

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第4號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 王美芳
黃俊元
共 同
訴訟代理人 趙惠如律師
被 告 吳清水
0000000000000000
吳家約
吳東溪
上三人共同
訴訟代理人 施廷勳律師
被 告 陳盈雯律師即吳勝裕之遺產管理人
被 告 吳勝山
吳佳玲
0000000000000000
吳瑞貞
林峻德
林惠雯
林麗卿
黃麗娟
0000000000000000
林容君
林佳瑩
0000000000000000
林若暉
林子弘
0000000000000000
林阿婉
林淨瑜
林新城

01 0000000000000000
02 林至善
03 林清洋
04 0000000000000000
05 林伯仲
06 0000000000000000
07 劉吳桂尖
08 吳家黨
09 張吳清萍
10 0000000000000000
11 吳陳梅雪
12 0000000000000000
13 吳耀焜
14 俞金龍
15 俞金珍
16 王吳桂美
17 吳淑媛
18 0000000000000000
19 吳承泓
20 吳萬華
21 吳盈潔
22 吳佳軒
23 吳玉嫻
24 0000000000000000
25 吳佳馨
26 0000000000000000
27 黎傳貴
28 黎擘
29 0000000000000000
30 黎皓
31 黎晴晴

01	吳季穎
02	吳景南（兼吳黃嬌之承受訴訟人）
03	0000000000000000
04	吳采樺（兼吳黃嬌之承受訴訟人）
05	0000000000000000
06	0000000000000000
07	吳紫（兼吳黃嬌之承受訴訟人）
08	0000000000000000
09	0000000000000000
10	莊吳網鄉（兼吳黃嬌之承受訴訟人）
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	吳淑真（兼吳黃嬌之承受訴訟人）
14	0000000000000000
15	0000000000000000
16	吳鄭雲
17	吳阿同
18	吳施麗雲
19	吳倍誠
20	吳維倫
21	吳佩姍
22	吳阿双
23	吳蕙如
24	吳進福
25	0000000000000000
26	吳愛卿
27	0000000000000000
28	徐玉琴
29	江捷茹
30	江再順
31	江順達

01	江玉英
02	0000000000000000
03	江美慧
04	張理銓
05	張泰裕
06	張曉惠
07	江孟真
08	郭文進
09	0000000000000000
10	郭玉燕
11	王讚榮
12	0000000000000000
13	王志傑
14	王志豪
15	賴錦屏
16	王星誼
17	王星偉
18	王淑卿
19	王淑貞
20	0000000000000000
21	林吳旦
22	0000000000000000
23	林吳勤
24	呂阿金 (即呂林媿之承受訴訟人)
25	0000000000000000
26	呂姿慧 (即呂林媿之承受訴訟人)
27	0000000000000000
28	呂昌明 (即呂林媿之承受訴訟人)
29	0000000000000000
30	0000000000000000
31	0000000000000000

01 陳阿謹(即吳勝堯之承受訴訟人)

02 0000000000000000
03 吳章志(即吳勝堯之承受訴訟人)

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 吳章偉(即吳勝堯之承受訴訟人)

07 0000000000000000
08 吳心怡(即吳勝堯之承受訴訟人)

09 0000000000000000
10 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年4月19日言詞
11 辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、被告吳東溪應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上，如
14 附圖所示編號A部分面積76平方公尺之1層磚造平房拆除，並將
15 該部分土地交還原告。

16 二、被告吳陳梅雪、吳耀焜、吳東溪、俞金龍、俞金珍、王吳桂
17 美、吳淑媛、吳承泓、吳萬華、吳盈潔、吳佳軒、吳玉嫻、吳
18 佳馨、黎傳貴、黎曄、黎皓、黎晴晴、吳季穎應將前項土地上
19 如附圖所示編號B部分面積49平方公尺、編號D部分面積69平方
20 公尺之1層磚造平房拆除，並將該部分土地交還原告。

21 三、被告吳鄭雲、吳阿同、吳施麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩嫻、
22 吳阿双、吳蕙如應將第1項土地上如附圖所示編號C部分面積55
23 平方公尺之1層磚造平房拆除，並將該部分土地交還原告。

24 四、被告吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真應將第1項土
25 地上如附圖所示編號E部分面積22平方公尺之1層磚造平房拆
26 除，並將該部分土地交還原告。

27 五、被告吳清水、陳阿謹、吳章志、吳章偉、吳心怡、吳佳鈴、陳
28 盈雯律師即吳勝裕之遺產管理人、吳勝山、吳瑞貞、林峻德、
29 林惠雯、林麗卿、黃麗娟、林容君、林佳瑩、林若暉、林子
30 弘、呂阿金、呂姿慧、呂昌明、林阿婉、林淨瑜、林新城、林
31 至善、林清洋、林伯仲、劉吳桂尖、吳家黨、張吳清萍、吳家

01 約、吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真、吳鄭雲、吳
02 阿同、吳施麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩姍、吳阿双、吳蕙
03 如、吳進福、吳愛卿、徐玉琴、江捷茹、江再順、江順達、江
04 玉英、江美慧、張理銓、張泰裕、張曉惠、江孟真、郭文進、
05 郭玉燕、王讚榮、王志傑、王志豪、賴錦屏、王星誼、王星
06 偉、王淑卿、王淑貞、林吳旦、林吳勤、吳陳梅雪、吳耀焜、
07 吳東溪、俞金龍、俞金珍、王吳桂美、吳淑媛、吳承泓、吳萬
08 華、吳盈潔、吳佳軒、吳玉姍、吳佳馨、黎傳貴、黎擘、黎
09 皓、黎晴晴、吳季穎應將第1項土地上如附圖所示編號F部分面
10 積26平方公尺之1層磚造平房拆除，並將該部分土地交還原
11 告。

12 六被告陳阿謹、吳章志、吳章偉、吳心怡、吳佳鈴、陳盈雯律師
13 即吳勝裕之遺產管理人、吳勝山、吳瑞貞應將第1項土地上如
14 附圖所示編號G部分面積116平方公尺之1層磚造平房拆除，並
15 將土地交還原告。

16 七被告吳清水應將第1項土地上如附圖所示編號H部分面積39平方
17 公尺、編號I部分面積48平方公尺、編號J部分面積18平方公尺
18 之1層磚造平房拆除，並將該部分土地交還原告。

19 八被告吳進福、吳愛卿應將第1項土地上如附圖所示編號K部分面
20 積52平方公尺之1層磚造平房拆除，並將該部分土地交還原
21 告。

22 九被告吳家約應將第1項土地上如附圖所示編號L部分面積66平方
23 公尺之1層磚造平房拆除，並將該部分土地交還原告。

24 十被告林新城、林至善、林清洋、林伯仲應將坐落彰化縣○○鄉
25 ○○段00000地號土地上如附圖所示編號M部分面積25平方公尺
26 之2層樓房拆除，並將該部分土地交還原告。

27 十二訴訟費用（除撤回部分外）由被告依附表所示比例負擔。

28 十三本判決於原告以附表所示之金額供擔保後得假執行。但被告如
29 各以附表所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

30 事實及理由

31 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他

01 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。該條所定
02 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當
03 事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分
04 別定有明文。本件訴訟繫屬中，被告吳黃嬌於民國112年7月
05 6日死亡、被告呂林煊於112年8月2日死亡、被告吳勝堯於11
06 2年11月14日死亡，業經原告聲明由其等之繼承人承受訴訟
07 (見本院卷二第39、171、249、299頁)。被告吳勝裕於112年
08 4月24日死亡，因繼承人拋棄繼承，由遺產管理人陳盈雯律
09 師承受訴訟(見本院卷二第283、291頁)。

10 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一者者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
12 2款定有明文。本件原告於起訴狀送達後撤回對謝進發、謝
13 進德、謝彩鳳、謝彩良、謝吳玉花、謝寶豐、謝彩梅、謝麗
14 珠、劉謝麗雲、謝宜蓁、謝麗娟、謝阿祥、謝蔡富、謝進
15 雄、謝進吉、謝月霞、謝月霜、謝阿秀、謝貴春、吳勝海、
16 曾文夏、曾坤田、陳曾素蘭之起訴，追加吳黃嬌、吳景南、
17 吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真、吳鄭雲、吳阿同、吳施
18 麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩姍、吳阿双、吳蕙如、吳進
19 福、吳愛卿、徐玉琴、江捷茹、江再順、江順達、江玉英、
20 江美慧、張理銓、張泰裕、張曉惠、江孟真、郭文進、郭玉
21 燕、王讚榮、王志傑、王志豪、賴錦屏、王星誼、王星偉、
22 王淑卿、王淑貞、林吳旦、林吳勤為被告(見本院卷一第43
23 1至439-2頁、卷二第105頁)，與上開規定相符，應予准許。

24 三、本件吳清水、吳家約、吳東溪、陳盈雯律師即吳勝裕之遺產
25 管理人以外之被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
26 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
27 請，由其一造辯論而為判決。

28 四、原告主張：

29 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段000○○0000地號2筆土地(下稱82
30 7、829-1地號土地，合稱系爭土地)為原告共有，應有部分
31 均為王美芳3分之2、黃俊元應有部分3分之1。被告吳清水之

01 父吳紅番、被告吳家約之父吳國、被告吳東溪之父吳來等人
02 無正當權源，擅自在827地號土地上興建房屋；被告林新
03 城、林至善、林清洋、林伯仲之被繼承人林澄堯無正當之權
04 源，擅自在829-1地號土地如附圖所示編號M部分興建房屋，
05 分別占用該部分土地。

06 (二)依被告吳清水、吳家約、吳東溪（下稱吳清水3人）所提民
07 事答辯(三)狀稱827地號土地上附圖建物之起造人為：編號A吳
08 東溪，編號B、D為吳來，編號C吳家庭，編號E吳奇祥，編號
09 F吳紅番、吳國、吳來3人共同起造，編號G吳奇忠，編號H、
10 I、J均為吳清水，編號K吳永宮、編號L吳家約。其中繼承情
11 形為：

- 12 1. 吳來於80年8月11日死亡，由被告吳陳梅雪、吳耀焜、吳東
13 溪、俞金龍、俞金珍、王吳桂美、吳淑媛、吳承泓、吳萬
14 華、吳盈潔、吳佳軒、吳玉姍、吳佳馨、黎傳貴、黎擘、黎
15 皓、黎晴晴、吳季穎取得其所遺未保存登記建物之事實上處
16 分權。
- 17 2. 吳家庭於89年2月12日死亡，由被告吳鄭雲、吳阿同、吳施
18 麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩姍、吳阿双、吳蕙如取得其所
19 遺未保存登記建物之事實上處分權。
- 20 3. 吳奇祥於97年5月21日死亡，由被告吳景南、吳采樺、吳
21 紫、莊吳網鄉、吳淑真等人取得其所遺未保存登記建物之事
22 實上處分權。
- 23 4. 吳紅番於44年4月10日死亡，由吳清水、吳勝堯(112年11月1
24 4日死亡，繼承人為陳阿謹、吳章志、吳章偉、吳心怡)、吳
25 佳鈴、吳勝裕（112年4月24日死亡，繼承人均聲明拋棄繼
26 承，已選任遺產管理人）、吳勝山、吳瑞貞、林峻德、林惠
27 雯、林麗卿、黃麗娟、林容君、林佳瑩、林若暉、林子弘、
28 呂林煊(112年8月2日死亡，繼承人為呂阿金、呂姿慧、呂昌
29 明)、林阿婉、林淨瑜、林新城、林至善、林清洋、林伯
30 仲、劉吳桂尖、吳家黨、張吳清萍取得其所遺未保存登記建
31 物之事實上處分權。

- 01 5. 吳國於46年3月12日死亡，由吳黃嬌（112年7月6日死亡，繼
02 承人為吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真）、吳景
03 南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真、吳鄭雲、吳阿同、
04 吳施麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩姍、吳阿双、吳蕙如、吳
05 進福、吳愛卿、徐玉琴、江捷茹、江再順、江順達、江玉
06 英、江美慧、張理銓、張泰裕、張曉惠、江孟真、郭文進、
07 郭玉燕、王讚榮、王志傑、王志豪、賴錦屏、王星誼、王星
08 偉、王淑卿、王淑貞、林吳旦、林吳勤及吳家約取得其所遺
09 未保存登記建物之事實上處分權。
- 10 6. 吳奇忠於98年8月31日死亡，由被告吳勝堯（已死亡，繼承人
11 同前）、吳佳鈴、吳勝裕（已死亡，已選任遺產管理人）、
12 吳勝山、吳瑞貞取得其所遺未保存登記建物之事實上處分
13 權。
- 14 7. 吳永宮於91年12月21日死亡，由被告吳進福、吳愛卿取得其
15 所遺未保存登記建物之事實上處分權。
- 16 8. 林澄堯已死亡，由其繼承人即被告林新城、林至善、林清
17 洋、林伯仲取得其所遺未保存登記建物之事實上處分權。

18 (三)否認827地號土地有租賃關係存在：

- 19 1. 827地號土地及828、829、829-1地號3筆耕地（下稱3筆耕
20 地）原均為黃國所有，3筆耕地訂有耕地三七五租約，原約
21 定租金繳納實物共952台斤（即13+849+90=952），嗣後依行
22 政院農業委員會計畫收購私稻穀每公斤25元價值計付租金，
23 租金約為新台幣(下同)14,000元（ $952 \times 0.6 \times 25 = 14,280$ ），
24 原承租人為吳老意，其三房分別為吳紅番、吳國及吳來，承
25 租人嗣後為何僅由大房出名承繼，原告不得而知，無論耕地
26 租金或地價稅分擔，亦係由其三房自行分配，地主均未涉
27 入。吳紅番就3筆耕地與黃國訂有三七五耕地租約，黃國過
28 世，由黃世基及黃金鴉繼承；黃世基過世由原告黃俊元繼
29 承，黃金鴉則將應有部分贈與原告王美芳，上開3筆土地出
30 租人遂變更為黃俊元、王美芳；承租人則為吳紅番之繼承人
31 吳清水及吳奇忠，827地號土地未訂立租約，遭被告之被繼

01 承人吳紅番、吳國及吳來無權占用，因827地號土地遭占
02 用，由土地所有權人繳納地價稅不公，故於黃國過世後，系
03 爭土地由黃國之子黃世基及黃金鵝（即王美芳配偶）繼承，
04 黃世基遂向被告收取3筆耕地租金及827地號土地之地價稅。
05 至於耕地租金及系爭土地地價金由吳紅番、吳國、吳來三房
06 如何分配係其內部關係，地主並未涉入。

- 07 2. 被告對於吳紅番、吳國、吳來與黃國就827地號土地成立租
08 賃契約，即出租人與承租人就租賃物及租金有具體確定意思
09 表示，始能成立，均未立證以實其說，其所提出收據不能證
10 明就827地號土地係基於租賃關係為具體確切之意思一致。
11 吳清水3人所提乙證1之100年及101年收據，非黃俊元之父黃
12 世基所簽，該「黃世基」與90年3月5日簽收條「黃世基」明
13 顯不同，該收據雖載5年份到90年租金，惟並未載係何租賃
14 標的物之租金？且家庭、家約、永宮、奇祥均為吳國（二
15 房）之子，與簽收條均係三房分擔習慣不符，金額合計2,33
16 0元，亦與歷年分擔金額不符，不足認與827地號土地有關。
17 又吳清水3人所提王美芳於102年12月15日之收據明載「827
18 稅金、828、829、829-1租金」，顯見原告係收取3筆耕地租
19 金及827地號土地之地價稅。依原告尚保留827地號土地102
20 年、104年及105年之地價稅單，地價稅分別為20,927.9元、
21 20,927.9元及23,327.7元，對照被告提出簽收條第2列數字
22 分別合計為20,928元、20,928元及23,328元（即上開地價稅
23 小數點四捨五入金額），即明原告係收取827地號土地地價
24 稅。101年、102年、103年、104年及105年王美芳簽立收
25 據，租金欄金額均係「吳東溪1948、吳家約1948、吳奇忠49
26 72、吳清水4972」，租金數額均相同，827地號土地地價稅
27 金則因有變動而有增加，顯見係3筆耕地之租金（合計均為1
28 3,840元）及827地號土地稅金，至於3筆耕地租金何由吳東
29 溪分擔1,948元、吳家約1,948元、吳奇忠4,972元、吳清水
30 4,972元係其等自行分擔，亦可能大房係出名承租人，且分
31 配較多農產物，因而支付較多租金。乙證3之3紙收據均無人

01 簽收。另以王美芳之收據為例，苟租金攔係3筆耕地及827地
02 號土地之租金(假設之詞，原告否認)，而827地號土地為三
03 房占用，三房每房分擔1,948元，則3筆耕地之租金為7,996
04 元(即吳奇忠、吳清水為大房，4,972+4,972-1,948=7,99
05 6)，換算收購價格每公斤約為14元(即7,996÷571.2=14)，
06 顯屬過低無所據。況依吳清水3人抗辯，827地號土地面積1,
07 567平方公尺(474坪)，每年租金僅5,844元(即1,948×3房=
08 5,844元)，每月租金約487元，每坪租金僅約1元，顯不合經
09 驗。

10 3. 吳清水3人辯稱827地號土地為吳紅番、吳國及吳來3人承
11 租，惟827地號土地上之地上物，依被告辯稱除編號F外，並
12 無吳紅番、吳國所起造，而係吳紅番、吳國之子所起造，亦
13 明其等未向黃國承租827地號土地，827地號土地係遭吳來及
14 吳紅番、吳國之子陸續無權占有使用。原告先人雖與吳奇
15 忠、吳清水有地主與佃農關係，亦有可能係佃農為方便耕
16 作，而無權占用耕地旁建地，被告應就占用系爭土地係基於
17 租賃關係有權使用負舉證責任。

18 (四)被告就原告所有系爭土地無占有權源，顯屬無權占有。爰依
19 民法第767條規定，請求被告拆除地上物，並將土地交還原
20 告等語。並聲明：(1)如主文第1至10項所示。(2)願供擔保，
21 請准予宣告假執行。

22 五、被告方面：

23 (一)吳清水、吳家約、吳東溪答辯：

24 1. 吳清水之父吳紅番(大房)、吳家約之父吳國(二房)、吳
25 東溪之父吳來(三房)等3人(下簡稱吳紅番3人)在827地
26 號土地上修建房屋，世代居住於此。吳紅番3人起造之建物
27 嗣後因水災或地震或自然損耗而傾塌，由子女接手出資起造
28 新房屋，或因子孫漸增，子女陸續加蓋部分房屋。附圖所示
29 827地號土地上之建物起造人為編號A吳東溪、編號B吳來、
30 編號C吳家庭、編號D吳來、編號E吳奇祥，編號F為吳紅番、
31 吳國、吳來3人共同起造，編號G吳奇忠，編號H、I、J均為

01 吳清水，編號K吳永宮、編號L吳家約。

02 2. 吳紅番3人向系爭土地原所有權人黃國（即原告王美芳之
03 翁、原告黃俊元之祖父）承租827地號土地起造三合院供已
04 居住，未訂書面租賃契約。一開始約定之租金金額，因締約
05 當事人均已不在且年代久遠，已不可考。數十年來租金金額
06 隨出租人計算或調整，被告因租金額尚能負擔，因而未曾質
07 疑或要求增減，此參吳清水3人所提乙證1、2、3之收據記載
08 租金額歷年不同，亦可得證。故租地建屋契約出租人為黃
09 國，承租人為吳紅番3人，租金額隨時間而調整，按出租人
10 計算為準；租期為不定期（下稱系爭租約）。黃俊元之父即
11 黃國長子，王美芳之夫即黃國次子，因繼承取得827地號土
12 地所有權，原告2人分別再因繼承或贈與繼受土地所有權，
13 因此承繼827地號土地不定期租地建屋契約之出租人地位。
14 吳清水、吳家約、吳東溪等827地號土地承租人得依民法第4
15 25條第1項規定，主張系爭租約對於原告繼續存在，自非無
16 權占有。至於3筆耕地僅係大房子孫吳清水、吳奇忠（已死
17 亡，由其子女繼承耕地租約承租人地位）向原告承租（參照
18 本院111年度訴字第178號租佃爭議事件卷宗）。

19 3. 被告吳家約、吳東溪多年來分別代表二房、三房子孫定期繳
20 交地租予原告黃俊元之父黃世基，黃世基死亡後，改由原告
21 王美芳（黃世基之弟媳）及黃俊元出面收取租金（乙證3收據
22 雖無黃俊元之簽名，但內容為黃俊元所寫）。而吳家約、吳
23 東溪未曾向原告或其先人承租系爭土地以外之不動產，則原
24 告向其等所收租金，若非系爭土地之租金，又係何處之租
25 金？又假設吳家約、吳東溪亦有承租系爭耕地，因此須給付
26 耕地租金，則何以該二人代表之二、三房所繳租金，卻與大
27 房即被告吳奇忠、吳清水所繳金額不同？且大房歷年所繳租
28 金均比二、三房所繳金額多，可證大房之吳奇忠、吳清水才
29 有承租系爭耕地，因此繳交之租金額包含建地與耕地之租
30 金，才會較多。

31 4. 原所有權人黃世基（即黃俊元之父）曾於90年3月5日收取吳

01 家庭、吳家約、吳永宮、吳奇祥繳付之5年份租金；101年收
02 取吳東溪（三房）、吳家約（二房）、吳奇忠、吳清水（大
03 房）各房繳付之租金。王美芳於101年12月8日收取上4人土
04 地稅金及租金合計31,130元、102年12月15日合計34,768
05 元、103年12月6日合計34,768元、104年12月6日合計34,768
06 元。黃俊元於不詳時間收取101年至103年租金合計52,152元
07 （①吳家約（二房）4,462元/年×3年=13,386元+②吳東溪
08 （三房）4,462元/年×3年=13,386元+③大房吳奇忠連同三七
09 五耕地租金合計每年應付4,230元，大房吳清水連同三七五
10 耕地租金合計每年應付4,230元，故大房部分為4,230元+4,2
11 30元/年×3年=25,380元）（大房25,380元+二房13,386元+三
12 房13,386元=52,152元）、105年1月5日一次收取上4人104年
13 土地稅金及租金等合計17,384元、收取上4人105年土地稅金
14 及租金等合計18,584元。可證自吳清水之父吳紅番（大
15 房）、吳家約之父吳國（二房）、吳東溪之父吳來（三房）
16 尚生存之時，即已向827地號土地原所有權人黃國承租該土
17 地建築房屋，且未約定租期，雙方有成立不定期租地建屋契
18 約。若非如此，吳清水等人豈可能世代居住在827地號土地
19 上之房屋，而相安無事。

- 20 5. 乙證1黃世基（黃俊元之父）於90年3月5日交付吳家庭4人之
21 收據上載明「5年份到民國90年『租金』」，並無記載所收
22 金錢為繳交「地價稅」之用途，且收受租金對象包含「吳家
23 約、吳東溪等非大房子孫」，可見該租金並非全屬耕地租
24 金。黃世基於101年所簽（收取100年度）租金收據，大房吳
25 奇忠、吳清水租金相同，且約為吳東溪、吳家約即二、三房
26 租金數額之2.5倍，即係因大房應付租金另包含耕地租金，
27 所以金額較多。換言之，吳家約、吳東溪所付租金為827地
28 號土地之租金。又上開收據，吳東溪給付974元、吳家約給
29 付974元、吳奇忠給付2,486元、吳清水給付2,486元。參乙
30 證2王美芳101年12月28日所立收據金額欄左列（即原告稱租
31 金之項目），吳東溪給付1,948元、吳家約給付1,948元、吳

01 奇忠給付4,972元、吳清水給付4,972元。而王美芳享有827
02 地號土地持分為黃世基2倍，故上開2張收據記載內容，王美
03 芳所收租金額同為黃世基2倍，只差別在王美芳有增列地價
04 稅額。進一步言，王美芳對被告收取之租金額與黃世基相
05 同，僅是後來多收了地價稅金額。

06 6. 乙證2王美芳所立5張收據，付款人均為吳東溪、吳家約、吳
07 奇忠、吳清水4人，吳東溪、吳家約均非3筆耕地承租人，可
08 見非全屬耕地租金。約在王俊元之父王世基去世前後，王美
09 芳曾向吳東溪、吳家約等人稱827地號土地地價稅大增（不
10 知是因繼承而使申報地價調高，或土地使用分區變更等原
11 因），故要求被告租金需調高。王美芳101年12月8日所立收
12 據，雖金額欄皆分為2項，但收據上並無記載應收金額區分
13 為「租金與地價稅」，可見該金額確實為租金性質。王美芳
14 直到102年12月15日所立收據，方記載所收租金額包含827地
15 號土地稅金與耕地租金，然此為王美芳自己記載，不代表被
16 告所付金錢不含827地號土地租金，否則吳家約、吳東溪為
17 何會給付地價稅額以外之金錢？

18 7. 乙證3黃俊元101年12月8日所立收據，付款人同樣包含非耕
19 地承租人即吳家約、吳東溪，可見該租金並非全屬系爭耕地
20 租金。故827地號土地應係自吳清水（大房）之祖父吳老意
21 或父親吳紅番即開始承租，在該土地上起造房屋，居住數世
22 代從未遭原告先人即系爭土地所有權人驅趕。若兩造先人就
23 827地號土地無租賃關係，實無可能存在上開事實情況。

24 8. 依戶籍資料（卷第151、167、305、313、445、447、463
25 頁），可知大房吳紅番自年輕時即設籍於彰化縣○○鄉○○
26 街0號（嗣後門牌整編為民主街171巷11號），二房吳來自年
27 輕時即設籍於秀水鄉民主街1號（嗣後門牌整編為民主街171
28 巷13號），三房吳國自年輕時即設籍於秀水鄉民主街6號
29 （嗣後門牌整編為民主街1號，再整編為民主街171巷13
30 號），上開門牌之房屋全部坐落827地號土地上（比對鈞院
31 卷內戶籍謄本記載，原本民主街1號後來應有拆分為民主街1

01 71巷11號、12號、13號三戶)。顯見827地號土地歷來所有
02 權人從未驅趕，甚至向房屋所有人收取租金(含應繳地價稅
03 金)，足證兩造先人就827地號土地顯然存有租賃關係至
04 明。

05 9. 乙證1第2頁黃世基簽收之收據上記載「5年份到民國90年租
06 金」、乙證2第3頁記載「馬鳴段0000-000租稅」、乙證2第4
07 頁記載「104租金+地價稅104」、乙證2第5頁記載「105地價
08 稅23327.7」(該張收據上每一列算式的+符號後方之「777
09 6、7776、3888、3888」合計金額為23328即上揭「地價稅」
10 金額(小數點以下因四捨五入而消除)，顯然每一列算式的
11 +符號前方之「1948、1948、4972、4972」即為「租金」金
12 額)。由此可知確有記載原告向被告即各房子孫代表收取
13 「租金」，並非僅有「地價稅」而已，若兩造間無租賃關
14 係，原告為何會收取租金?等語。並聲明：(1)原告之訴駁
15 回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 (二)被告陳盈雯律師即吳勝裕之遺產管理人答辯：依彰化縣地方
17 稅務局房屋稅籍證明書內容，納稅義務人「吳紅蕃」之房屋
18 係為「民主街171巷11號」，構造別為「土竹造(竹造)」，
19 其餘被告房屋構造別皆為「木石磚造(磚石造)」，吳紅番所
20 有竹造房屋，現已不存在。而附圖記載編號F使用人為三房
21 (應為吳東溪之父吳來)，現況為「一層磚造平房」、門牌
22 皆為「民主街171巷13號」，與彰化縣地方稅務局房屋稅籍
23 證明書記載，吳來房屋係「民主街171巷13號」，房屋構造
24 別為「木石磚造(磚石造)」相符，故編號F建物所有權人應
25 為「吳來」，非吳紅番。又附圖編號G磚造房屋地址「民主1
26 71巷13號」，亦非吳紅番所有。故原告請求吳紅番之繼承人
27 拆除附圖編號F、G之建物、返還土地，為無理由等語。並聲
28 明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保免於假執
29 行。

30 (三)被告林至善陳述：同意拆除。伊現沒有住在那裡，不是要求
31 一定要補償多少，只是爭取一些費用等語。

01 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
02 陳述。

03 六、得心證之理由：

04 (一)原告主張系爭土地為其所有，其上有附圖所示建物等事實，
05 業據其提出土地登記謄本、照片等為證，並經本院會同彰化
06 縣彰化地政事務所人員履勘測量，分別製有勘驗筆錄及附圖
07 所示複丈成果圖可稽，且為被告所不爭執，應堪認為真實。

08 (二)原告主張系爭土地上如附圖所示建物之起造人為編號A吳東
09 溪，編號B、D為吳來，編號C吳家庭，編號E吳奇祥，編號F
10 吳紅番、吳國、吳來3人共同起造，編號G吳奇忠，編號H、
11 I、J均為吳清水，編號K吳永宮、編號L吳家約、編號M林新
12 城。其中吳來於80年8月11日死亡，吳陳梅雪、吳耀焜、吳
13 東溪、俞金龍、俞金珍、王吳桂美、吳淑媛、吳承泓、吳萬
14 華、吳盈潔、吳佳軒、吳玉姍、吳佳馨、黎傳貴、黎曄、黎
15 皓、黎晴晴、吳季穎為其繼承人；吳家庭於89年2月12日死
16 亡，吳鄭雲、吳阿同、吳施麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩
17 姍、吳阿双、吳蕙如為其繼承人；吳奇祥於97年5月21日死
18 亡，吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真為其繼承
19 人；吳紅番於44年4月10日死亡，吳清水、吳勝堯(112年11
20 月14日死亡，繼承人為陳阿謹、吳章志、吳章偉、吳心
21 怡)、吳佳鈴、吳勝裕(112年4月24日死亡，繼承人均聲明
22 拋棄繼承，已選任遺產管理人)、吳勝山、吳瑞貞、林峻
23 德、林惠雯、林麗卿、黃麗娟、林容君、林佳瑩、林若暉、
24 林子弘、呂林娉(112年8月2日死亡，繼承人為呂阿金、呂姿
25 慧、呂昌明)、林阿婉、林淨瑜、林新城、林至善、林清
26 洋、林伯仲、劉吳桂尖、吳家黨、張吳清萍為其繼承人；吳
27 國於46年3月12日死亡，吳黃嬌(112年7月6日死亡，繼承人
28 為吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真)、吳景南、
29 吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真、吳鄭雲、吳阿同、吳施
30 麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩姍、吳阿双、吳蕙如、吳進
31 福、吳愛卿、徐玉琴、江捷茹、江再順、江順達、江玉英、

01 江美慧、張理銓、張泰裕、張曉惠、江孟真、郭文進、郭玉
02 燕、王讚榮、王志傑、王志豪、賴錦屏、王星誼、王星偉、
03 王淑卿、王淑貞、林吳旦、林吳勤、吳家約為其繼承人；吳
04 奇忠於98年8月31日死亡，吳勝堯(繼承人陳阿謹、吳章志、
05 吳章偉、吳心怡)、吳佳鈴、吳勝裕(已選任遺產管理
06 人)、吳勝山、吳瑞貞為其繼承人；吳永宮於91年12月21日
07 死亡，吳進福、吳愛卿為其繼承人；林澄堯已死亡，林新
08 城、林至善、林清洋、林伯仲為其繼承人等事實，業據其提
09 出繼承系統表(見本院卷一第131、303、443頁)、戶籍謄
10 本等為證，並有吳清水3人所提答辯(三)狀可稽(見本院卷二第
11 201頁)。陳盈雯律師即吳勝裕之遺產管理人以外之被告對
12 於上開起造及繼承情形並不爭執。至於陳盈雯律師即吳勝裕
13 之遺產管理人雖稱吳紅番起造之建物已不存在，附圖編號
14 F、G之建物均非吳紅番所有云云。經查，本件原告原主張82
15 7地號土地上之建物為被告共同共有，惟吳清水3人稱地上建
16 物有各自之處分權人，再具狀表示等語(見本院卷二第130
17 頁)，並提出上開答辯(三)狀陳報起造人。再依原告所提照片
18 (見本院卷一第229-233頁)，可知系爭土地上之建物屋
19 頂、牆壁並不相符，應非同時興建，應係陸續翻修起造，故
20 吳清水3人所稱之起造情形，應堪採信。

21 (三)原告主張829-1地號土地上如附圖所示編號M之建物係林澄堯
22 起造，被告林新城、林至善、林清洋、林伯仲為其繼承人，
23 無權占有上開土地等事實，業據原告提出房屋稅籍證明書
24 (見本院卷一第127頁)，並有前揭繼承系統表及戶籍資料
25 可稽，且為林新城、林至善、林清洋、林伯仲所不爭執，應
26 為可採。

27 (四)原告主張被告無權占有827地號土地，為吳清水3人所否認，
28 辯稱其等與原告間有系爭租約存在，非無權占有云云。

29 1. 按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執
30 兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，應就其占有權
31 源之存在負舉證責任。

01 2. 吳清水3人辯稱吳紅番3人向系爭土地原所有權人黃國承租82
02 7地號土地起造三合院，有系爭租約存在之事實，固據其提出
03 乙證1收據（見本院卷一第397-398頁）、乙證2收據（見
04 本院卷一第399-403頁）、乙證3收據（見本院卷一第405-40
05 6頁）為證。惟其等主張乙證1收據係黃俊元之父黃世基收取、
06 乙證3收據係黃俊元收取乙情，原告否認係黃世基、黃
07 俊元所簽，吳清水3人並未舉證證明該文書之真正，此部分
08 為無可採。而原告對於乙證2之收據係王美芳所簽雖不爭
09 執，惟102年至105年收據均記載有827地號土地之稅金及3筆
10 耕地之租金（見本院卷一第400-403頁）。參照原告所提地
11 價稅單，827地號土地102、104年、105年地價稅分別為20,9
12 27.9元、20,927.9元及23,327.7元（見本院卷二33-37
13 頁），四捨五入後之金額與上開收據第2列數字分別合計為2
14 0,928元、20,928元及23,328元相當，故原告主張其係收取8
15 27地號土地地價稅，非屬無據。至於吳清水3人雖另稱3筆耕
16 地僅係大房子孫吳清水、吳奇忠向原告承租，而收據上記載
17 為吳東溪、吳家約、吳奇忠、吳清水，故應含827地號土地
18 租金等情，固有原告所提耕地租約書可稽（見本院卷二第14
19 1頁，業經本院111年度訴字第1788號租佃爭議事件判決確認
20 租賃關係不存在確定），惟乙證2收據第一列僅記載金額，
21 並未記載係何筆土地之租金，吳清水3人復未能證明其等所
22 稱827地號土地租金如何計算，實難僅憑上開收據記載之單
23 一金額即認定何人、何時、以多少租金將827地號土地出租
24 予何人。至於被告雖在827地號土地上居住已久，未經原告
25 驅趕。惟建物坐落土地原因不一，或因租、借土地建物，或
26 為無權占有，自難單以房屋占用土地事實，驟認有租賃關係
27 存在。又對無權占有人使用未加異議，僅單純沉默未為制止
28 者，不生任何法律效果，非默許同意繼續使用（最高法院83
29 年度台上字第237號判決意旨參照），故亦不能據此認為有
30 系爭租約存在。從而，吳清水3人辯稱依民法第425條第1項
31 規定，系爭租約對於原告繼續存在，其等非無權占有云云，

01 尚無可採。

02 (五)綜上所述，原告主張被告無權占有系爭土地為可採，從而，
03 原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除地上物及返還
04 占有之土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至10
05 項所示。

06 七、原告及被告吳清水3人、陳盈雯律師即吳勝裕之遺產管理人
07 分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均無不
08 核，爰依其聲請及依職權宣告假執行及免為假執行之擔保金
09 額。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
11 決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

12 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1、2
13 項。

14 中 華 民 國 113 年 6 月 6 日
15 民事第三庭 法官 羅秀緞

16 以上正本係照原本作成。

17 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
18 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 6 日
20 書記官 卓俊杰

21 附表

主 文	訴訟費用負擔之比例	原告供擔保 金額	各項被告預供 擔保金額
第1項	吳東溪負擔661分之76	284,000元	851,200元
第2項	吳陳梅雪、吳耀焜、 吳東溪、俞金龍、俞 金珍、王吳桂美、吳 淑媛、吳承泓、吳萬 華、吳盈潔、吳佳 軒、吳玉姍、吳佳	441,000元	1,321,600元

	馨、黎傳貴、黎曄、黎皓、黎晴晴、吳季穎連帶負擔661分之118		
第3項	吳鄭雲、吳阿同、吳施麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩姍、吳阿双、吳蕙如連帶負擔661分之55	206,000元	616,000元
第4項	吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真連帶負擔661分之22	83,000元	246,400元
第5項	吳清水、陳阿謹、吳章志、吳章偉、吳心怡、吳佳鈴、吳勝裕之遺產、吳勝山、吳瑞貞、林峻德、林惠雯、林麗卿、黃麗娟、林容君、林佳瑩、林若暉、林子弘、呂阿金、呂姿慧、呂昌明、林阿婉、林淨瑜、林新城、林至善、林清洋、林伯仲、劉吳桂尖、吳家黨、張吳清萍、吳家約、吳景南、吳采樺、吳紫、莊吳網鄉、吳淑真、吳鄭雲、吳阿同、吳	98,000元	291,200元

	施麗雲、吳倍誠、吳維倫、吳佩嫻、吳阿双、吳蕙如、吳進福、吳愛卿、徐玉琴、江捷茹、江再順、江順達、江玉英、江美慧、張理銓、張泰裕、張曉惠、江孟真、郭文進、郭玉燕、王讚榮、王志傑、王志豪、賴錦屏、王星誼、王星偉、王淑卿、王淑貞、林吳旦、林吳勤、吳陳梅雪、吳耀焜、吳東溪、俞金龍、俞金珍、王吳桂美、吳淑媛、吳承泓、吳萬華、吳盈潔、吳佳軒、吳玉嫻、吳佳馨、黎傳貴、黎曄、黎皓、黎晴晴、吳季穎連帶負擔661分之26		
第6項	陳阿謹、吳章志、吳章偉、吳心怡、吳佳鈴、吳勝裕之遺產、吳勝山、吳瑞貞連帶負擔661分之116	434,000元	1,299,200元
第7項	吳清水負擔661分之10	392,000元	1,176,000元

(續上頁)

01

	5		
第8項	吳進福、吳愛卿連帶負擔661分之52	195,000元	582,400元
第9項	吳家約負擔661分之66	247,000元	739,200元
第10項	林新城、林至善、林清洋、林伯仲連帶負擔661分之25	94,000元	280,000元