臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第567號

原　　告　桃園汽車客運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱政超

訴訟代理人　張立業律師

複 代理 人　段誠綱律師

洪暄祐律師

陳鴻毅律師

被　　告　曾文杰即大同鎖匙刻印社

000000000000000000

姜陳昌即四川牛肉麵

000000000000000000

舞蜜・喜日即一天天服飾店

000000000000000000

顏淑芳即嘉旭宇企業社

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　翁瑞麟律師

涂鳳涓律師

上列當事人間請求排除侵害事件，經本院於民國115年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴與假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊為坐落桃園市○○區○○段○○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）所有人，而如附表所示被告為如附

表所示門牌號碼未辦理保存登記建物（下合稱系爭建物）之所有人或事實上處分權人，以該建物無權占用系爭土地，位置、面積如附表所示等情。爰依民法第767條第1項前段規定，請求如附表所示被告各將如附表所示建物拆除騰空，及返還占用土地。並願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：53、55號建物依序為訴外人黃陳嬌、郭新發所有，57、59號建物為許天立所有，其等與原告訂立租地建屋契約後，復於68年2月15日以本院67年度訴字第1776號調整租金事件成立訴訟上和解（下稱系爭和解），約定日後租金計算方式。黃陳嬌將53號建物出售予曾文杰與訴外人黃淑君各1/2，並轉讓租賃關係，黃淑君同意曾文杰使用該建物。55號建物於郭新發死亡後由訴外人郭泰成輾轉繼承，郭泰成將其出租予姜陳昌。許天立將57、59號建物出售予訴外人黃呂秀真，並轉讓租賃關係，黃呂秀真將57號建物出租予舞蜜・喜日、59號建物借予顏淑芳使用。伊占用系爭土地均有合法權源等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、系爭土地為原告所有，而系爭建物未辦理保存登記，現使用人各為如附表所示被告，占用位置與面積如附表所示等節，為兩造所不爭執（見卷第139、140、307至309頁），並有土地登記謄本（見卷第61頁）、勘驗筆錄（見卷第243至247頁）、現場相片（見卷第251至263頁）、土地複丈成果圖（見卷第269頁）可參。原告主張被告以系爭建物無權占用系爭土地，請求拆除騰空並返還占有土地，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲論述如下：

㈠按所有人對於無權占有者，依民法第767條第1項前段請求返還者，被告以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正當權源，負舉證之責（最高法院112年度台上字第2161號判決意旨參照）。次按城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房

屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約。又房屋所有人與基地所有人間就基地有租賃關係，如當事人間無相反之特約，則房屋所有人將其房屋全部或一部分供與他人使用，是為所有人對於地上房屋使用收益權之行使，此與單純之基地轉租有別，尚難構成終止基地租約之原因（最高法院106年度台上字第781號判決意旨參照）。

㈡關於曾文杰部分

1.訴外人黃滄海於82年4月20日將53號建物出售予曾文杰、黃淑君權利範圍各1/2，現納稅義務人為該2人，有建築改良物買賣所有權移轉契約書、房屋稅籍證明書為憑（見卷第177、178、201、202頁）。另依證人黃淑君證稱：53號建物原為伊祖母黃陳嬌（已於2、3年前死亡）所有，登記在其配偶黃滄海名下，伊與曾文杰於82年間向黃陳嬌購買該建物各1/2，2人嗣後結婚，伊同意由曾文杰使用該建物等語（見卷第344至349頁）。堪認曾文杰與黃淑君自黃陳嬌受讓53號建物之事實上處分權，黃淑君並同意曾文杰使用。

2.原告前與黃陳嬌成立系爭和解，約定黃陳嬌承租桃園市○○區○○段○○○段00○0地號土地（下稱88之2地號）面積13.008坪，租金自67年度起按每年申報地價8%計算，有系爭和解筆錄足據（見卷第97、99頁）。88之2地號嗣於76年8月24日分割出系爭土地，有土地登記謄本為憑（見卷第61頁），堪認系爭土地為系爭和解之租賃標的範圍。而53號建物房屋稅起課時間為34年1月（見卷第221頁之課稅明細表），系爭和解筆錄所載黃陳嬌承租面積13.008坪，換算約為43平方公尺，與該建物現存面積（詳附表編號1）甚為接近。足徵53號建物於黃陳嬌與原告成立系爭和解時即已存在，且黃陳嬌向原告承租系爭土地，係以在其上有53號建物為目的，復未定有期限。依上說明，雙方簽訂者應屬租地建屋契約，且黃陳嬌死亡後，由其繼承人繼承該租賃關係。則黃陳嬌將53號建物轉讓予曾文杰與黃淑君，及黃淑君同意由曾文杰使用，並不影響黃陳嬌與原告間租賃契約之效力。參

以黃陳嬌直至113年間仍向原告繳納租金，經原告於同年12月20日開立統一發票（見卷第101頁），證人黃淑君亦證稱伊有持續繳納租金等語（見卷第345頁），益見原告亦認同該租賃關係之效力繼續存在。堪認曾文杰並非無權占用系爭土地。

㈢關於曾陳昌部分

1.郭新發於93年9月3日死亡，遺產包括55號建物，其子郭泰成為繼承人之一，且現為55號建物納稅義務人，有遺產稅免稅證明書、房屋稅籍證明書足稽（見卷第205、321頁）。證人郭泰成證稱：55號建物是郭新發於55年間向某黃先生購買，郭新發死亡後由伊母親即訴外人吳秀月繼承，吳秀月死亡後再由伊繼承，伊將55號建物出租予姜陳昌等語（見卷第349至351頁）。可知55號建物事實上處分權人原為郭新發，嗣為郭泰成輾轉繼承，並出租予姜陳昌使用。

2.原告與郭新發成立系爭和解，約定郭新發承租88之2地號面積16.335坪，租金自67年度起按每年申報地價8%計算（見卷第97、99頁）。88之2地號嗣後分割出之系爭土地，亦為系爭和解之租賃標的範圍（詳上㈡2.所述）。而55號建物房屋稅起課時間不詳，折舊年數90年（見卷第205頁之房屋稅籍證明書），系爭和解筆錄所載郭新發承租面積16.335坪，換算約為54平方公尺，與該建物現存面積（詳附表編號2）甚為接近。顯示55號建物於郭新發與原告成立系爭和解時即已存在，且郭新發向原告承租系爭土地係以在其上有55號建物為目的，復未定有期限。依上說明，雙方簽訂者應屬租地建屋契約，且郭新發死亡後，由郭泰成輾轉繼承該租賃關係。則郭泰成將55號建物出租予姜陳昌，並不影響其與原告間租賃契約之效力。參以原告於112年11月30日發函通知郭泰成依往例按申報地價8%計算繳納112年度租金（見卷第183頁）；郭泰成並繼續繳納113年度租金，經原告於同年12月18日開立統一發票（見卷第103頁）；證人郭泰成亦證稱：55號建物坐落土地是郭新發向原告承租，伊繼承該建物後仍每

年繳納租金等語（見卷第350頁），益徵原告亦認其與郭新發間之租賃關係為郭泰成所繼承而繼續存在。應認姜陳昌並非無權占用系爭土地。

㈣關於舞蜜・喜日、顏淑芳部分

1.許天立於49年間向訴外人黃富屋購買57、59號建物，再於64年間出售黃呂秀真，黃呂秀真現為納稅義務人，有不動產買賣契約書、建築改良物買賣所有權移轉契約書、桃園縣稅捐稽徵處函、收據、契稅課稅明細單、契稅繳納通知書、課稅明細表可參（見卷第83至95、179、180、189至194、225頁）。證人黃呂秀真亦證稱：57、59號建物係伊向許天立購買等語（見卷第340至343頁）。足認黃呂秀真現為57、59號建物之事實上處分權人。

2.原告與許天立成立系爭和解，約定許天立承租88之2地號面積31.46坪，租金自67年度起按每年申報地價8%計算（見卷第97、99頁）。88之2地號嗣後分割出之系爭土地，亦為系爭和解之租賃標的範圍（詳上㈡2.所述）。而57、59號建物房屋稅起課時間為27年1月（木石磚造部分）、80年7月（鋼鐵造部分），有房屋稅籍證明書可查（見卷第207頁），系爭和解筆錄所載許天立承租面積31.46坪，換算約為104平方公尺，與該建物現存面積（詳附表編號3、4）甚為接近。顯見57、59號建物於許天立與原告成立系爭和解時即已存在（充其量嗣後就鋼鐵造部分有所整修），且許天立向原告承租系爭土地係以在其上有57、59號建物為目的，復未定有期限。依上說明，雙方簽訂者應屬租地建屋契約。而原告前於85年11月27日、86年12月8日、87年12月29日、88年12月6日發函催促黃呂秀真依系爭和解計算方式繳納85、86、87、88年度系爭土地租金，並標明系爭土地係分割自88之2地號（見卷第107至117頁）；直至113年12月16日仍發函通知黃呂秀真依往例按申報地價8%計算繳納當年度租金，並於同年12月19日開立統一發票予黃呂秀真（見卷第119、121頁），顯然原告已認知許天立已將租賃契約之地位轉讓予黃呂秀真

承受而繼續存在。證人黃呂秀真復證稱：伊將57號建物出租予舞蜜・喜日並收取租金，59號建物則借給媳婦顏淑芳使用等語（見卷第340至343頁）。足見舞蜜・喜日、顏淑芳均非無權占用系爭土地。

㈤準此，被告已舉證其非無權占用系爭土地，則原告請求其拆遷系爭建物及返還占用土地，難謂有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求如附表所示被告各將如附表所示建物拆除騰空，並返還占用土地，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭　法　官　譚德周

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　陳欣汝

附表：

編號	被告姓名	建物門牌號碼（均坐落桃園市桃園區大同路）	建物占用位置/面積（詳如附圖）
1	曾文杰即大同鎖匙刻印社（下稱曾文杰）	53號	53號/44平方公尺
2	姜陳昌即四川牛肉麵（下稱姜陳昌）	55號	55號/51平方公尺
3	舞蜜・喜日即一天天服飾店（下稱舞蜜・喜日）	57號	57號/47平方公尺
4	顏淑芳即嘉旭宇企業社（下稱顏淑芳）	59號	59號/59平方公尺