

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第132號

原告 台灣農林股份有限公司

法定代理人 吳清源

訴訟代理人 陳慧芬律師

蔣瑞芝

吳鳳翔

被告 劉吳冬英

訴訟代理人 劉定坤

複代理人 劉定忠

被告 劉定育

訴訟代理人 劉定忠

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告劉吳冬英應將苗栗縣○○鄉○○段00000地號土地上，如附圖苗栗縣銅鑼地政事務所民國111年9月16日土地複丈成果圖編號A1、A2之地上物拆除，並該部分占用之土地騰空返還原告。

二、被告劉定育應將苗栗縣○○鄉○○段00000地號土地上，如附圖苗栗縣銅鑼地政事務所民國111年9月16日土地複丈成果圖編號B1、B2之地上物拆除，並該部分占用之土地騰空返還原告。

三、訴訟費用由被告劉吳冬英負擔百分之43，餘由被告劉定育負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣335,937元為被告劉吳冬英供擔保後，得為假執行；但被告劉吳冬英如以新臺幣1,007,810元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 五、本判決第二項於原告以新臺幣451,670元為被告劉定育供擔保
02 後，得為假執行；但被告劉定育如以新臺幣1,355,010元為原
03 告預供擔保後，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 一、原告於民國110年12月13日起訴時，被告劉吳冬英為門牌號
07 碼苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○○○○○路00○0號建物之
08 事實上處分權人，嗣於111年2月間贈與訴外人劉貴枝（卷二
09 第17頁不爭執事項3.），經本院以書面將訴訟繫屬事實通知
10 劉貴枝後（卷一第351、352-1、352-3頁本院函文、送達證
11 書），劉貴枝並未聲請承當訴訟，依民事訴訟法第254條第1
12 項規定，於本訴無影響。

13 二、本件係就原告起訴被告劉吳冬英、劉定育部分辯論終結並判
14 決，其餘被告另行審理。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：苗栗縣○○鄉○○○○○○段00000地號土地
17 （下稱系爭土地）為原告所有，惟被告劉吳冬英、劉定育未
18 經原告同意，擅自於系爭土地搭建苗栗縣銅鑼地政事務所11
19 1年9月16日土地複丈成果圖（即附圖）編號A1、A2及B1、B2
20 地上物，經原告多次促請拆除均置之不理，爰依民法第767
21 條第1項前、中段規定，請求被告劉吳冬英、劉定育分別拆
22 除附圖編號A1、A2及B1、B2地上物，並分別將該部分占用之
23 土地騰空返還原告等語。並最終聲明：(一)如主文第1、2項所
24 示、(二)願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告劉吳冬英：系爭土地上原有1棟三合院，經劉吳冬英與
27 劉定忠父親一起合買，故三合院一部分為劉吳冬英所有，自
28 長輩處聽聞有跟原告以地瓜租承租，但劉吳冬英購買後並未
29 繳納租金予原告，目前原告與劉吳冬英間並無租約，不同意
30 原告請求，另主張時效取得地上權，但未向地政機關聲請地
31 上權登記，原告請求拆除亦為權利濫用，其餘引用劉定育之

01 答辯等語，資為抗辯。惟未提出答辯聲明（卷一第166至167
02 頁、卷二第18、436、446頁）。

03 (二)被告劉定育：八股路38之3號建物之原建物為土塊牆三合
04 院，係劉定育之外祖父羅水養所興建，興建用地涵蓋三叉段
05 635-39、648-4（重測後即系爭土地）地號土地，而劉定育
06 母親係於28年4月29日於該處出生，故該三合院應係於原告
07 登記前之日據時期所興建，其後羅水養分別將該三合院移轉
08 予其子羅阿興、羅福興、羅火興，而羅福興有向臺灣鐵路管
09 理局承租，劉添福及劉吳冬英有向羅福興買渡該建築用地，
10 之後再向國有財產局承租，其後以羅水養之孫羅振祥名義於
11 66年12月20日興建八股路38之3號建物，再於80年3月15日由
12 羅振祥移轉至劉定育名下，則原告辦理系爭土地登記後，劉
13 吳冬英、劉定育有向原告登記使用取得原告同意，並於78至
14 79年間加蓋第三層樓，原告並未異議，不能因地籍圖重測後
15 就系爭土地並無任何租賃契約而主張無權占有，原告請求拆
16 除亦為權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
17 執行之聲請均駁回、(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
18 為假執行（卷二第16頁、第123至131頁、第436、446頁）。

19 三、兩造協議簡化爭點如下（卷二第17至18頁）：

20 (一)不爭執事項

- 21 1.原告為系爭土地之單獨所有權人（卷一第57頁）。
- 22 2.附圖（卷一第347頁）編號A1、A2建物，門牌號碼為八股路3
23 8之2號，於起訴時事實上處分權人為被告劉吳冬英，而於11
24 1年2月贈與劉貴枝（卷一第115、305頁）；附圖編號B1、B2
25 建物，門牌號碼為八股路38之3號，事實上處分權人為被告
26 劉定育（本院卷第307至309頁）。

27 (二)爭執事項

28 系爭土地上之地上物有無合法占用權源？被告劉吳冬英就系
29 爭土地有無因時效取得地上權？原告依民法第767條第1項
30 前、中段規定，請求被告分別拆除系爭土地上之地上物，並
31 分別將占用部分騰空返還原告，有無理由？

01 四、本院之判斷：

02 (一)按主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源
03 之存在原因負舉證責任（最高法院111年度台上字第985號裁
04 定意旨參照）。則依不爭執事項1、2，系爭土地為原告單
05 獨所有，而被告具有事實上處分權之八股路38之2號、八股
06 路38之3號建物確有占用系爭土地，而原告亦否認與被告具
07 有租賃關係等語（卷二第18頁），依上所述，自應由被告分
08 別就其係有權占有乙情，負舉證之責。經查：

09 1.被告劉吳冬英雖抗辯如上，並聲請向臺灣省政府農林廳調取
10 羅福興與原告間租賃契約，待證事實為被告劉吳冬英之建物
11 合法建於系爭土地上（卷二第19頁），然經本院函詢後，經
12 行政院農業委員會林務局函轉新竹林區管理處後，該處函
13 覆：系爭土地係原告所有，非該處轄管土地，查無羅福興與
14 該處相關租賃契約紀錄，並請農糧署協助釐清等語（卷二第
15 109、113頁），其後行政院農業委員會農糧署亦函覆：前臺
16 灣省政府農林廳廳本部於88年7月1日改隸行政院農業委員會
17 中部辦公室，前臺灣省政府糧食處改隸為行政院農業委員會
18 第二辦公室，93年1月30日行政院農業委員會原農糧處與中
19 部辦公室及第二辦公室整併為農糧署，另查無民眾羅福興與
20 臺灣省政府農林廳、原告就系爭土地是否曾簽署租賃契約之
21 相關資料等語（卷二第211至212頁），故依上開函覆內容，
22 均未能證明被告劉吳冬英有因羅福興曾與原告締結租賃契
23 約，而使八股路38之2號建物得以合法占有系爭土地，故其
24 此部分所辯，礙難採納。

25 2.又被告劉定育所提出之土地租賃契約，係載明羅福興向臺灣
26 省政府交通處鐵路管理局自67年1月1日至67年12月31日止，
27 租賃三叉段如該契約附圖之土地面積159平方公尺，惟該契
28 約附圖僅標示租賃範圍為「建（64-2）」，並未具體標示租
29 賃之土地地號（卷二第181至189頁），而系爭土地係分割自
30 八股段507地號土地，該土地重測前為三叉段648-4地號土地
31 （卷二第281頁土地登記公務用謄本），而三叉段648-4地號

土地土地登記簿最早登記事由為49年7月5日自648-2地號土地分割轉載，所有權部記載為原告所有，其後並無由臺灣省政府交通處鐵路管理局取得之登記（卷二第335至353頁），則三叉段648-4地號土地自始既非臺灣省政府交通處鐵路管理局所有或管理，難認上開土地租賃契約之租賃範圍有包括該土地，從而縱被告劉吳冬英及被告劉定育之父劉添福曾向羅福興買渡上開土地租賃契約之建物用地「三義鄉三叉段圖編64-2號」及地上房屋（卷二第171頁房屋賣渡書），亦無從認定有因此取得使用系爭土地之合法租賃權源。至縱使原告於八股路38之2號、38之3號建物改建時未有異議，抑或八股路38之2號、38之3號建物早於原告登記為系爭土地所有權人即存在，均無法據以推認該等建物即有占用系爭土地之合法權源，故被告劉定育所辯，亦難採納。

(二)次按占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提（最高法院89年度台上字第1370號裁定意旨參照）。則被告劉吳冬英雖抗辯時效取得地上權，然其既自承並未向地政機關聲請地上權登記等語（卷二第18頁），依上所述，本院即毋庸為實體上裁判，難認被告劉吳冬英得以據為占用系爭土地之合法權源。

(三)且按所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言。其判斷應採客觀標準，觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第1752號判決意旨參照）。則被告劉吳冬英、劉定育雖均抗辯原告請求拆除建物為權利濫用等語，然不僅未敘明原告行使權利有何權利濫用之具體事由，且原告為系

01 爭土地所有權人，其行使所有權能請求排除對其所有權之侵
02 害實屬正當，並無何濫用權利情事，且被告均未能舉證係屬
03 有權占有，其經排除占用所受損害並無保護必要，礙難認被
04 告所辯可採。

05 (四)綜上，依不爭執事項不爭執事項1、2，原告為系爭土地所
06 有權人，而被告具有事實上處分權之八股路38之2號、八股
07 路38之3號建物確有占用系爭土地，被告復未能舉證該等建
08 物有占用系爭土地合法權源，故原告依民法第767條第1項
09 前、中段規定，請求被告劉吳冬英、劉定育分別拆除附圖編
10 號A1、A2及B1、B2地上物，並分別將該部分占用之土地騰空
11 返還原告，俱屬有據，均應准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
13 核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 六、原告、被告劉定育陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假
15 執行，經核於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之，併
16 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定被告劉吳冬英
17 如預供擔保相當之金額，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、第85條第1項但
19 書。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
21 民事第二庭 法 官 劉奕榔

22 以上正本係照原本作成。

23 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（須
24 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
26 書記官 郭娜羽