

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第434號

原告 徐泳璿
訴訟代理人 陳瑩紋律師
被告 劉祖華

訴訟代理人 陳妙真律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號，如屏東縣東港地政複丈日期112年6月13日之複丈成果圖（即附圖）所示編號B部分，面積81.49平方公尺之地上物予以拆除，並將土地回復原狀，返還予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行，但被告以新台幣89,639元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告方面：

- (一)、原告主張坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為其所有，被告所有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0000號建物（下稱系爭建物），未經原告同意，無任何法律上之權源，有約2/3部分，占用系爭土地，原告要求被告拆除返還土地，詎遭被告拒絕，被告之系爭建物無權占用系爭土地，原告自得依民法第767條之規定，請求被告拆除，並將土地返還予原告。
- (二)、對被告抗辯之陳述：
 - (1)、不否認系爭土地係訴外人周豐年於89年2月3日從陳永福處繼承取得，原告係於89年11月5日拍賣取得，而系爭建物於87年7月原為訴外人陳永福所有，周豐年於89年2月3日繼承，

01 並於106年由被告拍賣取得系爭。縱使，原告於89年11月5日
02 拍賣取得系爭土地時，系爭土地上就有系爭建物存在，然系
03 爭土地之使用分區為「一般農業區」，使用類別為「農牧用
04 地」，屬於農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款所
05 指「耕地」，而依據司法院大法官會議釋字第408號解釋意
06 旨，耕地不得主張有地上權存在，耕地僅能作為耕作使用，
07 而不得作為其他目的使用，同理可證，耕地更不能作為「建
08 築使用」。是以系爭土地既為「耕地」，除非有符合「農業
09 用地興建農舍辦法」之規定，否則耕地不得興建房屋，更不
10 得設定法定地上權。再者，其上有被告未辦保存登記之建物
11 存在，造成原告無法取得主管機關核發之農業使用證明書，
12 致原告無法取得不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或
13 田賦之優惠外，亦無法於系爭土地上興建農舍，復因有違章
14 建築之關係，原告無法取得農業用地作農業設施容許使用同
15 意書，使原告無法取得用水及用電，系爭土地完全處於無法
16 有效利用之狀態，明顯違反農發條例規定之農地使用目的，
17 是以民法第425條之法定租賃關係之使用，必需有所限縮。
18 況且，系爭建物並非農舍，造成農地無法與農舍一併移轉之
19 立法目的，已破壞農地之使用目的，因此，沒有法定租賃關
20 係之適用。基於農發條例為特別法之關係，應優先適用民
21 法，民法第425-1條法定租賃關係之部分，需為目的性限
22 縮，否則與農發條例之立法目的與政策有所衝突。

23 (2)、再者，參照內政部函釋，經編定為農牧用地之土地不論其使
24 用分區為何，均不適用於設定地上權，登記機關應不予受理申
25 辦地上權設定登記，因此，不管為法定地上權或意定地上
26 權，於一般耕地上均無適用，是以，被告抗辯系爭建物，於
27 系爭土地有法定地上權之適用，應屬無理由。

28 (三)、並聲明：(1)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號，如
29 屏東縣東港地政複丈日期112年6月13日之複丈成果圖所示編
30 號B部分，面積81.49平方公尺之地上物予以拆除，並將土地
31 回復原狀，返還予原告。(2)訴訟費用由被告負擔。(3)願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：

03 (一)、系爭建物係被告於106年間，自訴外人周豐年即法院強制執
04 行程序之債務人處，以拍賣程序取得，而原告所有之系爭土
05 地，前亦曾為訴外人周豐年，於89年2月3日因繼承而持有部
06 分持分，因此系爭房屋對於系爭土地，依民法第838-1條之
07 規定，視為有地上權之登記。又系爭房屋之房屋稅起課年月
08 為87年7月，當時系爭土地仍為訴外人陳永福所有，系爭建
09 物亦為陳永福所建造，於89年2月3日陳永福死亡後，由其繼
10 承人含周豐年等7人繼承，並由周豐年占用中，是以系爭建
11 物就系爭土地係具有地上權，於系爭建物存續期間，具有合
12 法使用權源，原告請求拆除系爭建物，顯與法無據。

13 (二)、原告於89年11月15日取系爭土地，此時系爭建物早已存在並
14 由訴外人周豐年占有使用中，原告於取得土地之22餘年後，
15 才提起本件訴訟，顯然已經有失權效之情，並且違反誠信原
16 則。況拆除系爭建物占用系爭土地部分，若予以拆除勢必嚴
17 重破壞系爭建物整體結構，致系爭建物不堪使用，影響建物
18 存續及被告之利益甚鉅；若未拆除系爭房屋，對原告之影響
19 應屬輕微，蓋系爭土地之使用分區為「一般農業區」，使用
20 類別為「農牧用地」，屬農發條例第3條第11款所指「耕
21 地」並非建築用地，即便系爭建物占有土地之部分，亦不發
22 生如建地變為畸零地之土地利用價值嚴重減損情形，並且原
23 告仍得依推定租賃關係獲得被告給付之租金，況系爭建物亦
24 僅可占用系爭土地至其毀壞至不堪使用時為止，並非永久無
25 期，自無悖於公平正義或誠信原則之虞。

26 (三)、司法院大法官會議釋字408號解釋，係闡明耕地得否依時效
27 取得地上權之爭議，並未提及耕地得否具有法定地上權。

28 (四)、系爭建物自民國87年即由訴外人陳永福部分建造於系爭土地
29 上，後由訴外人周豐年繼承並居住使用，原告於89年依強制
30 執行程序拍得系爭土地，該強制執行拍賣公告應已明確記載
31 系爭部分土地上有未保存登記建物1棟（即系爭建物），不

01 在拍賣範圍內，原告既欲買受系爭土地，對系爭土地地上物
02 占用情況，衡情勢必有相當之調查、瞭解，其當時顯應已知
03 悉系爭建物坐落於系爭土地上，酌以民法第425條之1之立法
04 目的，係在使原占用土地之建物不因基地或建物事後移轉予
05 第三人而遭請求拆屋之不利益，以安定社會經濟，而為債權
06 物權化之具體規範，故應推斷原告在承買系爭土地時已默許
07 之後的「房屋承買人」即被告有繼續使用該土地之租賃關係
08 存在，認應有民法第425條之1，推定租賃關係之適用。又坐
09 落基地之性質，並非民法第425-1條明文規定之要件，況
10 且，民法第425-1條係規範於民法債編而非物權編，故農發
11 條例與民法第425-1並不具備普通法及特別法之關係。

12 (五)、並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

13 三、法院之判斷：

14 (一)、本件原告請求被告拆除地上物返還土地，被告則以上開情詞
15 為辯。故本件應審酌者，應係被告所有之地上物有無占用系
16 爭土地；如有，則是否屬有權占用、得否免予拆除。茲詳述
17 如下。

18 (二)、原告請求拆除地上物返還土地部分：

19 1.原告主張系爭土地為其所有，被告所有之系爭建物部分坐落
20 系爭土地上，占用情形為如附圖所示編號B部分面積81.49平
21 方公尺等事實，被告未予爭執，並據原告提出系爭土地土地
22 第一類登記謄本為證（見本院卷一第19頁），且經本院會同
23 當事人及屏東縣東港地政人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄、
24 現場照片附卷可稽（見本院卷一第153至159頁），復有屏東
25 縣東港地政事務所112年6月19日屏港地二字第11230332900
26 號函文檢附之附圖可稽（見本院卷一第161至163頁），堪信
27 為真實。

28 2.被告占有系爭土地並無合法權源，屬無權占用：

29 (1)以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
30 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
31 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

01 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
02 上字第1120號判決意旨參照）。

03 (2)被告所有系爭建物占用原告所有之系爭土地，占用情形如附
04 圖編號B所示，業經本院認定如上，則被告自應就占有系爭
05 土地有合法權源之事實盡舉證責任。經查：

06 ①按「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其
07 他工作物為目的而使用其土地之權。」民法第832定有明
08 文；「本條件用辭定義如：...11耕地：指依區域計劃法劃
09 定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之特
10 定農業區」農發條例第3條第11款分別定有明文。又按民法
11 第832條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，
12 或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地
13 上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物或種植竹林
14 者為限。其因時效取得地上權而請求登記者亦同。土地法第
15 82條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途
16 之使用。占有土地屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地
17 者，性質上既不適於設定地上權，內政部於中華民國77年8
18 月17日以台內地字第621464號函訂頒時效取得地上權登記審
19 查要點第3點第2款規定占有人占有上開耕地者，不得申請時
20 效取得地上權登記，與憲法保障人民財產權之意旨，尚無抵
21 觸。（司法院大法官會議釋字第408號解釋參酌。）另耕地
22 既做為農牧等用途使用，本質上不適合建築房屋或設置其他
23 工作物，即與地上權特性相牴觸，自應受釋字408號解釋所
24 限制，排除地上權之適用。否則，耕地依法做為農用者，無
25 從設定地上權；其上搭蓋房屋致與農用目的不符，反而得因
26 此適用地上權（含法定地上權），將造成法律體系紊亂，且
27 無異鼓勵非法使用耕地。故金億公司主張耕地性質之系爭土
28 地仍有法定地上權適用，釋字408號解釋應限縮適用於時效
29 取得地上權案例云云，均無可採。最高法院99年度台上字第
30 1723號判決參酌。

31 ②被告抗辯其就系爭土地有法定地上權存在云云，經查，系爭

01 建物之房屋稅起課年月為87年7月由訴外人陳永福所建造，
02 陳永福於89年2月3日死亡後由訴外人周豐年繼承，嗣周豐年
03 於106年間遭法院強制執程序，而由被告拍賣取得，此有
04 房屋稅籍證明書、拍賣公告及權利移轉證書在卷可稽（見本
05 院卷一第113至121頁），而原告所有之系爭土地，57年5月2
06 9日為訴外人陳永福所有，於89年2月3日訴外人周豐年因繼
07 承而持有部分持分，此有系爭土地之異動索引在卷可參（見
08 本院卷一第125、127頁），原告就上情亦不爭執，足認系爭
09 建物與系爭土地，於87年時同屬於陳永福所有，嗣復同屬於
10 周豐年所有。然系爭土地為農牧用地，此有土地登記第一類
11 謄本在卷可稽（見本院卷一第19頁），系爭土地為上開農發
12 條例所指之耕地，依法應做為農牧使用，除非符合農舍的定
13 義，否則係不能搭建房屋做為住宅使用，而系爭建物，為二
14 層樓的加強磚造，此有稅籍證明書及照片可參（見本院卷一
15 第121、159頁），並非農舍，系爭建物存在於系爭土地上，
16 顯與系爭土地的使用目的不符。而地上權依上開法文所指，
17 係於他人土地上有建築物或其他工作物，而使用土地的權
18 利，然系爭土地本既不能有建築物，若反因建物與土地曾同
19 屬一人所有，而認有法定地上權之存在，顯造成法律體系紊
20 亂，故被告抗辯，本件有法定地上權之適用，而認有得合法
21 占有，容有誤會。

22 ③又土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
23 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
24 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
25 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
26 其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1
27 項定有明文。被告另抗辯，本件有民法第425-1的適用云
28 云，然民法第425-1係當事人自己的行為，致土地與房屋非
29 屬同一人，與本件係因強制執行的強制程序，致土地與房屋
30 非屬同一人所有有間，是否得予以適用，已有疑義。況，被
31 告係認原告於買受系爭土地時，即已知悉有系爭建物存在於

01 系爭土地上，而認原告有默許被告有繼續使用土地之租賃關
02 係存在，然此為原告所否認，被告自應舉證證明原告有默許
03 被告繼續使用的情事，然被告就此未能提出任何證據證明
04 之。同上所述，系爭土地為耕地，本即不能有建築物於其
05 上，若認得以推定有租賃關係，容認系爭建物存在於系爭土
06 地上，則農發條例關於耕地使用的相關限制，將形同具文，
07 因此，被告抗辯有民法第425-1條的適用，礙難准許。

08 ④綜上，依被告所為之舉證，無從認定被告占用系爭土地有合
09 法權源，被告復未能提出其有合法占有權源之相關事證，則
10 被告占用系爭土地，應屬無權占用。

11 3.原告行使權利，並無權利濫用或違反誠信原則之情：

12 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
13 的，民法第148條第1項定有明文。惟當事人行使權利，不免
14 使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條
15 所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參
16 照）。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
17 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
18 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己
19 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
20 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所
21 必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例意旨參
22 照）。原告本於系爭土地所有權人地位，為維護其土地所有
23 權之完整性，請求被告將占用系爭土地之地上物拆除並返還
24 土地，係屬所有權權能之正當行使，難謂有何權利濫用之
25 情。被告雖抗辯，原告於89年購買時，即已知悉系爭建物存
26 在於系爭土地上，於22餘年後方提起訴訟，顯有違背禁反言
27 及失權效云云，然原告欲於何時行使其權利，此為原告自己
28 的決定，被告未能提出原告曾表示不予拆除或容認被告繼續
29 使用土地的相關證據，難認有何違背禁反言之虞。再者，原
30 告係基於所有物返還請求權，此亦無失權效之情，被告此部
31 分之抗辯，容有誤會。又系爭土地因有系爭建物存在，且占

01 用的面積亦非些微，已使系爭土地無法為正常的農牧使用，
02 亦同會產生畸零地，自不得僅立於建地的立場即謂農牧用地的
03 價值不會減損。況，被告係於106年經強制執行程序，買
04 受系爭建物，其於買受時拍賣公告即已載明，系爭建物部分
05 位於系爭土地上，此有被告提出的拍賣公告可稽（見本院卷
06 一第115頁），則被告於買受時，即已知悉有占用非其所有
07 土地之情，仍願意買受，顯認被告早即知悉其有無權占用之
08 情，然其竟置之不理，反認原告應容任其使用，顯與法律係
09 欲保護所有權人權利完整行使之精神相悖，是以原告主張其
10 權利，難謂有何違反誠信原則之情。

11 4.綜上，本件原告本於所有人權源，請求被告拆除如附圖所示
12 編號B部分面積81.49平方公尺之建物，並將土地返還原告，
13 為有理由，應予准許。

14 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
15 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
16 敘明。

17 五、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，
18 依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
19 行。併依同法第392條第2項，宣告被告如為原告預供擔保，
20 得免為假執行。

21 六、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

23 潮州簡易庭 法 官 吳思怡

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

30 書記官 李家維