臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第686號

01
02
03 原 告 潘金柱
04 訴訟代理人 岳忠樺律師
05 蘇怡慈律師
06 謝勝合律師
07 複代理人 謝昌佑
08 被 告 潘明信

09 0000000000000000
10 訴訟代理人 洪國欽律師

11 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月26日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖編號
15 102-10(1)部分（面積19平方公尺）、同段102-11地號土地上如附
16 圖編號102-11(1)部分（面積19平方公尺）所示土地上之地上物拆
17 除，並將土地騰空返還原告。

18 訴訟費用新臺幣（下同）1,000元由被告負擔，並加給自判決確
19 定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

20 本判決第一項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之
21 交付前，以87,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

22 事實及理由

23 一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號（下稱102-
24 10土地）、同段102-11地號（下稱102-11土地）土地為原告
25 所有（下稱系爭2筆土地），前開土地如附圖編號102-10
26 (1)、102-11(1)所示部分各19平方公尺、19平方公尺之土地有
27 被告之地上物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號，下稱系
28 爭房屋）。被告父親潘清泰（甲方）、原告父親潘玉舜（乙
29 方）前於74年10月18日訂立承諾書，約定甲方部分房屋占用
30 102-10地號土地，在乙方需要改建房屋時，甲方應無條件拆
31 除等語（下稱系爭承諾書）。嗣潘玉舜於78年間將系爭2筆

01 土地贈予原告，潘清泰、潘玉舜過世後，即由兩造繼承系爭
02 承諾書之法律關係。現原告欲於系爭2筆土地興建房屋，為
03 此請求被告將占用系爭2筆土地部分之地上物拆除，並將土
04 地返還原告等語。並聲明：如主文第一項所示。

05 二、被告則以：被告父親潘清泰係於62年間於重測前餉潭段102
06 地號土地（下稱重測前102土地）上起造系爭房屋，當時已
07 形成共有土地之分管契約（下稱系爭分管契約）；嗣重測前
08 102土地於74年10月17日分割出102-10至102-17等數筆土
09 地，其中系爭2筆土地由原告父親潘玉舜取得，潘清泰則取
10 得同段102-14、102-16地號土地。系爭分管契約於土地分割
11 後繼續存在，原告既自潘玉舜處受贈取得系爭2筆土地，取
12 得時系爭分管協議、系爭房屋均已經存在，原告自應知悉上
13 情並受系爭分管協議之拘束，被告占用附圖編號102-10(1)、
14 102-11(1)所示土地並非無權占有。另依照系爭承諾書約定，
15 須乙方要改建房屋時，才能要求甲方拆除房屋，原告主張拆
16 除之條件尚未成就，自不得請求拆除。縱然條件成就，因系
17 爭房屋屋齡近50年，拆除範圍包含電箱、自來水管線、樑
18 柱、外牆等結構，拆除將對被告造成極大損害，而原告獲得
19 利益甚少，原告請求顯然有權利濫用、違反誠信原則之情形
20 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如
21 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、不爭執事項

23 坐落屏東縣○○鄉○○段000000○000000地號土地為原告所
24 有，前開土地如附圖編號102-10(1)、102-11(1)所示、面積各
25 19平方公尺、19平方公尺部分有被告之地上物（門牌號碼屏
26 東縣○○鄉○○路00號）。被告父親潘清泰（甲方）、原告
27 父親潘玉舜（乙方）前於74年10月18日訂立承諾書，約定甲
28 方部分房屋占用102-10地號土地，在乙方需要改建房屋時，
29 甲方應無條件拆除等語。嗣原告受贈102-10、102-11土地，
30 潘清泰死後，由被告繼承遺產（含系爭房屋）等情，業據兩
31 造提出系爭2筆土地之登記謄本、系爭承諾書、拋棄繼承備

01 查函等件為證，並經本院依職權調取系爭房屋之房屋稅籍紀
02 錄表、並由本院司法事務官會同兩造及屏東縣潮州地政事務
03 所測量人員至現場履勘屬實，並製有勘驗筆錄及複丈成果圖
04 即附圖在卷可稽，復為兩造所不爭，堪信為真實。

05 四、法院之判斷

06 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
08 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
09 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
10 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
11 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
12 明之。原告主張伊為系爭2筆土地所有人，被告現占用如附
13 表編號102-10(1)、102-11(1)所示（面積各19平方公尺）部分
14 之土地，為被告所不爭執，依前述說明，自應由被告就其占
15 有使用土地具有正當權源之事實負舉證責任。

16 (二)、次按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部
17 分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條定有明文。
18 共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項
19 分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關
20 係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管
21 契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人
22 間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分
23 土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋
24 無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因
25 分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第
26 425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房
27 屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的
28 在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之
29 合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係
30 之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號民事判
31 決意旨參照）。被告雖抗辯就系爭房屋占用之土地，與重測

01 前102土地共有人定有分管契約，為原告所否認。惟被告既
02 主張系爭分管契約成立於重測前102土地分割前，且重測前1
03 02土地分割後，由潘玉舜分得系爭2筆土地、潘清泰則分得
04 同段102-14、102-16地號土地，則依前揭說明，縱然系爭分
05 管契約存在，於重測前102土地分割時即已終止，系爭房屋
06 不得繼續依分管契約主張有權占用系爭2筆土地。被告抗辯
07 得依系爭分管契約繼續有權占用土地，顯無理由。

08 (三)、至原告主張依系爭承諾書約定請求被告拆屋還地，被告則抗
09 辯條件未成就等語。經查，系爭承諾書約定內容如附表所
10 示，就拆除之條件僅約定「在乙方如需要改建房屋時」，此
11 部分原告業已提出興建計畫圖（含面積配置、單層坪數、每
12 坪建築成本等）為證，被告雖抗辯原告未提出建築師事務所
13 核章圖面云云，惟改建房屋未必需由建築師規劃，原告既已
14 提出建築計畫，系爭承諾書約定拆屋還地之條件應可認為已
15 經成就，被告即負有拆除占用102-10土地之地上物的義務。
16 則原告請求被告拆除如附圖編號102-10(1)所示土地之地上
17 物，並將土地返還原告，即有理由。

18 (四)、另系爭房屋占用102-11土地部分，被告無從主張依據分管契
19 約有權占用原告土地，業如前述，亦未據系爭承諾書為約
20 定，復無其他占有如附圖編號102-11(1)所示土地之正當權
21 源，原告請求被告拆除此部分土地之地上物，亦屬有據。

22 (五)、被告雖抗辯原告請求拆屋還地，違反誠信原則，為權利濫用
23 云云。惟被告依系爭承諾書無償占用如附圖編號102-10(1)所
24 示土地30餘年，另無權占用102-11(1)土地30餘年，已受有長
25 時間之利益，占有面積復已達38平方公尺，原告於拆除條件
26 成就之後，並無容忍之義務，其依據系爭承諾書及基於所有
27 權人之地位，請求被告拆除地上物返還土地，乃正當行使所
28 有權，難謂以損害他人為其主要目的，或以原告先前未有改
29 建房屋計畫，即謂其後權利之行使係屬違反誠信原則或權利
30 濫用，被告此部分所辯，亦無足取。

31 五、據上論結，原告請求被告拆除房屋之條件業已成就，被告無

01 合法占用系爭2筆土地之權源，原告請求被告拆屋還地，為
02 有理由。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
06 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
07 應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，
08 依聲請宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。又本件
09 訴訟費用確定為1,000元，命由敗訴之被告負擔，並自判決
10 確定翌日起，加給按法定利率計算之利息，附此敘明。

11 八、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
13 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
16 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
17 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
18 一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
20 書記官 林語柔

21 附表

22

	立承諾人潘清泰（稱甲方）與承諾人潘玉舜（稱乙方）因土地事宜，立經雙方同意訂立承諾條件如下：
一	甲方占用坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號內部分房屋在乙方如需要改建房屋時，甲方應無條件拆除給予乙方建築。
二	乙方如須拆除前一個月內通知甲方，但乙方應補賠甲方新臺幣參萬元正作為拆除費用。
三	如甲方重建新屋時，其乙方補貼之金額全部取消，不得要求履行之義務。
	前項各條件經雙方同意訂立條約，恐口無憑特立承諾書付執為據。