

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第16號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

上訴人 陳九妹  
訴訟代理人 羅文昱律師(扶助律師)  
上訴人 朱素蘭  
訴訟代理人 黃絢良律師  
上訴人 朱佩玟  
朱健誌  
曾惠美  
曾能俊  
郭采澄  
郭士誠  
郭芳青  
呂朱仁嬌  
賴映瑜  
賴秀英  
賴秀鳳  
朱仁靜  
朱素滿  
朱素娥  
被上訴人 朱裕文  
朱裕仁

共 同  
訴訟代理人 李容嘉律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年12月14日臺灣臺東地方法院112年度訴字第4號第一審判決提起上訴，本院於114年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文  
上訴駁回。  
第二審訴訟費用由上訴人負擔。  
事 實

01 壹、程序：

02 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟  
03 中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民  
04 事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人於原審  
05 起訴上訴人陳九妹、上訴人朱素蘭及朱佩玟、朱健誌、曾惠  
06 美、曾能俊、郭采滢、郭士誠、郭芳青、呂朱仁嬌、賴映  
07 瑜、賴秀英、賴秀鳳、朱仁靜、朱素滿、朱素娥(下稱朱佩  
08 玟等人)，請求其等拆除原判決附圖(下稱附圖)A、B部分之  
09 建物，並返還土地。就是否應拆除建物返還土地，對於上訴  
10 人以外之朱佩玟等人必須合一確定，今雖僅由上訴人陳九  
11 妹、朱素蘭提起上訴，然其等上訴，形式上有利於朱佩玟等  
12 人，故提起上訴之效力應及於朱佩玟等人，爰將朱佩玟等人  
13 列為上訴人，合先敘明。

14 二、朱佩玟等人未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
15 386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論  
16 而為判決。

17 貳、實體：

18 一、被上訴人主張：坐落○○○○○市○○段000地號土地(下稱  
19 系爭土地)為伊等共有，附圖編號A、B所示未辦理保存登記  
20 之建物(無門牌，下稱系爭建物)，為訴外人朱壬成與上訴  
21 人陳九妹共同出資興建，應有部分各1/2。嗣朱壬成死亡，  
22 由上訴人朱素蘭與朱佩玟等人繼承系爭建物應有部分1/2，  
23 其等無權占有附圖編號A、B所示部分土地(面積分別為107.4  
24 8及106.36平方公尺)等情，爰依民法第767條第1項前段、中  
25 段，求為命上訴人與朱佩玟等人應將系爭建物拆除，並將系  
26 爭土地返還被上訴人之判決。原審判命上訴人與朱佩玟等人  
27 應拆除系爭建物返還系爭土地，且依聲請為假執行、免假執  
28 行之宣告。上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴  
29 駁回。

30 二、上訴人則以：系爭土地原為訴外人朱春雨所有，朱春雨曾交  
31 代訴外人即被上訴人之父朱東安將系爭土地登記予訴外人朱

01 壬成、朱壬安、朱順安共有，卻遭朱東安私自將系爭土地登  
02 記於自己名下並由被上訴人繼承，被上訴人並非系爭土地所  
03 有人。又陳九妹為朱順安之妻，且在系爭土地上居住已久，  
04 應成立使用借貸關係，有權占有系爭土地；另朱春雨曾同意  
05 朱素蘭之父朱壬成興建系爭建物，屬無償使用借貸，應類推  
06 民法第425條之1或第426條之1之規定等情，資為抗辯。並聲  
07 明：原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴駁回。

### 08 三、不爭執事項：

09 (一)系爭土地為被上訴人共有，被上訴人朱裕仁應有部分為1/  
10 3，朱裕文應有部分為2/3。

11 (二)系爭建物為訴外人朱壬成及陳九妹共同出資興建並共有，應  
12 有部分各1/2。

13 (三)朱壬成於000年00月00日死亡，其系爭建物應有部分1/2，由  
14 朱素蘭、朱珮玟等人繼承。

15 (四)系爭建物未辦保存登記無門牌，其上並有一水塔，占用情況  
16 如附圖A、B部分所示。而其門口隔牆左側(即附圖A部分)由  
17 陳九妹居住，右側(即附圖B部分)由朱素蘭居住。朱珮玟等  
18 人並未居住於系爭建物。

### 19 四、本院判斷：

20 被上訴人主張系爭建物無權占有系爭土地，陳九妹、朱素蘭  
21 等應拆屋還地等情，為陳九妹、朱素蘭否認，並以其等係基  
22 於使用借貸關係占有，非無權占用，應類推適用民法425條  
23 之1或第426條之1之規定等語置辯。經查：

24 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民  
25 法第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃登記名  
26 義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之  
27 (最高法院104年度台上字第646號民事判決意旨參照)。若第  
28 三人否認不動產物權登記名義人之所有權時，即需由該否認  
29 之第三人負舉證之責。

30 (二)陳九妹、朱素蘭雖抗辯系爭土地係經被上訴人之被繼承人朱  
31 東安私自登記於自己名下云云，但未提出任何之證據可資證

01 明，且其等上項所辯，除與被上訴人所提陳九妹、朱素蘭所  
02 簽搬遷切結書(下稱系爭切結書，原審卷一第67頁)，載明其  
03 等願於111年8月1日前無條件搬遷並返還房地予被上訴人等  
04 情不相一致外，亦與被上訴人所提之公證書(下稱系爭公證  
05 書，原審卷二第211-214頁)，其上載明陳九妹、朱壬成(即  
06 朱素蘭之被繼承人)，向被上訴人借用系爭土地(原地號為13  
07 08-1地號，原審卷一第23頁)，使用期間自89年5月26日起至  
08 109年5月26日止等情，不相符合，而難採認。陳九妹雖另辯  
09 稱系爭公證書係應朱壬安之要求所簽(原審卷二第209頁)云  
10 云，但公證書係經公證人認證之文書，若陳九妹不認同公證  
11 書所載內容，自無須於系爭公證書上簽名，陳九妹上項抗  
12 辯，即與常情有別，而難採取。

13 (三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
14 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1  
15 項前段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還  
16 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非  
17 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事  
18 實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事  
19 實證明之(最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參  
20 照)。依上，若占有他人土地之人主張有權占有土地時，即  
21 應由占有土地之人就其有權占有之事實，為積極之舉證。

22 (四)朱素蘭、陳九妹雖抗辯其等係基於使用借貸之法律關係使用  
23 系爭土地。但查，其等所辯，除與其等所簽系爭切結書所載  
24 願無條件搬遷不符外，陳九妹部分，依系爭公證書，已逾借  
25 用系爭土地之使用借貸期限，朱素蘭部分，依其被繼承人朱  
26 壬成與被上訴人所簽訂之系爭公證書，亦已逾使用借貸期  
27 限，均不得以逾期之使用借貸法律關係對抗被上訴人。

28 (五)朱素蘭雖另抗辯系爭建物經系爭土地原所有權人朱春雨出資  
29 興建(本院卷一第167頁)，但未提出任何朱春雨出資之證  
30 據，而其所提颱風資料、照片(本院卷一第175-183頁)，核  
31 與朱春雨出資無關，並無法認定其上述抗辯為真。至其抗辯

01 朱春雨曾同意無償借用系爭土地，其有權繼續使用部分，則  
02 與系爭切結書及朱壬成另以系爭公證書與被上訴人就系爭土  
03 地成立有借用期間之使用借貸契約，承認被上訴人就系爭土  
04 地有所有權且使用借貸期間已滿之記載不符，而無可採。又  
05 其抗辯系爭建物應推定租賃關係存在，並類推適用民法第42  
06 5條之1或第426條之規定部分，因明顯與系爭公證書載明係  
07 使用借貸契約非租賃契約不相一致，且有違其依系爭切結書  
08 所答應搬遷之承諾，亦無可取。

09 (六)末就朱素蘭抗辯被上訴人僅繼承系爭土地，從未居住於系爭  
10 土地，被上訴人行使土地所有權對朱素蘭、陳九妹就系爭建  
11 物之權利影響甚大部分，因依系爭公證契約，朱素蘭已無償  
12 使用系爭土地達20年，且自系爭公證書所載開始借用之89年  
13 5月26日起，迄本院言詞辯論終結時止已近25年，就系爭土  
14 地之利用效能與系爭建物之使用效能而言，並無明顯不平衡  
15 之情，而無民法第148條規定適用之餘地，朱素蘭上項抗  
16 辯，亦難採取。

17 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項，請求朱素蘭、陳  
18 九妹與朱姵玟等人將附圖編號A、B所示之系爭建物拆除，將  
19 系爭土地返還被上訴人，為有理由，應予准許。原審判命朱  
20 素蘭、陳九妹與朱姵玟等人拆屋還地，並無違誤。上訴意旨  
21 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

22 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出證據，經審  
23 酌後不影響判決結果，故不逐一論列。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

26 民事第二庭審判長法官 陳真真

27 法官 顏維助

28 法官 詹駿鴻

29 以上正本係照原本作成。

30 本件不得上訴。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

