

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

114年度彰簡字第318號

原告 莊哲榮
訴訟代理人 楊亭寬律師
被告 黃文彬
李炳華
李炳賢
0000000000000000
李元方
李錫隆
李阿賜
0000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李錫隆應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上，如附圖所示編號A部分面積4.79平方公尺之2層建物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 二、被告李元方應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上，如附圖所示編號B部分面積26.42平方公尺之三層建物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 三、被告李炳華應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上，如附圖所示編號C部分面積21.68平方公尺之三層建物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 四、被告李炳賢應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上，如附圖所示編號D部分面積26.85平方公尺之三層建物拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 五、被告黃文彬應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上，如附圖所示編號E部分面積30.45平方公尺之三層建物、編號F部分面積75.99平方公尺之一層鐵皮造建物均拆除，並將該部分土地返還予原告。

- 01 六、被告李阿賜應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上，
02 如附圖所示編號G部分面積53.46平方公尺之三層建物拆除，
03 並將該部分土地返還予原告。
- 04 七、訴訟費用由被告依附表一訴訟費用負擔分例欄所示之比例負
05 擔。
- 06 八、本判決第一項得假執行。但被告李錫隆如以新臺幣1萬59元
07 為原告預供擔保，得免為假執行。
- 08 九、本判決第二項得假執行。但被告李元方如以新臺幣5萬5,482
09 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 10 十、本判決第三項得假執行。但被告李炳華如以新臺幣4萬5,528
11 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 12 十一、本判決第四項得假執行。但被告李炳賢如以新臺幣5萬6,3
13 85元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 14 十二、本判決第五項得假執行。但被告黃文彬如以新臺幣22萬3,
15 524元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 16 十三、本判決第六項得假執行。但被告李阿賜如以新臺幣11萬2,
17 266元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

- 20 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟
21 標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變
22 更或追加；該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第
23 255條第1項本文、第256條、第436條第2項分別定有明文。
24 原告起訴時聲明為被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地
25 號土地(下稱系爭土地)上之地上物(面積待測量)拆除，將土
26 地返還予原告。嗣於本院審理中，原告依彰化縣彰化地政事
27 務所收件日期文號民國113年11月7日彰土測字第2640號土地
28 複丈成果圖(下稱附圖)更正聲明如主文第1至6項所示。經核
29 原告更正聲明，係依據本院囑託測量結果更正事實上之陳
30 述，非為訴之變更，應予准許。
- 31 二、被告李錫隆、李炳華經合法通知，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、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為原告於97年8月19日拍定取得，惟被告均未得原告同意，亦無任何合法權源，分別以其所有之建物(即門牌號碼彰化縣○○鄉○○段00號、80號、84號、86號、88號及貼有展新自動化公司之未辦保存登記建物，下合稱系爭建物，分則以A建物、B建物、C建物、D建物、E建物、F建物、G建物稱之)占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積4.79平方公尺、B部分面積26.42平方公尺、C部分面積21.68平方公尺、D部分面積26.85平方公尺、E部分面積30.45平方公尺、F部分面積75.99平方公尺、G部分面積53.46平方公尺之土地，被告所為已致原告所有權之行使受有損害，原告爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告分別拆除系爭地上物後將該部分土地返還予原告。並聲明：如主文第1至6項所示。

二、被告方面：

(一)被告黃文彬、李炳賢、李元方、李阿賜則共同辯以：我們上一代有買系爭土地，且有簽立土地買賣契約(下稱系爭買賣契約)，當時的地號是社口段518、518-1地號，但是我們沒有完成過戶登記，系爭建物於64年就已經完工，且開始繳納房屋稅，系爭建物現均被告所有；系爭買賣契約之當事人除被告李元方的父親還在世，其他都已經往生了。我們不知道原地主有債務，且系爭土地為原告所拍定等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告李炳華、李錫隆均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

(一)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又不動產

01 物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動
02 產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，
03 其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，為民法第
04 759條之1所明定。如第三人因信賴登記而取得土地權利時，
05 通常可認該第三人不知其為不實，此項善意取得即應受推
06 定，此乃土地法第43條規定之所由設，是以主張非善意者，
07 自應就此事實負舉證責任(最高法院99年度台上字第592號判
08 決意旨參照)。是依土地法所為之不動產物權登記，縱有登
09 記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，仍不失其效
10 力，真正權利人固得執此原因對抗登記名義人，並主張其權
11 利，然此等事由，僅存在於真正權利人與登記名義人間，第
12 三人不得執以對抗登記名義人。以無權占有為原因，請求返
13 還所有物之訴，原告已證明其物之所有權存在之事實，被告
14 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
15 證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，
16 如不能證明，則應認原告之請求為有理由。又未辦理建物第
17 一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築
18 人；房屋之拆除為一種事實上之處分行為，僅所有人或有事
19 實上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院96年度台上字
20 第2772號、97年度台上字第1101號判決意旨參照)。依本法
21 所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。

22 (二)原告主張系爭土地為其所有，業據其提出土地登記第一類謄
23 本為證(見本院補字卷第15頁)，是依前揭說明，應推定原告
24 適法有系爭土地之所有權，此項登記之推定力，除不得援以
25 對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。
26 本件原告就系爭土地之所有權登記既未經塗銷，被告復非其
27 直接前手，自不得否定原告為系爭土地之所有權人。從而，
28 原告主張其因拍定取得系爭土地所有權，足堪採認。

29 (三)次查，系爭土地經本院會同地政機關人員到場勘驗情形略
30 以：系爭土地上建物緊密相連，由東至西依序為門牌號碼彰
31 化縣○○鄉○○街00○○○○號未辦保存登記建物及玻

01 璃門上貼有「展新自動化有限公司」無門牌號碼房屋，使用
02 人分別為被告李錫隆、李元方、李炳華、李炳賢、黃文彬、
03 李阿賜等情，有附圖、勘驗筆錄可稽(見本院卷第65至89
04 頁、第95頁、第97頁)，另有房屋稅籍證明書、土地登記謄
05 本、地籍異動索引、地籍圖謄本、現況圖等可佐(見補字卷
06 第31-52頁、本院卷第181至183頁)，且被告李元方、李炳
07 賢、黃文彬、李阿賜均就B建物、C建物、E建物、F建物、G
08 建物為其所有不爭執(見本院卷第184頁)，另被告李炳華已
09 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
10 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條
11 第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪認原告
12 前開主張之事實為真實。

13 (四)被告李錫隆雖於本院履勘時雖稱已於113年間將所有之A建物
14 讓與訴外人即其兒子李浚瑋等語(見本院卷第66頁)，然被告
15 李錫隆於本院言詞辯論期日未到場，致本院無法確認A建物
16 讓與時間及是否完成讓與等情形。本件A建物為未辦保存登
17 記房屋，因不能為所有權移轉登記，衡諸稅捐稽徵機關就未
18 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
19 理，稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權
20 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
21 收(房屋稅條例第4條規定參照)，且於一般交易習慣上，未
22 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
23 務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵；再者，未辦
24 保存登記房屋事實上處分權之移轉，仍須經交付占有，亦即
25 受讓人須受領交付始取得事實上處分權。查本院於原告起訴
26 後之113年7月間調取系爭建物之房屋稅籍證明書，其上納稅
27 義務人姓名仍為李錫隆，且稅籍登記明細表並無異動情形，
28 有房屋稅籍證明書及稅籍登記明細表可證(見補字卷第43、5
29 1頁)，且本院履勘時，被告李錫隆就A建物仍現實占有中，
30 其復未提出已將A建物事實上處分權「交付占有」或「占有
31 改定」以代現實之交付之相關證明，則其所稱已將所有之A

01 建物讓與其兒子李浚瑋等語，自不足採信。

02 (五)查A建物、B建物、C建物、D建物、E建物、F建物、G建物分
03 別占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積4.79平方公尺、
04 編號B部分面積26.42平方公尺、C部分面積21.68平方公尺、
05 D部分面積26.85平方公尺、E部分面積30.45平方公尺、F部
06 分面積75.99平方公尺、G部分面積53.46平方公尺之位置及
07 範圍等情，已如前述，被告雖辯稱其等被繼承人李添丁、李
08 允順、蘇塗龍、黃玉珍、及被告李元方父親李允明曾向系爭
09 土地原地主李水來購買系爭土地但未登記之情，並提出系爭
10 買賣契約書為證，然縱認李添丁、李允順、蘇塗龍、黃玉
11 珍、李允明與李水來間就系爭土地曾訂有買賣契約，被告因
12 繼承而繼受系爭買賣契約關係，惟基於債之相對性，充其量
13 僅得向李水來及其繼承人主張權利，被告亦無從以該債權契
14 約，對於非契約當事人之原告，作為主張占有使用系爭土地
15 之依據，是被告據此而謂其為有權占有，難為有利於其之認
16 定。被告李錫隆、李元方、李炳華、李炳賢、黃文彬、李阿
17 賜迄至本件言詞辯論終結前，復未舉證證明占有使用系爭土
18 地有何正當權源，則原告主張被告李錫隆、李元方、李炳
19 華、李炳賢、黃文彬、李阿賜分別所有之建物係無權占用系
20 爭土地，依民法第767條第1項前段、中段之規定請求被告李
21 錫隆、李元方、李炳華、李炳賢、黃文彬、李阿賜分別將占
22 用部分拆除，並將該部分土地返還原告，應屬可採。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
24 求判決如主文第1至6項所示，為有理由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決之結果不生影響，爰不逐一論列。

27 六、本件原告係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被
28 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
29 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
30 如預供相當擔保，得免為假執行。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但

書。

中 華 民 國 113 年 6 月 17 日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法 官 范嘉紋

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

書記官 趙世明

附表一：

編號	當事人	訴訟費用負擔比例
1	李錫隆	2/100
2	黃文彬	44/100
3	李炳華	9/100
4	李炳賢	11/100
5	李元方	11/100
6	李阿賜	23/100

附圖：彰化縣彰化地政事務所收件日期文號民國113年11月7日彰土測字第2640號土地複丈成果圖。