

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第1025號

原告 愛與家工業有限公司（原名：愛與家房屋建設有限公司、銘鼎國際人力派遣有限公司）

法定代理人 楊鳳蘭

訴訟代理人 蔡建賢律師

被告 曾豪驛

曾金珠

陳曾金玉

曾清發

曾松安

曾春萬

上六人共同

訴訟代理人 梁馨云律師

張弘康律師

複代理人 陳禎律師

被告 曾金蘭

鄭安容

鄭卜仁

鄭博忠

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 被告己○○、丑○○、癸○○、寅○○經合法送達，未於言
06 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
07 爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：原告於民國110年1月12日於本院109年度司執字
10 第28567號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍
11 得被告壬○○所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地
12 （下稱系爭土地），並於同年3月29日辦畢所有權移轉登
13 記。系爭土地上現有訴外人鄭○○出資興建之如附圖編號A
14 所示未辦保存登記建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路0
15 巷00號，面積000.00平方公尺，下稱系爭建物），鄭○○於
16 46年6月7日死亡，由訴外人子○○、鄭○○繼承；子○○於
17 109年5月29日死亡，由被告戊○○、丙○○○、辛○○、丁
18 ○○○、庚○○、己○○（下合稱戊○○等6人）繼承；鄭○
19 ○於91年11月5日死亡，由訴外人鄭○○繼承；鄭○○於107
20 年2月26日死亡，由被告丑○○、癸○○、寅○○（下合稱
21 丑○○等3人）繼承，是系爭建物現為戊○○等6人與丑○○
22 等3人（下合稱戊○○等9人）共同共有，惟戊○○等9人並
23 無以系爭建物占有使用系爭土地（下稱系爭占用部分）之合
24 法權源，渠等以系爭建物無權占有使用系爭占用部分，已侵
25 害原告之所有權，自應將系爭建物拆除後，將系爭占用部分
26 返還原告。又壬○○既將系爭土地出售予原告，應負有交付
27 系爭土地予出賣人之義務，自亦負有將系爭建物拆除後，將
28 系爭占用部分交付原告之義務，爰依民法第348條、第767條
29 第1項前段、中段規定提起本訴。聲明：（一）被告應將系
30 爭建物拆除後，將系爭占用部分返還原告。（二）願供擔
31 保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一) 壬○○、戊○○、丙○○○、辛○○、丁○○、庚○○部
03 分：系爭土地原為子○○所有，系爭建物亦為子○○出資
04 興建，子○○於107年3月20日以買賣為原因，將系爭土地
05 所有權移轉予壬○○，依民法第425條之1第1項規定，
06 子○○於系爭建物得使用期限內，與壬○○就系爭占用部
07 分即有法定租賃關係（下稱系爭法定租賃關係）存在。子
08 ○○○死亡後，系爭建物與系爭法定租賃關係由戊○○、丙
09 ○○○、己○○、辛○○、庚○○繼承，渠等自有以系爭
10 建物占有使用系爭土地之合法權源。至丁○○已拋棄對子
11 ○○○之繼承，並經臺灣高雄少年及家事法院109年司繼字
12 第3913號拋棄繼承事件備查，故丁○○、壬○○並非系爭
13 建物之共同共有人，自無拆除系爭建物之權利。且系爭執
14 行事件拍賣公告記載：「1、據地政人員於109年7月23日
15 指界時陳稱本件土地有古厝（門牌號碼為○○路1巷12
16 號）座落其上，另部分為空地，惟實際使用情形，投標人
17 應自行查明。2、本件土地上有建物不在拍賣範圍，拍定
18 後不點交，請投標人注意。」（下稱系爭拍賣公告），原
19 告於投標時既已知悉系爭土地上有系爭建物存在且拍定後
20 不點交，壬○○於原告拍得系爭土地後，依系爭拍賣公告
21 所定買賣條件將系爭土地所有權移轉登記予原告，即已依
22 債務本旨為給付，據此，原告請求均屬無據等語，資為抗
23 辯。聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如
24 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 (二) 丑○○、寅○○部分：同意拆除系爭建物等語。

26 (三) 己○○、癸○○經合法通知，無正當理由未於準備程序、
27 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

28 三、本院得心證理由：

29 (一) 原告主張其於系爭執行事件拍得系爭土地，系爭土地上現
30 有系爭建物坐落等情，業據提出系爭拍賣公告網頁為證
31 （審訴卷第23至25頁），並有系爭土地公務用登記謄本、

01 異動索引、所有權移轉登記資料、複丈成果圖可稽（審訴
02 卷第61至65、69至83頁，本院卷第107頁），復經本院調
03 系爭執行事件卷宗核閱屬實，堪信原告此部分主張為真。

04 （二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
05 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。是以，民事訴訟
06 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
07 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
08 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
09 回原告之請求。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
10 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去
11 之，民法第767條第1項前段、中段亦有明定。原告依前揭
12 規定提起請求返還所有物之訴時，應以占有該物之人為被
13 告，若被告否認之，即應由原告就其主張負舉證責任，如
14 不能證明時，應認原告之請求為無理由；而若占有人對所
15 有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取
16 得占有係有正當權源之事實負舉證責任。又按土地及其土
17 地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權
18 讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，
19 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
20 受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法
21 第425條之1第1項前段定有明文。經查：

22 1、系爭建物係子○○出資興建：

23 （1）證人乙○○於本院證述，系爭建物在伊住處後面，伊約20
24 歲時，子○○、曾○○夫妻（下稱子○○夫妻）因原本居
25 住的房屋不堪使用，委請訴外人「江○○（音譯）」將原
26 本的房子拆除、重建，伊當時在學習興建房屋，基於鄰居
27 的身份也有去義務幫忙，興建時間約1年等語；證人甲○
28 ○於本院證述，不清楚系爭建物係何人、何時興建，伊在
29 念小學前就曾和戊○○等人在系爭建物庭院遊玩，那時系
30 爭建物很新等語；而系爭建物係於57年1月起課房屋稅，
31 則有系爭建物房屋稅籍證明書可查（審訴卷第51至58

01 頁)。衡諸乙○○為00年0月生，57年3月滿20歲，張○○
02 為00年0月生，58年9月應入國民小學就讀，渠等證述所涉
03 時間，均與系爭建物起課房屋稅相近，且渠等至本院作證
04 時，距57年1月已有55年之久，以人類記憶力之限制，縱
05 渠等證述之時間與確切時間有些許誤差，亦與常情無違，
06 渠等之證述亦無互相矛盾之處，職是，系爭建物應係57年
07 1月左右興建完成，堪予認定。而鄭○○係於46年6月7日
08 死亡，曾○○係於37年2月17日入贅子○○為夫，系爭建
09 物則有「魯郡」之鐫刻，有除戶戶籍謄本、戶籍謄本、本
10 院履勘照片可憑（本院卷一第331、169、89頁），系爭建
11 物係於57年1月興建完成，應非鄭○○出資興建，且魯郡
12 為曾姓家族之郡望或堂號，若系爭建物為鄭○○興建，應
13 無可能在系爭建物上為贅婿家族之郡望或堂號即「魯郡」
14 之鐫刻，亦可徵系爭建物非鄭○○出資興建，原告主張系
15 爭建物係鄭○○出資興建，難認可採。

16 (2) 又稅捐機關就房屋所為稅籍資料納稅義務人之記載，純為
17 便利課稅而設，房屋稅納稅義務人，非必為房屋所有人，
18 且配偶之一方出資興建未辦保存登記建物後，將房屋稅籍
19 登記於他方名下之情形，亦非罕見，故雖系爭建物房屋稅
20 納稅義務人原為曾○○，尚不能以此認定系爭建物為曾○
21 ○出資興建。況戊○○等6人為曾○○、子○○之子女，
22 曾○○88年去世時，戊○○等6人中最年少者即庚○○（4
23 9年生）亦已年約39歲，戊○○等6人應較為知悉系爭建物
24 究為曾○○或子○○出資興建，原告又未提出證據證明系
25 爭建物係曾○○所興建，被告抗辯稱系爭建物為子○○出
26 資興建，尚屬可採。

27 2、系爭建物既為子○○出資興建，子○○去世後，因丁○○
28 拋棄繼承，由戊○○、丙○○○、己○○、辛○○、庚○
29 ○繼承，有戶籍謄本、繼承系統表、家事事件公告可佐
30 （審訴卷第121至133、157、159、185頁）。是系爭建物
31 現應為戊○○、丙○○○、己○○、辛○○、庚○○公同

01 共有，壬○○、丁○○、丑○○等3人非系爭建物所有權
02 人，渠等自無拆除或同意原告拆除系爭房屋之權限，原告
03 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求壬○○、丁○
04 ○、丑○○等3人拆除系爭建物後，將系爭占用部分返還
05 原告，洵屬無據。

06 3、子○○於74年5月1日起至107年3月20日止，為系爭土地之
07 所有權人，有異動索引足稽（本院卷一第281頁），而系
08 爭建物為子○○出資興建而原始取得所有權，亦據本院認
09 定如前，是系爭土地、系爭建物自74年5月1日起即同屬子
10 ○○所有，子○○於107年3月20日單獨將系爭土地所有權
11 移轉登記予壬○○，依民法第425條之1第1項前段規定，
12 子○○與壬○○間，就系爭建物、系爭占用部分即有系爭
13 法定租賃關係存在。子○○去世後，系爭法定租賃關係即
14 由戊○○、丙○○○、己○○、辛○○、庚○○繼承，原
15 告於拍得系爭土地後，自應繼受系爭法定租賃關係。準
16 此，原告與系爭建物共同共有人即戊○○、丙○○○、己
17 ○○、辛○○、庚○○間，就系爭占用部分、系爭建物亦
18 有系爭法定租賃關係存在，戊○○、丙○○○、己○○、
19 辛○○、庚○○自得依系爭法定租賃關係，主張有以系爭
20 建物占有使用系爭占用部分之合法權源存在，原告主張系
21 爭建物無權占有系爭占用部分，並請求渠等將系爭建物拆
22 除後，將系爭占用部分返還原告，亦屬無據。

23 4、至原告另主張系爭建物已不堪使用，應無民法第425條之1
24 第1項前段規定之適用云云，惟民法第66條第1項所謂定著
25 物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定
26 之經濟上目的，不易移動其所在之物而言，凡屋頂上未完
27 全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的
28 者，即屬土地之定著物，此為實務向來之見解。系爭建物
29 中雖有一間房間屋頂塌陷，惟主體結構仍屬完整，仍足避
30 風雨，可達經濟上使用之目的，有本院履勘照片足稽（本
31 院卷一第63至89頁），依前揭說明，仍屬民法第66條第1

01 項規定之不動產，尚未達不堪使用之狀態，原告此部分主
02 張，尚無足採。

03 (三) 未按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物
04 所有權之義務。物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第
05 三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其
06 價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用
07 之瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保
08 證之品質。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所
09 稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第348條第1項、
10 第354條第1項本文、第2項、第355條第1項分別定有明
11 文。而強制執行程序中之拍賣，係債務人與拍定人經由拍
12 賣成立買賣契約，性質上為私法上買賣之一種，即以拍定
13 人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地
14 位，僅關於出賣人於出賣當時所應踐行之程序，由拍賣機
15 關為之踐行而已，是債務人與拍定人間所成立之買賣契約
16 如何約定，仍應個案認定之。系爭拍賣公告記載：「1、
17 據地政人員於109年7月23日指界時陳稱本件土地有古厝
18 (門牌號碼為○○路1巷12號)座落其上，另部分為空
19 地，惟實際使用情形，投標人應自行查明。2、本件土地
20 上有建物不在拍賣範圍，拍定後不點交，請投標人注
21 意。」，有系爭拍賣公告足憑(審訴卷第25頁)。系爭拍
22 賣公告既已載明系爭土地上有系爭建物坐落，且於拍賣後
23 不點交，是壬○○依買賣契約即系爭拍賣公告所定買賣條
24 件應負之契約責任，僅為將系爭土地所有權移轉登記予原
25 告而已，並無將系爭土地實際交付予原告之責任，此為原
26 告投標購買前所明知(本院卷一第525頁)。原告既已取
27 得系爭土地所有權，應認壬○○已盡其契約義務，原告主
28 張壬○○未盡買賣契約所定義務，請求壬○○將系爭建物
29 拆除後，將系爭占用部分返還原告，復屬無據。

30 四、綜上所述，原告依民法第348條、第767條第1項前段、中段
31 規定，請求如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之

01 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

02 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
03 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日

06 民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

07 法官 王碩禧

08 法官 呂明龍

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日

14 書記官 洪嘉鴻

15 附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所民國112年1月9日岡土
16 法字第15號現況測量成果圖。