

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第447號

原告 張明富

訴訟代理人 吳振東律師

被告 洪茂生

訴訟代理人 李美儷

被告 楊清標

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告洪茂生應將坐落於宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖編號A(磚木造鐵皮頂及鐵皮屋，面積四三六點六四平方公尺)所示之建物拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有人。

二、被告楊清標應將坐落於宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖編號B(磚木造鐵皮頂，面積五六點三九平方公尺)所示之建物拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有人。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告洪茂生負擔百分之八十五、被告楊清標負擔百分之十一，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣柒拾肆萬貳仟貳佰捌拾捌元供擔保後，得假執行。但被告洪茂生如以新臺幣貳佰貳拾貳萬陸仟捌佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣玖萬伍仟捌佰陸拾叁元供擔保後，得假執行。但被告楊清標如以新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰捌拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；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255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。原告張明富起訴時聲明為「1.被告洪茂生應將坐落於宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖1之A（見本院卷第13頁）所示占用面積約165平方公尺地上建物即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段000巷0號房屋（實際位置及面積以實測為準）拆除，並將土地返還原告及全體共有人。2.被告楊清標應將坐落於系爭土地上，如附圖1之B（見本院卷第13頁）所示占用面積約30平方公尺地上建物（實際位置及面積以實測為準）拆除，並將土地返還原告及全體共有人」，嗣經本院會同宜蘭縣羅東地政事務所人員測量上開建物占有系爭土地面積，原告於民國113年1月22日更正訴之聲明為「1.被告洪茂生應將坐落系爭土地上，如宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示面積436.64平方公尺地上建物即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段000巷0號磚木造鐵皮頂及鐵皮房屋拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。2.被告楊清標應將坐落於系爭土地上，如附圖編號B所示面積56.39平方公尺磚木造鐵皮頂房屋、編號C所示面積19.53平方公尺鐵皮屋拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人」（見本院卷第101頁），經核上開訴之變更，並未變更其訴訟標的，僅為聲明與陳述之補充及更正，依前述說明，於法並無不合，自應准許。

二、原告方面：

(一)原告與訴外人黃張寶採、黃張玉絲、張政夫、羅素花、楊正宗、楊正順、楊麗惠、楊麗真、張松柏、吳松連、張松坤、張凱程、楊孟仁、楊函毓、楊宸維為系爭土地之共有人，被告洪茂生、楊清標無正當合法權源，被告洪茂生占用如附圖編號A所示面積436.64平方公尺興建地上建物即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段000巷0號磚木造鐵皮頂及鐵皮房屋，被告楊清標占用如附圖編號B所示面積56.39平方公尺興建磚木造鐵皮頂房屋、編號C所示面積19.53平方公尺興建鐵皮

01 屋，侵害原告及其他共有人之權益，係屬無權占有原告共有
02 土地並妨害全體共有人使用系爭土地之權利，為此爰依民法
03 第767條第1項、第821條之規定，請求被告洪茂生、楊清標
04 將其占有使用之建物拆除，並將所占有之系爭土地騰空返還
05 原告及其他全體共有人。

06 (二)聲明：1.被告洪茂生應將坐落系爭土地上，如附圖編號A所
07 示面積436.64平方公尺地上建物即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○
08 ○路○段000巷0號磚木造鐵皮頂及鐵皮房屋拆除，並將該部
09 分土地返還原告及全體共有人。2.被告楊清標應將坐落於系
10 爭土地上，如附圖編號B所示面積56.39平方公尺磚木造鐵皮
11 頂房屋、編號C所示面積19.53平方公尺鐵皮屋拆除，並將該
12 部分土地返還原告及全體共有人。3.願供擔保，請准宣告假
13 執行。

14 三、被告方面：

15 (一)被告洪茂生則以：宜蘭縣○○鄉○○路○段000巷0號的房屋
16 是被告洪茂生所有，當年是因為三七五減租條例，原告的祖
17 父讓被告洪茂生做佃農，被告洪茂生沒有房子住，就說讓被
18 告洪茂生蓋房子，以前的人都沒有留下文件，現在被告洪茂
19 生年紀大了無法耕作，所以已經跟原告間已經沒有三七五減
20 租條例，應該是這幾年間的事情等語置辯，並聲明：原告之
21 訴駁回。

22 (二)被告楊清標則以：被告楊清標使用範圍為如附圖編號B所示
23 之磚造建物，從有如附圖編號B所示之建物開始，都跟隔壁
24 的鄰居共用門牌號碼，如附圖編號B所示之建物在被告楊清
25 標還沒有出生就有了，原來的屋主是該處開雜貨店，之後將
26 如附圖編號B所示之建物轉給被告楊清標的祖母及伯父去經
27 營雜貨店，當時的屋主簡炎鈴的土地就在系爭土地的旁邊，
28 應該是612地號這邊有持分，如附圖編號B所示之建物從起造
29 到現在已超過60年了，如附圖編號B所示之建物是被告楊清
30 標的母親用稻穀去標會買下來的，沒有任何的依據，原告在
31 80幾年繼承系爭土地，另有其他的14人繼承系爭土地，被告

楊清標都不知道，從頭到尾被告楊清標都不知道簡炎鈴將如附圖編號B所示之建物蓋到別人的土地，112年6月原告有打電話給被告楊清標，叫被告楊清標不能處理如附圖編號B所示之建物，當年有經過買賣的程序，只是沒有任何的文件等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告主張其為系爭土地共有人之一，被告洪茂生享有事實上處分權之如附圖編號A示建物，被告楊清標享有事實上處分權之如附圖編號B所示建物，各自坐落占有系爭土地，業據原告提出土地登記第一類謄本附卷可查（見本院卷第31頁至第43頁），並經本院會同宜蘭縣羅東地政事務所人員現場履勘，製有勘驗筆錄，且囑託該所測繪複丈成果圖（即附圖）存卷可佐，復為被告洪茂生、楊清標所不爭執，自可信為真實。

(二)原告進而主張，被告洪茂生擅自以如附圖編號A所示之建物無權占用系爭土地，被告楊清標擅自以如附圖編號B、C所示之建物無權占用系爭土地，原告自得請求被告洪茂生、楊清標應分別將如附圖編號A、B、C所示建物拆除並返還所占用之土地等情，被告洪茂生、楊清標則否認之，並以前詞為辯。經查：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是以無權占有為原因，請求返還土地者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上字第1164號裁判要旨參照）。本件原告為系爭土地之共有人，既經登記於系爭土地之登記謄本明確，被告洪茂生享有事實上處分權之如附圖編號A示建物，被告楊清標享有事實上處分權之如附圖編號B所示建物，各自坐落占有系爭土地，業如上述，被告洪茂生、楊清標即應就渠等有何合法占有之權源負主張

及舉證之責任。倘被告洪茂生、楊清標未能舉證證明渠等有何合法之占有權源，依舉證責任分配原則，即應受不利之判決，先予敘明。

2.如附圖編號A所示之建物：被告洪茂生雖辯稱如附圖編號A所示之建物係經由原告之祖父同意興建等語，惟並未提出任何證據佐證，且對於借用土地當時如何約定，亦未提出說明，至如附圖編號A所示之建物合法繳納稅捐或可設籍，此僅為政府在建築管理上是否認定為合法建物或課稅依據，但此情僅為建築、賦稅、戶政管理上之行政目的，被告洪茂生對原告是否有占有之合法權源，乃民事實體法律上之關係，兩者無必然之關聯，被告洪茂生並未舉證證明如附圖編號A所示之建物興建之時，已得系爭土地所有權人之同意，況縱經原所有權人之同意，亦屬債權契約之性質，仍難以拘束其後受讓系爭土地之所有權人，且原所有權人同意借用土地至何時，亦未見被告洪茂生舉證證明，故被告洪茂生此部分之抗辯，均無足採。除此，被告洪茂生並未舉出其他足以證明其為有權占有系爭土地之證據或法律上依據，即難認被告洪茂生占有使用系爭土地具有正當權源。

3.如附圖編號B、C所示之建物：被告楊清標雖辯稱如附圖編號B所示之建物係祖父向他人購得等語，並提出電費繳費憑證、水費繳費憑證（見本院卷第123頁至第126頁），用以證明如附圖編號B所示之建物係合法興建，然證人簡進益於本院審理時證述：被告楊清標的房屋之前是伊父親建造的，當時伊年紀還小，不清楚實際情況，伊聽鄰居講才知道該屋是父親之前建造、賣給被告楊清標，伊父親在世時，沒有告知伊為何建造該屋，伊當時年紀還小，伊都是聽鄰居說該屋是父親建造的，後面的石頭牆壁應該也是父親疊造的，伊也不知道父親何時賣屋給被告楊清標等語（見本院卷116頁至第117頁），縱使如附圖編號B所示之建物係證人簡進益之父親出售予被告楊清標之祖母，然被

告楊清標對於證人簡進益之父親究有權利在系爭土地上興建如附圖編號B所示之建物，並無法提出說明及證據佐證，況從被告楊清標之先人購得如附圖編號B所示之建物後，並無法就如附圖編號B所示建物坐落之土地登記為土地所有權人，自應知悉系爭土地另為他人所有，至如附圖編號B所示之建物可設籍或繳納水電費，但此情僅為戶政管理及民生使用水電設施之繳款依據之行政目的，被告楊清標對原告是否有占有之合法權源，乃民事實體法律上之關係，兩者無必然之關聯，故亦不得以如附圖編號B所示之建物有繳納水電費或可設籍而逕認對原告亦有合法之占有權源。基此，被告楊清標所提既無法證明有合法占用系爭土地之正當權源，此外，被告楊清標並未再舉證證明有何其他合法占用之權利，自無從肯認其等有占有之權源存在。至如附圖編號C所示之建物，被告楊清標否認為其所使用，如附圖編號B、C所示之建物、工作物並非相連，現況為遭人堆置雜物、垃圾（見本院卷第78頁），原告並未提出證據佐證如附圖編號C所示之建物與被告楊清標有何關連，自無從僅因同位在系爭土地上，即遽以認定為被告楊清標所有。

(三)按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。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。本件被告洪茂生所有如附圖編號A示建物無權占有系爭土地，被告楊清標所有如附圖編號B所示建物無權占有系爭土地，業如前述，從而，原告依據民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告洪茂生應將如附圖編號A所示之建物拆除及被告楊清標應將如附圖編號B所示之建物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人，為有理由。至於原告請求被告楊清標將如附圖編號C所示之建物拆除，並將該部

01 分土地返還原告，則無理由，應予駁回。

02 五、綜上所述，原告主張如附圖編號A、B所示之建物係無權占有
03 系爭土地，係屬有理。從而，原告基於民法第767條第1項、
04 第821條規定，被告洪茂生應將如附圖編號A所示之建物拆
05 除；被告楊清標應將如附圖編號B所示之建物拆除，並均將
06 占用土地返還原告及其他共有人等情，即有理由，自應准
07 許。逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

08 六、原告勝訴之部分陳明願供擔保，請准宣告假執行，並無不
09 合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權分別諭知被告洪
10 茂生、楊清標得供擔保後免為假執行。至原告其餘假執行之
11 聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
13 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

16 民事庭 法 官 張淑華

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

21 書記官 陳靜宜

22 附圖：宜蘭縣羅東地政事務所土地複丈成果圖