臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度埔簡字第30號

原　　告　施宜宏
訴訟代理人　蔡順居律師
被　　告　謙邑營造有限公司
法定代理人　林峰立

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國109年4月29日言詞辯論終結，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、按不變更訴訟標的，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256 條定有明文。查原告起訴時之聲明為「被告等應將南投縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）上如附圖（此為原告之附圖）所示A部分之圍籬及建物面積150 平方公尺（面積及位置以實測為準）拆除，土地返還原告及該土地共有人林高堂。」，嗣於民國109年3月25日以民事辯論意旨狀更正聲明為「被告應將系爭土地上如南投縣埔里地政事務所109年2月19日埔土測字第41300 號複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分面積87平方公尺鐵皮建物及B部分面積238 平方公尺之鐵皮圍牆拆除，土地返還原告及該土地共有人林高堂。」，核原告所聲明之更正，係依南投縣埔里地政事務所之實測後面積作為請求被告拆除地上物之範圍，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：

原告於107年1月30日與訴外人蔡聞宇簽定土地買賣契約書1份，其買賣標的包括南投縣○○鄉○○段00000000000 地號等3 筆土地。簽約前，蔡聞宇曾先帶原告至系爭土地，並未發現系爭土地上有如附圖所示編號A及B之建物及圍籬。而蔡聞宇所有系爭土地應有部分1220分之1148，於108年4月16日移轉登記予原告後，原告偶至現場，方發現如附圖所示

編號A及B之建物及圍籬。經原告質問蔡聞宇，蔡聞宇方告知系爭土地已另租給被告，附圖編號A之建物為被告的，並提出租賃契約書1 份，惟該租賃契約書效力僅存在於蔡聞宇及被告之間，系爭土地應有部分1220分之1148既已移轉予原告，被告已無系爭土地之租賃權，亦無使用系爭土地之權利，原告自得依民法第767 條規定，請求拆屋還地等語，並聲明：如第一點所載更正之聲明所示。

三、被告答辯：

被告僅為承租人，而被告與蔡聞宇就系爭土地簽定租賃契約之詳細時間，已不清楚，被告法定代理人僅記得係於106年12 月開始興建附圖編號A所示之鐵皮建物時，就已經完成簽約程序等語，資為答辯，並聲明：如主文第1項所示。

四、本院之判斷：

（一）原告主張曾向蔡聞宇購買系爭土地應有部分1220分之1148，並於108 年4 月16日完成所有權移轉登記，及系爭土地上有被告所有如附圖編號A之鐵皮建物及編號B之鐵皮圍籬等情，業據其提出土地買賣契約書、系爭土地第一類謄本及異動索引、蔡聞宇與被告簽定之租賃契約、臺灣南投地方檢察署檢察官108 年度偵字第2342號不起訴處分書、南投縣仁愛鄉公所108 年6月3日仁鄉建字第1080010281號函及南投縣政府108年7月24日府建使字第1080163353號函（見本院卷第25至69頁）附卷可稽，另經本院會同兩造及南投縣埔里地政事務所人員於109年2月24日至系爭土地勘驗測量，經南投縣埔里地政事務所以109 年3月2日埔地二字第1090002154號函檢送之附圖，可知系爭土地上確有編號A之鐵皮建物及編號B之鐵皮圍籬等情，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。第按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情

形顯失公平者，不在此限，亦為民事訴訟法第277 條所明定。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決要旨參照）。

（三）復按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，分別於民法第820條第1項及第425條第1項定有明文。

（四）查蔡聞宇與被告就系爭土地所簽定之租賃契約係於107 年間所簽立等情，為兩造所不爭執（見本院卷第234 頁），則蔡聞宇於108年4月16日將系爭土地應有部分1220分之1148之所有權移轉登記予原告之前，因蔡聞宇對系爭土地所有權應有部分達1220分之1148，顯然超過應有部分3分之2，依民法第820條第1項規定，自得將系爭土地之全部出租予被告，且兩造既不爭執蔡聞宇與被告所簽定之租賃契約係於107年間所作成，縱然蔡聞宇於107年間同時就系爭土地為買賣及租賃等行為，亦不影響被告已合法承租系爭土地之情形，是蔡聞宇於108年4月16日將系爭土地所有權應有部分1220分之1148移轉登記予原告，此時因蔡聞宇業將系爭土地交付被告占有中，而蔡聞宇與被告簽定之租賃契約期間僅5 年，未逾民法第425條第2項之時間，將發生民法第425條第1項之所有權移轉不破租賃原則之適用，故被告對系爭土地仍有合法之占有權源。

（五）至原告另主張蔡聞宇出租系爭土地，未依土地法第34條之1第2項規定通知其他共有人部分，因出租行為非屬土地法第34條之1第1項之處分行為，當無土地法第34條之1 適用

，故原告就此部分，顯係對於土地法第34條之1 規定，容有誤會。復原告主張被告於系爭土地上興建鐵皮建物，未依農業發展條例第8條之1第2 項前段「農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。」之規定，申請建築執照，經南投縣仁愛鄉公所及南投縣政府認為被告所有鐵皮建物為違章建築，應依法拆除等語（見本院卷第227 頁），惟農業發展條例第8條之1第2 項規定，乃係立法者就農業用地欲興建建物，應符合農業發展、利用等目的，所為之限制，並賦予主管機關拆除違章建築之權限，然前揭規定僅屬公法上就建築所為之行政管制，與被告於私法上就系爭土地有無合法占有權源之判斷，並不相干，原告自不得以被告於系爭土地上所有如附圖編號A之鐵皮建物及編號B之鐵皮圍籬，違反農業發展條例第8條之1第2 項前段規定，即要求被告拆除。

五、據上論結，因被告對系爭土地仍有合法使用權源，原告自不得依民法第767 條規定，請求被告拆除如附圖所示編號A之鐵皮建物及編號B之鐵皮圍籬，是原告之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

埔里簡易庭　法　官　林彥宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費（如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　陳政伸