

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

110年度豐簡字第832號

原告 鼎威開發股份有限公司

法定代理人 黃舜蘭

訴訟代理人 王寶明律師

被告 張清忠

訴訟代理人 陳金村律師

被告 張陳玉奢

張惠美

張唐議

兼上三人共同

訴訟代理人 張唐耀

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號A部分（面積49.48平方公尺）之一層土造平房拆除，並將上開土地返還予原告。

被告應將坐落臺中市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示編號B部分（面積22.66平方公尺）之一層土造平房拆除，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣3,073,164元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告為坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱938-1地號土地）之所有權人、同段938-3地號土地（下稱938-3地號土地）之共有人之一（應有部分為72分之60），而938-

01 1及938-3地號土地（下合稱系爭土地）上有一未辦保存登記
02 之純土造平房（現門牌號碼為臺中市○○區○○○路000
03 號，稅籍編號為000000000000，下稱系爭房屋）無權占用系
04 爭土地如臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地政事務所）11
05 1年雅土測字第104100號收件、鑑測日期民國111年8月19日
06 之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分（占用地號
07 為938-1，面積49.48平方公尺）及編號B部分（占用地號為9
08 38-3，面積22.66平方公尺）。又系爭房屋為被告張清忠及
09 訴外人張清龍共有事實上處分權，張清龍過世後，則由被告
10 張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐耀繼承，是系爭房屋現由
11 被告共有事實上處分權。而系爭房屋無權占用系爭土地如前
12 所述之部分，致原告及其他全體共有人之所有權行使受有損
13 害，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，提
14 起本件訴訟，請求被告將系爭房屋無權占用系爭土地之部分
15 拆除，並將占用土地返還予原告及其他全體共有人等語。並
16 聲明：1. 如主文第1、2項所示。2. 願供擔保，請准宣告假執
17 行。

18 (二)對被告抗辯之陳述：

- 19 1. 系爭房屋及土地分屬不同權利客體，被告張清忠擁有系爭房
20 屋之產權不當然等於擁有坐落土地之使用權限。又被告張清
21 忠雖稱系爭土地與房屋有民法第425條之1所定之情形，惟並
22 未具體指明系爭房屋與土地原係「同屬一人所有」、「僅將
23 土地或僅將房屋所有權讓與他人」或「將土地及房屋同時或
24 先後讓與相異之人」之原因事實，亦未提出證據資料，原告
25 對此則否認被告所述之情形。而系爭房屋之房屋稅係分別自
26 43年、53年起課，顯見建築完成日應早於43年、53年，迄今
27 至少已存在50年以上，又系爭房屋之構造別係「土竹造（純
28 土造）」，顯已逾越固定資產耐用年數所載之最長年限。另
29 依臺中市政府公告臺中市各類房屋構造別代號暨折舊表所
30 示，土竹造（純土造）之房屋最高折舊年數為18年，故系爭
31 房屋亦不符民法第425條之1所稱「房屋得使用期限內」之要

01 件，是縱認系爭房屋與土地間有推定租賃關係存在，因系爭
02 房屋已不在得使用期限內，該推定之租賃關係已不復存在，
03 被告即無以系爭房屋合法使用系爭土地之權利。

04 2. 被告張清忠雖稱迄今並無任何共有人對系爭房屋占用系爭土
05 地有所爭議，惟此僅係單純之沉默，難認系爭土地之全體共
06 有人有明示或默示同意被告張清忠以系爭房屋占用系爭土地
07 之情形。

08 3. 原告否認被告就系爭土地及房屋關於分管範圍之陳述，被告
09 所提之圖片無從佐證被告張清忠有以系爭房屋占有系爭土地
10 之合法權源。

11 4. 訴外人張本源及張清龍購買系爭房屋，有被告所提房屋及土
12 地所有權買賣契約證書及建築改良物買賣契約書可證，是張
13 本源及張清龍即取得系爭房屋之事實上處分權，張本源過世
14 後，由被告張清忠繼承系爭房屋之事實上處分權；訴外人張
15 清龍過世後，自應由被告張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐
16 耀繼承取得系爭房屋之事實上處分權。又房屋稅籍證明與所
17 有權之認定，分屬二事，亦非未辦保存登記建物事實上處分
18 權移轉之成立生效要件，故不得僅以房屋稅籍證明並未記載
19 被告張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐耀之名義，即否認其
20 等對系爭房屋之事實上處分權。

21 二、被告則以：

22 (一)被告張清忠部分：

23 1. 系爭房屋為三合院之其中一部分，三合院共用門牌號碼臺中
24 市○○區○○○路000號，係於日治時期所建造，坐落於重
25 測前之臺中縣○○鄉○○段000地號土地上，嗣276地號土地
26 分割出同段276-125地號土地，至66年間經地籍圖重測改為
27 臺中縣○○鄉○○段000地號土地，而系爭土地即938-1及93
28 8-3地號土地即由938地號土地分割出來。民國51年間，被告
29 之父親張本源及其餘被告之被繼承人張清龍向系爭房屋之共
30 有人即張啟銓、張啓仁購買土地持分及系爭房屋之所有權，
31 並簽訂房屋及土地所有權買賣契約證書，當時約定土地所有

01 權持分要等到土地辦理分割為單獨所有後辦理過戶登記，系
02 爭房屋部分則於上開買賣契約簽訂後之51年12月15日辦理過
03 戶登記予張清龍及張本源，是系爭房屋非無權占有系爭土
04 地。

05 2. 依臺中市政府地方稅務局豐原分局函覆鈞院之資料所示，臺
06 中市○○區○○路000號房屋（稅籍編號為000000000000）
07 即系爭房屋之原始設籍人為張本源及張啓仁（房屋稅籍資料
08 查復表應誤植為張啓三），嗣張本源過世後，張本源就系爭
09 房屋之權利即由張清忠繼承取得。

10 3. 被證8「建築改良物買賣契約書」上雖有記載建號246、24
11 7，惟該買賣標的建物顯與重測前經地政機關登記之大雅段2
12 46、247建號無關，蓋依雅潭地政事務所函覆鈞院之函文檢
13 附之臺中市○○區○○段000○○000○號（重測前為大雅段24
14 6、247建號）登記謄本之記載，重測前大雅段246、247建號
15 建物之建築完成日均為65年2月29日，且均於65年4月26日為
16 建物第一次登記，主要建材為加強磚造，坐落地號為雅潭段
17 911、912地號，顯與被證8上所示買賣標的之建物主體構
18 造、面積及坐落地點大不相同，顯為不同建物。是被證8上
19 所載之建物，仍應以其上所載之門牌號碼即「臺中縣○○鄉
20 ○○路00號」為準，嗣先經門牌整編為「永和路317號」，
21 又再整編為目前之「中山北路361號」。

22 4. 縱認被告並未取得系爭土地之共有持分權利，依民法第425
23 條之1規定，亦推定有租賃關係存在。又系爭房屋於日治時
24 期興建完成，迄今並無任何共有人對系爭房屋占用系爭土地
25 有所爭議，足徵，縱系爭房屋於興建時，系爭土地為共有狀
26 態，然其全體共有人顯已同意讓原共有人興建房屋，縱無明
27 示之意思表示，亦有默示同意之適用，而被告輾轉取得系爭
28 房屋之權利，即非屬無權占有。

29 5. 被告所提附件二（見鈞院卷第821頁）紅色線內土地即為日
30 治時期大雅段276地號土地，附件三（見鈞院卷第823頁）紅
31 色線內土地為訴外人張顯臣分管民國前一年出售予訴外人黃

01 坤分管位置。黃坤兒子黃炎煌將房子產權一半及土地出售予
02 張啟仁，其範圍如附件四（見鈞院卷第825頁）所示紅線內
03 土地。被告祖父張烏毛於民國20幾年為張啟仁佃農，遷居於
04 系爭土地上三合院大廳一半西側居住，地址為大雅庄大雅27
05 6番地，光復後政府遷來台實施耕者有其田，38年登記42年
06 放領地號為276-14地號，房屋土地未放領，被告祖父過世後
07 由被告父親張本源與伯父張輝煌繼承原為張啟仁分管之276-
08 14地號土地。938-1地號土地出售移轉登記予原告前，其登
09 記之土地所有權人均為黃坤後代，938-3地號土地出售移轉
10 登記予原告前，其登記之土地所有權人均為張啟仁家族後
11 代，是被告並非無權占用系爭房屋所坐落土地等語，資為抗
12 辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保
13 請准宣告免為假執行。

14 (二)被告張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐耀部分：稅籍編號00
15 000000000之房屋均無訴外人張清龍之稅籍登記資料，被告
16 自無從繼承而無任何事實上處分權等語，資為抗辯。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 三、本院得心證之理由：

19 (一)原告主張其為938-1地號土地之所有權人及938-3地號土地之
20 共有人，系爭房屋有部分坐落於系爭土地上等事實，業據原
21 告提出系爭土地之第一類謄本、地籍圖謄本、現場照片等件
22 為證（見本院卷第25頁、第31至34頁、第41至45頁）。而系
23 爭房屋確有占用938-1地號土地如附圖所示編號A部分面積4
24 9.48平方公尺、占用938-3地號土地如附圖所示編號B部分面
25 積22.66平方公尺乙節，並經本院勘驗現場及囑託雅潭地政
26 事務所測量屬實，有勘驗筆錄、照片、雅潭地政事務所出具
27 之附圖在卷可佐（見本院卷第735至751頁、第755至757
28 頁）。足證系爭房屋確有占用系爭土地如附圖所示編號A、B
29 部分。

30 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三

01 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
02 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
03 前段、中段第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，
04 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
05 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
06 有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權
07 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
08 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照）。

09 (三)經查，原告及被告張清忠均不爭執被告張清忠及訴外人張清
10 龍原就系爭房屋共有事實上處分權，張清龍過世後，則由被
11 告張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐耀繼承，並與被告張清
12 忠共有系爭房屋之事實上處分權等事實（見本院卷第874
13 頁）。再者，訴外人張本源及張清龍前於51年間，曾向張啓
14 仁購買臺中縣○○鄉○○村○○路00號之房屋（門牌號碼先
15 後整編為臺中縣○○鄉○○○○路000號、臺中市○○區○○
16 ○○○路000號），有房屋及土地所有權買賣契約證書、建築
17 改良物買賣契約書及門牌證明書在卷可稽（見本院卷第229
18 至241頁、第827頁）；參以本院依職權分別向臺中市政府地
19 方稅務局、臺灣電力股份有限公司及臺灣自來水公司函詢臺
20 中市○○區○○○○路000號（門牌變更前為臺中縣○○鄉○○
21 ○村○○路000號）房屋之房屋稅籍資料、稅籍編號0000000
22 0000之原始設籍人之設籍資料、用電資料及歷年用水資料，
23 經臺中市政府地政局函覆之房屋稅籍資料查復表所示，臺中
24 市○○區○○○○路000號、稅籍編號000000000000之原始設籍
25 人為張本源及張啓仁；臺灣自來水股份有限公司第四區管理
26 處大雅營運所亦檢送臺中市○○區○○○○路000號及門牌變
27 更前臺中縣○○鄉○○村○○路000號之歷年用水資料所
28 示，其中水號4T00-0000-000之申請裝設人為張本源，於110
29 年9月1日過戶予被告張清忠等情，有臺中市政府地方稅務局
30 豐原分局111年2月15日中市稅豐分字第1112602095號函暨房
31 屋稅籍資料查復表、111年3月25日中市稅豐分字第11126040

01 16號函暨房屋稅籍資料查復表，及臺灣自來水股份有限公司
02 第四區管理處大雅營運所111年5月16日台水四雅室字第1115
03 501927號函暨用戶水籍卡、水籍基本資料查詢表、用戶用水
04 動態查詢表等在卷可佐（見本院卷第575至577頁、第621至6
05 23頁、第629至630頁、第637至638頁、第643至645頁）。則
06 系爭房屋之稅籍、自來水申請資料，與前述系爭房屋買賣資
07 料尚稱相符，則原告主張系爭房屋原由張本源及張清龍共有
08 事實上處分權，嗣張本源過世後，由被告張清忠繼承、張清
09 龍過世後，由被告張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐耀繼承
10 之，自非無據，應堪採信。

11 (四)至被告張陳玉奢、張惠美、張唐議、張唐耀雖辯稱系爭房屋
12 之房屋稅籍資料上並無被繼承人張清龍之登記資料，其等亦
13 從未去登記過，自無從繼承系爭房屋之事實上處分權云云，
14 惟查訴外人張本源及張清龍共有系爭房屋之事實上處分權人
15 乙節，業經本院認定如前，而張清龍過世後，系爭房屋因未
16 辦保存登記而無法辦理繼承登記，然被告張陳玉奢、張惠
17 美、張唐議、張唐耀仍繼承而共同共有系爭房屋之事實上處
18 分權，並與張本源之繼承人即被告張清忠共有系爭房屋之事
19 實上處分權，業經敘明於前，是被告張陳玉奢、張惠美、張
20 唐議、張唐耀此部分之抗辯，自無可採。

21 (五)又被告張清忠固辯稱張本源及張清龍向前手購買系爭房屋時
22 有約定土地所有權持分要等到土地辦理分割為單獨所有後辦
23 理過戶登記；縱認被告並未取得系爭土地之共有持分權利，
24 依民法第425條之1規定，亦推定有租賃關係存在；且張本源
25 之前手就系爭土地及房屋有與其他共有人間有分管約定，而
26 認系爭房屋占有系爭土地非屬無權占有等語，然此為原告所
27 否認，自應由被告就此等事實負舉證責任。惟查，系爭土地
28 為原告所有及共有，業經原告提出系爭土地登記第一類謄本
29 為證，並經本院認定如前，而被告張清忠雖以前情置辯，然
30 並未舉證證明系爭房屋與系爭土地原係「同屬一人所有」、
31 「僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人」或「將土地及房屋

01 同時或先後讓與相異之人」等事實，亦未舉證證明建造系爭
02 房屋之人於建造系爭房屋時，已取得系爭土地當時之其他共
03 有人之同意而為之，本院自無從為有利於被告之認定，則原
04 告主張系爭房屋係無權占用系爭土地如附圖編號A、B所示部
05 分等情，應可認定。

06 (六)從而，原告既為系爭土地之所有人及共有人，則其請求被告
07 拆除系爭房屋無權占用系爭土地之部分，並將系爭土地返還
08 予原告及其他全體共有人，自屬有據。

09 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
10 定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

11 五、本件為判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
12 料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
13 述。

14 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
15 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第4
16 36條第2項、第392條第2項規定，依職權及聲請宣告被告如
17 為原告預供擔保，則得免為假執行。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
20 豐原簡易庭 法 官 廖弼妍

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 以上為正本係照原本作成。

26 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
27 書記官 陳貴卿