

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第1076號

原告 柯盛隆

柯柏全

共同

訴訟代理人 林君鴻律師

被告 林興龍

訴訟代理人 宋正一律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國108年8月1日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查原告起訴時第一項聲明原請求：被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○段00000 000000 000000000000000地號土地騰空返還予原告柯盛隆。因其中572-10、572-12地號土地早於民國98年間移轉登記予原告柯柏全，原告乃更正聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○段00000 00000 0地號土地騰空返還予原告柯盛隆。(二)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000000000000地號土地騰空返還予原告柯柏全。核係不變更訴訟標的，而更正法律上之陳述，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告柯盛隆原為新竹縣○○鄉○○段○○○○段00000 000000000000000000000000000地號土地所有權人（其中572-10、572-12地號土地已於98年間移轉登記予原告柯柏全），其於93年間與訴外人新福休閒股份有限公司（下稱新福公司）簽訂

土地租賃契約書，將前開土地出租與新福公司經營休閒農場使用，租賃期間自94年1月1日起至110年12月31日止。另原告柯柏全則為新竹縣○○鄉○○段○○○○段00號（即門牌號碼新竹縣○○鄉○○村0000000號建物，下稱系爭建物）所有權人，系爭建物為一外觀兩層樓之鋼筋混凝土造建築。因新福公司財務困難，於105年底起即未再依約給付租金，至106年8月為止已積欠租金達10個月，原告柯盛隆遂於106年8月3日寄發北埔郵局第24號存證信函，催告新福公司應於函到後10日內清償所積欠之租金，逾期即終止租約，然新福公司於收受函文後仍未依催告意旨清償所積欠之租金。

(二)被告同時身兼新福公司及龍裕營造有限公司（下稱龍裕公司）之法定代理人，並為該2公司之實際負責人，其不甘遭原告柯盛隆終止租約後，須將系爭建物交還予原告柯柏全，竟以龍裕公司受新竹縣政府委託承包系爭建物增建部分之違章建築拆除工程為由，於106年9月底雇用貨車、挖土機、大型吊車附加破壞器材等重型機具至系爭建物所在位址，以前述重型機具及電鑽、鐵鎚等破壞器材強行破壞、拆除系爭建物之屋頂、外牆、門窗、樓板、水電瓦斯管線及內部裝潢，致系爭建物之屋頂及外牆毀損倒塌、鋼筋外露，樓板遭鑿穿13個直徑10至30公分不等之孔洞，房屋主要結構遭毀損而不可使用。被告並於遂行前述拆除行為後，將系爭建物拆除後之建築廢棄物堆置於原告2人所有○○○鄉○○段外大坪小段572-2、572-3、572-10、572-12地號土地上，迄今仍未將建築廢棄物移除。然依違章建築處理辦法第8條規定，違章建築之所有人、使用人或管理人於違章建築拆除後，就拆除所殘留之建築廢棄物，負有清除之義務。系爭建物為新福公司向原告承租使用，在106年9月底被拆除時，新福公司尚未將系爭建物返還予原告柯柏全，而為建物之直接占有人及使用人，是新福公司依違章建築處理辦法第8條規定及與原告柯盛隆間之租賃契約，本即負有將建築廢棄物清除之義

01 務。而被告於建物拆除時在場監工，對於建物拆除而產生建
02 築廢棄物之事實知之甚詳，其本於新福公司法定代理人之職
03 權，即應代理新福公司執行清除建築廢棄物之業務，但被告
04 非但未清除建築廢棄物，更將之棄置在原告所有之土地上，
05 故意侵害原告之所有權，為此，爰依民法第767條、第184
06 條第1項規定，請求被告將堆置於前述土地上之建築廢棄物
07 移除，並將土地返還予原告。

08 (三)原告柯柏全為系爭建物之所有權人，龍裕公司於106年9月
09 底雇用重型機具拆除、破壞系爭建物之屋頂、外牆、門窗、
10 樓板、水電瓦斯管線及內部裝潢，致系爭建物之屋頂及外牆
11 毀損倒塌、鋼筋外露，樓板遭鑿穿13個直徑10至30公分不等
12 之孔洞，顯係故意侵害原告柯柏全之財產權，且係故意以違
13 背善良風俗之方法加損害於原告柯柏全，被告為龍裕公司之
14 負責人，原告柯柏全亦得依公司法第23條第2項、民法第18
15 4條第1項規定請求被告賠償損害100萬元。

16 (四)綜上，爰聲明：

17 1 被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段00000 00000
18 0地號土地騰空返還予原告柯盛隆。

19 2 被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段00000000000
20 00地號土地騰空返還予原告柯柏全。

21 3 被告應給付原告柯柏全1,000,000元，及自起訴狀繕本送達
22 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 4 訴訟費用由被告負擔。

24 二、被告則以：

25 (一)新福公司前於93年間與原告柯盛隆簽訂土地租賃契約書，由
26 新福公司向原告柯盛隆承租坐落新竹縣○○鄉○○段○○○
27 ○段00000 000000 00000000000地號等共計14筆土地，
28 約定租賃期間自94年1月1日起至110年12月31日止。復因
29 新福公司規劃於土地上分3期興建農舍以經營休閒農場，但
30 依農業發展條例相關規定，須以土地所有權人名義申請興建
31 農舍，且每人名下僅可有1間農舍，新福公司先出資以原告

柯盛隆之名義申請在572-10地號土地上興建農舍即系爭建物，並借名登記在原告柯盛隆名下，後由原告柯盛隆將572-10地號土地及其上系爭建物所有權移轉予原告柯柏全。嗣新福公司與原告柯盛隆協商後，原告柯盛隆同意提早於106年9月30日終止租約。

(二)系爭建物違章建築之拆除工程係龍裕公司受新竹縣政府委託所為，非被告個人所為，且龍裕公司僅受託執行拆除，拆除後所遺建築廢棄物非由龍裕公司負清理之責，且被告亦非該建築廢棄物之所有權人。又系爭建物為新福公司出資興建，僅借名登記在原告柯柏全名下，實際所有權人應為新福公司，原告柯柏全自無由就系爭建物主張任何權利。又原告柯盛隆與新福公司始為租賃契約當事人，於106年9月30日終止租約前，系爭建物縱有損害，所侵害者亦為新福公司之權利。退步言之，倘認原告柯柏全為系爭建物之實際所有權人，系爭建物拆除過程中僅就違章建築為拆除，並未拆除原告合法建物範圍，且本案業經檢察官認無任何具體事證可認被告有原告柯柏全所指之毀損犯行，而經臺灣新竹地方檢察署檢察官以107年度偵字第7554號為不起訴處分，足認無論係龍裕公司或被告均無原告所指之侵權行為。

(三)綜上，爰答辯聲明：

1 原告之訴駁回。

2 訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告柯盛隆為新竹縣○○鄉○○段○○○○段00000 00000 0 00000000000000地號土地所有權人，其於94年3月3日以起造人身分申請在572-10地號土地上興建新竹縣○○鄉○○段○○○○段0 0號農舍（門牌號碼：新竹縣○○鄉○○村0000000 號，下稱系爭建物）。系爭建物係由572-10地號土地承租人即訴外人新福休閒股份有限公司（下稱新福公司）出資興建，並於95年6月22日辦理所有權第一次登記，原告柯盛隆嗣於98年4月20日以買賣為原因將572-12、57

2-10地號土地及其上之系爭建物以買賣為原因移轉登記予其子即原告柯柏全，此經本院向新竹縣政府調取建造執照卷宗核閱無誤，並有系爭4筆土地及系爭建物之登記謄本、土地建物查詢資料、建造執照申請書附卷足憑（見本院卷第15-18、25、60-63、177頁）。

(二)原告柯盛隆於93年間與訴外人新福公司（原法定代理人為徐智淼，現任法定代理人為被告，見本院卷第50頁）簽訂土地租賃契約書，將同段572-2、572-3、572-12、130地號等共14筆土地（包括同段572-10地號土地）出租予新福公司作為休閒農場使用，雙方約定如下，有土地租賃契約書可稽（見本院卷第19-24頁）：

1 第二條租賃期限：94年1月1日起至110年12月31日止共計17年。

2 第十二條：…乙方（指新福公司）應於租賃期滿，除經甲方（指原告柯盛隆）同意繼續出租外（另行協議簽訂契約），應即日將租賃土地及設施（除可拆除之非定著物外）等依現況交還甲方…。

3 第十九條特約事項第(二)項：甲方同意，乙方於租期存續中得主張不欲續租，乙方應無條件將土地及設施依現況交還甲方…。

(三)訴外人新福公司未依約繳納租金，原告柯盛隆遂於106年8月3日寄發存證信函予新福公司催告於10日內繳租，否則應自現址遷出。原告柯盛隆再於106年9月14日寄發存證信函予新福公司表示：同意由保證金扣抵至106年8月底之租金、同意展延至106年9月30日終止租約，有存證信函2份足考（見本院卷第29、69-70頁）。

(四)新竹縣政府於106年8月15日發函予龍裕營造有限公司（法定代理人為被告、見本院卷第82頁）委託該公司拆除系爭建物之違章建築。原告柯柏全前對被告提起毀損刑事告訴，經臺灣新竹地方檢察署於107年9月22日以107年度偵字第7554號以拆除部分為違章建築，未損及合法建物為由而為不起

01 訴處分，此有新竹縣政府人員履勘時提出之工程施工照片及
02 相關公函、被告提出之新竹縣政府公函、不起訴處分書存卷
03 可查（見本院卷第122-158、74-77頁）。

04 四、本院之判斷：

05 原告主張：原告柯盛隆為新竹縣○○鄉○○段○○○○段00
06 000 000000 000000000000000地號土地（下稱系爭4筆土
07 地）所有權人，其於93年間與訴外人新福公司簽訂土地租賃
08 契約書，將包含系爭4筆土地共計14筆土地出租予訴外人新
09 福公司經營休閒農場使用，新福公司並出資以原告柯盛隆為
10 起造名義人在572-10地號土地上興建新竹縣○○鄉○○段○○
11 ○○○段0○號農舍（門牌號碼：新竹縣○○鄉○○村00
12 00000號，下稱系爭建物），原告柯盛隆嗣於98年間將57
13 2-10、572-12地號土地及系爭建物移轉登記予其子原告柯柏
14 全所有，新福公司因財務困難自105年底起即未再依約給付
15 租金，雙方合意於106年9月30日終止租約，惟被告同時身
16 兼新福公司及龍裕公司之負責人，因不甘終止租約後，須將
17 系爭建物交還予原告，竟以龍裕公司名義承包新竹縣政府之
18 違建拆除工程，並於106年9月底拆除系爭建物之屋頂、外
19 牆、門窗、樓板、水電瓦斯管線及內部裝潢，並將系爭建物
20 拆除後之建築廢棄物堆置於原告2人所有之系爭4筆土地上
21 ，被告本於新福公司法定代理人之職權，應代理新福公司執
22 行清除建築廢棄物之業務，爰依民法第767條、第184條第
23 1項之規定，請求被告將堆置於系爭4筆土地上之建築廢棄
24 物移除，並將土地返還予原告2人，因被告亦為龍裕公司之
25 負責人，爰依民法第184條第1項、公司法第23條第2項之
26 規定，請求被告賠償拆除系爭建物致原告柯柏全所受損害等
27 情；被告則以：系爭建物為新福公司出資興建，僅借名登記
28 在原告柯柏全名下，於106年9月30日終止租約前，系爭建
29 物縱有損害，所侵害者亦為新福公司之權利，原告柯柏全自
30 無由就系爭建物主張任何權利；退步言之，倘認原告柯柏全
31 為系爭建物之實際所有權人，系爭建物拆除過程中僅就違章

01 建築為拆除，並未拆除合法建物範圍；況拆除工程係龍裕公
02 司受新竹縣政府委託所為，非被告個人所為，原告之請求為
03 無理由等語，資為抗辯。故本件兩造之爭點厥為：(一)原告依
04 民法第767條、第184條之規定，請求被告移除建築廢棄物
05 返還系爭4筆土地，有無理由？(二)原告柯柏全主張被告為龍
06 裕公司之負責人，龍裕公司拆除系爭建物致其受有損害，依
07 民法第184條第1項後段、公司法第23條第2項之規定，請
08 求被告賠償100萬元，應否准許？茲分述如下：

09 (一)原告依民法第767條、第184條之規定，請求被告移除建築
10 廢棄物返還系爭4筆土地，為無理由：

11 1 查原告柯盛隆為系爭4筆土地所有權人，572-10地號土地上
12 之系爭建物係由土地承租人即新福公司出資以原告柯盛隆為
13 起造名義人興建，並於95年6月22日辦理建物所有權第一次
14 登記，原告柯盛隆嗣於98年4月20日將572-10、572-12地號
15 土地及系爭建物以買賣為原因移轉登記予其子即原告柯柏全
16 ；而原告柯盛隆與新福公司簽訂之租約中約定新福公司於租
17 期存續中得主張不欲續租，惟新福公司應無條件將土地及設
18 施依現況交還原告柯盛隆，嗣租約存續中，原告柯盛隆與訴
19 外人新福公司合意於106年9月30日終止租約，上情均為兩
20 造所不爭執（參不爭執事項第(一)(二)3.(三)點）。

21 2 又訴外人新福公司興建系爭建物取得使用執照後進行二次施
22 工，於106年間遭查報為違章建築，新竹縣政府遂委託訴外
23 人龍裕公司自106年9月25日起前往該處拆除違章建築，拆
24 除後，現場留有建築廢棄物，此有新竹縣政府人員履勘時提
25 出之工程施工照片及相關公函（見本院卷第122-158頁），
26 並經本院履勘現場查明屬實，且有原告提出之照片足稽（見
27 本院卷第30-44頁）。按「違章建築拆除後之建築材料，應
28 公告或以書面通知違章建築所有人、使用人或管理人限期自
29 行清除，逾期不清除者，視同廢棄物，依廢棄物清理法規定
30 處理」，違章建築處理辦法第8條定有明文，原告遂以此為
31 據，主張：「新福公司依違章建築處理辦法第8條規定及與

原告柯盛隆間之租賃契約，本即負有將建築廢棄物清除之義務。被告本於新福公司法定代理人之職權，即應『代理』新福公司執行清除建築廢棄物之業務」（見本院卷第110-111頁）。惟查，違章建築處理辦法係依建築法第97-2條規定訂定，為對於違反建築法及相關命令之建築物處理辦法，核屬政府為實施建築管理，維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等目的而制定之行政法規，原告援引該條規定，主張兩造間應由被告清除拆除違建後建築廢棄物，容有誤會。至於原告柯盛隆與新福公司簽訂之租約，僅約定租約終止時，訴外人新福公司應將土地及設施依現況交還予原告柯盛隆，並無建築廢棄物應由何人移除之相關約定；何況，簽訂系爭租約承租土地者乃訴外人新福公司，並非被告個人，被告身為該公司之負責人，雖有「代理」公司之權責，惟並非即為契約義務人，故原告起訴擔任法定代理人之被告，請求被告「個人」負契約義務移除建築廢棄物返還土地，難認合法，所請礙難准許。

(二)原告柯柏全主張被告為龍裕公司之負責人，龍裕公司拆除系爭建物致其受有損害，依民法第184條第1項後段、公司法第23條第2項之規定，請求被告賠償100萬元，亦無理由：

1 原告主張訴外人龍裕公司除拆除系爭建物違建部分外，亦敲除合法建物，惟此為被告所否認。經會同兩造、新竹縣政府工務處使用管理科人員羅仕鈺、新竹縣竹東地政事務所人員至現場履勘，並比對地政事務所人員提出之系爭建物「建物測量成果圖」與新竹縣政府工務處人員提出之「原始建築圖」，再與現場狀況核對結果，「建物測量成果圖」所示系爭建物長度16.9公尺與「原始建築圖」所示長度16.66公尺，及「建物測量成果圖」所示寬度7.84公尺（5.54+2.30）與「原始建築圖」所示寬度7.6公尺大致相符，另地政人員測量被告現場所指合法建物範圍分別為長17.1公尺、寬7.8及5.3公尺，亦與前揭「原始建築圖」、「建物測量成果圖」所示長寬相差不多；而原告於現場所指3處遭敲除之「合法

建物」位置分別為「側牆一面」、「2樓牆面」、「2樓樓板」等3處，經比對圖面與現場狀況，原告所指遭敲除之「合法建物」3處位置則標示如「原始建築圖」所示，上情業由本院履勘現場，並囑託新竹縣竹東地政事務所派員測量屬實，並有本院勘驗測量筆錄、建物測量成果圖、原始建築圖、竹東地政事務所檢送之複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第117-121、161-162頁）。

2 經查，原告現場所指遭敲除之「側牆一面」及「2樓牆面」均位於前揭長約17公尺、寬約7.8公尺範圍之外，有卷附「原始建築圖」可查（見本院卷第121頁），此等部分應屬二次施工之違章建築，堪可認定；另原告所指「2樓樓板」遭鑿穿13個孔洞部分，其中10個孔洞位置依「原始建築圖」所示並非樓板，現場卻為1、2樓間之樓板，顯亦為二次施工之違章建築無訛；原告主張係合法建物，難為可採。至於另3個孔洞部分，原告雖主張「原始建築圖」所畫設樓梯位置之樓板屬於合法建物；惟查，原告所指樓板部分依「原始建築圖」所示既標示為樓梯，顯見該處1、2樓之間應無樓板存在，否則如何供上下通行使用；又「原始建築圖」雖標示為樓梯，惟履勘現場時該處並未設置樓梯，而係1、2樓之樓板，益見被告抗辯：系爭建物取得使用執照後，即拆除樓梯移至他處，進行二次施工，現場該處之樓板為違建，龍裕公司拆除者係屬違建等語，堪可信實。從而，原告主張訴外人龍裕公司除拆除系爭建物違建部分外，亦敲除系爭建物合法範圍，尚乏依據，而非可採。

(三) 承上說明，原告2人訴請被告「個人」移除建築廢棄物返還系爭4筆土地，難認合法有據；另原告柯柏全主張龍裕公司拆除系爭建物合法範圍，致其受有損害，請求龍裕公司負責人即被告賠償100萬元，亦非有理。從而，原告依民法第767條、第184條之規定，請求被告將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○段00000 000000 地號土地騰空返還予原告柯盛隆；將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○段00000000000000

01 地號土地騰空返還予原告柯柏全，另依民法第184條第1項
02 後段、公司法第23條第2項之規定，請求被告應給付原告柯
03 柏全100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
04 週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
06 提之證據，於判決結果不生影響，無庸一一論述，附此敘明
07 。

08 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 108 年 8 月 26 日

11 民事第二庭 法官 吳靜怡

12 以上正本證明與原本無異。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 8 月 26 日

16 書記官 林琬茹