

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第437號

原告	徐月蘭
訴訟代理人	江錫麒律師
	王炳人律師
	周銘皇律師
被告	張招娣妹
	彭淑媛
	劉張淑玲
	湯偉源
	陳瑞蓮
	湯昱琳
	湯佩文
	湯如鈴
	湯佩貞
	湯苡彤
	湯偉君
	湯偉質
	湯舒舒
	湯智夏
	湯松妹
	王傳祥
	王傳勝
	王蕙美

01	0000000000000000	
02		湯雪梅
03		謝湯秋菊
04	0000000000000000	
05		湯桂枝
06	0000000000000000	
07		湯瑞蘭
08		徐瑞芬
09	0000000000000000	
10		徐瑞美
11	0000000000000000	
12		徐瑞惠
13	0000000000000000	
14		徐劉彩娥
15		徐鴻桂
16	0000000000000000	
17		徐鴻光
18	0000000000000000	
19		徐瑞瑩
20		徐炳祥
21		徐清祥
22	0000000000000000	
23		江錦宏
24	0000000000000000	
25		江錦勳
26	0000000000000000	
27		劉江美完
28	0000000000000000	
29		何徐秀珍
30	0000000000000000	
31		謝徐蘭芳

01 徐雲淑

03 張達光

04 湯松達

06 徐鴻森

07 張伯瑋

08 上四人共同

09 訴訟代理人 張智宏律師

10 黃建誠律師

11 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月18日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 一、被告徐鴻森應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○段000地號土
15 地上如附件附圖民國112年12月11日苗栗縣苗栗地政事務所
16 土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示建物（面積30.7平
17 方公尺、門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷0號）拆
18 除，並將占用土地部分返還予原告。

19 二、被告湯松達應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○段000地號土
20 地上如附圖編號B所示建物（面積85.64平方公尺、門牌號碼
21 苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷000號）拆除，並將占用土
22 地部分返還予原告。

23 三、被告張伯瑋應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○段000地號土
24 地上如附圖編號C所示建物（面積201.02平方公尺、門牌號
25 碼苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷0號）拆除，並將占用土
26 地部分返還予原告。

27 四、原告其餘之訴駁回。

28 五、訴訟費用由被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋依序負擔10%、
29 27%、63%。

30 六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣（下同）124,366元
31 為被告徐鴻森、以346,928元為被告湯松達、以814,332元為

張伯瑋供擔保後，得假執行。但被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋如依序以373,097元、1,040,783元、2,442,996元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

本件除被告湯松達、徐鴻森、張伯瑋、張達光（下合稱被告湯松達等人）外，其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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、原告主張：苗栗縣○○鄉○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，然坐落其上之門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷0號、3-1號、5號等未辦理第一次所有權登記之房屋共3棟（下合稱系爭房屋，分稱系爭門牌號房屋），未經原告同意而無權占用系爭土地如民國112年12月1日苗栗縣苗栗地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之位置及面積，即編號A為系爭3號房屋（占用面積30.7平方公尺）、編號B為系爭3-1號房屋（占用面積85.64平方公尺）、編號C為系爭5號房屋（占用面積201.02平方公尺）。又系爭房屋各由原買受人即徐金（系爭3號房屋）、湯火生（系爭3-1號房屋）、彭阿秋（系爭5號房屋）【下合稱徐金等人】取得事實上處分權，現由附表編號1、2、3所示被告各取得系爭3號房屋、系爭3-1號房屋、系爭5號房屋之事實上處分權。爰依民法第767條第1項規定提起本訴，請求如附表所示被告各拆除該等房屋，並將占用之土地返還原告等語。並聲明：(一)附表編號1所示被告應將坐落系爭土地上之系爭3號房屋拆除，並將占用土地部分返還予原告；(二)附表編號2所示被告應將坐落系爭土地上之系爭3-1號房屋拆除，並將占用土地部分返還予原告；(三)附表編號3所示被告應將坐落系爭土地上之系爭5號房屋拆除，並將占用土地部分返

01 還予原告；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告湯松達等人陳以：

04 1.原告於100年間曾以訴外人即被告徐鴻森之父徐錦祥及被告
05 湯松達為被告，依民法第767條第1項規定向本院提起拆屋還
06 地訴訟，業經本院以100年度重訴字第59號判決（下稱前
07 案）駁回原告之訴在案。本件訴訟與前案訴訟之當事人、訴
08 訟標的、原因事實及聲明均相同，為同一事件，本件應受前
09 案既判力之遮斷效所拘束，故原告對被告湯松達、徐鴻森提
10 起本件訴訟，程序上應不合法。

11 2.又系爭3號房屋、3-1號房屋及該等房屋基地部分，分為被告
12 徐鴻森之祖父徐金、被告湯松達之父湯火生各向訴外人即系
13 爭土地原共有人徐文敏所買受，系爭5號房屋則係被告張達
14 光之父彭阿秋向訴外人彭賢鏞所買受，而彭賢鏞亦係向徐文
15 敏買受取得。其中系爭3號房屋，由徐金之繼承人徐錦祥死
16 亡後再由被告徐鴻森分割繼承取得，另系爭3-1號房屋於湯
17 火生死亡後，則由被告湯松達分割繼承取得，系爭5號房屋
18 於彭阿秋死亡後，由被告張達光、張招娣妹分割繼承後再轉
19 讓該屋事實上處分權予被告張伯瑋，故系爭房屋之事實上處
20 分權人依門牌3、3-1、5號各為被告徐鴻森、湯松達、張伯
21 瑋，原告請求上開被告以外之人拆除系爭房屋為無理由。再
22 者，系爭房屋及占用土地均原係向徐文敏買受，並非無權占
23 用。況且，系爭建物於40餘年間即興建完成，系爭土地前共
24 有人均未曾對徐文敏或向徐文敏購買系爭房屋之後手提起拆
25 屋還地訴訟，足徵系爭房屋所坐落系爭土地之範圍原係由徐
26 文敏所分管，並有徐文敏之建物坐落其上，原告對於後續向
27 徐文敏購買系爭房屋及土地持分之後手占有使用該部分土地
28 之事應知之甚明，顯見雙方間應有默示分管契約存在，且徐
29 文敏所分管該部分土地因系爭房屋坐落其上具有公示性及公
30 開性，足認系爭土地共有人之後手應具有可得而知該默示分
31 管契約存在之情形，而原告係於86年起陸續取得系爭土地持

01 分，其買受系爭土地之持分時，系爭建物早已存在並坐落於
02 系爭土地上，原告自應受上開分管契約之約束而不得請求拆
03 除系爭建物，原告之請求顯有濫用權利之虞，自應予以駁回
04 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴暨假執行聲請均駁回；
05 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 (二)被告徐瑞芬、徐瑞美、徐瑞惠（下稱徐瑞芬等人）則陳以：
07 伊等代位繼承徐金之遺產，惟伊等之胞兄即被繼承人徐鴻裕
08 之法定繼承人均拋棄繼承，應選任遺產管理人。

09 (三)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
10 或陳述。

11 三、本院之判斷：

12 (一)本訴未經前案判決既判力所及：

13 1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
14 既判力，民事訴訟法第400條第1項固定有明文，而民事訴訟
15 法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局
16 判決而言，所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的
17 而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，即不得謂為同一事
18 件（最高法院109年度台上字第2296號判決意旨參照）。又
19 民事訴訟法第400條第1項所謂經裁判之訴訟標的，其裁判專
20 指實體上之裁判而言，確定判決如以程序上理由駁回原告之
21 訴，並未就為訴訟標的之法律關係予以裁判者，無民事訴訟
22 法第400條第1項之既判力（最高法院27年上字第1688號判
23 例、106年度台抗字第54號裁定意旨參照）。

24 2.本件原告固曾於前案以徐錦祥及被告湯松達為被告向本院提
25 起拆屋還地訴訟，並經前案判決以原告未以湯火生及徐金之
26 繼承人提起訴訟而駁回原告此部分起訴確定等情，有前案判
27 決附卷可稽（見本院卷(一)第51至57頁），並經本院調閱前案
28 卷宗核閱無訛。查原告於前案之訴訟標的係基於共有人之身
29 分依民法第821條、第767條規定請求徐錦祥、湯松達將占用
30 土地之系爭3號房屋、系爭3-1號房屋拆除，並將占用土地返
31 還予系爭土地斯時全體共有人，而與本件原告係依系爭土地

01 之單獨所有權人身分依民法第767條規定請求本案全體被告
02 拆除前開房屋並返還土地予原告之原因事實尚有不同，訴訟
03 標的之法律關係及聲明亦為不同，即非同一事件。況且，前
04 案判決係以程序上之理由，而為原告敗訴之判決，並未對為
05 訴訟標的法律之關係為裁判，也未對就系爭土地及房屋之權
06 利關係等實體之事項為任何之審究，自不能認該確定判決有
07 既判力，為本案有受前案判決效力所及，故被告湯松達等人
08 抗辯本訴與前案訴訟係屬同一事件等語，尚屬無據。

09 (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；
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
11 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土
12 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
13 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
14 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
15 證明之；再按拆屋為事實上之處分行為，須對於房屋有事實
16 上處分權之人，始得為之，未經辦理所有權第一次登記之房
17 屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院106
18 年度台上字第2511號、107年度台上字第421號、97年度台上
19 字第2158號判決意旨參照）。本件被告湯松達等人抗辯系爭
20 房屋為有權占用等情，為原告所否認，揆諸前開說明，自應
21 由被告湯松達等人負舉證責任。經查：

22 1.原告前於86年9月、97年5月因買賣陸續取得系爭土地應有部分
23 分149/504、2/504，嗣於112年3月9日因系爭土地經裁判分
24 割後由法院拍賣而取得系爭土地應有部分353/504，現為系
25 爭土地所有權人（權利範圍1/1），此有系爭土地土地登記
26 謄本及異動索引在卷可憑（見本院卷(一)第27、605頁）；另
27 又系爭房屋坐落在系爭土地之位置及面積如附圖編號A（系
28 爭3號房屋，占用面積30.7平方公尺）、B（系爭3-1號房
29 屋，85.64平方公尺）、C（系爭5號房屋，201.02平方公
30 尺）所示，而系爭3號房屋及基地部分係徐金向徐文敏買受
31 取得、系爭3-1號房屋及基地部分係由湯火生向徐文敏買受

取得、系爭5號房屋及基地部分則係由彭賢鏞向徐文敏賣受後再出賣予彭阿秋等情，則有附圖及被告湯松達等人所提土地買賣契約證書、房屋契約書在卷可憑（見本院卷(一)第471、473、477、479、489至492頁），且未據原告及到庭被告所爭執，其餘未到庭被告則於相當時期受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，是上情堪以認定。

2. 又稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。查：①系爭3號房屋固先由徐金自徐文敏處買受取得，然觀之本院調取之苗栗縣房屋稅籍登記表（見本院卷(一)第87頁）即可見，自始登記稅籍名義人即為徐錦祥，認章欄亦蓋印有「徐金」之印文，又自其上其餘「六十四年度普查訖」之印文，顯見該建物早於徐金於81年2月過世前，系爭3號房屋即經徐錦祥登記為納稅義務人，並起課房屋稅，尚可推認徐金於生前業將系爭3號房屋之事實上處分權移轉予徐錦祥，乃由徐錦祥繳納房屋稅，嗣徐錦祥過世後，則由繼承人間分割遺產協議由被告徐鴻森繼承，除該稅籍登記表已載明繼承登記外，復有遺產分割繼承協議書在卷可佐（見本院卷(一)第475頁）；②系爭3-1號房屋由湯火生自徐文敏處買受取得，湯火生過世，乃由繼承人間分割遺產由被告湯松達繼承，復有稅籍登記表所載「繼承移轉」等文字可參（見本院

卷(一)第85頁)；③系爭5號房屋由彭賢鏞出賣予彭阿秋，彭阿秋死亡後，業經分割繼承由其中繼承人即被告張招娣妹、張達光共同繼承，再由該2人贈與移轉予被告張伯瑋取得該屋之事實上處分權，亦有稅籍登記表所載「繼承移轉」、「贈與移轉」等文字可參，及贈與稅免稅證明書、稅籍證明書及贈與移轉契約書在卷可佐（見本院卷(一)第83、483至488頁）。從而，前開被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋自相關稅籍登記歷程及相關記載，尚足推認渠等各為系爭房屋之事實上處分權人，而原告及徐瑞芬等人就非真正事實上處分權人卻登記為納稅義務人之事實主張，未反證以其實說，足認上情為真，故原告起訴被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋以外之被告拆除系爭房屋，即屬無據。

3.系爭房屋無占用系爭土地之合法權源：

①本件被告湯松達等人固以系爭房屋均係買受自徐文敏，系爭土地之共有人過去數十年間均未曾對徐文敏或向徐文敏購買系爭房屋之後手提起拆屋還地訴訟，足見系爭房屋使用土地已有默示分管，而為有權占用等情，並提出土地買賣契約書、系爭土地手抄登記謄本、土地登記舊簿以為佐證（見本院卷(一)第471、473、477、479、491頁；卷(二)第23至73頁）。

②然按所謂默示同意，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（最高法院110年度台上字第2766號判決意旨參照）。系爭土地歸於原告單獨所有前，共有人人數眾多，有系爭土地登記簿在卷可憑（見本院卷(二)第23至63頁），該等共有人間是否均知悉系爭土地上有系爭房屋存在，且均同意房屋使用土地乃不欲提起訴訟等情，抑或僅係單純之沉默，均未見被告湯松達等人舉證以實其說，難僅憑渠等長年未遭他人起訴而主觀臆測、推認有默示分管合意。況且，系爭土地曾經共有人提起

01 分割共有物之訴，乃經法院拍賣後由原告取得全部所有權，
02 如前所述，故縱認徐文敏出賣系爭房屋前就房屋使用土地有
03 默示分管，惟系爭土地既經共有人請求分割共有物，即應解
04 為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定
05 時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力，共有人在
06 分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而
07 消滅時，該房屋亦無繼續占用土地之權源（最高法院110年
08 度台上字第409 號民事判決意旨參照），附此敘明。

09 (三)綜上，本件原告為系爭土地之所有權人，而被告徐鴻森、湯
10 松達、張伯瑋則各為系爭3號房屋、系爭3-1號房屋、系爭5
11 號房屋之事實上處分權人，系爭房屋則各占用系爭土地如附
12 圖所示之位置及面積，而被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋既均
13 未能舉證系爭房屋有何占用系爭土地之合法權源，故原告依
14 前開規定請求被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋拆除渠等所有之
15 房屋，即屬有據。

16 (四)又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
17 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
18 148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
19 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
20 內（最高法院45年台上字第105號判決參照）。被告湯松達
21 等人雖抗辯原告之請求有違誠信原則，然查，系爭房屋固均
22 為磚造一層樓建物，有相當之經濟價值，如拆除確屬不利
23 益，惟徐金等人買受系爭房屋時即應知悉徐文敏僅為系爭土
24 地共有人之一，且買賣後亦未完成系爭土地所有權之移轉登
25 記，本應承受房屋將來可能其他共有人或後手被訴請拆除之
26 不利益；又系爭房屋無權占用系爭土地，占用面積合計317.
27 36平方公尺，已將近系爭土地之一半，確會使原告不能使用
28 收益系爭土地而受有損害，再審酌系爭房屋固尚能使用，惟
29 使用年限已久，現課稅價值僅各為1,500元（系爭3-1號房
30 屋）、7,300元（系爭3號房屋）、8,800元（系爭5號房
31 屋），對照系爭土地遭占用之價值如依公告現值計算為3,85

6,876元（計算式：317.36平方公尺×112年1月公告現值12,153元/平方公尺=3,856,876元），足見原告不能使用收益系爭土地之損害顯遠高於系爭房屋拆除所受之損失，倘不准原告行使土地所有權，顯難達保護土地所有權之立法意旨，對原告亦屬不公平，綜上情節，本院認原告基於系爭土地所有權人地位，訴請系爭房屋之事實上處分權人拆屋還地，係正當行使所有權人之物上請求權，非屬權利濫用，亦無何違反誠實信用原則之可言，是被告湯松達等人上開所辯，亦無可採。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。另被告徐鴻森、湯松達、張伯瑋陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、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，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第一庭 法 官 黃思惠

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
書記官 洪雅琪

附表：

編號	被告	原告主張左列被告為下列房屋之事實上處分權人	如附圖編號	備註

1	徐瑞芬、徐瑞美、徐瑞惠、徐劉彩娥、徐鴻森、徐鴻桂、徐鴻光、徐瑞瑩、徐炳祥、徐清祥、江錦宏、江錦勳、劉江美完、何徐秀珍、謝徐蘭芳、徐雲淑	門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷0號未辦理第一次所有權登記之房屋	編號A	徐金（原系爭3號房屋之事實上處分權人）之繼承人
				其中左列徐鴻森為現系爭3號房屋稅籍登記人
2	湯偉源、陳瑞蓮、湯昱琳、湯佩文、湯如鈴、湯佩貞、湯苡彤、湯偉君、湯偉質、湯舒舒、湯智夏、湯松達、湯松妹、王傳祥、王傳勝、王蕙美、湯雪梅、謝湯秋菊、湯桂枝、湯瑞蘭	門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷000號未辦理第一次所有權登記之房屋	編號B	湯火生（原系爭3-1號房屋之事實上處分權人）之繼承人
				其中左列被告湯松達為現系爭3-1號房屋稅籍登記人
3	張招娣妹、張達光、彭淑媛、劉張淑玲	門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○街00巷0號未辦理第一次所有權登記之房屋	編號C	彭阿秋（原系爭5號房屋之事實上處分權人）之繼承人
	張伯瑋			系爭5號房屋之稅籍登記人