

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第246號

原告 張梅

訴訟代理人 林鴻基

被告 上展金屬工業股份有限公司

法定代理人 張世穎

訴訟代理人 秦玉坤律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月23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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第256條定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應將原告所有坐落桃園市○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上黃色區域（面積以實測為準）之地上物拆除將土地返還予原告，並請求被告自其使用原告土地以來之租金補償。嗣於民國114年7月23日本院言詞辯論期日，原告當庭更正訴之聲明後段有關租金補償數額為如後聲明所示。經核，此部分屬訴之聲明更正，依上揭規定尚不涉及訴之變更或追加，毋庸為同意變更、追加與否之准駁，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告所有之系爭土地，與同段565地號土地（下稱系爭鄰地）之前地主，於民國77年間該2筆土地同屬編定「農牧用地」時協議，以系爭土地中之120坪部分（下稱系爭出易部分）所有權交換當時系爭鄰地地主同時所有之同段56

01 0、562、563地號土地（下合稱系爭交換地）中約75.32坪土
02 地部分（下稱系爭易得部分）所有權（下稱系爭協議），惟
03 因原告欠缺土地登記知識，未進行產權交換登記及找補土地
04 面積差額之價金。後於80年間系爭鄰地之前地主即大興土木
05 建設廠房於系爭土地之系爭出易部分上，嗣於102年間被告
06 購買該廠房與系爭鄰地及系爭交換地，並於102年12月26日
07 完成土地所有權移轉登記，原告曾請求被告履行系爭協議及
08 找補土地面積差額之價金，被告置之不理，爰主張被告之系
09 建物無權占有系爭土地之系爭出易部分中約117坪，故請求
10 被告拆除坐落其上占用面積約117坪之系爭建物，並應按不
11 當得利返還法律關係，返還期間計算至起訴前一日（即113年
12 11月19日）止，共計無權占用12年即144月，每月以每坪相
13 當於租金新臺幣（下同）120元計算117坪之不當得利，合計
14 202萬1,760元（計算式：120元×117坪×144月）。為此，爰
15 依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟，並聲
16 明：被告應將坐落系爭土地上占用面積117坪之地上物拆
17 除，並將土地返還予原告；被告應給付原告202萬1,760元。

18 二、被告則以：

- 19 1.緣訴外人張傳修於76年10月15日時為現桃園市○○區○○段
20 000○○000○○000○○000地號，共5筆土地之所有權人，並
21 於系爭鄰地上以豐田鑄造廠有限公司之名義起造現桃園市○
22 ○區○○段000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街0
23 00號，下稱系爭建物），並於80年1月21日完成系爭建物所
24 有權第一次登記。
- 25 2.嗣原告於92年8月14日與張傳修訂立書面協議「協議延續
26 書」（下稱系爭協議延續書），約定展延系爭協議，內容略
27 以：「因民國77年11月15日雙方之協議已將近契約有效年限
28 15年。特續簽此書，內容如舊，重新謄寫如后：……三、道
29 路兩旁之畸零地依圖（如附圖）所示，雙方無條件交換，現
30 今依土地法規定不得分割，日後若能分割時，雙方均無條件
31 提供有關之證件辦理分割，移轉所產生之增值稅，由土地取

得人負擔」（見本院卷第201頁至第203頁），復於102年間被告向張傳修買受系爭鄰地及系爭交換地共4筆土地及系爭建物，並於同年12月26日登記為上開4筆土地及系爭建物之所有權人。又系爭建物應無占用到原告所有之系爭土地，且縱認有占用到系爭土地，依系爭協議延續書第3條約定、民法第796條、第796條之1之規定，原告充其量僅能請求被告以相當之價額購買越界部分之土地，要無請求被告拆除越界部分之系爭建物之餘地。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷及得心證之理由：

(一)本件兩造對於原告與系爭鄰地及系爭交換地之前地主即訴外人張傳修有締結系爭協議，張傳修嗣於80年間興建系爭建物，並於102年間將系爭建物併同系爭鄰地及系爭交換地所有權移轉予被告等節事實，為兩造所不爭執，此部分事實首足信為真。至原告主張被告系爭建物有占用系爭土地，且為無權占用等節，則為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本院即應審究：系爭建物是否有無權占用系爭土地之情事存在？茲論述如後述。

(二)按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定有明文。經查，本件原告與訴外人張傳修既締結系爭協議，且原告對於締結系爭協議後，訴外人張傳修旋於80年間建築系爭建物一事，既未有異議，並對於被告辯稱其於92年間有與張傳修簽訂系爭協議延續書，亦不爭執。足見原告與訴外人張傳修締結系爭協議及系爭協議延續書內容，係就系爭土地與系爭交換地之系爭出易部分與系爭易得部分為互易，且約定於互易契約交易完成前，雙方對於各自出易部分同意對方為占有及使用收益，以換得各自易得部分之占有及使用收益，乃係含有各自以自己土地被占有使用收益作為租金對價，以取得占有使用收益對方土地之承租權利，雙方契約關係同時隱含有相關互易土地所有權移轉前，就互易土地達成

01 互為租賃契約之性質，且原告對於張傳修承租取得系爭出易
02 部分係用於建築建物之基地租賃內容亦有知悉及同意。是於
03 系爭建物所有權移轉予被告後，仍應有適用或類推適用首揭
04 規定，而使該部分基地租賃契約關係繼續存於兩造間。則本
05 件縱認系爭建物有越界占用系爭土地（假設語氣），然原告
06 既自承該越界部分係位於系爭出易部分範圍內（見本院卷第2
07 80頁），則因原告與被告就該部分土地有上開所述基地租賃
08 契約關係，是被告系爭建物縱使占用該部分土地，亦非無權
09 占有使用，所取得之占有使用收益亦非無法律上原因，是本
10 件原告主張系爭建物無權占用系爭土地，並請求拆屋還地及
11 返還相當於租金之不當得利云云，均無理由。

12 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，訴請
13 如其上開訴之聲明所示，均為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決
15 結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
18 民事第二庭 法 官 陳炫谷

19 以上正本係照原本作成

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
23 書記官 盧佳莉