

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第66號

原告 陳立偉
訴訟代理人 林致佑律師

被告 陳麗月
陳輝雄
戴林素美
林錦榮

陳杉雄
陳文安

陳麗珍

劉麗芳
劉雅松
劉思言
劉尚志
施木桂

施木春
施梧桐
施木發

施奴嬭
施標

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款分別定有明文。本件原告於民國113年9月2日具狀追加陳輝雄、戴林素美、林錦榮、陳杉雄、陳文安、陳麗珍為被告，113年11月1日具狀追加劉麗芳、劉雅松、劉思言、劉尚志、施木桂、施木發、施木春、施梧桐、施奴婢、施標為被告，原告主張係就如附圖編號A、A1、B部分建物之事實上處分權人之繼承人為追加起訴，屬訴訟標的對於數人必須合一確定，應予准許，合先敘明。

二、本件被告陳麗月以外之被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：

一、緣原告為彰化縣○○鎮○○段0000地號(重測前為西北斗段733地號，應有部分5分之3)及分割前同段1493地號(重測前為西北斗段733-4地號)土地之共有人，原告嗣經本院111年度訴字第678號分割共有物事件達成和解，由原告單獨取得系爭1493地號土地。系爭1492、1493地號土地上目前遭門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號之未辦保存登記建物(下稱系爭建物)占用之，其中1492地號土地上有如附圖所示之編號A部分、面積16平方公尺之建物，而1493地號土地上有如附圖所示之編號A1部分、面積26平方公尺之建物及編號B部分、面積19平方公尺之鐵皮建物。原告起訴原係以被告陳麗月為系爭建物事實上處分權人，然依系爭房屋稅籍證明書，系爭房屋之共有人除被告陳麗月外，尚有陳輝雄、施林英姿、戴林素美、林素娥、林錦榮、陳杉雄、陳文安、陳麗珍，其中施林英姿、林素娥已死亡，而劉麗芳、劉雅松、劉思言、劉尚志為林素娥之繼

01 承人，施木桂、施木發、施木春、施梧桐、施奴婢、施標
02 為施林英姿之繼承人，均因繼承關係取得系爭房屋所有
03 權。惟因現場勘驗結果，系爭建物乃鐵皮搭建之平房，而
04 稅籍資料所載房屋乃是竹造建物，樑柱、主牆、屋頂均為
05 竹造，門窗則為木造，顯非系爭建物。故原告原則上認為
06 被告陳麗月為系爭建物之事實上處分權人，若認本院審理
07 結果，認系爭建物即為稅籍資料上之建物，原告亦已追加
08 起訴其餘共有人為被告，爰依民法第767條第1項中段、前
09 段、第821條之規定提起本件訴訟。

10 二、民法第425條之1第1項規定之法律效果，僅推定有租賃關
11 係，原告仍得舉證推翻，被告陳麗月雖提出彰化縣地籍異
12 動索引等資料，以證明訴外人陳垠勢(即被告陳麗月之父)
13 於56年11月20日因分割而取得系爭分割前1492號土地所有
14 權，然訴外人陳垠勢係於何時以何方式取得系爭建物之所
15 有權？且戶籍謄本等資料未涉及建物所有權之權屬，被告
16 陳麗月僅憑戶籍謄本，亦不能證實系爭建物確實為訴外人
17 陳垠勢單獨所有。原告爭執系爭建物歷次為何人所有，如
18 被告陳麗月於存證信函所自認之事實為，系爭建物先繼承
19 於訴外人陳楊勸，又於答辯狀主張繼承自訴外人陳垠勢。
20 再查，訴外人陳楊勸並非系爭土地之所有人或共有人，被
21 告辯稱系爭建物與系爭土地同屬一人所有，顯然係被告臨
22 訟之詞，不足為信。

23 三、退步而言，縱系爭建物及系爭土地曾同屬陳垠勢所有，符
24 合民法第425條之1第1項規定，惟查被告從未繳納租金，
25 顯然與土地所有人間並無存在任何租賃之真意。原告取得
26 系爭1492地號土地之應有部分、系爭1493地號土地之所有
27 權，僅係基於親屬關係而好意施惠予被告，尚不足系爭建
28 物占用系爭土地之合法權源，被告陳麗月辯稱有租賃關係
29 云云，純屬奢言。

30 四、並聲明：(一)被告陳麗月、陳輝雄、戴林素美、陳杉雄、陳
31 文安、陳麗珍、劉麗芳、劉雅松、劉思言、劉尚志、施木

01 桂、施木發、施木春、施梧桐、施姣嬈、施標應將坐落系
02 爭1493土地上如附圖編號A1部分、面積26平方公尺及編號
03 B部分、面積19平方公尺之地上物拆除，並將前開占用土
04 地部分騰空返還原告。(二)被告陳麗月、陳輝雄、戴林素
05 美、陳杉雄、陳文安、陳麗珍、劉麗芳、劉雅松、劉思
06 言、劉尚志、施木桂、施木發、施木春、施梧桐、施姣
07 嬈、施標應將坐落系爭1492土地如附圖編號A部分面積16
08 平方公尺所示之地上物拆除，並將前開占用土地部分騰空
09 返還原告及全體共有人。(三)原告願供擔保，請准宣告假執
10 行。

11 參、被告方面：

12 一、被告陳麗月則以：

13 (一)系爭建物適用民法第425條之1第1項之規定：

14 1.所謂「土地及房屋同屬一人」除「土地及房屋同屬相同之
15 共有人」情形外，尚包括「土地共有人數除與房屋相同之
16 共有人外，尚有其他共有人」之情形在內(最高法院110年
17 度台上字第1337號判決可資參照)。經查，日據時期明治3
18 9年4月22日期間，訴外人陳義(即被告陳麗月之祖父)設籍
19 台中州北斗郡北斗街西北斗460番地(即系爭建物，詳卷第
20 165頁被證4)並登記為戶主，並於35年10月1日起經國民政
21 府辦理初次設籍登記為戶主，又訴外人陳義於45年3月15
22 日另立新戶，並將系爭房屋交予訴外人陳垣勢並登記為戶
23 長，則訴外人陳垣勢取得系爭建物之事實上處分權，且訴
24 外人陳垣勢於56年11月20日因分割取得系爭建屋之基地即
25 系爭1492、1493地號土地，故56年11月20日起系爭房屋事
26 實上處分權及系爭房屋基地同屬陳垣勢所有。再查，訴外
27 人陳垣勢於88年7月7日死亡，其於系爭建物之事實上處分
28 權及系爭建物之基地即系爭1492、1493地號土地，則由被
29 告陳輝雄、陳麗珍、陳麗月、陳杉雄(原告之父)、訴外人
30 陳誌雄、陳楊勸等6人共同繼承(陳楊勸部分尚未辦妥登記
31 即過世，故直接登記陳麗月等兄弟姊妹名字)，即符合民

01 法第425條之1第1項「土地及房屋同屬一人」之情形。

02 2.再查，訴外人陳楊勸於91年11月8日死亡，系爭建物仍由
03 被告陳輝雄、陳麗珍、陳麗月、陳杉雄、訴外人陳誌雄等
04 5人因繼承維持共同共有狀態。系爭1492、1493地號土
05 地，業經渠等於91年10月15日辦理分割繼承登記，則於91
06 年11月8日起，系爭建物與系爭1492、1493地號土地，即
07 合乎民法第425條之1第1項「土地及房屋同屬一人」之情
08 形。則系爭建物係有正當權源占有系爭建物之基地，故原
09 告提起本件訴訟顯無理由。

10 (二)訴外人陳垣勢與訴外人林博禮、林博義為鄰居，渠等應有
11 部分係向被告陳麗月之叔叔買受。林博禮死亡後，由林錦
12 榮繼承；施林英姿、戴林素美、林素娥係繼承自林博義。
13 陳文安係繼承自陳誌雄。

14 (三)系爭建物自被告陳麗月自幼居住時起即為鐵皮建物。依最
15 高法院112年度台上字第1391號及臺灣高等法院100年重上
16 字第750號判決，對建物所為修繕行為，尚未變動其主要
17 構造，其修繕後依社會通常交易觀念，未失其本來之狀
18 態，而未失去同一性時，實不能認為其所有權滅失。非謂
19 凡有修建重大修繕情形，原建物當然滅失。判斷標準應在
20 於房屋之原形、構造是否改變。依被證13、14，系爭房屋
21 外牆為竹筒支架佐以內襯竹編之土牆，即俗稱竹筒屋。被
22 告以不同材料修繕系爭房屋，且主結構並未改變，所更換
23 之部分牆壁建材及屋頂係依存於系爭房屋之原有結構上，
24 缺乏構造上及使用上之獨立性，添附而成為系爭建物之一
25 部，故系爭房屋仍屬存在。

26 (四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利益之判決，被告陳麗月
27 願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 二、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
29 或陳述。

30 肆、兩造不爭執之事項：

31 一、原告目前為系爭1492地號土地之共有人(重測前為西北斗

段733地號)，應有部分為5分之3，並為同段1493地號(重測前為西北斗段733-4地號)土地之所有人，應有部分為全部。

二、系爭1492、1493地號之土地上現有如附圖編號A部分、面積16平方公尺之建物、編號A1部分、面積26平方公尺之建物、編號B部分、面積19平方公尺之鐵皮建物，上開建物為未辦保存登記建物，門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路0段000號。被告陳麗月目前居住在系爭建物內，被告陳麗月對系爭建物有事實上處分權。

伍、兩造之爭點：

一、系爭建物何人有事實上處分權？

二、系爭建物有無民法第425條之1之適用，而有占用系爭土地之正當權源？

陸、得心證之理由：

一、查如第肆點所示之二項事實，有原告提出之地籍圖謄本、土地登記謄本、彰化縣地籍異動索引、本院111年度訴字第678號分割共有物和解筆錄、現場照片為證，且有彰化縣地方稅務局113年1月1日函覆之房屋稅籍證明書及登記表可稽，復經本院會同彰化縣北斗地政事務所測量員到場勘測屬實，並製有勘驗筆錄、現場圖、照片及如附圖所示之複丈成果圖在卷可佐，且為原告及被告陳麗月所不爭執，而其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，堪信屬實。

二、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。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。民法第767條第1項前段及中段及第425條之1分別定有明文。又按稅捐稽徵機關就未

辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一（臺灣高等法院臺中分院111年度上字第228號、110年度上字第528號民事判決意旨參照）。

三、系爭建物何人有事實上處分權？

(一)經查，本件系爭建物並未辦理保存登記，原告先主張被告陳麗月之系爭建物無權占用原告所有之系爭2筆土地，應予拆除返還土地予原告及其他共有人，被告陳麗月則抗辯系爭建物並非僅被告陳麗月一人所有，本件有民法第425條之1之適用，並非無權占用。其餘被告經合法通知，則未到庭或提出書狀爭執。經查，日據時期明治39年4月22日期間，訴外人陳義(即被告陳麗月之祖父)設籍台中州北斗郡北斗街西北斗460番地並登記為戶主，並於35年10月1日起經國民政府辦理初次設籍登記為戶主，又訴外人陳義於45年3月15日另立新戶，並將系爭房屋交予訴外人陳垣勢並登記為戶長，此有被告提出之戶籍謄本及日據時期住所番地與現行行政區域對照表可稽(詳卷第164、165、170、172頁)。又查，陳垣勢為參男，且被告陳月麗於言詞辯論時自承陳垣勢與林博禮、林博義為鄰居，林博禮、林博義應有部分係向被告陳麗月之叔叔買受，顯見被告陳麗月之叔叔即陳垣勢之其他兄弟對系爭建物亦曾有事實上處分權，才有向陳垣勢之其他兄弟買受之問題。而陳垣勢雖登記為戶主，然戶籍登記僅為戶政管理，與所有權人或事

實上處分權人未必有必然之關係，且陳垵勢僅為參男，在陳義為戶主時代，陳垵勢之其他兄弟亦可能曾經住在系爭建物，僅事後遷出。而依彰化縣地方稅務局北斗分局113年1月11日函覆之房屋稅籍證明書，其上記載納稅義務人目前有陳輝雄、施林英姿、戴林素美、林素娥、林錦榮、陳杉雄、陳文安、陳麗珍、陳麗月等人，50年1月起課，房屋構造為土竹造。又查，系爭建物原始用電資料因已逾10年保存期限而銷毀，無原始申請用電人資料，112年7月18日用電戶名由陳垵勢變更為被告陳麗月，此有台灣電力股份有限公司彰化區營業處113年11月15日回函可參。而系爭建物用水申請人為陳垵勢，聲請受理日期為66年11月8日，此有台灣自來水股份有限公司第十一區管理處北斗營運所113年11月7號回函可佐。查陳垵勢既曾經登記作為系爭建物之納稅義務人，最早的用水資料申請人為陳垵勢，用電戶名之前亦為陳垵勢，且陳垵勢亦曾經為系爭建物之戶長，此有卷附戶籍謄本可參(詳卷第172頁)，故本院認陳垵勢應為系爭建物之原始事實上處分權人之一。再者，若系爭建物為陳垵勢單獨所有，衡諸常情，房屋稅籍證明書上之所有人應不可能會有其他人。至於系爭建物之水電用戶申請人雖僅陳垵勢一人，惟系爭建物僅一棟，並未分為多棟，在此情形下，一般申請水電時為避免程序煩瑣，常僅由一人具名申請，故不能單以系爭建物之水電用戶申請人僅陳垵勢一人，即遽認系爭建物原始為陳垵勢一人有事實上處分權。且在無其他證據反證之情況下，本院認系爭建物之原始事實上處分權人應以房屋稅籍證明書記載之原始所有人為準。

(二)原告雖又謂房屋稅籍證明書上記載系爭建物為土竹造，然現況為鐵皮搭建，難以房屋稅籍證明書上之記載認定事實上處分權人為何人云云。惟查，被告陳麗月否認有改建系爭建物，抗辯自幼居住時起即為鐵皮建物，又依被告陳麗月提出之被證13至被證19建物照片，仍可見系爭建物室內

01 外之屋頂下方仍有竹子，牆壁雖為鐵皮，然鐵皮內仍有竹
02 子，顯見系爭建物僅為在原結構下外部包覆鐵皮而為局部
03 修繕，並未改建。而被告陳麗月雖於存證信函曾承認系爭
04 建物繼承自其先母陳楊勸，又於答辯狀主張繼承人自其父
05 陳垣勢，然不論如何此均不足以認定系爭建物為被告陳麗
06 月單獨所有。原告亦無任何證據證明被告陳麗月對系爭建
07 物有所改建，則原告先原主張系爭建物為被告陳麗月單獨
08 具有事實上處分權，本院認尚無足採。

09 (三)依彰化縣房屋稅籍登記表上記載系爭建物門牌號碼原為北
10 斗鎮興農路二段65之1號，84年4月1日門牌整編為北斗鎮
11 興農路2段491號。原始之共有人為陳垣勢(應有部分1/
12 2)、林博禮(應有部分1/4)、林博義(應有部分1/4)。陳垣
13 勢於88年7月7日死亡(詳卷第160頁戶籍謄本)，彰化縣房
14 屋稅籍登記表上記載其繼承人為陳輝雄、陳誌雄、陳杉雄
15 (原告之父)、陳麗珍、陳麗月等人(詳卷第160、172、17
16 3、175號頁戶籍謄本、第185頁繼承系統表，陳垣勢之繼
17 承人即其妻陳楊勸已於91年11月8日死亡，並未登載在彰
18 化縣房屋稅籍登記表上)，每人應有部分10分之1。而陳誌
19 雄部分10分之1部分後來被刪除，改由其長男林文安(詳卷
20 第261頁戶籍謄本)取得。而林博禮(應有部分1/4)部分後
21 來刪除，改由其長男林錦榮取得(詳卷第257頁戶籍謄
22 本)。林博義(應有部分1/4)部分後來刪除，改由林素娥、
23 戴林素美、施林英姿取得。而林素娥已於103月8月13日死
24 亡，應由被告劉麗芳、劉雅松、劉思言、劉尚志繼承(詳
25 卷第250、265-271頁)。施林英姿已於110月11月27日死
26 亡，應由被告施木桂、施木發、施木春、施梧桐、施奴
27 嬭、施標繼承(詳卷第278-287頁)。故目前對系爭建物有
28 事實上處分權之人應為被告陳輝雄、施木桂、施木發、施
29 木春、施梧桐、施奴嬭、施標、戴林素美、劉麗芳、劉雅
30 松、劉思言、劉尚志、林錦榮、陳杉雄、陳文安、陳麗
31 珍、陳麗月等人。

01 四、系爭建物有無占用系爭土地之正當權源？本件有無民法第
02 425條之1之適用？

03 (一)又查，系爭建物坐落於系爭1492及1493地號土地上，依系
04 爭1492地號及1493地號土地之異動索引(卷詳第333至353
05 頁)，系爭2筆土地原本共有人均為陳垣勢(56年取得，應
06 有部分1/2)、林博禮(59年6月10日因買賣取得應有部分1/
07 4)、林博義(59年6月10日因買賣取得應有部分1/4)。陳垣
08 勢88年7月7日死亡後(詳卷第160頁戶籍謄本)，由陳輝
09 雄、陳誌雄、陳杉雄、陳麗珍、陳麗月繼承取得(詳卷185
10 頁、347-349頁)。林博禮死亡後，於82年12月28日由林錦
11 榮分割繼承取得。林博義死亡後，於84年10月17日由林素
12 娥、戴林素美、施林英姿分割繼承取得。此部分與系爭建
13 物所有權人變化情形完全相同。嗣系爭1492、1493地號於
14 92年5月27日被告陳麗月始出賣其應有部分予訴外人張峯
15 銘，訴外人張峯銘又於98年12月4日將應有部分出賣予訴
16 外人張琇媛。而原告於1492地號之應有部分則受贈其父陳
17 杉雄及陳麗珍，原告又向訴外人張琇媛購買其應有部分，
18 始取得應有部分5分之3。另1493地號部分則因共有物分
19 割，最後由原告取得。足見，系爭建物所有人曾經與系爭
20 1492及1493地號土地之所有人完全相同，嗣因土地之應有
21 部分經過買賣、贈與或共有物分割，始造成建物與土地不
22 同人所有之情形，自符合民法第425條之1規定土地及其土
23 地上之房屋同屬一人所有之情形，而僅將土地所有權讓與
24 相異之人時，則土地受讓人與房屋所有人間，推定在房屋
25 得使用期限內，有租賃關係。

26 (二)原告雖又謂被告陳麗月從未繳納租金，顯然與土地所有人
27 間並無存在任何租賃之真意云云，然此屬原告得否向被告
28 請求租金之問題，與租賃關係存否之認定無涉，故原告此
29 部分自不足採。

30 五、綜上所述，系爭建物對原告所有系爭2筆土地既有民法第4
31 25條之1規定法定租賃之關係存在，即非無權占有，則原

01 告依民法第767條第1項中段、前段、第821條之規定提起
02 本件訴訟，請求被告應將系爭1492土地如附圖編號A部分
03 面積16平方公尺所示之地上物拆除、坐落系爭1493土地上
04 如附圖編號A1部分、面積26平方公尺及編號B部分、面積1
05 9平方公尺之地上物拆除，並將前開占用土地部分騰空返
06 還原告，即屬無據，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執
07 行之聲請即失所依據，應併予駁回。

08 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
10 民事第一庭 法 官 詹秀錦

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
15 書記官 施惠卿