臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第1136號

原　　告　張芷螢
訴訟代理人　戴榮聖律師
　　陳偉哲律師
被　　告　佑夫實業有限公司
法定代理人　林昱成
訴訟代理人　康進益律師
　　康鈺靈律師
　　黃有衡律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110 年6 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地如附圖編號1112⑴，面積35.22 平方公尺之棚架、編號1112⑶，面積163.63平方公尺之雨遮、編號1112⑷，面積39.20 平方公尺之雨遮、編號1112⑹，面積195.02平方公尺之雨遮拆除後，將前揭土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

被告應將上開土地如附圖編號1112⑵，面積25.16 平方公尺及編號1112⑸，面積103.61平方公尺之房屋騰空返還予原告及其他全體共有人。

被告應將上開土地如附圖編號1112、編號1112⑺及編號1112⑻，面積共5534.10 平方公尺之土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一至三項於原告各以新臺幣伍拾壹萬玖仟陸佰元、伍拾伍萬元、陸佰陸拾肆萬零玖佰元為被告供擔保後，得假執行；被告如各以新臺幣壹佰伍拾伍萬玖仟零伍拾貳元、壹佰陸拾伍萬元、壹仟玖佰玖拾貳萬貳仟柒佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255 條第2 項定有明文。原告訴之聲明原為：被告應於民國109 年10月1 日前將坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示A 部分（面積5095平方公尺），及其上如起訴狀附圖所示編號B 部分（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○○○號）之房屋騰空返還原告及其他全體共有人，嗣於本院審理時變更為：（一）被告應將系爭土地如附圖編號1112⑴，面積35.22 平方公尺之棚架、編號1112⑶，面積163.63平方公尺之雨遮、編號1112⑷，面積39.20 平方公尺之雨遮、編號1112⑹，面積195.02平方公尺之雨遮拆除後，將前揭土地騰空返還予原告及其他全體共有人。（二）被告應將系爭土地如附圖編號1112⑵，面積25.16 平方公尺及編號1112⑸，面積103.61平方公尺之房屋騰空返還予原告及其他全體共有人。（三）被告應將系爭土地如附圖編號1112、編號1112⑺及編號1112⑻，面積共5534.10 平方公尺之土地騰空返還予原告及其他全體共有人（見本院卷第170 頁），而被告對於原告所為訴之追加，並未異議而為言詞辯論（見本院卷第184 至186 頁），依前揭規定，原告所為訴之變更，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，兩造於108 年10月18日簽立土地租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租系爭土地及其上共用門牌號碼高雄市○○區○○路○○號之2間未辦保存登記建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），系爭房屋事實上處分權人為原告及系爭土地共有人，原告經其他共有人授權，與被告簽訂系爭租約，租期約定自108 年10月1 日起至109 年9 月30日止，被告並將系爭房地作為經營資源回收之用。因原告就系爭房地於租期屆滿後另有他用，遂提前告知被告租期屆滿後不再續約，並要求被告於109 年9 月30日將系爭房地返還原告，惟被告均置之不

理，顯無遵期將系爭房地返還原告之意，爰依民法第767 條第1 項、第821 條規定，請求被告將坐落系爭土地上之棚架、雨遮等地上物拆除及系爭房地騰空返還予原告及其他全體共有人等語，並聲明：（一）如主文第1 、2 、3 項所示。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自77年間起即承租系爭土地，迄今承租年限已達32年之久，所承租的是土地而非房屋，系爭房屋查無稅籍登記資料，且已興建32年之久，而原告是在88年2 月24日才受贈系爭土地，顯然在原告受贈系爭土地之前系爭房屋已建築完成，系爭房屋顯非原告建造所有，原告絕無可能出租系爭房屋給被告。系爭土地之原所有人即原告之婆婆李謝春有同意被告在系爭土地上另建屋使用，惟被告建造之房屋於前幾年之火災中有燒毀一部分，但仍有一部分留存。此外，李謝春斯時亦應允若有出賣系爭土地，將優先出賣予被告，依民法第426 條之2 第1 項前段規定，被告對系爭土地自有優先承買權，原告在系爭租約屆滿前將系爭土地出賣給他人，並未依法通知被告優先承買，即請求被告遷離系爭房地，顯無理由等語置辯，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。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）原告為系爭土地之共有人，兩造於108 年10月18日簽立土地租賃契約，由被告向原告承租系爭房地，租期約定自108 年10月1 日起至109 年9 月30日止，被告並將其作為其經營資源回收之用。

（二）原告已提前告知被告租期屆滿後不再續約，並要求被告於109 年9 月30日將系爭房地返還原告。

四、本件爭點為：

（一）被告占用系爭房地有無合法權源？

（二）原告請求被告將系爭土地及房屋騰空返還予原告及其他全

體共有人，有無理由？

五、本院得心證之理由：

（一）被告占用系爭房地有無合法權源？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767 條第1 項及第821 條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭租約租期已屆滿，被告為無權占有，應返還系爭房地等語，被告則辯稱係租地建屋，有優先承買權，並非無權占有等語。經查，原告為系爭土地之共有人，兩造於108 年10月18日簽立系爭租約，由被告向原告承租系爭房地，租期約定自108 年10月1 日起至109 年9 月30日止，被告並將其作為其經營資源回收之用。原告已提前告知被告租期屆滿後不再續約，並要求被告於109 年9 月30日將系爭房地返還原告等情，為兩造所不爭執，並有土地租賃契約書、存證信函、土地登記謄本附卷可參（見本院審訴卷第23至26、29至31、53頁），又系爭土地上有1 樓磚造鐵皮平房及3 樓磚造建物，被告表示上開2 建物為承租時地主所留，但有修繕，其餘鐵皮、雨遮部分為被告所搭建，系爭土地上有堆置貨櫃及塑膠原料，現場只有公園路16號門牌，18、20號門牌之房屋不在系爭土地上等情，經本院會同原告訴訟代理人及被告法定代理人至現場勘驗，及囑託高雄市政府地政局岡山地政事務所就2 間建物及鐵皮、雨遮占用系爭土地之位置及面積測量無誤，有現場

照片、本院勘驗筆錄、高雄市政府地政局岡山地政事務所110年5月5日高市地岡測字第11070436100號函檢送複丈成果圖（下稱附圖）在卷可稽（見本院卷第89至91、133至139、143至145頁），此部分事實勘信為真。被告占有系爭房地之位置及面積如附圖所示，業據被告所不爭執，則被告自應就其占有係基於何法律上權源提出抗辯並證明之。被告辯稱依民法第426條之2第1項之規定，原告將系爭土地出賣予他人，被告有優先承買權等語，惟民法第426條之2第1項前段規定，租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，則適用前提乃為承租人租用基地而在基地上建築房屋，倘基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用。系爭土地上之2間建物為被告承租時地主所留，非被告所興建，被告係於系爭土地上另搭建鐵皮、雨遮等情，業經被告於本院勘驗時陳述明確（見本院卷第135頁），因鐵皮棚架及雨遮並非房屋，被告自非租用基地建築房屋之人，又被告固辯稱原告將系爭土地出賣予他人等情，惟亦自承未能提出原告買賣土地之證據等語（見本院卷第185頁），足見被告未能證明原告有將系爭土地出賣之事實，且被告亦非租用基地建築房屋之人，則被告辯稱其有優先承買權，要非可採，故被告自屬無權占有系爭房地。至於被告請求傳喚證人李謝春、李志強、戴辰羽，係為證明被告有優先承買權等情，因被告未能證明原告有出賣系爭土地，且被告並非租用基地建築房屋之人，業經本院認定如上，故被告此部分之聲請，已無必要，應予駁回。

（二）原告請求被告將系爭土地及房屋騰空返還予原告及其他全體共有人，有無理由？

承上所述，系爭租約之租期業已於109年9月30日屆滿，被告未能提出合法占有權源，則被告占有系爭房地為無權

占有，且被告自行搭建之棚架、雨遮等地上物亦妨害原告所有權之行使，故原告請求被告應將棚架、雨遮等地上物拆除，並將系爭房地騰空返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求（一）被告應將系爭土地如附圖編號1112⑴，面積35.22平方公尺之棚架、編號1112⑶，面積163.63平方公尺之雨遮、編號1112⑷，面積39.20平方公尺之雨遮、編號1112⑹，面積195.02平方公尺之雨遮拆除後，將前揭土地騰空返還予原告及其他全體共有人；（二）被告應將系爭土地如附圖編號1112⑵，面積25.16平方公尺及編號1112⑸，面積103.61平方公尺所示之房屋騰空返還予原告及其他全體共有人；（三）被告應將系爭土地如附圖編號1112、編號1112⑺及編號1112⑻，面積共5534.10平方公尺之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，均係有理由，應予准許。

七、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條第2項及第392條第2項分別定有明文。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別就主文第1、2、3項酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　8　　日

民事第三庭　法　官　王碩禧

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　陳韋伶