併駁回之。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
22 料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
25 民事第七庭 法 官 黃珮如

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
30 書記官 張惠晴