臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第636號

原　　告　林正全

000000000000000000

訴訟代理人　王耀賢律師

被　　告　鄭雲堆（兼鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄭中睿律師

被　　告　林寶田（兼鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

鄭文錦（鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

鄭麗玲（鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

鄭文雄（鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

李薙妡（鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

李仁凱（鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

林凱菁（鄭林阿完之承受訴訟人）

林寶貴（鄭林阿完之承受訴訟人）

林秀美（鄭林阿完之承受訴訟人）

鄭雲忠（鄭林阿完之承受訴訟人）

鄭雲旺（鄭林阿完之承受訴訟人）

范鄭阿森（鄭林阿完之承受訴訟人）

鄭金蓮（鄭林阿完之承受訴訟人）

鄭金嬌（鄭林阿完之承受訴訟人）

鄭金娥（鄭林阿完之承受訴訟人）

000000000000000000
000000000000000000
上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國110年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告鄭雲堆應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段0000地號土地上，如苗栗縣通霄地政事務所民國110年5月18日出具之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號C涼棚，面積69平方公尺、編號D車庫，面積12平方公尺、編號E雜物間，面積10平方公尺等地上物均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。

被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥應連帶將坐落苗栗縣○○鎮○○○段000000地號土地上，如附圖所示編號A雜物間，面積45平方公尺、編號B老舊三合院，面積311平方公尺等地上物；坐落苗栗縣○○鎮○○○段0000地號土地上，如附圖所示編號B1老舊三合院，面積25平方公尺之地上物，均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告鄭雲堆負擔6%；被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥連帶負擔94%。

本判決於原告分別以新臺幣22,150元、327,000元供擔保後，得分別對第1項、第2項為假執行。但被告鄭雲堆以新臺幣66,430元；被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥以新臺幣979,450元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明第1、2項原為：⑴被告鄭林阿完、鄭雲堆、鄭富銘、林寶田、黃麗嫈應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段000000地號（以下段別省略）土地上，如起訴書附圖1暨附表1所示A1、A2、B1、B2、B3、C1、C2等地上物均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。⑵被告鄭林阿完、鄭雲堆、鄭富銘、林寶田、黃麗嫈應將1313地號土地上，如起訴書附圖2暨附表2所示D、E、F等區域之雜物均予移除，並將上揭雜物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。嗣經迭次更正後，於民國110年10月6日具狀更正為：⑴被告鄭雲堆應將1313地號土地上，如附圖所示編號C涼棚，面積69平方公尺、編號D車庫，面積12平方公尺、編號E雜物間，面積10平方公尺等地上物均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。⑵被告鄭文錦、鄭文雄、李菴妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥應連帶將1313-1地號土地上，如附圖所示編號A雜物間，面積45平方公尺、編號B老舊三合院，面積311平方公尺等地上物；1313地號土地上如附圖所示編號B1老舊三合院，面積25平方公尺之地上物，均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。係因實地測量並釐清占用人，而為更正，屬減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定相符，應予准許。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條、第178條分別定有明文。查原告起訴後於訴訟繫屬中，

被告鄭林阿完（下稱鄭林阿完）於109年10月28日死亡，其繼承人有鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥等人，有除戶戶籍謄本及繼承系統表、手抄戶籍謄本、戶籍謄本等在卷可稽（見本院卷一第263至325頁），並經原告具狀聲明由其等承受訴訟（見本院卷一第405頁），是依前開規定，亦應予准許。

三、再原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。是原告前將鄭富銘、黃麗嫈同列被告，嗣釐清繼承關係，發覺其等均非上開建物及地上物之原始建造者，亦非鄭林阿完之繼承人，仍於110年10月6日具狀撤回對其等之訴（見本院卷二第20頁），被告鄭富銘、黃麗嫈亦未曾到場辯論，依前開規定，應准予撤回對鄭富銘、黃麗嫈之訴。

四、被告鄭雲旺、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場；被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭金娥經合法通知，未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

（一）1313地號土地前係訴外人蔡國良（下稱蔡國良）所有，於41年間贈與訴外人蔡美松（下稱蔡美松），再於75年間因拍賣由訴外人張光雄（下稱張光雄）取得，而於79年間分割出1313-1地號土地，嗣於80年間張光雄將1313及1313-1地號土地（下合稱系爭土地）再出售於訴外人林來發（下稱林來發）。林來發再於96年間將系爭土地贈與原告及林素月，應有部分各為12分之5及12分之7。

（二）鄭林阿完（於起訴後之109年10月28日死亡，被告等為其繼承人）與被告鄭雲堆未經原告同意，鄭林阿完擅自在系

爭土地上興建如附圖編號A雜物間，面積45平方公尺、編號B老舊三合院，面積311平方公尺、編號B1老舊三合院，面積25平方公尺（下合稱系爭建物）；被告鄭雲堆擅自在1313地號土地上興建如附圖所示編號C涼棚，面積69平方公尺、編號D車庫，面積12平方公尺、編號E雜物間，面積10平方公尺（下合稱系爭地上物），均係未辦理保存登記之違章建物，原告爰依民法第767條、第821條之規定，訴請其等將系爭建物及地上物拆除，並將所占用部分之土地返還予原告及其他共有人全體。

（三）依系爭土地上之違章建築物查報單所示，建物面積約為433.95平方公尺，然依苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書（下稱房屋稅籍證明書）所載，門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰00號，納稅義務人蔡國良之建物，其面積僅為99.9平方公尺，是前開建物是否俱與蔡國良有關，甚極可疑。況被告鄭雲堆、鄭雲旺、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌已到院陳稱系爭地上物是由被告鄭雲堆搭建；系爭建物是由其等母親鄭林阿完所搭建等語，是系爭建物及地上物已非蔡國良所搭建。

（四）經苗栗縣通霄地政事務所（下稱通霄地政）現場測繪後，如附圖所示編號A雜物間，面積45平方公尺、編號B老舊三合院，面積311平方公尺、編號B1老舊三合院，面積25平方公尺、編號C涼棚，面積69平方公尺、編號D車庫，面積12平方公尺、編號E雜物間，面積10平方公尺，合計472平方公尺，與上開房屋稅籍證明書所載之99.9平方公尺全然歧異，可見並非同一建物，而係事後另行興建。況所載之納稅義務人蔡國良業於50年間死亡，被告若係向蔡國良租用，何以未曾提出任何相關文件以供證明。

（五）如附圖編號B之建物，其中央後方部分為原始最初之基礎建築結構，為黃土建造之古舊工法，但正面則未有任何黃土建造之形跡，全係採用混凝土加磚塊之現代建築工法，且屋頂部分係以鐵皮屋頂建造，顯見該建物早已毀壞，而

係近年所增建，原建物應已滅失。又上開建物兩側及附圖編號A部分，其建築結構亦與中央後方部分之黃土建造明顯歧異，亦應是其後所重建，且附圖編號A部分之雜物間之牆面、屋頂已嚴重毀壞，已喪失做為房屋建物之功能。

（六）被告雖提出契約書為證，然其第1條記載之地號與系爭土地不同，第3條雖記載「佃寮」五間，但是否即為系爭土地上之建物，並非無疑，是上開契約書並無法證明被告有權使用系爭土地。又附圖編號A、B、B1、C、D、E之系爭建物及地上物，縱認建在上開「佃寮」之原址上，惟上開地上物分別為鄭林阿完及被告鄭雲堆所建，已非原來之「佃寮」，而鄭林阿完依上開契約書所承租者並非系爭土地，該契約亦非租地建屋，其等自無在系爭土地上建造地上物之權利。被告鄭雲堆自應將系爭地上物拆除，被告等人為鄭林阿完之繼承人，自應將系爭建物拆除，並將占用土地返還原告及其他全體共有人。

（七）並聲明：⑴被告鄭雲堆應將1313地號土地上，如附圖所示編號C、D、E之系爭地上物拆除，並將系爭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。⑵被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥應連帶將1313-1地號土地上，如附圖所示編號A、B之系爭建物；1313地號土地上，如附圖所示編號B1之系爭建物，均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。⑶原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告鄭雲堆答辯略以：

（一）鄭林阿完與系爭土地之前所有權人蔡美松於54年3月11日，經由土地代書溫生立辦理土地租賃而簽訂契約書，其第1條係約定租佃耕作並以三七五減租條例之條件計收，第3條約定佃寮五間予乙方（即鄭林阿完）居住使用。故被告等尚非無權占用系爭土地。況上開契約書第3條之約

定即係系爭建物所在地，系爭建物三合院正身之圍牆及基座仍為土牆，屋頂添附於其上，尚得遮風避雨，屋頂上雖有鐵皮，然該鐵皮並非新建物，系爭土地雖輾轉由原告取得，然在房屋得使用期限，尚不影響租賃關係之存在，是依民法第425條之1規定之適用或類推適用，兩造間仍有法定租賃關係存在。

（二）又當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之本旨，仍側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使用權不因嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。原告之前手對於被告等人使用系爭建物均表示同意或漠視承認，原告取得系爭土地亦已10年，至少均可認定有其默示同意，亦即除表意人之舉動或其他情事足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。准此，被告等人就系爭土地並非無權占用。

（三）系爭建物早於75年間已存在，拍定人張光雄明知房屋占用土地部分不點交，仍出價購買，張光雄之後手自應繼受土地所有人與房屋所有人間之使用關係，否則即有違誠信原則。

（四）並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、被告鄭雲旺、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌未於最後言詞辯論期日到場，惟其等前於言詞辯論期日到場陳述如下：

本件是因耕地三七五租約而使用系爭土地，系爭建物是「田頭厝」，不希望被拆除。同意被告鄭雲堆所稱系爭地上物是由被告鄭雲堆搭建；系爭建物是由其等母親鄭林阿完所搭建等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告鄭文錦、鄭文雄、李蓀妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、

林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭金娥等人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

五、得心證之理由：

（一）原告主張1313地號土地前係蔡國良所有，於41年間贈與蔡美松，再於75年間因拍賣由張光雄取得，而於79年間分割出1313-1地號土地，嗣於80年間張光雄將系爭土地再出售於林來發，林來發再於96年間將系爭土地贈與原告及林素月，應有部分各為12分之5及12分之7，有舊土地登記謄本、異動索引、土地登記第一類謄本等在卷可按（見本院卷一第27至41、57至59頁）。又鄭林阿完死亡後，其繼承人有被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥等人，有除戶戶籍謄本及繼承系統表、手抄戶籍謄本、戶籍謄本等在卷可稽（見本院卷一第263至325頁）。並為到場之被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

（二）被告鄭雲堆、鄭雲旺、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌雖以鄭林阿完與系爭土地之前所有人蔡美松訂立租賃契約，契約第3條約定佃寮五間予乙方（即鄭林阿完）居住使用，而上開佃寮即係系爭建物所在地，在系爭建物得使用期限，尚不影響租賃關係之存在，依民法第425條之1規定之適用或類推適用，兩造間仍有法定租賃關係存在，故被告等尚非無權占用系爭土地等語置辯。惟查：

1、1313-1地號土地上之原有建物之建號為北勢窩段107號，有土地登記第二類謄本在卷可按（見本院卷一第45頁）。而上開建物業經通霄地政於109年2月21日，收件通苑資字第6700號辦理建物滅失登記完畢在卷，有通霄地政110年1月7日通地一字第1100000050號函在卷可憑（見本院卷一第255頁）。足認1313-1地號土地上之原有建物，業已滅失，並辦理建物滅失登記完畢，是其後在1313-1地號土地

上之系爭建物，應係重新所建造。

2、鄭林阿完雖有與蔡美松簽訂租賃契約，惟其承租耕作之土地依契約書第1條約定，為通霄鎮北勢窩段669-1、682、683地號內之大坵母壹坵、大菜坵壹坵、魚池腳（中坡仔腳）連貳坵，有契約書在卷可按（見本院卷一第423頁），顯見鄭林阿完承租耕作之土地並非系爭土地。又上開契約書第3條雖約定：出租土地附帶佃寮（現在乙方居住部分）五間給乙居住使用（以無租條件），但不得轉租他人之約。然該「佃寮」之所在究係在何土地上之何位置並未明確記載，且既係載明「出租土地附帶佃寮」，則該「佃寮」應係在出租土地之上，始利於耕作，照看耕作物，應非在系爭土地上，是上開契約書尚無從為有利被告之認定。

3、又依房屋稅籍證明書所載，原苗栗縣○○鎮○○里0鄰00號建物，係屬木石磚造（雜木），面積99.9平方公尺，有該證明書在卷可憑（見本院卷一第111頁）。且該建物業已辦理建物滅失登記完畢在案，已如前述。而被告等現有系爭建物如附圖編號A、B、B1，面積合計達381平方公尺，亦與原有建物面積不符，堪認現有系爭建物應係事後所重建，而非原有之建物。

4、縱認上開契約書所指之「佃寮」係坐落在1313-1地號土地上，然現有系爭建物由外觀觀之，已是磚造鐵皮屋頂或水泥瓦屋頂，均非如上開房屋稅籍證明書上所載之木石磚造（雜木）所造之建物，有現場照片在卷可稽（見本院卷一第337至342頁）。雖如附圖編號B正廳部分房屋後牆下方仍係土造，有現場照片在卷可憑（見本院卷一第338頁），然土造牆上方已搭建鋼架鐵皮造牆面及鐵皮屋頂，顯見原有上方牆面及屋頂已滅失，而經改建。是現有系爭建物，已非原有之建物。

5、又被告鄭雲堆所建系爭地上物，係占用1313地號土地，與主體建物均不相連，且均係其後所搭建，有通霄地政複丈

成果圖及現場照片在卷可證（見本院卷一第337、339、355頁），並為被告鄭雲堆所不爭執。是此部分係屬新建，而與上開契約書所載內容無關。

6、綜上所述，被告鄭雲堆、鄭雲旺、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌前開所辯，尚無可採。

（三）被告鄭雲堆再以原告取得系爭土地亦已10年，至少可認定其有默示同意被告使用系爭土地，是被告等人就系爭土地並非無權占用等語置辯。惟查：

1、按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院90年度台上字第2038號、83年度台上字第237號判決意旨參照）。

2、本件原告雖於96年1月15日取得系爭土地後，迄至109年4月10日始提起本訴，有土地登記第一類謄本及本院蓋於民事起訴狀上之收文章可稽（見本院卷一第15、57、59頁）。然原告否認有默示同意被告繼續使用系爭土地，且被告等並未能舉證證明原告有何舉動或其他情事，足以間接推知原告有默示同意被告等人繼續使用系爭土地之意，不能僅以原告遲未起訴請求被告等拆屋還地，遽認原告有默示同意被告等人繼續使用系爭土地之意。是依前開最高法院見解，尚不能推認原告有默示同意被告等人繼續使用系爭土地。

3、綜上所述，被告鄭雲堆前開所辯，亦無可採。

（四）被告鄭雲堆又以系爭建物早於75年間已存在，拍定人張光雄明知系爭建物占用系爭土地而不點交，仍出價購買，原告為其後手，亦應繼受土地所有人與建物所有人間之使用關係，否則即有違誠信原則等語置辯。惟查：

1、按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821條定有明文。又對於無權占有侵害共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起（司法院28年院字第1950號，最高法院28年度上字第2361號判例參照）。是共有人中之一人，無論其應有部分及面積如何，依法均得為共有人全體就共有物全部提起返還之訴。揆諸民法第767條、第821條規定，本係所有權之正當行使，不生違背誠信原則之問題（最高法院83年度台上字第237號判決意旨參照）。

2、至於拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權不得依法請求上訴人遷讓（最高法院70年度台上字第19號判決意旨參照）。是執行法院於拍賣公告載明拍定後不點交，僅係因拍賣標的物有某種事實情狀存在，執行法院於拍定後不負點交之責而已，而非謂買受人不得行使其所有權人之權利。

3、綜上所述，原告依民法第767條、第821條之規定，本於所有權之正當行使，請求被告等人拆屋還地，不生違背誠信原則之問題，被告鄭雲堆前開所辯，亦無所據。

（五）揆諸前揭說明，被告等人無權占用系爭土地，原告自得本於系爭土地所有權人之地位請求拆屋還地。

六、從而，原告依民法第767條第1項、第821條之規定請求⑴被告鄭雲堆應將1313地號土地上，如附圖所示編號C、D、E之系爭地上物拆除，並將系爭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共有人全體。⑵被告鄭文錦、鄭文雄、李薙妡、李仁凱、鄭麗玲、林凱菁、林寶田、林寶貴、林秀美、鄭雲忠、鄭雲旺、鄭雲堆、范鄭阿森、鄭金蓮、鄭金嬌、鄭金娥應連帶將1313-1地號土地上，如附圖所示編號A、B之系爭建物；1313地號土地上，如附圖所示編號B1之系爭建物，均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還原告及其他共

有人全體，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項、第2項所示。又兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項但書、第2項、第390條第2項、第392條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　陳秋錦

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　張智揚

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日