

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第989號

原告 黃千瑋

訴訟代理人 陳玲君律師

複代理人 許博堯律師

被告 徐國彬

訴訟代理人 陳怡婷律師

追加被告 徐嘉惠

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐國彬應將坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地如附圖所示編號A部分（面積15.60平方公尺）之遮雨棚架及鐵柵欄、同段1040地號土地如附圖所示編號B部分（面積4.68平方公尺）之遮雨棚架、同段1041地號土地如附圖所示編號C部分（面積1.21平方公尺）之遮雨棚架、同段1042地號土地如附圖所示編號D部分（面積11.36平方公尺）之遮雨棚架拆除，並將占用之土地返還原告。

訴訟費用由被告徐國彬負擔。

本判決於原告以新臺幣（下同）29萬元為被告徐國彬供擔保後，得假執行。但被告徐國彬如以新臺幣85萬815元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為彰化縣○○鄉○○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下各稱地號，合稱系爭土地）之所有權人，被告徐國彬未經原告同意，以遮雨棚架及鐵柵欄（下合稱系爭地上物）占用1039土地如附圖所示編號A部分（面積15.60平方公尺）、1040土地如附圖所示編號B部分（面積4.68平方公尺）、1041土地如附圖所示編號C部分（面積1.21平方公尺），及1042土地如附圖所示編號D部分（面積11.36平方公尺），已妨害原告對土地所有權之行使，被告徐國彬應

01 拆除系爭地上物，並將占用土地返還予原告。縱認系爭地上
02 物非被告徐國彬所有，而為追加被告徐嘉惠所有，徐嘉惠亦
03 應拆除系爭地上物及返還占用之土地予原告等語。爰依民法
04 第767條第1項前段之規定，先位聲明如主文第1項所示，及
05 備位聲明：被告徐嘉惠應將坐落1039土地如附圖所示編號A
06 部分（面積15.60平方公尺）之遮雨棚架及鐵柵欄、1040土
07 地如附圖所示編號B部分（面積4.68平方公尺）之遮雨棚
08 架、1041土地如附圖所示編號C部分（面積1.21平方公尺）
09 之遮雨棚架、1042土地如附圖所示編號D部分（面積11.36平
10 方公尺）之遮雨棚架拆除，並將占用之土地返還原告。

11 二、被告則以：

12 (一)徐國彬：系爭地上物為父親徐勝男所興建，徐勝男過世後，
13 繼承人協議由伊取得，1039土地及系爭地上物原屬其所有，
14 後由原告拍賣取得所有權，土地受讓人即原告與讓與人即本
15 人間，推定在系爭地上物得使用期限內有法定租賃關係，系
16 爭地上物為有權占用1039土地等語，並聲明：原告之訴駁
17 回。

18 (二)徐嘉惠：伊於徐勝男過世後，分得於1043土地上之磚造一層
19 加高建物（門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號，下稱系爭建
20 物）及相連廠房，系爭地上物非伊所有，伊不負責拆除等
21 語。

22 三、兩造不爭執之事項：

23 (一)原告於104年2月24日經拍賣取得系爭土地所有權，並於同年
24 3月6日登記為土地所有權人。

25 (二)如附圖所示編號A部分之遮雨棚架及鐵柵欄占用1039土地面
26 積15.60平方公尺；編號B之遮雨棚架占用1040土地面積4.68
27 平方公尺；編號C部分之遮雨棚架占用1041土地面積1.21平
28 方公尺；編號D部分之遮雨棚架占用1042土地面積11.36平方
29 公尺。

30 (三)坐落1043土地上之門牌號碼埔心鄉中山路76號後面之系爭建
31 物及相連廠房，及系爭土地至1043地號土地上方之遮雨棚架

01 及鐵柵欄，為徐國彬、徐嘉惠之父徐勝男所興建，徐勝男過
02 世後，繼承人協議由徐嘉惠繼承取得系爭建物及相連廠房所
03 有權。

04 (四)徐國彬於92年向訴外人邱維璽購買1039土地（重測前為太平
05 段53-41地號土地），嗣經拍賣由原告取得。

06 四、得心證之理由

07 (一)徐國彬為系爭地上物之所有權人

08 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
11 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
12 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
13 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
14 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第
15 1101號判決意旨參照）。又按當事人主張之事實，經他造於
16 準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認
17 者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證
18 明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第27
19 9條第1項、第3項亦有明文。

20 2.原告主張伊為系爭土地之所有權人，系爭地上物為徐國彬、
21 徐嘉惠之父徐勝男所興建，及系爭地上物占用如附圖所示編
22 號A、B、C、D部分，為兩造所不爭執，堪予採信。又原告主
23 張徐國彬為系爭地上物之所有權人等語，徐國彬亦為相同陳
24 述（本院卷第110頁），已生自認之效力，徐國彬嗣後雖稱
25 撤銷自認，並稱系爭地上物由徐嘉惠繼承取得等語（本院卷
26 第209、239頁），惟與徐嘉惠所稱系爭建物和相連廠房分給
27 伊，原告與大哥有說系爭地上物是分給徐國彬等語（本院卷
28 第283頁）不符，徐國彬並未證明與自認之事實不符，亦未
29 經原告同意，自不生撤銷自認之效力，且徐國彬於撤銷自認
30 後仍稱其為系爭地上物之所有權人等語（本院卷第260
31 頁），本院應受其自認之效力拘束。則徐國彬為系爭地上物

01 之所有權人，應由其證明占用土地之合法權源。

02 (二)系爭地上物並無占用系爭土地之合法權源

03 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
04 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
05 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
06 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
07 民法第425條之1第1項前段定有明文。尋繹其立法理由謂：

08 「實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房
09 屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係
10 之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，明定當事人間在房
11 屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係」等詞，顯
12 見該條規定旨在維護社會經濟秩序及利益，在「房屋得使用
13 期限內」推定有租賃關係。基此，適用上開法定租賃關係規
14 定時，自應審酌該房屋是否具有相當之經濟價值（最高法院
15 104 年度台上字第1576號判決意旨參照）。

16 2.被告雖抗辯其為1039土地之前所有權人，系爭地上物與1039
17 土地間有法定租賃權關係，為合法占用系爭土地等語，惟
18 查，系爭地上物之鐵皮棚架，以鐵製材質立柱為基礎，上方
19 鋪設鋁管及鐵皮屋頂，作為通行系爭土地及遮風雨使用，外
20 觀上可與1043土地之廠房分開，及與北側鐵皮棚架雖有重
21 疊，但屬不同鐵皮棚架；鐵柵欄（即附圖旋轉鐵門柱）位在
22 1039土地上與鄰房間，可以開啟、關閉等情，有本院勘驗筆
23 錄及現場照片可佐（本院卷第119至129頁）。則系爭地上物
24 結構上並未與系爭建物或鄰房相連結，無物理上之依附關
25 係，亦可獨立對外，具有使用上之獨立性，非屬系爭建物之
26 附屬物，尚難認定為房屋。又查，徐國彬稱系爭地上物為徐
27 勝男所興建，以徐勝男於85年間死亡計算，系爭地上物已經
28 過30年以上，所剩價值甚低，且屬於違章建築，自無從認為
29 原告於拍賣取得系爭土地時，有默許系爭地上物繼續使用土
30 地，而得以房屋視之，且系爭地上物尚坐落於1040、1041、
31 1042土地，均非徐國彬所有之土地，與該條所稱「土地及其

01 土地上之房屋同屬一人所有」之要件已有不符，自難認系爭
02 地上物與系爭土地間有民法第425條之1規定之法定租賃權適
03 用。徐國彬所辯，尚無足採。

04 (三)承上，系爭土地為原告所有，徐國彬之系爭地上物占用如附
05 圖所示A、B、C、D部分，未就正當權源舉證以實其說。原告
06 依民法第767條第1項前段之規定，請求徐國彬拆除系爭地上
07 物，並返還占用之土地，應屬有據。

08 五、綜上所述，徐國彬無權占用原告所有之系爭土地，原告依民
09 法第767條第1項前段之規定，請求徐國彬如主文第1項示，
10 為有理由，應予准許。至於原告請求之先位聲明已有理由，
11 自毋庸審酌備位聲明，附此敘明。

12 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原
13 告勝訴部分，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金
14 額宣告之。

15 七、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，經本
16 院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論
17 駁之必要，併此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

20 民事第二庭 法 官 李莉玲

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

25 書記官 謝儀潔