

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第333號

原告 林義豐

訴訟代理人 趙常皓律師

被告 王雅薇

受告知人 洪于庭

訴訟代理人 洪振淞

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

經查，原告於起訴時原聲明請求被告應將位於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖編號B2部分所示之地上物拆除騰空，並將土地返還原告（見本院卷第11頁），嗣將之變更如下所示之聲明（見本院卷第101頁），經核係依實測占用現況更正事實上陳述，合於前揭規定，應予准許。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。第1項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未

01 為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面
02 將訴訟繫屬之事實通知第三人。民事訴訟法第254條第1項、
03 第2項及第4項分別定有明文。經查，原告主張占有系爭土地
04 之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000巷○○號之未辦保存
05 登記建物（下稱系爭建物），其事實上處分權人原為王雅
06 薇，惟於本件訴訟繫屬後已移轉予訴外人洪于庭（見本院卷
07 第133-134頁），且因洪于庭未參加或承當訴訟，本院已依
08 原告聲請以書面將訴訟繫屬之事實為通知（見本院卷第151
09 頁）。另因洪于庭未聲請承當訴訟或參加訴訟，前開移轉於
10 本件訴訟並無影響，故王雅薇仍為本件之被告。

11 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
12 第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
13 為判決。

14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告在無任何使用權源
16 下，竟以系爭建物占有系爭土地，其占有之面積及範圍如附
17 圖編號A所示（下稱系爭範圍），此已侵害原告對於系爭土
18 地之所有權，被告自應拆除系爭建物之系爭範圍並返還上開
19 土地予原告，爰依民法第767條規定，提起本件訴訟等語。
20 並聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示系爭範圍之建物拆
21 除騰空，並將土地返還予原告。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
23 述。

24 三、原告主張其為系爭土地之所有權人，其上有被告之系爭建物
25 占有如系爭範圍之面積等情，業據其提出土地登記第一類謄
26 本及現場照片為證（見本院卷第37、53-57頁），復有系爭
27 建物房屋稅籍紀錄表在卷可憑（見本院卷第133-134頁），
28 並經本院囑託彰化縣鹿港地政事務所派員會同履勘測量，製
29 有勘驗筆錄及彰化縣鹿港地政事務所112年8月3日函檢送之
30 土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第79-85頁），是原告
31 此部分主張，應可認定。

01 四、得心證之理由：

02 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
04 第1項前段、中段定有明文。又按土地及其土地上之房屋
05 同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，
06 或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人
07 或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人
08 間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，同法第425
09 條之1第1項亦有明文。而該條規定在於保障社會經濟利益
10 並兼顧受讓人利益，是前手有民法第425條之1規定之適
11 用，俾免房屋遭受拆除損及社會經濟利益，則其後繼受房
12 屋或土地者，基於相同維護社會經濟需求，亦有同受民法
13 第425條之1規範之必要，即受該條規定之效力直接所及，
14 而不須再適用民法第425條之規定（最高法院101年度台上
15 字第1643號判決意旨參照）。另上開規定雖以「所有權讓
16 與」為明文，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉
17 登記，僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上
18 處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立
19 法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上自應包括就無法辦
20 理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形。另
21 民法第425條之1雖僅就土地受讓人或房屋受讓人與讓與人
22 間，或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期
23 限內，有租賃關係，就土地或房屋之再轉受讓人間租賃關
24 係是否繼續存在則未明文，惟經衡量土地及房屋之經濟效
25 益及社會公平等情節，應類推民法第425條之1規定，就先
26 前已存在之法定租賃關係，對嗣後受讓之土地所有人仍應
27 繼續存在，始符公平。

28 （二）經查，系爭土地之所有權人原為訴外人林吳綉珠，先於10
29 5年12月9日贈與予訴外人林柏榕，再於111年5月10日以買
30 賣為原因移轉登記予原告等情，有系爭土地地籍異動索引
31 附卷可參（見本院卷第39-45頁）；又系爭建物為訴外人

01 林吳綉珠出資興建，其後於105年12月12日贈與予訴外人
02 林家緯，再於000年0月間贈與予被告等情，亦有上揭系爭
03 建物房屋稅籍紀錄表在卷可佐。準此，系爭土地之原所有
04 權人既為林吳綉珠，且於其仍為系爭土地所有權人期間興
05 建系爭建物，其後原告輾轉取得系爭土地之所有權，而被
06 告亦因故成為系爭建物之事實上處分權人，則依上開規定
07 及說明，被告取得之系爭建物（事實上處分權）就其坐落
08 之系爭土地範圍內，即應類推民法第425條之1之法定租賃
09 關係，非屬無權占用。是原告主張被告應拆除系爭建物就
10 系爭土地占有之系爭範圍，並返還上開土地予原告，即屬
11 無據，不應准許。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條規定，請求被告應將坐落於
13 系爭土地上之系爭範圍所在建物拆除騰空，並將該土地返還
14 予原告，為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
19 彰化簡易庭 法 官 黃英豪

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（
22 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
23 併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
25 書記官 呂雅惠