

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第88號

原告 張良任

訴訟代理人 盧錫銘律師

被告 張翼宗

訴訟代理人 張奕群律師

被告 陳思妤

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告張翼宗應將座落彰化縣○○市○○○段000地號土地上如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號113年9月27日員土測字第158000號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A建物（面積27.69平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告及其他全體共有人。
- 二、被告張翼宗應將座落彰化縣○○市○○○段000地號土地上如附圖所示編號B建物（面積31.28平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告。
- 三、被告陳思妤應自座落彰化縣○○市○○○段000地號及同段833地號土地上如附圖所示編號A、B建物（門牌號碼彰化縣○○市○○巷00號）遷出。
- 四、訴訟費用由被告張翼宗負擔。
- 五、本判決第一、二、三項於原告分別以新臺幣12萬5,000元、14萬4,000元、26萬9,000元為被告張翼宗、張翼宗、陳思妤供擔保後，得假執行；被告張翼宗、張翼宗、陳思妤如分別以新臺幣37萬3,815元、43萬1,664元、80萬5,479元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

- 一、坐落彰化縣○○市○○○段000地號（重測前為溝皂段322-2

01 1地號) 為原告(應有部分813/10000) 與他人共有; 另同段
02 833地號土地(重測前為同段322-22地號, 與832地號土地合
03 稱系爭2筆土地或系爭土地, 個別土地逕以地號稱之) 為原
04 告單獨所有。因被告張翼宗所有如附圖即彰化縣員林地政事
05 務所收件日期文號民國113年9月27日員土測字第158000號土
06 地複丈成果圖(下稱附圖) 所示編號A、B建物(門牌號碼彰
07 化縣○○市○○巷00號, 下合稱系爭建物) 無權占用系爭土
08 地, 又系爭建物現由被告張翼宗出租予被告陳思妤使用。爰
09 依民法第767條第1項、第821條規定, 請求被告張翼宗應將
10 系爭建物拆除並返還系爭土地予原告及其他全體共有人; 被
11 告陳思妤應自系爭建物遷出等語。

12 二、並聲明:

13 (一)、如主文第一至三項所示。

14 (二)、願供擔保請准宣告假執行。

15 貳、被告答辯:

16 一、張翼宗:

17 (一)、系爭土地原為祭祀公業「張秋陽」(下稱公業) 所有, 於61
18 年間公業派下員張水生將公業之部分土地使用權出賣予伊,
19 伊買售土地使用權後, 即出資興建系爭建物, 且每年向公業
20 繳費, 並使用系爭土地迄今。因伊係支付對價使用系爭土
21 地, 依民法第426條之2規定, 對房屋基地有優先承買權, 並
22 非無權占有; 且因系爭土地之出賣人未以書面通知伊是否要
23 優先承買, 因此系爭土地之買賣及買賣登記, 均不得對抗
24 伊, 是原告本件請求應無理由等語。

25 (二)、答辯聲明:

26 1.原告訴之聲明第二、三項及第四項關於張翼宗之訴及假執行
27 部分均駁回。

28 2.如受不利之判決, 願供擔保請准宣告免為假執行。

29 二、陳思妤: 如原告對被告張翼宗之請求有理由, 同意原告請求
30 等語。

31 參、本件經兩造整理及簡化爭點, 結果如下(本院卷第277-278

01 頁，本院依判決格式調整文字）：

02 一、兩造不爭執事項（此部分並有相關證據資料在卷可稽，堪信

03 屬實）：

04 (一)、彰化縣○○市○○○段000地號土地現登記為原告與其他共

05 有人所有（原告應有部分813/10000）。同段833地號土地現

06 登記為原告單獨所有。

07 (二)、系爭2筆土地上如附圖所示編號A、B建物（門牌號碼彰化縣

08 ○○市○○巷00號）為被告張翼宗於61年所興建為被告張翼

09 宗所有，現出租予被告陳思妤使用中。

10 (三)、系爭建物坐落之土地曾為祭祀公業「張秋陽」所有。

11 (四)、兩造所提證物形式上均為真正。

12 二、兩造爭執事項：

13 (一)、原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告張翼宗

14 拆除系爭建物，並將占用土地返還原告及其他全體共有人，

15 是否有理由？

16 (二)、原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告陳思妤

17 自系爭建物遷出，是否有理由？

18 肆、本院之判斷：

19 一、原告主張系爭建物未辦保存登記，占有系爭土地之面積、位

20 置如附圖編號A、B所示；及被告主張系爭建物所在基地原本

21 為公業所有，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本、異

22 動索引、附圖、土地登記簿影本等件在卷可稽（本院卷第14

23 9-154、289-308頁），堪信屬實。

24 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，

25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三

26 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物

27 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項

28 前段、中段及第821條定有明文。又以無權占有為原因，請

29 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而

30 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占

31 有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權

01 源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決
02 意旨參照）。查原告現為系爭土地所有權人，則揆諸前揭說
03 明，被告主張其所有系爭建物有占用系爭土地之合法權源，
04 自應負舉證之責，先予敘明。

05 三、按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣
06 條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同
07 樣條件優先承買之權。民法第426條之2第1項定有明文。則
08 依該條文義可知，適用該條規定之要件，須為租用基地建築
09 房屋，以租賃關係存在為前提。被告雖辯稱系爭土地原為祭
10 祀公業「張秋陽」所有，於61年間派下員張水生將公業之部
11 分土地使用權出賣予伊，伊買售土地使用權後，即出資興建
12 系爭建物，且每年向公業繳費，並使用系爭土地迄今，因伊
13 係支付對價使用系爭土地，依民法第426條之2規定，對房屋
14 基地有優先承買權，並非無權占有等語，並提出土地使用權
15 買賣契約書、協議書、地價稅繳款書、應負擔地價稅明細等
16 件為證（本院卷第157-174頁）。惟原告已否認被告上開所
17 繳地價稅為租金性質，認可能只是補償金性質，否認本件有
18 民法第426條之2規定之適用。經查：證人即公業派下員張柏
19 樑於本院審理時證稱：被告所提之繳納地價稅資料有伊簽名
20 者確為伊所收取，伊所收取者為公業土地之地價稅，收取後
21 交給稅務局，當時是公業主任委員張飛吉叫伊幫忙處理，伊
22 是依張飛吉的指示處理，並不知為何收取等語（本院卷第27
23 8-281頁）。參諸被告上開主張及所提土地使用權買賣契約
24 書、協議書，可知被告乃係私下向公業派下員張水生購買土
25 地使用權，並非向公業承租土地，而被告並未證明其所購之
26 使用權係承租權，自難逕認其與公業間存在租賃關係；又被
27 告事後其雖曾支付使用土地之地價稅予公業，惟其所繳者僅
28 為公業之地價稅，且提出之繳納期間至多僅為92年至102年
29 間，亦難認確屬租金性質。是依被告所提事證資料，尚難認
30 被告辯稱其與系爭土地之原所有權人公業間存在租地建屋關
31 係，故其辯稱依民法第426條之2規定，其對房屋基地有優先

01 承買權，並非無權占有云云，尚難採信。此外，被告並未主
02 張及證明系爭建物有何其他占有系爭土地之正當權源。則原
03 告依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告拆屋還
04 地，當屬有據。

05 四、承上，原告得依民法第767條第1項、第821條等規定，請求
06 被告拆屋還地，業經本院認定如前。則原告依上開規定，併
07 請求系爭建物之承租人即被告陳思好自系爭建物遷出，亦屬
08 有據。

09 伍、綜上所述，本件被告張翼宗未能證明其所有系爭建物確有占
10 用系爭土地之正當權源，其所辯並無可採。從而，原告依民
11 法第767條第1項、第821條規定，請求被告張翼宗應將系爭
12 建物拆除，並將占用土地返還原告及其他全體共有人，併請
13 求被告陳思好應自系爭建物遷出，均為有理由，應予准許。

14 陸、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
15 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列。

17 柒、原告與被告張翼宗均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為
18 假執行，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額，併准許
19 之。本院並依職權命被告陳思好預供相當擔保金額，得免為
20 假執行。

21 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
22 段。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

24 民事第三庭 法官 洪堯讚

25 一、上為正本係照原本作成。

26 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
27 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
30 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第44
31 1條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
02 書記官 李盈菽
03 附圖：彰化縣員林地政事務所收件日期文號113年9月27日員土測
04 字第158000號土地複丈成果圖（補充測繪）。