

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第122號

原告 郭耀斌

訴訟代理人 詹志宏律師

被告 唐麗琴

洪耀鈞

洪柏辰

洪順屏

洪靜惠

王建程

陳進旺

陳葉

陳秀鶴

上 1 人 之

訴訟代理人 郭沛諭律師

被告 王德行

王雅玫

王勤智

翁金花

陳怡潔

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附
圖所示編號A建物（面積98平方公尺）拆除，並將上開占用土地
騰空返還予原告。

被告應將其所有坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附
圖所示編號B建物（面積184平方公尺）拆除，並將占用土地騰空
返還予原告。

01 訴訟費用由被告連帶負擔。

02 事實及理由

03 一、除被告陳秀鶴外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期
04 日到場，核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
05 請，由其一造辯論而為判決。

06 二、原告主張：原告為彰化縣○○鄉○○段000○○000地號土地
07 （下合稱系爭土地，各稱地號）之所有權人，系爭土地上有
08 陳九鍊所興建門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0號建物，占用
09 系爭土地如附圖所示編號A、B部分（下合稱系爭建物），系
10 爭建物無電力、水源，無人居住在內，被告為陳九鍊之繼承
11 人或再轉繼承人，因繼承取得系爭建物之所有權，系爭建物
12 並無占用系爭土地之合法權源，妨害原告之土地所有權完
13 整，爰依民法第767條第1項之規定，並聲明如主文第1、2項
14 所示。

15 三、被告（以下均稱姓名）部分：

16 (一)陳秀鶴：系爭建物為陳九鍊於50年間興建完成，斯時陳九鍊
17 為土地之共有人之一，原告於112年9月11日拍賣取得土地所
18 有權，但陳秀鶴與洪順屏仍住在系爭建物內，伊要在建物內
19 終老，依民法第425條之1規定，於建物仍在使用期限內，推
20 定系爭建物於使用期限內有租賃關係，非以行政院主計處公
21 布之固定增產耐用年數表認定。又被告使用系爭建物多年，
22 原告於買受土地時，即有默許被告繼續使用土地之意，因適
23 用或類推適用民法第838條之1第1項規定，系爭建物對系爭
24 土地有法定地上權存在，均可認被告為有權占用系爭土地等
25 語，並聲明：原告之訴駁回。

26 (二)唐麗琴、洪耀鈞、洪柏辰、洪順屏、洪靜惠、王建程、陳進
27 旺、陳葉、王德行、王雅玫、王勤智、翁金花、陳怡潔等人
28 （下稱唐麗琴等人）均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
29 狀作何聲明或陳述。

30 四、得心證之理由

31 (一)原告主張系爭土地為其所有，系爭建物占用系爭土地如附圖

01 所示編號A、B等情，已提出土地登記謄本，並經本院到場勘
02 驗，有本院勘驗筆錄、現場照片、網頁資料及彰化縣二林地
03 政事務所土地複丈成果圖即附圖等可佐（本院卷一第21至2
04 3、319至335、341頁），堪予採信。又原告主張系爭建物為
05 陳九鍊所興建，被告為陳九鍊之繼承人或再轉繼承人，因繼
06 承取得系爭建物之所有權，為陳秀鶴所不爭執，並有房屋稅
07 籍資料可佐（本院卷一第43至71頁），經調閱本院110年度
08 訴字第1075號卷之陳九鍊之繼承人資料，核與原告主張相
09 符，又唐麗琴等人於相當時期受合法通知後，均未於言詞辯
10 論期日到場或提出準備書狀就上開情事為爭執，則原告主張
11 之事實，應堪採信。

12 (二)被告之系爭建物為無權占用系爭土地：

13 1.按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房
14 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
15 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
16 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，88
17 年4月21日修正後民法第425條之1定有明文。而在上開條文
18 修正前，依同一法理，於土地及房屋同屬一人，而將土地及
19 房屋分開同時或先後出賣，應認在房屋得使用期限內，土地
20 買受人及房屋買受人間有租賃關係存在。惟於房屋共有人數
21 除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人之情形，該其他
22 房屋共有人與土地所有人間之法律關係為何，同應視彼此間
23 之約定而定，於土地或房屋先後讓與時，依上說明，僅生受
24 讓人是否繼受該法律關係之問題，有最高法院106年度台上
25 字第2086號判決意旨可資參照。又按土地及其土地上之建築
26 物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物
27 之拍定人各異時，視為已有地上權之設定。民法第838條之1
28 第1項定有明文。

29 2.查系爭建物為陳九鍊於50年間興建，斯時該建物坐落之土地
30 為重測前路上厝段761-2（下稱重測前761-2土地，即279土
31 地）、761地號土地（下稱重測前761土地，即280土地），

二筆土地之共有人為陳九鍊及陳清山，權利範圍各1/2，陳九鍊於66年7月21日將重測前761土地應有部分1/2以買賣原因移轉登記予洪文傾，陳清山則於68年11月1日將重測前761-2土地應有部分1/2以買賣原因移轉登記予陳進旺等情，此為原告與陳秀鶴所不爭執，並有彰化縣二林地政事務所人工土地登記簿舊簿謄本在卷可佐（本院卷一第385、431、439、447、449頁），堪予採信。則系爭建物為陳九鍊興建後取得所有權，建物坐落之土地共有人除陳九鍊外，尚有陳清山，房屋與土地異其所有人，已非「土地及房屋同屬一人」，則之後陳九鍊、陳清山分別於66年7月21日、68年11月1日，將重測前761、761-2土地權利範圍移轉登記予洪文傾、陳進旺時，系爭建物對坐落之土地並無法定租賃權存在。此外，陳秀鶴並未能舉證證明陳九鍊興建系爭建物時，已取得共有人陳清山之同意，而有權使用該部分土地，故被告主張其等繼承之系爭建物，依民法第425條之1規定，基於法定租賃關係而有權占有系爭土地，自屬無據。

3.又查，系爭土地為原告於112年經拍賣程序取得所有權，系爭土地於拍賣時，系爭建物為被告公司共有，坐落之279土地所有權人為被告（公司共有1/2）、郭鎔慶（應有部分1/4）及原告（應有部分1/4），及280土地所有權人為唐麗琴、洪耀鈞、洪柏辰（公司共有1/12）、洪順屏（應有部分3/12）、洪靜惠（應有部分1/12）、郭鎔慶（應有部分7/24）及原告（應有部分7/24），為原告為陳秀鶴所不爭執，並有前述移轉證明書及土地異動索引表等可佐（本院卷一第171、493至555頁），則系爭土地於拍賣時與系爭建物之所有人不同，並無「土地及其上建築物同屬於一人所有」之情況，亦非相類案件，欠缺類推適用之基礎，陳秀鶴主張適用或類推適用民法第838條之1第1項規定，以系爭建物基於法定地上權占用系爭土地，亦不足採。

(三)綜上，被告之系爭建物並無占用系爭土地之合法權源，原告依民法第767條第1項規定請求被告拆除系爭建物，並將該占

01 用土地如圖所示編號A、B部分返還予原告，為有理由，應予
02 准許。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 六、本件原告並未聲請假執行，陳秀鶴陳明願供擔保請准免為宣
07 告假執行，核無必要，附予敘明。

08 七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
09 段、第78條、第85條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
11 民事第二庭 法 官 李莉玲

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
16 書記官 謝儀潔