臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度宜簡字第116號

原告 柯沛汝
被告 李建清

訴訟代理人 周珊如律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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項第2、3款、第256條分別定有明文。查原告起訴原聲明：被告應將原告所有坐落於宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之建物（面積10平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其餘共有人全體（見本院卷一第7頁）。嗣於民國113年8月20日具狀變更聲明為：被告應將系爭土地上如宜蘭縣宜蘭地政事務所113年7月1日土地複丈成果圖所示編號A部分（面積181.94平方公尺）之地上物拆除，並將占用土地返還原告及其他共有人全體（見本院卷一第160頁）。核原告前開依地政機關測量結果，特定請求拆除標的物之範圍及面積，僅屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，依前開說明，於法無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告經拍賣取得為系爭土地之共有人，而被告所有門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號即如宜蘭縣宜蘭地政

01 事務所土地複丈成果圖（下稱附圖，複丈日期113年7月1
02 日）編號A部分所示地上物（下稱系爭建物）係無權占用系
03 爭土地。被告為系爭建物房屋稅籍證明書所載之納稅義務
04 人，且曾於本院111年度司執字第23319號強制執行事件，以
05 建物所有人自居，聲明行使優先承買權，故主張系爭建物之
06 事實上處分權人為被告；又被告雖提出系爭土地共有人游永
07 長之證明書，主張於系爭土地上有租地建屋，惟原告否認證
08 明書之真正，且租約起期終期及租金多寡皆含糊不清，難以
09 為憑據；被告另主張有系爭土地之地上權之合法權源，惟地
10 上權登記程序草率，且無依法令提供文件為地上權登記，地
11 上權設立應屬無效，縱認該地上權有效，然地上權登記之權
12 利人為李樹旺，而李樹旺死亡後未經辦繼承登記，依法該地
13 上權為全部繼承人共同共有，而被告僅係繼承人之一，且系
14 爭建物為被告單獨所有，被告自無法單獨行使地上權而主張
15 有合法占有權源。為此，爰依民法第767條第1項、第821條
16 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前述變更聲明。

17 二、被告則以：系爭建物之事實上處分權人原為李樹旺，李樹旺
18 死亡，由其直系血親卑親屬李阿面、李阿河、李阿溪、李阿
19 溫、李添財、李朝煌、李朝淵繼承；另李阿面、李阿河、李
20 阿溪、李阿溫亦已死亡，是事實上處分權人應為李阿面之繼
21 承人、李阿河之繼承人、李阿溪之繼承人、李阿溫之繼承
22 人、李添財、李朝煌及李朝淵。又被告為李阿溪之繼承人，
23 僅為房屋稅籍登記名義人，原告起訴請求被告拆屋還地云
24 云，顯不合法。再者，被告之先祖李樹旺於日據時代早已向
25 系爭土地之地主租地建屋，約定每年之租金為稻穀，並於38
26 年間經地主同意設定地上權登記，系爭建物即由李家人持續
27 居住迄今，嗣租金約定改為當年度土地之地價稅同等金額，
28 李家人於每年11月間繳付租金予地主，今年度租金亦已於11
29 2年11月交付予系爭土地之地主代表人游永長，有游永長書
30 立之證明書可佐；又李家人租用系爭土地建築建物，其後始
31 終居住其內，建物牢固安全，且屋內環境整潔，足見系爭建

01 物可堪繼續使用。李家人既有租地建屋及地上權之合法占有
02 權源，原告請求拆屋還地云云，顯無理由，應予駁回。並聲
03 明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張其為系爭土地之共有人（權利範圍：50分之1），
06 且系爭土地上現有坐落如附圖編號A所示之系爭建物乙節，
07 業據其提出系爭土地之土地登記第三類謄本、照片為佐（見
08 本院卷一第11至21頁），並有宜蘭縣宜蘭地政事務所函附土
09 地登記公務用謄本、宜蘭縣政府財政稅務局函附房屋之稅籍
10 證明書、宜蘭縣政府財政稅務局函附房屋之稅籍紀錄表、稅
11 籍證明書及納稅義務人移轉資料表、台灣自來水股份有限公
12 司第八區管理處函附用水資料、台灣電力股份有限公司宜蘭
13 區營業處函附繳費義務人資料在卷為證（見本院卷一第48至
14 64、178至184、198至201、244頁），復經本院至現場履
15 勘，製有勘驗筆錄、照片（見本院卷一第114至128頁），及
16 宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈成果圖（見本院卷一第132頁）
17 在卷可稽，且為被告所不爭執，堪認屬實。

18 (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，
19 民事訴訟法第767條第1項前段定有明文。而拆屋還地之訴，
20 應以對土地上之地上物有拆除權能之人為被告，而有拆除權
21 能之人，不以所有權之人為限，尚包括事實上處分權人在
22 內。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
23 責任，民事訴訟法第277條前段亦有規定。本件原告主張系
24 爭建物為磚造建物，與李樹旺地上權登記之土造建物不同，
25 系爭建物之事實處分權人，應為納稅義務人之被告等語，為
26 被告所否認，辯稱系爭建物為李樹旺於日據時代向系爭土地
27 之地主設定地上權所興建，李樹旺死亡後應由全體繼承人公
28 同共有，被告僅為繼承人之一等語。查：

29 1.系爭建物之納稅義務人原登記為李阿河、李阿溪，被告於89
30 年5月2日自李阿河受贈權利範圍2分之1，復於同年月15日自
31 李阿溪繼承取得權利範圍2分之1，有房屋稅籍紀錄表、稅籍

01 證明書及納稅義務人移轉資料在卷可參（見本院卷一第64、
02 178至182頁），是被告現為系爭建物之納稅義務人，然按未
03 辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向
04 使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所
05 載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收
06 之，房屋稅條例第4條第4項定有明文。是稅捐機關有關未辦
07 建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之納稅義務
08 人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕
09 認被告為房屋所有權人。又被告雖曾於本院111年度司執字
10 第23319號強制執行事件以系爭建物所有人聲明行使優先承
11 買權，有原告提出之被告民事聲明優先承買狀、陳報狀在卷
12 為憑（見本院卷二第36、37頁），然本院於另案111年度司
13 執字第23319號強制執行事件為查封執行時，發現執行標的
14 即訴外人游國峯所共有之系爭土地（權利範圍50分之1）上
15 有系爭建物坐落，並查知系爭建物之納稅義務人為被告，復
16 於原告拍定後通知被告有無意願依同樣條件優先承買，被告
17 始依本院前揭通知提出民事聲明優先承買狀等情，經本院核
18 閱上開強制執行事件案卷無訛，況被告於上開強制執行事件
19 亦具狀陳明系爭建物於日據時期即已存在，與被告本件辯稱
20 系爭建物為李樹旺所建並無相違，故原告所舉之被告另案之
21 民事聲明優先承買狀及陳報狀，不足認定被告為系爭建物之
22 事實上處分權人。

23 2. 依系爭建物房屋稅籍證明書上記載，系爭建物為加強磚造
24 （面積62.8平方公尺）、木石磚造（面積17.5平方公尺）建
25 成之一層樓房，起課年月分別為63年和44年；又系爭建物現
26 為一層樓房（面積181.94平方公尺），屋內為木材、磚頭及
27 鋼材搭造，外觀可見水泥材質，有本院勘驗筆錄、照片及宜
28 蘭縣宜蘭地政事務所複丈成果圖在卷可參（見本院卷一第11
29 4至128、132頁），可推論系爭建物最早於44年起課，隨後
30 經增建為如附圖之複丈成果圖所示。另依系爭土地之土地他
31 項權利部登載資料，李樹旺於38年11月19日設定系爭土地之

01 不定期地上權，參以建築改良物情形填報表及建物登記第
02 三類謄本登載內容，李樹旺於39年9月1日為建物改良登記，
03 其上填載「構造角造」、「建積14建坪」、「建築日期18
04 年」，該建物於112年11月2日因地籍圖重測登記為宜蘭縣○
05 ○鄉○○段000○號，坐落系爭土地（無建物門牌，土造建
06 物一層，面積46.45平方公尺，下稱168建號建物），有宜蘭
07 縣宜蘭地政事務所函附168建號建物第三類登記謄本、系爭
08 土地登記公務用謄本、電子處理前登記簿、光復後土地登記
09 總簿、日據時期登記簿及建築改良物情形填報表在卷為憑
10 （見本院卷一第202至236頁），可知李樹旺在系爭土地上設
11 定地上權且於39年間為建築物改良，並經登記為168建號建
12 物。是互核系爭建物與168建號建物之前開登記資料，168建
13 號建物與系爭建物之材質、面積雖不相同，然觀之168建號
14 建物改良登記之日期為39年9月1日，與系爭建物造最早起課
15 年份為44年，年份並非相隔甚遠，無法排除系爭建物為利用
16 168建號建物之原始土造結構，再增加木石磚造鞏固增建，
17 則被告辯稱系爭建物即為李樹旺興建之168建號建物等語，
18 尚非無據。再者，系爭建物之納稅義務人前登記為李阿河、
19 李阿溪，均為李樹旺之子，而系爭建物現為李建益（即李阿
20 河之繼承人）等人居住，有本院勘驗筆錄、納稅義務人移轉
21 資料表及李樹旺繼承系統表附卷為憑（見本院卷一第114、1
22 84、334頁），而系爭建物於77年3月21日經李阿溪申裝用
23 水，現用戶姓名為游美良（即李建益之配偶），而系爭建物
24 原始用電戶名為李阿河，現用戶姓名為游美良，有台灣自來
25 水股份有限公司第八區管理處函附用水資料、台灣電力股份
26 有限公司宜蘭區營業處函附繳費義務人資料在卷為證（見本
27 院卷一第198至201、244頁），是系爭建物之前登記納稅義
28 務人及現居住使用者，均為李樹旺之繼承人，益徵被告辯稱
29 系爭建物即為李樹旺興建之168建號建物等語，並非虛情。

30 **3.**綜上，原告僅以系爭建物之納稅義務人為被告，主張系爭建
31 物之事實上處分權人為被告，然系爭建物與168建號建物は

01 否為不同建物，僅被告一人為事實上處分權人，原告未再提
02 出其他證據以供本院調查，自難認原告主張系爭建物之事實
03 上處分權人為被告為真實可採，難認被告有拆除系爭建物之
04 權能。

05 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項、第821條規定，請
06 求被告應拆除系爭建物，並將占用土地返還原告及其他共有
07 人全體，為無理由，應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法及所提證
09 據，經審酌後均與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附
10 此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

13 宜蘭簡易庭法官 高羽慧

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
16 提出上訴狀（應附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

19 書記官 林欣宜

20 附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所113年7月1日土地複丈成果圖