

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第824號

原告 林秀金 住嘉義縣○○鄉○○村○○○000號
居嘉義縣○○鄉○○路000○○00號

被告 鄭增
訴訟代理人 陳澤嘉律師
賴巧淳律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地上如附圖即嘉義縣水上地政事務所民國113年9月20日土地複丈成果圖所示編號A部分面積60.81平方公尺建物、編號B部分面積11.70平方公尺雨遮拆除，並將前開土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣348,048元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告起訴時，訴之聲明原為：被告應將原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地（下稱935地號土地）上之地上物如起訴狀附圖所示深藍色E部分面積71.08平方公尺之地上物拆除。嗣於本院審理時，依嘉義縣水上地政事務所113年9月20日土地複丈成果圖（下稱附圖）之測量成果，最終變更聲明為：如主文第一項所示。經核原告依測量結果所為更正拆除地上物之範圍及面積部分，係更正事實上之陳述，非為訴之變更，於法核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為935地號土地之所有權人，被告為如附圖

01 所示編號A部分面積60.81平方公尺之建物、編號B部分面積1
02 1.70平方公尺之雨遮（下合稱系爭建物）之事實上處分權
03 人，被告之系爭建物占用原告所有之935地號土地，並無任
04 何合法權源，因而妨害原告所有權之行使，請求被告拆除系
05 爭建物，並將前開土地返還予原告。爰依民法第767條第1項
06 前段及中段之規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第一項
07 所示。

08 二、被告則以：原告係透過前案即鈞院109年度訴字第859號、臺
09 灣高等法院臺南分院110年度上易字第174號分割共有物事件
10 （下稱前案分割共有物判決）自原水上鄉三界埔段935地號
11 土地（面積1172.02平方公尺，下稱舊935地號土地）分割取
12 得目前935號土地之單獨所有權。就被告所知，系爭建物係
13 原告祖先起造，訴外人羅金山於51年間向原告祖先購買，並
14 於65年2月4日出賣與被告父親鄭文秋，由該買賣契約書可證
15 明系爭建物於65年2月4日之前已存在於舊935地號土地，所
16 有土地所有人對此均無反對意見，則系爭建物既由原告祖先
17 起造，對於舊935地號土地當具有正當占有權源，透過買賣
18 契約移轉至被告父親鄭文秋手中再由被告繼承取得，被告自
19 有正當占有權源。依前案分割共有物判決，毗鄰系爭建物之
20 門牌號碼133號建物為2層樓木造房屋，由訴外人林忠亮及林
21 奕詩共有，建造於60年，可推定鄰棟建物於60年興建當下系
22 爭建物已存在，因此系爭建物與鄰棟建物共用門牌一段時
23 間。故縱無法確定系爭建物由何人起造及何人售予訴外人羅
24 金山，仍可推測出舊935地號土地所有權人存在默示同意分
25 管契約，均同意系爭建物使用舊935地號土地為建築基地，
26 故系爭建物對於舊935地號土地存在正當占有權源。原告訴
27 請拆屋還地，當無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)原
28 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
29 執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張為935地號土地之所有人，被告具有事實上處分權

01 之系爭建物即如附圖所示編號A部分面積60.81平方公尺建
02 物、編號B部分面積11.70平方公尺之雨遮，占用系爭935地
03 號土地之事實，業據其提出935地號土地之土地所有權狀影
04 本、土地登記謄本、地籍圖謄本為證，並經本院於113年8月
05 5日會同兩造及地政人員到場履勘並囑託測量屬實，有本院
06 勘驗筆錄、現場照片及如附圖之土地複丈成果圖可佐，且為
07 被告所不爭執，並提出遺產分割協議書、遺產稅免稅證明
08 書、買賣所有權移轉契約書證明單獨繼承取得系爭建物，本
09 院依調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。

10 (二)按所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有
11 權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明
12 文。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被
13 繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼
14 承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因
15 繼承所得遺產為限，負清償責任，民法第1148條定有明文。
16 再按房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處
17 分權者，始有拆除之權限，是請求他人拆除未經保存登記之
18 建物者，自應以就該未保存登記建物有事實上處分權之人為
19 其請求對象（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參
20 照）。末按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
21 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
22 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
23 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
24 法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。原告為系爭土
25 地之所有權人，主張系爭建物無權占有系爭土地，而被告因
26 繼承而取得系爭建物之事實上處分權，依上開規定及說明，
27 自應由被告就系爭建物占有系爭土地係有正當權源之事實，
28 負舉證責任。

29 (三)被告雖抗辯：系爭建物由原告祖先建造，並轉售予羅金山，
30 羅金山再轉售被告父親鄭文秋，各該共有人就系爭建物於舊
31 935地號土地存在均無意見，當有正當占有權源云云。惟

01 查：系爭建物為懸掛「嘉義縣○○鄉○○○000○0號」門牌
02 之傳統屋瓦木造磚造平房，本院依被告陳報之調取嘉義縣○
03 ○鄉○○○000號房屋之稅籍資料（稅籍編號0000000000
04 號）顯示，該建物由訴外人羅金山於61年1月新設稅籍取
05 得，於65年2月17日以買賣為原因變更納稅義務人為鄭文
06 秋，該屋水表用水戶是鄭文秋，該屋電表（電號0000000000
07 0）用電戶是鄭文秋，於60年12月裝表供電，有本院勘驗筆
08 錄、嘉義縣財政稅務局113年8月12日嘉縣財稅房字第113012
09 0366號函附房屋稅籍主檔查詢資料、稅籍沿革及建物平面
10 圖、113年12月19日嘉縣財稅房字第1130133685號函附舊式
11 房屋稅籍記錄表及房屋稅籍主檔查詢資料、被告陳報之水費
12 繳費證明、台電公司嘉義區營業處函文可參，上開資料僅足
13 以證明系爭建物至遲於61年1月興建完成，由訴外人羅金山
14 於65年2月出賣予被告父親鄭文秋之事實。而原告之935地號
15 土地（面積165.61平方公尺）分割自舊935地號土地（面積1
16 172平方公尺），舊935地號土地於61年為重測前三界埔段21
17 3-2地號，當時共有人有訴外人林添泉（持分1/2）、林耀
18 輝、林耀洲、林耀爐（持分各1/6）合計4人，有嘉義縣水上
19 地政事務所113年12月25日嘉上地登字第1130009673號函文
20 所附土地登記簿及地籍異動索引可參。於前案分割共有物事
21 件當時之舊935地號土地共有人為原告（持分1/6）、訴外人
22 林忠亮、林平和、林萬義、林奕詩（前開4人持分各1/1
23 2）、林石樹、林効良、林得富、林嬌禪、林品涵（前開5人
24 共同共有2分之1），最終裁判分割成935、935-1至935-4等5
25 筆地號土地，由原告分得系爭建物坐落之935地號土地（即
26 前案囑託測量之嘉義縣水上地政事務所110年10月20日土地
27 複丈成果圖編號A、面積165.61平方公尺土地），系爭建物
28 為前案現況複丈成果圖編號E木石磚造一層樓建物，於113年
29 6月12日以判決共有物分割為登記原因辦畢分割登記，此經
30 本院調取本院109年度訴字第859號、臺灣高等法院臺南分院
31 110年度上易字第174號分割共有物事件案卷核閱無訛。另據

01 被告聲請之證人即舊935地號土地共有人林効良到庭具結證
02 稱：我自小居住在前案現況複丈成果圖編號J建物、林忠亮
03 是編號I建物、林平和是編號H建物，共用三界埔133號門
04 牌。編號E建物我不知道何人興建，差不多50幾年存在，當
05 時居住的人好像叫羅金火阿伯跟他小孩，我85年回來三界埔
06 後變成被告父親在賣豬肉，後來有出租。我不知道編號E建
07 物興建時有無經過地主同意。羅金山跟羅金火應該是同一
08 人，大概15年次的人。證人即舊935地號土地共有人林忠亮
09 到庭具結證稱：我自小居住在前案現況複丈成果圖編號I建
10 物，編號J建物は林効良的，編號E一層樓建物我不知道所有
11 人及門牌號碼，我自37年居住至55年，我沒有印象該屋何時
12 存在，也沒有看到它蓋的過程，不曉得是住何人。有聽過羅
13 金山，應該叫羅金火，住在哪裡我不知道。編號E建物は前
14 一輩人的事情，沒聽過有提起拆屋還地訴訟等語。證人即羅
15 金山之子羅宗壽到庭具結證稱：我父親叫羅金山，綽號羅金
16 火，編號E建物は我阿公羅城或我父親羅金山蓋的，興建時
17 我父親都在基隆做礦工不住在這間平房附近，從蓋到完成都
18 是我阿公負責，我住了6、7年，後來我父親賣給姓鄭的就是
19 被告父親，沒有地主同意的話不可能去申請權狀、門牌、水
20 電，我只知道地主姓林，是共有土地。我小學5年級開始
21 住，都沒有遇到地主請求拆除房屋或返還土地等語。由上開
22 土地異動情形及證人證述內容，並無法證明系爭建物係由土
23 地共有人其中一人興建，或於原始興建之初，業經坐落土地
24 之全體共有人同意興建使用土地之事實。是被告就系爭建物
25 為原告祖先何人於何時期起造興建，並經土地共有人同意，
26 按使用範圍分管使用共有土地，迄今並未舉證以實其說，據
27 此進而主張系爭建物轉售予羅金山，再轉售予被告父親，再
28 由被告輾轉繼承取得事實上處分權，就系爭土地有合法占有
29 權源，並非可採。

30 (四)被告又抗辯：縱使無法確定系爭建物由何人起造，系爭建物
31 占用935地號土地，長久以來為舊935地號土地共有人所知

01 悉，仍可推測舊935地號土地之共有人均同意系爭建物使用
02 該土地為建築基地，已默示同意成立分管契約云云，惟按：
03 所謂默示分管契約，應係指共有人間就共有物之分管方式，
04 雖無明示之約定，然依共有人之舉動或其他情事，足以間接
05 推知各共有人均已同意按各自劃定之範圍，分管使用共有
06 物，始足當之。若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀
07 念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。被
08 告並未舉證證明系爭建物係由坐落基地之土地共有人興建，
09 已如前述，難謂符合默示分管契約之要件，被告亦未進一步
10 舉證證明土地之共有人間有同意系爭建物起造興建並占用系
11 爭土地，而單純之沉默，不能認定即構成默示之意思表示，
12 縱使系爭土地之共有人未曾對系爭建物坐落於系爭土地之事
13 實提出異議或請求返還土地之舉動，仍無從遽此認定系爭土
14 地共有人已有表示同意被告之前手占有系爭土地以興建系爭
15 建物之意思表示。是尚無從逕以多年以來系爭土地共有人未
16 向系爭建物事實上處分權人請求拆除系爭建物返還土地，即
17 認土地共有人已默示同意系爭建物使用系爭土地而具有合法
18 占有權源。被告此部分辯解，亦無足採。

19 (五)承此，原告為935地號土地之所有權人，被告為系爭建物之
20 事實上處分權人，被告既未能舉證證明系爭建物占有935地
21 號土地具有合法占有權源，自構成無權占有，則原告基於93
22 5地號土地所有權人之地位，依前開規定，請求被告拆除系
23 爭建物，並返還占有之土地予原告，應屬有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭
25 935地號土地如附圖所示編號A部分面積60.81平方公尺建
26 物、編號B部分面積11.70平方公尺之雨遮拆除，並將前開土
27 地返還予原告，為有理由，應予准許。

28 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
29 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
30 假執行。原告假執行之聲請僅為促使本院職權之發動，不另
31 准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，聲請准為免假執行之宣

01 告，核無不符，爰酌定相當擔保金額准許之。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘，附
04 此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

07 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

08 法 官 羅紫庭

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
11 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

14 書記官 江柏翰

15 附圖：嘉義縣水上地政事務所113年9月20日土地複丈成果圖