

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1491號

原告 碧波庭國際有限公司

法定代理人 劉時達

訴訟代理人 林明信律師

被告 呂嘉恩

阮淑瓊

呂建材

共同

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年9月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000000地號土地如附圖所
示C部分之工廠(面積39.3平方公尺)，及坐落同段1760-3地
號土地如附圖所示D部分之工廠(面積8.41平方公尺)、E部分
之雨棚(面積5.74平方公尺)拆除，暨將上開C、D及E部分土
地返還原告。

二、被告應自民國114年4月1日起至返還上開土地之日止，按月
給付原告新臺幣1,666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546,000元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣1,635,570元為原告預供擔保，得免
為假執行。

五、本判決第二項已到期部分，於原告按月以新臺幣600元供擔
保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣1,666元為原告預
供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
02 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
03 條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明第二項原請求被告應
04 自民國114年4月1日起至返還桃園市○○區○○段000000地
05 號土地如附圖所示C部分、同段1760-3地號土地如附圖所示D
06 部分、E部分土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下
07 同）6,815元，嗣於114年8月1日變更按月給付金額為1,666
08 元，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准
09 許。

10 二、原告主張：原告所有之桃園市○○區○○段000000○000000
11 地號土地（下稱系爭土地），遭被告等人所有之門牌號碼桃
12 園市○○區○○路0○0號建物（下稱系爭建物）占用，原告
13 前於108年間對被告提起拆屋還地之訴（本院108年度訴字第8
14 10號，下稱前案），兩造於該案達成調解，約定原告將上開
15 土地出租予被告，租賃期間為109年3月27日起至114年3月31
16 日止，兩造並於該案之訊問筆錄約定上開租賃期間屆滿時，
17 除雙方另有協議外，被告應於租期屆滿後2個月內即114年5
18 月31日前將所占用如附圖所示C部分之工廠（面積39.3平方公
19 尺）、D部分之工廠（面積8.41平方公尺）、E部分之雨棚（面積
20 5.74平方公尺）拆除並返還所占用之土地。茲因兩造上開調
21 解成立之租賃期間已屆滿，且未達成其他協議，被告已無占
22 用系爭土地之合法權源，爰依民法第767條第1項、第455條
23 及兩造拆除地上物之約定，請求被告拆屋還地，併依民法第
24 179條之規定，請求被告按原約定年租金2萬元即月租金1,66
25 6元，按月給付原告相當於租金之不當得利等語。並聲明：

26 （一）如主文第1、2項所示。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

27 三、被告則以：系爭建物係訴外人即被告阮淑瓊配偶、被告呂嘉
28 恩、呂建材之父呂榮華出資興建，興建時坐落土地為桃園市
29 ○○區○○段000000地號土地（重測後為水尾段1759地號，
30 下稱1759地號土地）、198地號土地（重測後為水尾段1760
31 地號，下稱原1760地號土地，後分割為1760地號、1760-1、

1760-2、1760-3地號），斯時1759地號土地為呂榮華所有，原1760地號土地呂榮華與其父母共有，嗣呂榮華將原1760地號出售予訴外人梁平順，並移轉登記予原告前手即梁平順指定登記名義人陳汝玲，將系爭建物移轉予被告，依法定租賃權立法意旨，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，是系爭建物占用系爭土地應適用民法第425條之1有關法定租賃權規定，為有權占用。再梁平順在向呂榮華買受原1760地號土地時，已明知原1760地號土地上有遭系爭建物占用乙情，但仍同意呂榮華得不拆屋還地，顯見梁平順同意無償借用前開遭占用之部分土地，原告前手陳汝玲為梁平順買賣契約之指定登記名義人，應與買方（即梁平順）負同一契約責任，故原告於買受當時如明知系爭建物占用原1760地號土地，應依民法第148條第2項揭櫫之誠信原則，受讓讓與人原訂債權契約之拘束，或居於所有權社會化之精神，應認土地之繼受取得人於買受取得土地時，亦默示同意負有與前手相同容忍房屋坐落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之義務，是被告亦得依使用借貸之法律關係占用系爭土地。被告並非違法占用原告所有系爭土地，被告萬不可能於調解時，同意於租約期滿後拆除系爭建物，否認曾於前案與原告為上開約定，縱或有之，亦不妨礙被告主張有權占用（如法定租賃權）之理由等語，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、兩造不爭執之事項（見本院卷第154頁）：

(一)原告為系爭土地之所有權人。

(二)系爭建物占有1760-2地號土地如附圖編號C部分（面積39.3平方公尺），及1760-3地號土地如附圖編號D部分（面積8.41平方公尺）、E部分（面積5.74平方公尺）所示土地。

(三)原告於108年間起訴請求被告拆屋還地，兩造於109年3月27日經本院109年度移調字第50號事件調解成立，約定原告願將1760-2、1760-3地號土地出租予被告，租賃期間自109年3

01 月27日起至114年3月31日止，租金為每年2萬元。

02 (四)附圖編號C、D、E部分土地目前仍由系爭建物占用中。

03 五、本院之判斷：

04 (一)原告請求拆屋還地部分：

05 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條本文定有明文。以無權占有為原因，請
07 求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事
08 實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗
09 辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之
10 請求為正當。本件被告既不爭執原告為系爭土地之所有人，
11 且其所有之系爭建物坐落於系爭土地上，依前開說明，應由
12 被告就其抗辯有權占有系爭土地之事實，負舉證責任。

13 2.被告辯稱系爭建物為呂榮華出資興建，興建當時坐落土地17
14 59、原1760地號土地亦是呂榮華所有（或共有），嗣呂榮華
15 將原1760地號土地移轉予原告前手梁平順（陳汝玲），將系
16 爭建物移轉予被告3人，則系爭建物占用1760-2、1760-3地
17 號土地應有民法第425條之1法定租賃權之適用等語。然查：

18 (1)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
19 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
20 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
21 與土地受讓人間，「推定」在房屋得使用期限內，有租賃關
22 係，民法第425條之1第1項定有明文。上開規定之立法意旨
23 係為避免建物無正當使用土地權源而遭拆除，有損社會經濟
24 利益所為之立法，其效力乃「推定」有租賃關係，既屬「推
25 定」性質，即係在當事人間未另有約定時，始有其適用，若
26 當事人間就租賃關係另有約定時，即應以約定之租賃契約為
27 其依據，而毋庸適用「推定」之效果。

28 (2)查原告於108年間起訴請求被告拆屋還地，經本院以前案受
29 理在案，兩造於109年3月27日同意移付調解，經本院109年
30 度移調字第50號調解成立，約定原告願將系爭土地出租予被
31 告，租賃期間自109年3月27日起至114年3月31日止，租金為

01 每年2萬元，有上開調解筆錄可佐（見本院卷第25、26
02 頁）。再觀諸同日前案訊問筆錄之記載，於製作調解筆錄
03 前，受命法官詢問兩造「尚有何補充？」，原告訴訟代理人
04 表示「調解筆錄約定之租期屆滿後，除兩造另有協議外，被
05 告應於租期屆滿後2個月內將占用之桃園市○○區○○段○
06 ○○○000000○000000地號土地之地上物拆除後返還上開土
07 地。另被告於調解筆錄第二項租約期間，若出售桃園市○○
08 區○○段0000地號土地時，應予原告相同條件之優先購買
09 權，若有違反，兩造租約當然終止，被告應立即將占用之17
10 60-2、1760-3地號土地之地上物拆除，並返還土地」，被告
11 共同訴訟代理人對此陳稱「除另有協議外，同意上開條件。
12 被告也願意以每坪15萬元向原告購買」，嗣兩造訴訟代理人
13 閱覽筆錄記載無誤，於訊問筆錄簽名，此經本院依職權調閱
14 前案卷宗核閱明確（訊問筆錄見前案卷二第39、40頁），足
15 見兩造已合意就系爭土地成立租賃契約，租賃期間自109年3
16 月27日起至114年3月31日止，並約明除另有協議外，被告應
17 於114年5月31日前將占用系爭土地之地上物拆除，返還土地
18 予原告。兩造間既已就系爭土地另行訂立上開租賃契約，則
19 有關兩造間權利義務關係，自應以雙方當事人間之意定契約
20 為主，被告於上開調解筆錄約定之租賃期間屆至後，當無再
21 適用民法第425條之1規定主張有權占有系爭土地之餘地。況
22 且，原告係經被告承諾將於租賃期間屆滿後2個月內拆除地
23 上物並返還土地，始與被告成立調解，同意成立為期5年之
24 租賃契約，悉如前述，被告於租賃期限屆至後，復於本院翻
25 異前詞，拒絕拆除地上物，殊有違禁反言原則及誠信原則，
26 應不可取。被告雖於本件否認曾於前案為「除另有協議外，
27 同意上開條件」之陳述，辯稱：被告並非違法占用系爭土
28 地，不可能同意租約期滿後拆除系爭建物云云，然法院依法
29 製成之筆錄，性屬公文書，苟非確有反證足以證明其記載不
30 實，即不容空言指為錯誤，被告未舉任何反證，遽謂前案訊
31 問筆錄之記載有誤云云，洵非可採。

01 3.被告復抗辯：梁平順與呂榮華就系爭土地遭系爭建物占用部
02 分成立有使用借貸契約，被告自陳汝玲受讓原1760地號土地
03 時，如明知系爭建物占用原1760地號土地，應認默示同意負
04 有與前手相同之使用借貸義務等語，並提出呂榮華與梁平順
05 間之不動產買賣契約書為證（見本院卷第121至125頁）。然
06 姑不論原告否認梁平順有與呂榮華成立使用借貸契約，及原
07 告於買受原1760地號土地時，明知土地遭系爭建物占用等
08 節，縱屬真正，兩造既於109年3月27日另行成立租賃契約，
09 並約定被告應於租賃期限屆滿後2個月內拆除地上物、返還
10 土地，原有之使用借貸契約亦應認於109年3月27日經兩造合
11 意終止而不復存在，兩造在私法上之權利義務，即應遵循租
12 賃契約之約定，被告無由再執使用借貸抗辯有權占有系爭土
13 地。

14 4.綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
15 應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將該部分土地返還
16 予原告，為有理由。

17 (二)原告請求不當得利部分：

18 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其
19 利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可
20 能獲得相當於租金之利益，此屬社會之通念，是土地所有人
21 請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當
22 於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判
23 決意旨參照）。

24 2.經查，系爭建物於租賃期間屆滿後，無權占用系爭土地如附
25 圖編號C、D、E所示部分，業經本院認定如前，原告自得依
26 民法第179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利。
27 又兩造於調解筆錄約定占用土地之租金為每年2萬元，換算
28 每月租金為1,666元（元以下無條件捨去），被告並稱對於
29 不當得利金額以每月1,666元計算無意見（見本院卷第151
30 頁）。是以，原告依民法第179條規定，請求被告自114年4
31 月1日起至返還占用土地之日止，按月給付1,666元，應有理

01 由。

02 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條
03 之規定，請求：(一)被告應將系爭土地上如附圖所示C部分之
04 工廠，及坐落同段1760-3地號土地如附圖所示D部分之工
05 廠、E部分之雨棚拆除，暨將上開C、D及E部分土地返還原
06 告；(二)被告應自114年4月1日起至將上開土地返還原告之日
07 止，按月給付原告1,666元，均屬正當，應予准許。兩造陳
08 明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，
09 爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

10 七、被告固聲請傳喚證人呂榮華、謝金星，欲證明系爭建物為呂
11 榮華出資興建，及傳喚梁平順、陳汝玲，欲證明梁平順與呂
12 榮華間有使用借貸之合意、原告明知系爭建物占用原1760地
13 號土地仍買受之等事實，然呂榮華之後手即被告既與原告就
14 系爭土地另行成立租賃契約，兩造即應依租賃契約行使權
15 利、履行義務，原有之法律關係業因兩造合意變更而不存
16 在，已如前述，故上開證人核無傳訊之必要；本件事證已臻
17 明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟
18 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附
19 此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
22 民事第一庭 法 官 劉佩宜

23 以上正本係照原本作成

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日
27 書記官 張凱銘