

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1221號

原告 威誠建設有限公司

法定代理人 陳正宗

訴訟代理人 廖年盛律師

被告 江水信

江有龍

訴訟代理人 江輝雄

被告 江勝鑒

江宗展

訴訟代理人 江彭鳳香

被告 江鳳騰

江宗修

上六人共同

訴訟代理人 姜至軒律師

被告 江秀良

江依玲

江秋慶

邱子倩

邱子軒

江冠霆

宋玉琴(兼江金星之承受訴訟人)

謝輝雄

江莊素珠

陳少庭

陳川鋒

01 兼 上一人
02 法定代理人 陳明哲
03 江雅惠
04 被 告 張茵
05 0000000000000000
06 張寧
07 兼 上一人
08 法定代理人 張志慶
09 江家紅
10 被 告 江欣燕(兼江金星之承受訴訟人)
11 0000000000000000
12 江紹華(兼江金星之承受訴訟人)
13 0000000000000000
14 張庭瑋
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 張智鈞
18 0000000000000000
19 黃麗香(江金智之繼承人)
20 0000000000000000
21 江文全(江金智之繼承人)
22 0000000000000000
23 江文正(江金智之繼承人)
24 0000000000000000

25 上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國115年1月21日辯論終
26 結，本院判決如下：

27 主 文

28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 訴訟費用由原告負擔。

30 事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
03 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。
04 三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255
05 條第1項第2、3款定有明文。經查，原告起訴係請求拆除坐
06 落桃園市○○區○○段0000○0000地號土地(下稱系爭1582
07 地號土地、系爭1583地號土地)之建物及地上物，並請求給
08 付相當於租金之不當得利，有民事起訴狀在卷可參(見本院
09 卷一第11至20頁)，嗣經測量系爭1582、1583地號土地上之
10 地上物以及確認事實上處分權人後，原告最終於民國114年7
11 月16日具狀確認其訴之聲明為：「(一)被告A 0 2應將坐落
12 系爭1583地號土地如附圖編號A所示面積37平方公尺之鐵皮
13 屋、編號B所示面積59平方公尺之房屋、編號G所示面積110
14 平方公尺之房屋及車庫拆除，並將該部分土地返還原告。
15 (二)被告A 0 3應將坐落系爭1583地號土地如附圖編號D所
16 示面積26平方公尺之鐵皮車庫拆除，並將該部分土地返還原
17 告。(三)被告A 0 4應將坐落系爭1582地號土地如附圖編號
18 E所示面積5平方公尺之鐵皮車庫、坐落系爭1583地號土地如
19 附圖編號E所示面積22平方公尺之鐵皮車庫拆除，並將該部
20 分土地返還原告。(四)被告江金星之承受訴訟人宋玉琴、江
21 欣燕、江紹華應將坐落系爭1583地號土地如附圖編號C所示
22 面積17平方公尺之房屋及如附圖編號F所示面積33平方公尺
23 之鐵皮車庫拆除，並將該部分土地返還原告。(五)被告A 0
24 9、A 1 0、江林奈妹、A 1 2、A 1 3、A 1 4、B 1
25 1、B 1 2、B 1 3應將坐落系爭1583地號土地如附圖編號
26 I所示面積45平方公尺之房屋、如附圖編號J所示面積85平方
27 公尺之棚架、如附圖編號K所示面積83平方公尺之房屋拆
28 除，並將該部分土地返還原告。(六)被告A 1 5應將坐落系
29 爭1583地號土地如附圖編號L所示面積52平方公尺之欄架、
30 如附圖編號M所示面積109平方公尺之房屋拆除，並將該部分
31 土地返還原告。(七)被告A 1 6應將坐落系爭1583地號土地

01 如附圖編號H所示面積26平方公尺之房屋、如附圖編號N所示
02 面積42平方公尺之房屋以及坐落系爭1582地號土地上如附圖
03 編號O所示面積148平方公尺之房屋、如附圖編號P所示面積5
04 5平方公尺之房屋、如附圖編號Q所示面積15平方公尺之棚架
05 拆除，並將該部分土地返還原告。(八)被告A 1 7應將坐落
06 系爭1582地號土地如附圖編號T所示面積24平方公尺之房屋
07 拆除，並將該部分土地返還原告。(九)被告B 1 4應將坐落
08 系爭1582地號土地如附圖編號R所示面積42平方公尺之棚
09 架、如附圖編號S所示面積24平方公尺之房屋拆除，並將該
10 部分土地返還原告。(十)被告A 0 2應給付原告新臺幣(下
11 同)2萬4754元，及自民國112年6月1日起至返還土地之日止
12 按週年利率5%計算之利息，並自112年6月1日起至返還土地
13 之日止按月給付原告1167元及自每月月底之翌日起至清償日
14 止按週年利率5%計算之利息。(十一)被告A 0 3應給付原
15 告3124元，及自112年6月1日起至返還土地之日止按週年利
16 率5%計算之利息，並自112年6月1日起至返還土地之日止按
17 月給付原告147元及自每月月底之翌日起至清償日止按週年
18 利率5%計算之利息。(十二)被告A 0 4應給付原告3244
19 元，及自112年6月1日起至返還土地之日止按週年利率5%計
20 算之利息，並自112年6月1日起至返還土地之日止按月給付
21 原告153元及自每月月底之翌日起至清償日止按週年利率5%
22 計算之利息。(十三)被告江金星之承受訴訟人宋玉琴、江欣
23 燕、江紹華應給付原告6008元，及自112年6月1日起至返還
24 土地之日止按週年利率5%計算之利息，並自112年6月1日起
25 至返還土地之日止按月給付原告283元及自每月月底之翌日
26 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(十四)被告江金
27 智、A 0 9、A 1 0、江林奈妹、A 1 2、A 1 3、A 1
28 4、B 1 1、B 1 2、B 1 3應給付原告2萬5595元，及自1
29 12年6月1日起至返還土地之日止按週年利率5%計算之利
30 息，並自112年6月1日起至返還土地之日止按月給付原告120
31 7元及自每月月底之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之

01 利息。(十五)被告A 1 5應給付原告1萬9346元，及自112年
02 6月1日起至返還第五項土地之日止按週年利率5%計算之利
03 息，並自112年6月1日起至返還土地之日止按月給付原告912
04 元及自每月月底之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之
05 利息。(十六)被告A 1 6應給付原告3萬4367元，及自112年
06 6月1日起至返還土地之日止按週年利率5%計算之利息，並
07 自112年6月1日起至返還土地之日止按月給付原告1621元及
08 自每月月底之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利
09 息。(十七)被告A 1 7應給付原告3484元，及自112年6月1
10 日起至返還土地之日止按週年利率5%計算之利息，並自112
11 年6月1日起至返還土地之日止按月給付原告164元及自每月
12 月底之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(十
13 八)被告B 1 4應給付原告7931元，及自112年6月1日起至返
14 還土地之日止按週年利率5%計算之利息，並自112年6月1日
15 起至返還土地之日止按月給付原告374元及自每月月底之翌
16 日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(十九)被告A
17 0 2、A 1 9應自門牌桃園市○○區○○路000巷00號房屋
18 搬遷，將房屋返還原告。(二十)被告A 0 2 0、B 1 5、A
19 2 1、A 2 2、A 2 3、B 1 7、B 0 3、B 1、B 2應自
20 門牌桃園市○○區○○路000巷00號房屋搬遷，將房屋返還
21 原告。(二十一)被告A 0 3、A 0 4應自門牌桃園市○○區
22 ○○路000巷00號房屋搬遷，將房屋返還原告。(二十二)被
23 告宋玉琴、江欣燕、江紹華、B 0 7、B 0 8應自門牌桃園
24 市○○區○○路000巷00號房屋搬遷，將房屋返還原告。(二
25 十三)供擔保請准宣告假執行。」，有民事辯論意旨狀在卷
26 可參(見本院卷三第5至19頁，而被告江金星部分因於訴訟中
27 死亡，由被告宋玉琴、江欣燕、江紹華承受訴訟，詳如後
28 述)；原告上開變更，核與前開規定並無不合，應予准許。

29 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴
30 訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為
31 當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有

01 明文。經查，原告起訴時有列江金智為被告，惟江金智於11
02 2年2月27日死亡，係於本件112年6月12日起訴前死亡；而江
03 金智之繼承人為B 1 1、B 1 2、B 1 3，且未拋棄繼承，
04 有江金智之除戶謄本、繼承系統表及其繼承人之戶籍謄本、
05 家事事件(全部)公告查詢結果在卷可參(見本院卷一第263至
06 271頁、本院卷三第211頁)；是原告具狀撤回江金智，並追
07 加B 1 1、B 1 2、B 1 3為被告，有民事部分撤回暨追加
08 被告狀在卷可稽(見本院卷一第261至262頁)，核與前開規定
09 相符，應予准許。

10 三、復按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
11 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。前開所
12 定第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受
13 時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；
14 聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他
15 造，民事訴訟法第168條、第171條、第175條、第176條分別
16 定有明文。經查，江金星於起訴後之114年11月29日死亡，
17 其繼承人即被告宋玉琴、江欣燕、江紹華，有江金星之除戶
18 謄本、繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本、家事事件(全
19 部)公告查詢結果在卷可參(見本院卷三第185至189、213
20 頁)，是原告具狀為被告宋玉琴、江欣燕、江紹華聲明承受
21 訴訟，有民事補正暨聲明承受訴訟狀附卷可稽(見本院卷三
22 第183頁)，於法核無不合，應予准許。

23 四、被告A 0 9、A 1 0、A 1 2、A 1 3、A 1 4、A 1 7、
24 A 1 9、A 0 2 0、B 1 5、A 2 1、A 2 2、A 2 3、B
25 1 7、B 1、B 2、B 0 3、江紹華、B 0 7、B 0 8、B
26 1 1、B 1 2、B 1 3均經合法通知，無正當理由未於言詞
27 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰
28 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體部分

30 一、原告主張：

31 (一)伊於110年8月25日取得系爭1582、1583地號土地所有權全

01 部，然系爭1582、1583地號土地上有被告等人之如附圖所示
02 未辦保存登記之建物或地上物，均無合法正當權源而長期無
03 權占有系爭1582、1583地號土地，故請求被告等人拆除占用
04 系爭1582、1583地號土地之建物，並將占用之系爭1582、15
05 83地號土地返還予伊，如訴之聲明(一)至(九)所示；並請求
06 按申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，而請求被
07 告給付自110年8月25日起至112年5月31日止之不當得利，並
08 請求自112年6月1日起至返還土地之日止按月給付相當於租
09 金之不當得利，如訴之聲明(十)至(十八)所示。

10 (二)另門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00○○○○000號房
11 屋(以下分稱系爭15、17、23、25號房屋)為未辦保存登記房
12 屋，整編前門牌號碼均為桃園市○○區○○里000號(下稱系
13 爭整編前184號房屋)，而系爭整編前184號房屋之納稅義務
14 人於112年4月10日已變更為伊，故伊對系爭15、17、23、25
15 號房屋即享有事實上處分權，惟遭被告等人無權占用，亦屬
16 無權占有，故請求被告等人自系爭15、17、23、25號房屋遷
17 出，將房屋返還原告，如訴之聲明(十九)至(二十二)所示。

18 (三)被告A02、A03、A04、A15、A16、B14
19 (以下合稱被告A02等6人)辯稱系爭1582、1583地號土地
20 為其先祖即江清萬、江清賢、江清圈、江清貴、江有義(以
21 下合稱江清萬等5人)與陳文魁等人間之私有耕地租約之土地
22 之一，但系爭1582、1583地號土地為建地，屬供附帶使用之
23 免租土地，足見系爭1582、1583地號土地並無租賃關係存
24 在，被告A02等6人又稱其先祖即江清萬等5人曾以6萬斤
25 稻米購買系爭1582、1583地號土地，因陳文魁以外之其他共
26 有人拒絕履行買賣契約，不辦理土地移轉，又再簽訂租約，
27 也非屬實，其等提出代繳地價稅單據，多半未記載地號，本
28 不足證明其等主張屬實，況且代繳地價稅原因眾多，也不足
29 以此證明有租賃關係存在。

30 (四)爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴，並聲明：
31 如前述變更後聲明(見事實及理由欄壹、一)。

01 二、被告則以：

02 (一)被告A 0 2等6人：

- 03 1.如附圖編號B、C所示鐵皮車庫之事實上處分權人為被告A 0
04 3、A 0 4、江金星。如附圖編號I、J所示地上物事實上處
05 分權人為被告A 1 5。如附圖編號K、N所示地上物之事實上
06 處分權人為被告A 1 6(見本院卷一第245至246頁)。
- 07 2.被告等人之先祖江潮祥於日治時期之昭和8年(即22年間)即
08 居住在系爭1582、1583地號土地，應係向地主即陳文魁等人
09 之被繼承人承租耕地，並經由地主同意提供觀音鄉新坡大字
10 新坡字265-8、265-1地號土地(即系爭1582、1583地號土地
11 整編前地號)供其建屋居住，38年6月20日即由江清萬等5人
12 與陳文魁簽訂耕地三七五租約，即觀竹字第33、34、35、36
13 號租約，且均包含系爭1582、1583地號土地之建地，而觀竹
14 字第33、34、35、36號租約之其他耕地，均因40年間耕者有
15 其田條例之公地放領政策而由江清萬等5人取得土地所有
16 權，但地主仍同意租約內之建地即系爭1582、1583地號土地
17 供江清萬等5人繼續使用，因而在耕地租約終止後，再於42
18 年間就系爭1582、1583地號土地訂定租約，是以耕地租約之
19 形式簽訂之一般租約，且係因江清萬等6人曾以6萬斤稻米購
20 買系爭1582、1583地號土地，但陳文魁以外之共有人拒絕履
21 行買賣契約，也不願意辦理土地移轉登記，才會改簽訂租
22 約，約定租金1元，同意由被告方永久使用系爭1582、1583
23 地號土地，每年地價稅也由承租人方繳交，因過了數十年，
24 地主之繼承人不了解觀竹字第33、34、35、36號租約之緣
25 由，故找被告方了解原因，故在80年1月31日再行補發觀竹
26 字第33、34、35、36號租約予雙方，當時地主方也無其他意
27 見，並由承租方繼續繳交地價稅至109年，地價稅也屬於承
28 租使用系爭1582、1583地號土地之對價即租金。迄系爭158
29 2、1583地號土地出售給原告後，原告並未將地價稅單交給
30 被告，而對被告提出本件訴訟。退步言之，縱認無租賃關
31 係，也有使用借貸之關係；故被告等人並非無權占有系爭15

01 82、1583地號土地。且原告向前手購買系爭1582、1583地號
02 土地時即有建物存在，應可知悉被告等人先祖係經地主同意
03 而於系爭1582、1583地號土地興建房屋，並同意被告先祖居
04 住使用，且地價稅稅單更記載納稅義務人是「納管江清
05 貴」，基於債權物權化之法理，原告即應繼受前手與被告先
06 祖間之租賃或使用借貸關係等語，以資抗辯。並聲明：(一)
07 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
08 假執行。

09 (二)被告江金星：同被告A 0 2等6人(見本院卷一第244至245
10 頁)。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
11 供擔保請准宣告免為假執行。

12 (三)被告B 1 7：同被告A 0 2等6人，系爭17號房屋是伊阿公
13 江阿廷(即阿祖江清賢的兒子)蓋的，一直住到現在(見本院
14 卷一第244至246頁)。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
15 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (四)被告A 1 2：爺爺江清貴有跟系爭1582、1583地號土地前地
17 主陳文魁等人有三七五租約，土地是訂永久的租約，如附圖
18 編號F、G、H等建物是爺爺蓋的，目前是哥哥江金智配偶B
19 1 1、其子B 1 2、B 1 3在居住使用等語(見本院卷一第2
20 45頁、本院卷三第108頁)。並聲明：(一)原告之訴駁回。
21 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (五)被告B 1 2：被告祖先原本要跟地主陳文魁買地，後續發生
23 糾紛還到公所調解，江清萬等5人有付地主6萬斤稻米，但陳
24 文魁的家人不同意這宗買賣，約定租金1年1元，兩相抵銷，
25 是沒有期限的租約，要讓江清萬等5人永久使用系爭1582、1
26 583地號土地；我們在系爭1582、1583地號土地已經住了將
27 近100年，從60幾年以後也都有負擔地價稅等語(見本院卷二
28 第86、216頁、本院卷三第108頁)。並聲明：(一)原告之訴
29 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 (六)被告A 1 0：伊結婚後就搬出如附圖編號I、J所示房屋，目
31 前是被告B 1 2、B 1 3和其母親在居住，這是祖先留下來

01 的房屋等語(見本院卷三第40頁)。並聲明：(一)原告之訴駁
02 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (七)被告A 1 3：如附圖編號I、J、K所示房屋應該是83年母親
04 死亡後而繼承，有意申請放棄繼承但已超過年限，伊未曾居
05 住該屋也無居住事實，並無侵占土地之意圖，如有相關爭議
06 或賠償，請與母方親屬協調辦理等語(見本院卷三第31頁)。

07 (八)被告宋玉琴、江欣燕：同被告A 0 2等6人(見本院卷三第20
08 8頁)。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
09 供擔保請准宣告免為假執行。

10 (九)被告A 0 9、A 1 4、A 1 7、A 1 9、A 0 2 0、B 1
11 5、A 2 1、A 2 2、A 2 3、B 1、B 2、B 0 3、江紹
12 華、B 0 7、B 0 8、B 1 1、B 1 3未於言詞辯論期日到
13 場，亦未提出任何答辯聲明或陳述。

14 三、原告為系爭1582、1583地號土地所有權人，而如附圖編號A
15 至T所示之地上物則坐落於如附圖所示位置之系爭1582或系
16 爭1583地號土地上，占用面積如附圖所示等情，有系爭1582
17 2、1583地號土地之土地謄本、如附圖編號A至T所示之地上
18 照片在卷可參(見本院卷一第139至145、207至223頁)，並經
19 本院至現場履勘無訛，有113年10月18日勘驗筆錄在卷可憑
20 (見本院卷二第459至465頁)；是上情首堪認定。

21 四、原告主張如附圖編號A至T所示地上物均為無權占有系爭158
22 2、1583地號土地，故請求拆除並返還佔用土地及請求給付
23 相當於租金之不當得利；另主張其為系爭15、17、23、25號
24 房屋之事實上處分權人，故請求被告遷讓返還系爭15、17、
25 23、25號房屋；惟為前開被告所否認，並以前揭情詞置辯，
26 是本件應審究者為：(一)如附圖編號A至T所示地上物是否為
27 無權占有系爭1582、1583地號土地？(二)如是，原告請求拆
28 除如附圖編號A至T所示地上物，並請求給付相當於租金之不
29 當得利有無理由？(三)原告請求被告等人遷讓返還系爭15、
30 17、23、25號房屋於己，有無理由？經查：

31 (一)如附圖編號A至T所示地上物並非無權占有系爭1582、1583地

01 號土地，原告請求被告等人拆除如附圖編號A至T所示地上
02 物，以及請求給付相當於租金之不當得利，均無理由。

03 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
05 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
06 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
07 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
08 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
09 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。是
10 被告主張非無權占有即應由被告就占有之正當權源負舉證之
11 責。經查：

12 (1)系爭1582地號土地重劃前之地號為新坡段新坡小段265-1地
13 號(下稱重劃前265-1地號土地)，系爭1583地號土地重劃前
14 之地號為新坡段新坡小段265-8地號土地(下稱重劃前265-8
15 地號土地)，有桃園市中壢地政事務所112年8月25日中地登
16 字第1120013962號函暨桃園縣新坡農地重劃區土地所有權人
17 原有土地與新分配土地對照清冊在卷可參(見本院卷一第279
18 至283頁)，先予敘明。

19 (2)與系爭1582、1583地號土地(即重劃前265-1、265-8地號土
20 地)相關之耕地三七五租約，為觀竹字第32、33、34、35、3
21 6、37號租約，上開租約之耕地均已放領，僅餘附帶使用之
22 免租建地，依照桃園縣私有耕地租賃契約更正通知書可知附
23 帶使用之免租建地即為重劃前265-1、265-8地號土地等情，
24 有桃園市觀音區公所113年2月29日桃市觀農字第1130004499
25 號函暨觀竹字第32、33、34、35、36、37號租約及桃園縣私
26 有耕地租賃契約更正通知書等件附卷可憑(見本院卷二第105
27 至120頁)。足見系爭1582、1583地號土地(即重劃前265-1、
28 265-8地號土地)目前並無耕地三七五租約存在，但雙方仍有
29 繼續簽訂私有耕地租賃契約。

30 (3)觀竹字第33號租約之承租人為江清萬，觀竹字第34號租約之
31 承租人為江清賢，觀竹字第35號租約之承租人為江清圈，觀

01 竹字第36號租約之承租人為江清貴，觀竹字第37號租約之承
02 租人為江有義；耕地內容均係於42年6月1日更正為系爭158
03 2、1583地號土地(即重劃前265-1、265-8地號土地)，並均
04 於44年3月10日因租約期滿而續訂租約；而江有義因50年8月
05 20日遺失租約，江清貴之法定繼承人江有琳於50年12月1日
06 遺失租約，江清圈之法定繼承人江友就因51年4月30日遺失
07 租約，江清賢之法定繼承人江阿廷於69年1月20日遺失租
08 約，而均於80年1月25日向桃園市觀音區公所申請補發觀竹
09 字租約等情，有桃園市觀音區公所113年9月26日桃市觀農字
10 第1130023185號函暨桃園縣私有耕地租賃契約更正通知書、
11 私有耕地租約登記申請書、私有耕地租約期滿續訂租約申請
12 書、80年1月25日私有耕地租約補發申請書等件影本在卷可
13 憑(見本院卷二第405至441頁)。是被告A 0 2等6人提出之8
14 0年1月31日觀竹字第34號租約，與前開觀竹字第33、34、3
15 5、36、37號租約簽訂核發之期程相符，堪認係80年1月間申
16 請重新補發之觀於系爭1582、1583地號土地之租約。

17 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
19 民事訴訟法第277條定有明文。受訴法院於具體個案決定是
20 否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證
21 責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證
22 事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗
23 法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責
24 任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之
25 遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提
26 出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與
27 事實相符者，應認已盡舉證之責(最高法院102年度台上字
28 第863號判決參照)。又法院為判決時，應斟酌全辯論意旨
29 及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽。但別有規
30 定者，不在此限；而依自由心證判斷事實之真偽，不得違背
31 論理及經驗法則；且法院得依已明瞭之事實，推定應證事實

01 之真偽，此觀民事訴訟法第222條第1項、第3項、第282條規
02 定即明。是負舉證責任之當事人苟能證明間接事實，且該間
03 接事實與應證之要件事實間，依論理或經驗法則已足推認其
04 因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必
05 要。法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間
06 接事實而為綜合判斷，不得將各事實予以割裂觀察（最高法
07 院111年度台上字第539號判決意旨參照）。經查：

08 (1)解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之
09 文字；而系爭1582、1583地號土地(即重劃前265-1、265-8
10 地號土地)原本為耕地三七五租約內之「免租」建地，望文
11 生義可知原本即無租金之約定，且觀竹字第33、34、35、3
12 6、37號租約之桃園縣私有耕地租賃契約更正通知書、私有
13 耕地租約登記申請書僅有記載地號，並未記載租金。且既然
14 系爭1582、1583地號土地(即重劃前265-1、265-8地號土地)
15 本身為免租「建地」，也足認並非用作耕作；故堪認江清萬
16 等5人與地主簽訂耕地租約原本即非承租用以耕作，而係為
17 承租繼續作為建築使用。是江清萬等5人就系爭1582、1583
18 地號土地(即重劃前265-1、265-8地號土地)與地主簽訂耕地
19 租約，性質應係為一般租賃契約，而非耕地契約。

20 (2)又參諸被告A 0 2等6人提出42年1、2期之各項稅捐統一補
21 發稅單以及94、95、97、101、104、108、109年度之地價稅
22 繳款書(見本院卷三第47至53頁)；被告A 0 2等6人所提出
23 之地價稅繳款書為系爭1582地號土地之地價稅通知，且其中
24 97、101、104、108、109年度之納稅義務人均記載「羅新福
25 等20人共同共有(納管江清貴)」，足見至少系爭1582地號土
26 地之地價稅是由江清貴繳納；則被告A 0 2等6人主張當初
27 江清萬等5人向地主購買系爭1582、1583地號土地，卻因共
28 有人不同意辦理土地所有權移轉事宜，而改為簽訂永久使用
29 之租賃契約，並約定由江清萬等5人繳納地價稅乙節，並非
30 無據。

31 (3)且系爭1582、1583地號土地應係在74年8月2日補辦編定地

01 號，有系爭1582、1583地號土地之土地謄本在卷可參(見本
02 院卷一第139至145頁)；而參照72年2月23日之農地重劃區土
03 地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊(見本院卷一第2
04 81至283頁)，亦記載系爭1582、1583地號土地重劃後分配土
05 地之使用方式為「出租」，系爭1583地號土地更明確記載承
06 租人為江有義等人；益證系爭1582、1583地號土地確實經所
07 有權人出租予他人使用，且綜合前開說明，更足證係出租予
08 江清萬等5人使用無訛。

09 (4)又依被告A 0 2等6人提出之80年1月補發之觀竹字第34號租
10 約(見本院卷二第335頁)，亦未記載租賃期間與租金；且依
11 被告A 0 2等6人提出之地價稅繳款書，亦可知至少在109年
12 時亦由江清萬等5人或其等繼承人繳納地價稅，堪認系爭158
13 2、1583地號土地之租賃契約迄109年間仍持續存在。

14 (5)綜上，系爭1582、1583地號土地於公地放領後、耕地三七五
15 租約終止後，地主仍有與江清貴等5人於42年間繼續簽訂租
16 賃契約，距今已有70年以上，歷經時日迄今，本難期待有完
17 整之相關文書或相關人士得以清楚證明地主與江清貴等人之
18 關係。惟綜合前開證據資料，被告A 0 2等6人主張系爭158
19 2、1583地號土地因買賣契約無法履行而改訂租賃契約，且
20 無租金及租賃期間之約定，只約定由江清貴等5人繳納地價
21 稅等相關稅捐等情應屬可採；且如係因所有權無法辦理移轉
22 登記而同意江清萬等5人繼續使用，應係同意江清萬等5人可
23 永久使用系爭1582、1583地號土地，且依地價稅繳納情形，
24 亦足認租賃契約至少至109年間仍持續存在無誤。

25 3.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
26 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
27 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
28 限者，不適用之。民法第425條第1、2項定有明文。又按以
29 不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人
30 間發生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為標的所
31 訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，

01 並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知
02 者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人知悉該
03 狀態之公示作用，與不動產以登記為公示方法之效果等量齊
04 觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債
05 權物權化」之法律效果(最高法院108年度台上字第757號判
06 決意旨參照)。經查，原告係在110年8月25日登記為系爭158
07 2、1583地號土地所有權人，有系爭1582、1583地號土地騰
08 本在卷可憑(見本院卷一第139至145頁)；惟觀竹字第33、3
09 4、35、36、37號租約於80年1月間尚有補發紀錄，本難認為
10 未經公證之不動產租賃契約，故依民法第425條規定，江清
11 萬等5人與原地主簽訂之租賃契約對於原告而言仍繼續存
12 在。況且，觀竹字第33、34、35、36、37號租約依前開所
13 述，本有使江清萬等5人永久使用之意思，且持續由江清萬
14 等5人之後代即被告等人持續占有使用，另依照地價稅之繳
15 款單也可查詢迄109年間仍係由江清貴繳納，原告於110年間
16 取得系爭1582、1583地號土地所有權時，對於上情應屬可得
17 而知之狀態，依前開實務見解，應足認江清萬等5人之租賃
18 契約對於受讓系爭1582、1583地號土地之原告仍繼續存在。

19 4.從而，既然江清萬等5人之後代子孫就系爭1582、1583地號
20 土地得基於租賃契約而為占有使用，即非無權占有；則原告
21 請求被告等人拆除如附圖編號A至T所示地上物，並返還占有
22 之土地，以及請求相當於租金之不當得利，均無理由。

23 (二)原告請求被告等人遷讓返還系爭15、17、23、25號房屋於
24 己，並無理由。

25 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 民法第767條第1項前段定有明文。次按未辦登記建物因無法
27 辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人
28 所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異
29 (最高法院99年度台上字第1723號民事判決意旨參照)。是未
30 辦保存登記建物之事實上處分權人仍得請求無權占有未辦保
31 存登記建物之人返還無訛，惟原告主張其為系爭15、17、2

01 3、25號房屋之事實上處分權人，而請求被告等人遷讓返還
02 系爭15、17、23、25號房屋，則原告自應先就其對於系爭1
03 5、17、23、25號房屋有事實上處分權乙節之對己有利之事
04 實，先負舉證之責。

05 2.又按未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房
06 屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造
07 執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人
08 徵收之。房屋稅條例第4條第4項定有明文。故參酌上述條
09 文，應認縱有稅籍登記，亦不得就此論斷該登記人即該設稅
10 籍房屋之所有人。經查：

11 (1)原告主張其為系爭15、17、23、25號房屋之事實上處分權
12 人，依據為房屋稅籍證明，並表示係地主將土地及房屋一同
13 出售等語(見本院卷二第309頁)，並提出房屋稅籍證明書附
14 卷為證(見本院卷一第65頁)，惟依前開所述，縱然原告為系
15 爭15、17、23、25號房屋之房屋稅納稅義務人，仍不足證明
16 原告即為系爭15、17、23、25號房屋之事實上處分權人。

17 (2)再者，原告提出之房屋稅籍證明書記載之門牌號碼為觀音區
18 廣福里15鄰184號房屋；而系爭15、17、23、25號房屋與觀
19 音區大福路152巷36號房屋於門牌整編前為觀音區廣福里15
20 鄰184號，有桃園市政府地方稅務局中壢分局110年12月2日
21 桃稅壠字第1107032329號函、110年11月19日桃稅壠字第110
22 7031225號函、村里門牌異動查詢資料在卷可參(見本院卷一
23 第59至65頁)；是整編前之觀音區廣福里15鄰184號房屋應包
24 含系爭15、17、23、25號房屋與觀音區大福路152巷36號房
25 屋。

26 (3)既然系爭15、17、23、25號房屋與觀音區大福路152巷36號
27 房屋即為整編前之觀音區廣福里15鄰184號房屋，則系爭1
28 5、17、23、25號房屋與觀音區大福路152巷36號房屋極有可
29 能為同一人所建造。然觀音區大福路152巷36號房屋即如附
30 圖編號D部分，有原告提出之空照圖在卷可參(見本院卷二第
31 459頁)，而江千惠表示如附圖編號D部分為被告A 0 2的父

01 執輩蓋的，目前算是被告A 0 2的房子，原告亦表示如附圖
02 編號A部分則為系爭15、17號房屋本體以外之車庫及增建部
03 分，而此部分依被告A 0 2等6人之訴訟代理人表示確實為
04 被告A 0 2所有及使用等情，有本院勘驗筆錄在卷可憑(見
05 本院卷二第461至462頁)，故同為整編前觀音區廣福里15鄰1
06 84號房屋之觀音區大福路152巷36號房屋為被告A 0 2的父
07 執輩蓋的房屋，與系爭15、17號房屋相鄰的車庫、增建部分
08 現亦為被告A 0 2使用，如原告確實有取得系爭15、17、2
09 3、25號房屋之事實上處分權，為何未同時取得觀音區大福
10 路152巷36號房屋之事實上處分權？顯悖於常情。且原告表
11 示係向前地主同時購買土地及房屋，卻未曾提出其向地主或
12 他人購買系爭15、17、23、25號房屋之相關證明。

13 (4)從而，依前開說明，原告並未證明其為系爭15、17、23、25
14 號房屋之事實上處分權人。

15 5.既然原告並未證明其為系爭15、17、23、25號房屋之事實上
16 處分權人，即便系爭15、17、23、25號房屋確實遭被告等人
17 占有使用，原告亦無從請求其等遷讓返還系爭15、17、23、
18 25號房屋。

19 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
20 被告等人拆除如附圖編號A至T所示地上物並返還土地及給付
21 相當於租金之不當得利，另請求被告等人遷讓返還系爭15、
22 17、23、25號房屋等語，均非有據，應予以駁回。又原告之
23 訴既經駁回，其假執行聲請亦乏所據，爰併予駁回之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
25 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
26 附此敘明。

27 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

29 民事第四庭法 官 丁俞尹

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

03 書記官 張禕行

04 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

05 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
06 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
07 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
08 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

09 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
10 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

11 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。