

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1250號

原告 鑫總汽車股份有限公司

法定代理人 邱文昌

訴訟代理人 邱懷靚律師

被告 黃家豐

訴訟代理人 林宗竭律師

張晉嘉律師

上列當事人間請求侵權行為等事件，於民國115年4月22日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示地上物拆除，並將該部分占用土地返還原告。

二、被告自民國114年4月17日起至返還前項所示土地之日止，應按月給付原告新臺幣768元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣20萬元為被告供擔保後，得為假執行；但如被告以新臺幣58萬5693元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項各到期部分得假執行，但被告各以新臺幣768元就各到期部分為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，原告起訴係請求「黃正宗」拆除坐落桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭364地號土地)之地上建物，並請求被告自民國114年4月17日起至交還系爭364地號土地之日止按月給付原告新臺幣(下同)6

62元，有民事起訴狀在卷可參(見本院卷第7頁)，嗣經原告
確認被告應為黃家豐(見本院卷第63頁)，並經測量系爭364
地號土地上之地上物面積範圍，以及確認事實上處分權人
後，原告因而於114年12月16日具狀確認上開請求部分之訴
之聲明應為：「(一)被告應將坐落系爭364地號土地上如附
圖編號A所示之地上物拆除，並將該部分占用土地返還原告。
(二)被告自114年4月17日起至交還前項聲明所示土地之
日止，按月給付原告768元。」，有民事變更聲明暨準備
(二)狀在卷可參(見本院卷第155頁)；原告上開變更，核與
前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)伊前於114年1月8日向前手黃清松、黃明鎮、黃清泉、葉黃
理、黃蜂香、郭俊宏、郭貞伶購買系爭364地號土地，被告
為門牌號碼桃園市○○區○○路0000號未保存登記建物(下
稱系爭房屋)之屋主及鄰地桃園市○○區○○段000地號土地
(下稱系爭363地號土地)共有人之一(權利範圍0000000分之9
5652)，惟被告未經伊同意且無合法正當權源，而以系爭房
屋之部分即如附圖編號A所示地上物長期占用系爭364地號土
地，已嚴重侵害伊對於系爭364地號土地之所有權。而被告
以如附圖編號A所示地上物無權占有系爭364地號土地，應受
有相當於租金之利益，爰依土地法第105條準用第97條第1項
規定，請求依系爭364地號土地申報總價年息10%計算租金
為每月768元。

(二)伊於購入系爭364地號土地時，前地主確實告知有占用情
形，但是要伊自行處理，而被告主張前與系爭364地號土地
地主簽訂之土地賣渡契約書(下稱系爭土地賣渡契約書)，其
真實性本有待商榷，且其上記載買賣標的為「桃園市○路段
0000○0地號其中面積約1坪」，該地號並非系爭364地號土
地重測前地號，且系爭房屋越界占用部分經測量有9.18平方
公尺，也與系爭土地賣渡契約書所載面積不同，被告應無從

01 以系爭土地賣渡契約書主張為有權占有。況且縱認系爭土地
02 賣渡契約書之買賣標的確實為系爭房屋占用系爭364地號土
03 地之部分，在一物數賣之情形，既然系爭364地號土地所有
04 權已移轉予伊，即屬於不能給付之情形，被告僅能向出賣人
05 請求損害賠償，且買賣契約僅有債之效力，被告仍不得以此
06 對抗伊。爰依民法第767條第1項前段、中段規定、第179條
07 規定提起本訴，並聲明：(一)被告應將坐落系爭364地號土
08 地上如附圖編號A所示之地上物拆除，並將該部分占用土地
09 返還予原告。(二)被告自114年4月17日起至交還前項聲明所
10 示土地之日止，按月給付原告768元。(三)願供擔保請准宣
11 告假執行。

12 二、被告則以：系爭房屋為伊父親黃正泉早年所興建，在67年間
13 發現系爭房屋有越界占用系爭364地號土地，因而向系爭364
14 地號土地斯時地主黃仲買受系爭房屋越界占用之約1坪多土
15 地，並有簽訂系爭土地賣渡契約書，黃正泉亦已依約給付全
16 部價金，惟遲未辦理土地所有權移轉登記事宜，黃正泉過世
17 後，由伊基於繼承關係取得系爭房屋以及依系爭土地賣渡契
18 約書購買之越界占用部分土地，故非無權占有。黃仲死亡後
19 由其繼承人及黃清松等人繼承系爭364地號土地，再出售予
20 原告，依證人黃致歲所述出售時已有將系爭土地賣渡契約書
21 出示給原告看，更與原告在買賣契約有排除瑕疵擔保責任之
22 約定，顯見原告早已知悉系爭土地賣渡契約書存在，且系爭
23 364地號土地與系爭363地號土地交界為斜角，並非與馬路垂
24 直之地界，現場亦得明顯看出系爭房屋之屋角有越界占用之
25 情形，原告於購入系爭364地號土地時也必然詢問過出賣
26 人，且伊長年居住於系爭房屋，原告也大可直接詢問伊，故
27 堪認原告對於系爭土地賣渡契約書應屬明知或可得而知之情
28 形，而應受其拘束。系爭土地賣渡契約書所載地號雖非系爭
29 364地號土地重測前地號，但以地緣關係觀之，顯然為誤寫
30 誤繕之情形，並不影響其內容等語以資抗辯。並聲明：(一)
31 原告之訴及假執行之聲請駁回。(二)如受不利判決，願供擔

01 保請准宣告免為假執行。

02 三、原告以買賣為原因而取得系爭364地號土地所有權，並於114
03 年4月16日登記為所有權人，門牌號碼桃園市○○區○○路0
04 000號之系爭房屋為被告所有，並為鄰地即系爭363地號土地
05 共有人之一，而系爭房屋如附圖編號A所示部分占用系爭364
06 地號土地，占用面積如附圖所示等情，有系爭364、363地號
07 土地謄本、系爭房屋之房屋稅籍證明書暨課稅明細表等件在
08 卷可參(見本院卷第35至37、47至49頁)，並經本院至現場履
09 勘無訛，有114年11月6日勘驗筆錄、現場空照圖在卷可憑
10 (見本院卷第137至140頁)；是上情首堪認定。

11 四、原告主張被告之系爭房屋如附圖編號A所示部分為無權占有
12 原告之系爭364地號土地，惟為被告所否認，並以前揭情詞
13 置辯，是本件應審究者為：(一)原告請求被告拆除如附圖編
14 號A所示地上物，有無理由？(二)原告請求被告自114年4月1
15 7日起至返還如附圖編號A所示土地之日止，按月給付768
16 元，有無理由？經查：

17 (一)原告請求被告拆除如附圖編號A所示地上物，為有理由。

18 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；
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
20 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
21 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明
22 文。準此，原告以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
23 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
24 權占有為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，無舉證責
25 任，應由被告就其取得占有，係有正當權源之事實，負舉證
26 之責任；如附圖編號A所示地上物確實坐落於系爭364地號土
27 地，已如前述，揆諸前揭說明，被告自應就其占有系爭364
28 地號土地，係有正當權源之利己事實，負舉證之責任，先予
29 敘明。

30 2.被告主張其父黃正泉前已向系爭364地號土地所有人購買系
31 爭房屋越界建築之土地，並提出系爭土地賣渡契約書附卷為

憑(見本院卷第101頁)。經查：

- (1)原告固主張系爭土地賣渡契約書之賣主、買主、立會人之簽名均為相同筆跡，而無法確認是否為本人簽名，而質疑系爭土地賣渡契約書之形式真正；然查，被告有當庭提出系爭土地賣渡契約書之原本，經核與卷附影本相符(見本院卷第110頁)，堪認確實有此份文件存在，而系爭土地賣渡契約書係於67年簽訂，且買賣雙方均已過世，本難以確認簽名之真正，且當時教育水準並非普及，亦有授權他人書寫之可能，其上並有經蓋印賣方之個人印章，雖原告主張並非無據，但仍無從逕為否認其形式真正。
- (2)惟查，縱認系爭土地賣渡契約書形式真正，系爭土地賣渡契約書記載「土地賣渡人黃仲(以下簡稱為甲方)所有土地桃園市○路段○○○○○○地號其中面積約壹坪貳合余依照左記條件賣渡與黃正泉(以下簡稱為乙方)建築房屋使用(已建)事實恐口無憑立此書為後日存照」；然系爭364地號土地重測前地號為中路段1376之12地號，有系爭364地號土地謄本在卷可參(見本院卷第35頁)，與系爭土地賣渡契約書所載之中路段1376之1地號並不相同，則系爭土地賣渡契約書之買賣標的是否為系爭364地號土地，並非無疑。且系爭房屋占用系爭364地號土地面積經測量確認如附圖編號A所示應為9.18平方公尺，約為2.77695坪，亦與系爭土地賣渡契約書所載之土地面積1坪多有異；又系爭土地賣渡契約書又記載「價格：每坪新台幣壹萬五仟元計算，契約同時乙方提出新台幣貳萬元交與甲方親收不另收據，以後實測面積多補少退之」(見本院卷第101頁)，足見當時價金僅有給付2萬元，以當時約定每坪1萬5000元之價金換算，並不足2坪；故以占用面積及價金而言，更難認系爭土地賣渡契約書係以系爭房屋占用系爭364地號土地之面積為交易標的。
- (3)被告雖以重測前中路段1376之1地號目前地號為國聖段361地號，又參諸附圖可知國聖段361地號土地與系爭364地號土地至少間隔國聖段362、362之1、365、366、367、368、369等

01 地號土地，而被告父親黃正泉豈會去購買與系爭房屋相距甚
02 遠之國聖段361地號土地，且系爭土地賣渡契約書也記載買
03 賣目的為「建築房屋使用(已建)」，可知是就已經興建之房
04 屋而簽訂買賣契約，故依照系爭房屋坐落位置，可知當初確
05 實系要購買系爭364地號土地遭系爭房屋占用部分，故主張
06 系爭土地賣渡契約書所記載之地號應為誤繕，且原告在購入
07 系爭364地號土地時，對於系爭土地賣渡契約書存在屬明知
08 或可得而知狀態，故應有債權物權化之效果，原告應受其拘
09 束等語，並提出國聖段361地號土地謄本附卷可參(見本院卷
10 第277頁)。經查：

11 ①依照被告提出之國聖段361地號土地謄本可知，重測前中路
12 段1376之1地號土地目前地號確實為國聖段361地號土地，以
13 土地分布位置而言，被告主張並非全然無據。

14 ②惟按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於
15 特定人間發生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為
16 標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不
17 動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可
18 得而知者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人
19 知悉該狀態之公示作用，與不動產以登記為公示方法之效果
20 等量齊觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產
21 生「債權物權化」之法律效果(最高法院108年度台上字第75
22 7號判決意旨參照)。經查：

23 ①證人黃致歲於本院審理時證稱：系爭364地號土地原本是伊
24 阿公的，阿公過世後就由包括伊父親在內的子女所繼承，原
25 本對於遺產有糾紛所以有先上法院，系爭364地號土地有伊
26 阿公的門牌號碼1012號房屋，後來決定一起出售，是由伊負
27 責處理買賣的部分，後來就是賣給邱文昌先生，但不清楚是
28 登記在公司或個人名下，而系爭364地號土地上還有門牌號
29 碼1008號的房屋(即系爭房屋，證述時誤稱為1010號)，是被
30 告住在那邊，在出售系爭364地號土地前，被告有提到系爭
31 房屋有占用到系爭364地號土地，被告說他們以前就住在那

01 邊，也有給伊看過系爭土地賣渡契約書，說伊阿公有賣1坪
02 土地給他們，但伊沒辦法確認被告所述是不是就是指系爭土
03 地賣渡契約書，伊也有問過伊父親和大伯，但都問不出東
04 西，當時應該有將系爭土地賣渡契約書拿到仲介公司，當時
05 因為確認地號是不一樣的，所以認為沒有問題就繼續賣，也
06 沒有繼續追究，但有告知買方系爭364地號土地上還有他人
07 建物，後來買賣契約是約定衍伸的問題就由買方自行解決等
08 語(見本院卷第238至244頁)；則依證人黃致歲所述，其原本
09 不知道有系爭土地賣渡契約書存在，而被告提出系爭土地賣
10 渡契約書之後，證人黃致歲詢問父親、大伯等長輩，也對此
11 並不知情，於出售系爭364地號土地時，有將被告提供之系
12 爭土地賣渡契約書提出給仲介，經確認後也因地號不一致而
13 無法確認是否與系爭364地號土地有關；故縱然系爭土地賣
14 渡契約書確實為被告父親黃正泉與證人黃致歲祖父黃仲就系
15 爭364地號土地所簽訂，但系爭364地號土地並未依系爭土地
16 賣渡契約書辦理過戶，黃仲之子女對此也並不知情，且系爭
17 土地賣渡契約書有諸多記載錯誤或與現狀不符之情形，已如
18 前述，則系爭土地賣渡契約書單就形式上觀之顯然無從認定
19 曾出售部分系爭364地號土地予被告父親。

20 ②故原告於買受系爭364地號土地時，確實知悉系爭364地號土
21 地部分遭他人建物占用，亦應得知有系爭土地賣渡契約書之
22 存在，但既然連出賣人即黃仲之繼承人都無法確認系爭土地
23 賣渡契約書與系爭364地號土地之關係為何，本不足以此認
24 為系爭364地號土地是因系爭土地賣渡契約書而交付他人繼
25 續使用之事實；況且原告僅為無關之第三人，只能透過出賣
26 人及相關公示資料確認系爭364地號土地之權利範圍，自無
27 從認定原告對於系爭364地號土地部分有出售給被告父親之
28 事係屬明知或可得而知之狀態，仍願意買受系爭364地號土
29 地。

30 ③至原告向前手購買系爭364地號土地所簽訂之買賣契約，其
31 中不動產現況說明書第36點「基地有無界址糾紛情形或被他

人無權占用情形」係勾選「有」，並於特別約定事項第1條約定就上述部分賣方不負買賣標的建物及增建建物，一切物的瑕疵擔保責任等情，有不動產買賣契約書影本附卷可參（見本院卷第195至223頁）；雖可證明原告於購入系爭364地號土地時即知悉有他人建物無權占用系爭364地號土地之事；但依前開說明，仍不足認定原告確實知悉系爭364地號土地有部分已出售他人之事實。

③從而，被告依前開實務見解主張本件有債權物權化之法律效果存在，並無理由。

(4)復按買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人(最高法院95年度台上字第394號民事判決意旨、最高法院83年台上字第3243號民事裁判意旨參照)。經查，縱然系爭364地號土地前經黃仲出售部分予被告父親乙節為真，然系爭364地號土地現已出售給原告，原告並經登記為系爭364地號土地之所有權人，均認定如前，則依前開實務見解，被告仍不得再以系爭土地賣渡契約書之買賣關係而對抗原告，故被告確實無從再以系爭土地賣渡契約書對原告主張為有權占有如附圖編號A所示之系爭364地號土地。

(5)從而，被告知系爭房屋如附表編號A所示部分確實為無權占有系爭364地號土地，則原告為系爭364地號土地所有權人，自得請求被告拆除。

(二)原告請求被告自114年4月17日起至返還如附圖編號A所示土地之日止，按月給付768元，為有理由。

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之

01 利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不
02 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
03 要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
04 以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號
05 裁判意旨參照）。查被告所有如附圖號A所示地上物無權占
06 有原告所有系爭364地號土地，業如前述，被告無法律上原
07 因，而受有占有使用系爭364地號土地之利益，致原告所有
08 權行使之圓滿而受有損害，原告自得依不當得利之法律關
09 係，請求被告返還其因無權占有所受利益；然被告所受利益
10 係使用系爭364地號土地，此一利益依其性質顯難以回復原
11 狀（即占用期間之使用利益）返還，揆諸前揭規定，自應償
12 還其價額。

13 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
14 額年息10%為限；第97條之規定，於租用基地建築房屋準用
15 之。土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地及建
16 築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法
17 定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而
18 言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有
19 權人依該法規定所申報之地價；舉辦規定地價或重新規定地
20 價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價
21 百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明
22 文。此外，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
23 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地
24 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
25 定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。經查，
26 參諸如附圖編號A所示地上物坐落於系爭364地號土地，且系
27 爭房屋位於武陵高中正對面，且有公車站牌，交通便利，附
28 近並有諸多商家，武陵高中旁並有愛買商場，屬於熱鬧地
29 段，經本院至現場勘驗確認無誤，有勘驗筆錄在卷可憑（見
30 本院卷第139頁），是本院審酌系爭364地號土地坐落位置、
31 利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀

01 後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，以按系爭36
02 4地號土地申報地價年息10%計算，應屬合理適當。

03 (2)又系爭364地號土地之申報地價如附表三申報地價欄所示，
04 有系爭364地號土地地價查詢資料在卷可憑(見本院卷第291
05 頁)，而原告係114年4月16日起登記為系爭364地號土地所
06 有權人，依此計算原告得請求被告自114年4月17日起至返還
07 如附圖編號A所示土地之日止，應按月給付原告之金額為768
08 元(計算式：114年申報地價10,036元/m²×占用面積9.18m²×1
09 0%÷12=767.754，元以下四捨五入)；是原告請求被告自114
10 年4月17日起至返還如附圖編號A所示土地之日止按月給付76
11 8元，應有理由。

12 五、綜上所述，原告請求被告拆除如附圖編號A所示地上物，並
13 得請求被告自114年4月17日起至返還如附圖編號A所示土地
14 之日止按月給付相當於租金之不當得利768元，均為有理
15 由，應予准許。

16 六、末以，原告及被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，或免
17 為假執行之宣告，核無不合；爰就原告勝訴部分分別酌定相
18 當之擔保金額准許之。

19 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
20 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

23 民事第四庭法 官 丁俞尹

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

28 書記官 張禕行

29 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

30 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

01 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
02 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
03 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。
04 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
05 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。
06 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。