

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第323號

原告 吳宗原

訴訟代理人 吳啓孝律師

複代理人 嚴逸隆律師

被告 有得學校財團法人

法定代理人 謝文卿

訴訟代理人 謝錫福律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月13日辯論終結，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

一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告於系爭土地上鋪設柏油並以圍牆及停車場設施（與柏油、圍牆合稱系爭地上物）違法占用系爭土地，已妨礙原告所有權之行使，原告自得依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將所占用土地返還全體共有人等語。並聲明：被告應將系爭地上物拆除回復原狀，並將所占用土地騰空返還予全體共有人。

二、被告則以：訴外人即原告之父吳運光、金裕豐有限公司（下稱金裕豐公司，代表人吳朱智惠）於桃園市○○區○○段000○○000地號土地（下分別以地號稱之）上興建桃園市○○區○○○路000號（整編前為中壢區成章二街544巷11號，下稱系爭建物）後，訴外人吳運豐代表吳運光、吳朱智惠代表金裕豐公司於民國107年8月1日將系爭建物及499、500地號土地出租給被告，並將系爭土地無償提供被告作為停車場使用至租約終止，被告非無權占用系爭土地，且系爭土地於被告

01 使用前即已鋪設柏油等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張其為被繼承人吳運光之子，於113年1月24日以分割
05 繼承為原因登記取得系爭土地，而為系爭土地之共有人，系
06 爭土地上之停車場為被告使用等情，業據提出系爭土地登記
07 第一類謄本、現場照片為證（本院卷第13、19頁），且為被
08 告所不爭執，自堪信為真實。

09 (二)被告非無權占用系爭土地：

10 1.被告於107年8月1日與金裕豐公司、吳運光（由訴外人吳運
11 豐代理吳運光）簽立租賃契約（下稱系爭租約）承租系爭建
12 物，依租約記載系爭建物坐落499、500地號土地，後於108
13 年11月26日渠等再簽立協議書，將租期延長至137年7月31
14 日，有系爭租約、協議書、被告開立給吳運光之支票、吳運
15 豐出具之支票簽收單可參（本院卷第63至83頁），原告對於
16 收取租金乙節不爭執（本院卷第36頁），此部分之事實，應
17 堪認定。

18 2.被告與金裕豐公司、吳運光簽立系爭租約之過程，證人即地
19 政士劉鳳美於另案中證稱：原先是吳朱智惠說龍閣餐廳要結
20 束營業，她想將餐廳出租給被告，要伊擬一份租約，後來她
21 與吳運豐來伊事務所，被告代表人謝文卿也有到場，伊協助
22 簽立20年的租約，簽約後吳運豐跟謝文卿說餐廳對面以前龍
23 閣餐廳的停車場不用錢，要謝文卿幫忙管理好；當時雙方的
24 意思是土地包含建物全部出租給被告，前面的土地也由被告
25 代管等語（本院卷第237至241頁），又系爭建物先後供龍和
26 餐廳股份有限公司、龍閣餐廳股份有限公司（對外仍使用龍
27 和餐廳）使用，龍和餐廳於經營期間持續使用系爭土地供作
28 停車場，亦有公司基本資料查詢、98年8月至106年4月GOOGL
29 E照片可參（本院卷第57、59、207至223頁），可知系爭建
30 物出租被告前，原出租給龍閣餐廳，系爭土地原供龍閣餐廳
31 （以龍和餐廳名義）使用，證人劉鳳美所述核與卷內事證相

01 符，自屬可信。

02 3.又107年間系爭租約簽立時，系爭土地之共有人為吳運光
03 （應有部分4834/10000）、吳運豐（應有部分4350/1000
04 0）、被告（應有部分6/120）及訴外人謝一弘（應有部分31
05 6/10000），108年11月26日簽立協議書前之108年6月24日系
06 爭土地之共有人變更為吳運光（應有部分5264/100000）、
07 吳運豐（應有部分4736/10000），後由原告以繼承、吳朱智
08 惠以配偶贈與為原因各自取得吳運光、吳運豐之應有部分，
09 吳朱智惠過世後則由子女繼承上開應有部分等情，有土地登
10 記簿、地籍異動索引、系爭土地登記第一類謄本、土地所有
11 權買賣移轉契約書、所有權分割契約書附表可參（本院卷第
12 113至135、195至201頁），吳運光、吳運豐於107年間為系
13 爭土地共有人，2人應有部分合計為9184/10000，於108年間
14 更取得系爭土地全部權利，從而，吳運豐於簽立系爭租約時
15 代理吳運光將系爭土地無償提供被告使用至系爭租約終止，
16 吳運光、吳運豐與被告間就系爭土地有使用借貸關係存在，
17 故被告於107年承租系爭建物後，持續使用系爭土地供作停
18 車場，吳運光、吳運豐均未表示爭執。又在使用借貸，借用人
19 死亡者，貸與人雖得終止契約（民法第472條第4款規定參
20 照），然使用借貸關係並不因貸與人之死亡當然消滅，原告
21 既為吳運光之繼承人，於吳運光死後承受其財產上之一切權
22 利、義務，受吳運光與被告間使用借貸契約之拘束，是被告
23 辯稱有占有使用系爭土地之正當權源，應屬可採。原告請求
24 被告拆除系爭地上物並將所占用土地騰空返還全體共有人，
25 即無理由。原告聲請至系爭土地履勘測量系爭地上物之面積
26 及位置（本院卷第9至10、36、251、264頁），自無調查必
27 要。

28 四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第821 條規定，
29 請求被告將系爭地上物拆除，並將所占用土地返還全體共有人，
30 並非有據，本院不能准許，依法應予駁回。

31 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證

01 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

04 民事第一庭 法 官 呂如琦

05 正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

09 書記官 楊晟佑