臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第656號

原　　告　有駿建設開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　林季宏
訴訟代理人　謝享穎律師
　　陳惠玲律師
被　　告　黃璿芳
　　黃淑鴛
　　黃小楓
　　黃鼎鈞
　　黃潔榆
　　黃俐蓉
　　梁亦岑
000000000000000000
　　梁坤木
　　梁斯騏
兼共同
訴訟代理人　黃立中
000000000000000000
被　　告　陳勝金
000000000000000000
　　陳勝雄
　　謝陳淑女
　　張怡芬
　　張志武
　　張志文
　　張滭
　　林陳玉霞
　　曾陳蕊
　　袁美英（即陳春長之承受訴訟人）

陳瑞瑾（同上）

陳佳琪（同上）

陳瑞琳（同上）

陳林鉛
陳湍傑
陳賜正
王燕星
陳弘斌
陳佳君
陳揚傑
陳廖秀美
陳香毓
陳怡玲
陳幼敏
陳珈妊
林武雄

林世平
林彩娥
林博尉
林彩惠
林陳金婷
陳金器

陳利明
陳淑容
陳紫瑀

陳靖淳
陳由明
楊陳玉裡
張陳金裡
施陳金珠

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

如附表編號2、3、4所示被告應各將如附表編號2、3、4所示建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由如附表編號2、3、4所示被告依如附表編號2、3、4所示比例負擔，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告各以如附表編號2、3、4所示金額為如附表編號2、3、4所示被告供擔保後，得假執行。但如附表編號2、3、4所示被告如各以如附表編號2、3、4所示金額預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告起訴請求被告拆除坐落彰化縣○○鄉○○○○○○段000○000地號土地（下逕稱203、204地號土地，合稱系爭土地）上如附圖編號A1、A2、B1、C1+B2、B3、C2、D1所示建物，將所占用土地返還全體共有人，主張如附表編號A1、A2所示建物（下稱A建物）為訴外人即如附表編號1所示被告之被繼承人黃家本興建、如附圖編號B1、C1+B2、B3所示建物（下稱B建物）為訴外人即如附表編號2所示被告之被繼承人陳盆、陳論興建、如附圖編號C2所示建物（下稱C建物）為陳盆興建、如附圖編號D1所示建物（下稱D建物）為訴外人即如附表編號4所示被告之被繼承人陳德盛興建。本判決以下就被告依其為黃家本、陳盆、陳論、陳德盛之繼承人，

分別稱為甲組、乙組、丙組、丁組被告，合先敘明（上開被繼承人具體繼承人如附表所示）。

二、被告陳春長於民國111年7月20日本件訴訟繫屬中死亡，其全體繼承人為袁美英、陳瑞瑾、陳家琪、陳瑞琳等情，有除戶戶籍謄本、戶籍謄本、戶役政資訊網站查詢結果、家事事件公告查詢結果在卷可稽（見戶籍卷第7頁、第9頁至第11頁、第15頁至第19頁、第21頁），原告於111年12月15日具狀聲明袁美英、陳瑞瑾、陳佳琪、陳瑞琳承受訴訟，合於民事訴訟法第168條、第175條第1項規定，應予准許。

三、除甲組被告、被告陳湍傑、陳賜正、陳揚傑、陳利明外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

四、本件原告原起訴聲明：「（一）被告黃鼎鈞、黃立中、黃淑鴛、黃小楓應將A建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（二）被告陳勝金、陳勝雄、陳春長應將如附圖編號B1、B2所示建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（三）被告陳賜正、陳勝在之繼承人、陳湍傑應將如附圖編號C1、C2所示建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（四）被告陳勝金、陳勝雄、陳春長應將如附圖編號B3所示建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（五）被告陳利明、陳由明應將D建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（六）願供擔保，請准宣告假執行。」於訴狀送達被告後，原告迭經變更、追加，嗣聲明：「（一）甲組被告應將A建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（二）乙組、丙組被告應將B建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（三）乙組被告應將C建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（四）丁組被告應將D建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（五）願供擔保，請准宣告假執行。」核其變更前後之訴，均係基於主張被告無權占有系爭土地之同一基礎事實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准

許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地共有人。黃家本、陳盆、陳論、陳德盛在系爭土地上興建A、B、C、D建物，嗣黃家本、陳盆、陳論、陳德盛分別於91年7月1日、89年3月4日、78年10月12日、76年10月27日死亡，系爭建物各由被告繼承。上開建物均無權占有系爭土地，應予拆除，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）甲組被告應將A建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（二）乙組、丙組被告應將B建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（三）乙組被告應將C建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（四）丁組被告應將D建物拆除，將所占用土地返還全體共有人。（五）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）甲組被告略以：系爭土地原為黃家本與訴外人黃日生共有，並約定分管位置各自興建建物居住使用。黃家本興建A建物後，其就系爭土地應有部分因拍賣讓與他人，A建物則由甲組被告繼承取得，依民法第425條之1第1項規定，應推定甲組被告與土地所有人間有租賃關係存在，非無權占有等語。

（二）被告陳湍傑、陳賜正、陳揚傑略以：B建物為陳盆、陳論共同興建三合院建物之一部，約定東側由陳盆使用、西側由陳論使用。陳盆係於65年1月19日向訴外人即203地號土地（重測前永豐段1662地號土地）原共有人黃皆再買受203地號土地西側（按黃皆再所有建物牆壁往西延伸2.5台尺處以西部分），非無權占有等語。

（三）被告陳利明略以：D建物為陳德盛興建，現為工廠使用，對於拆除D建物無意見，惟原告未指出確切拆除範圍，另請求定40日履行期間等語。

（四）被告陳勝金未於最後言詞辯論期日到場，據其先前提出書

狀及到場陳述均除同被告陳湍傑、陳賜正、陳揚傑外，另陳述：C建物係陳盆興建等語。

（五）並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（六）其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告為系爭土地共有人；系爭土地上有黃家本出資興建A建物、陳盆、陳論出資興建B建物、陳盆出資興建C建物、陳德盛出資興建D建物（位置如附圖所示）；被告分別為黃家本、陳盆、陳論、陳德盛之繼承人，各繼承取得上開建物（繼承情形如附表所示）等事實，有土地建物查詢資料、彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、繼承系統表、戶籍謄本在卷可佐（見本院卷第377頁至第379頁、111年度彰簡字第8號卷（下稱彰簡卷）一第147頁至第149頁、彰簡卷二第49頁至第75頁、第77頁至第113頁、第115頁至第141頁），復經本院彰化簡易庭法官於110年8月13日勘驗系爭土地、建物，製有勘驗筆錄在卷可按（見彰簡卷一第211頁至第219頁），及囑託彰化縣鹿港地政事務所製作110年8月4日鹿土測字第1099號土地複丈成果圖在卷可查（見彰簡卷一第539頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、原告另主張被告無權占有系爭土地乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院所應審酌者厥為：（一）甲組被告抗辯其與系爭土地共有人間推定有租賃關係存在，有無理由？（二）乙組、丙組被告抗辯其基於買賣契約，有權占有系爭土地，有無理由？（三）原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除A、B、C、D建物，有無理由？如有理由，是否應定履行期間？茲分述如下：

（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。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、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物者，占有人對所有權存在事實無爭執，而僅

以非無權占有為抗辯者，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

（二）關於A建物部分：

1.按關於土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而分別讓與所有權之情形，於88年民法修正前，實務見解咸認：土地與房屋為各別不動產，各得單獨為交易標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人間真意限於賣屋而無基地使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，其法律關係當屬租賃。其再因轉讓而承受土地所有權者，應適用民法第425條規定，其再因轉讓而繼受房屋所有權者，則除有反對特約外，應推斷土地所有人對之默許其繼續承租，故不問其後為轉讓土地或轉讓房屋，其土地所有權承受人對房屋所有人或房屋所有權承受人對土地所有人，均繼續其原來之法律關係。嗣民法於88年修正時新增第425條之1第1項規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將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與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。」係將旨揭實務見解明文化。故民法債編施行法雖未就民法新增第425條之1第1項設有溯及規定，惟該規定之法理於修正前即經實務見解引用。是本件甲組被告答辯雖引用民法第425條之1第1項規定，惟依其主張原因事實發生於上開規定修正新增前，其真意應係援引旨揭實務見解向來承認推定租賃關係之法理，先予說明。

2.次按上開推定租賃關係法理所謂「土地及房屋同屬一人」，包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情

形在內。又倘土地共有人經其他共有人全體同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍應推定土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。

3. 經查，203地號土地原為訴外人黃皆再、黃日生所有，嗣黃家本於66年12月8日繼承取得黃皆再之203地號土地應有部分，後訴外人新寶纖維股份有限公司再於77年9月1日因拍賣登記取得黃家本之203地號土地應有部分，故203地號土地自66年至77年間，係由黃家本、黃日生共有，應有部分各2分之1等情，有土地人工登記簿謄本在卷可參（見本院卷第193頁至第197頁），兩造對此亦無爭執，堪認屬實。

4. 本件兩造不爭執A建物為黃家本所興建之事實，此部分復據證人即黃日生之孫黃坤土到庭證述：A建物所屬之整座三合院建物初由其祖父黃日生及渠胞兄黃皆再興建，於其出生前即已興建；其自出生時起居住在系爭土地上建物，直到14歲始遷至現住處（距離系爭土地約1公里）；其遷離系爭土地上建物前，黃家本即在系爭土地上增建建物等語綦詳（見本院卷第395頁），並當庭手繪黃家本增建建物範圍附卷（依其當庭手繪圖說，A建物係包括在其所指黃家本增建建物範圍內，見本院卷第403頁），亦可認定。

5. 自黃坤土前揭證述內容，可知系爭土地上除黃家本興建建物外，亦有黃日生及黃皆再興建使用之三合院建物。此由彰化縣地方稅務局110年4月27日彰稅房字第1106009867號函附彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書及平面圖，記載A建物所屬整體三合院建物之正身右側及右護龍（即門牌號碼番社街68號）房屋稅納稅義務人登記為黃日生（見彰簡卷一第143頁至第145頁），亦足證明。茲考量黃皆再與黃日生為兄弟關係，共同在系爭土地上興建三合院建物居住使用，並由黃日生使用三合院建物右側、黃皆再使用三合院建物左側，與臺灣傳統合院建築「左長右幼」之空間劃

分原則相符，而黃家本為黃皆再之子，其在該三合院建物左側正身及護龍部分增建A建物，亦合於前述傳統空間劃分原則。對照證人黃坤土再證述：黃家本生前居住在該三合院建物正身左側及左護龍，黃日生生前則居住在該三合院建物旁房屋（現已拆除）；黃家本增建建物後，其未曾聽聞黃日生或其他家族成員要求黃家本拆除增建建物等語甚明（見本院卷第395頁至第397頁）。準此，系爭土地上既有黃皆再、黃日生兄弟興建且分別使用之三合院建物，又黃日生及黃家本生前均長年居住在系爭土地上建物，黃日生對於黃家本在三合院建物左側增建A建物乙情當知悉甚詳，而黃日生對此則無異議，堪認甲組被告達辯稱黃家本興建A建物有得黃日生同意乙情，應可採信。

6.從而，黃家本興建A建物時為系爭土地共有人，其得系爭土地全體共有人即黃日生同意，在系爭土地上興建A建物，嗣其系爭土地應有部分及A建物分別讓與由原告及甲組被告取得，揆諸前揭法理，應推定原告及203地號土地全體共有人與甲組被告間就A建物基地有租賃關係存在，自非無權占有。是原告請求甲組被告拆除A建物，將所占用土地返還全體共有人，難認有據。

（三）關於B、C建物部分：

1.按買受人向出賣人購買土地，出賣人已將土地交付買受人者，雖未辦理所有權移轉登記，惟買受人占有土地，既係本於出賣人依買賣法律關係所交付，具有正當權源，出賣人即不得依無權占有請求返還。惟買賣契約性質上為債權契約，基於債之相對性，自不生拘束契約當事人外第三人之效力。

2.經查，乙組、丙組被告抗辯陳盆於65年1月19日向黃皆再買受203地號土地西側（按黃皆再所有建物牆壁往西延伸2.5台尺處以西部分，面積於分割後確定）乙情，已據其提出不動產買賣契約書為證（見彰簡卷一第227頁至第233頁）。原告雖否認該不動產買賣契約書形式上為真正，惟

被告陳勝金、陳湍傑、陳賜正已當庭提出該不動產買賣契約書原本（見本院卷第350頁）。對照證人黃坤土到庭證稱：黃日生之胞姊為陳盆、陳論之母；其未曾聽聞過黃日生或黃家本請求陳盆、陳論拆屋還地等語（見本院卷第394頁、第397頁）。茲審酌陳盆、陳論與黃日生、黃皆再有親屬關係，而陳盆、陳論在系爭土地上興建建物位置在系爭土地西側，與該不動產買賣契約書記載買賣土地範圍大致相符，又黃日生、黃家本生前均居住在系爭土地上建物，已如前述，對於陳盆、陳論興建建物均未異議或請求拆屋還地，綜合上開事證，已足認前揭不動產買賣契約書形式上應屬真正。

3. 惟查，乙組、丙組被告，基於前揭買賣契約，固得對出賣人即系爭土地原所有人黃皆再主張有權占有，然買賣契約性質上為債權契約，基於債之相對性，尚難認有拘束非該契約當事人之原告之效力。是乙組、丙組被告依前揭買賣契約，主張其有權占有系爭土地，難認可採。從而，原告請求乙組、丙組被告將B、C建物拆除，將所占用土地返還全體共有人，核屬有據。

（四）關於D建物部分：

經查，原告請求丁組被告將D建物拆除，將所占用土地返還全體共有人，丁組被告未抗辯其為有權占有，被告陳利明復於言詞辯論時陳述對於拆除D建物無意見等語（見本院卷第頁），則原告此部分請求，自屬有據。又被告陳利明雖答辯稱原告未指出確切拆除範圍等語，惟D建物占有使用系爭土地部分業經本院彰化簡易庭囑託彰化縣鹿港地政事務所製作前述110年8月4日鹿土測字第1099號土地複丈成果圖，明確測繪D建物範圍，其此部分答辯，容有誤會，併此敘明。

（五）關於定履行期間之說明：

1. 按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履

行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同。法院依第1項規定定履行期間或命分期給付者，於裁判前應令當事人有辯論之機會。民事訴訟法第396條第1項、第4項定有明文。

2.本件原告請求乙組、丙組、丁組被告拆除B、C、D建物，為有理由，已如前述。經本院於言詞辯論時令兩造就判決所命給付是否有定相當履行期間必要時，被告陳賜正、陳揚傑、陳湍傑表示無此必要（見本院卷第398頁），本院爰不就原告此勝訴部分（即B、C建物部分）酌定履行期間。至於被告陳利明雖表示D建物為工廠，請求定40日履行期間等語，惟原告於獲勝訴判決後，尚待供擔保以假執行判決聲請強制執行，或待勝訴判決確定後聲請強制執行，故自判決至實際為拆除建物執行行為時止，應已逾40日，尚無另定履行期間之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求乙組、丙組被告拆除B建物、乙組被告拆除C建物、丁組被告拆除D建物，將所占用土地返還全體共有人，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　歐家佑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須

按他造當事人之人數附繕本)。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　　112　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　黃明慧

附表					
編號	占有範圍（附圖）/地號（彰化縣福興鄉新社段）	被告	訴訟費用負擔比例	供擔保金額（新臺幣/元）	
				假執行	免為假執行
1	（A建物） A1（203地號） A2（203地號）	（甲組：黃家本之繼承人） 黃立中、黃璿芳、黃淑鴛、黃小楓、黃鼎鈞、梁亦岑、梁坤木、梁斯騏、黃潔榆、黃俐蓉	--	--	--
2	（B建物） B1（203地號） C1+B2（203地號） B3（204地號）	（乙組：陳盆之繼承人） 陳勝金、陳勝雄、謝陳淑女、張怡芬、張志武、張志文、張漳、林陳玉霞、曾陳蕊、袁美英、陳瑞瑾、陳家琪、陳瑞琳 （丙組：陳論之繼承人） 陳林鉛、陳廖秀美、陳湍傑、陳香毓、陳怡玲、陳幼敏、陳珈妊、陳賜正、王燕星、陳弘斌、陳揚傑、陳佳君、林武雄、林世平、林彩娥、林博尉、林彩惠、林陳金婷、陳金器	乙組被告連帶負擔35% 丙組被告連帶負擔35%	1,260,481	3,781,444
3	（C建物） C2（203地號）	（乙組：陳盆之繼承人） 陳勝金、陳勝雄、謝陳淑女、張怡芬、張志武、張志文、張漳、林陳玉霞、曾陳蕊、袁美英、陳瑞瑾、陳家琪、陳瑞琳	連帶負擔16%	291,845	875,536
4	（D建物） D1（204地號）	（丁組：陳德盛繼承人） 陳利明、陳淑容、陳紫瑀、陳靖淳、陳由名、楊陳玉裡、張陳金裡、施陳金珠	連帶負擔8%	141,775	425,325

附圖

彰化縣鹿港地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	彰化縣 福興鄉
	新社段
	203、204地號
囑託法院及文號	臺灣彰化地方法院彰化簡易庭110年6月15日彰院平彰民真110彰簡調183字第1103000222號
囑託事項	拆屋還地
收件日期文號	110 年 8 月 4 日 鹿土測 字第 1099 號
鑑測日期	110 年 8 月 13 日
附記	
說明	一、本案僅計算新社段203、204地號土地範圍內面積，其餘不予計算。 二、本案依法院人員囑託位置測量。 三、本案計算面積以四捨五入計算至小數點後第二位數。

北

比例尺：1/1000



編號	使用土地地號	面積(平方公尺)
A1	203	14.31 ㎡
A2	203	0.36 ㎡
B1	203	54.17 ㎡
B3	204	36.17 ㎡
C1+B2	203	93.52 ㎡
C2	203	42.57 ㎡
D1	204	20.68 ㎡

說明：

1. ——— 地籍圖線

2. ——— 勘測物線

主任 楊昌和

中華民國 110 年 10 月 7 日