

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第437號

原告 五龍宮

法定代理人 吳峻毅

訴訟代理人 劉正穆律師

被告 郭金宏

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114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地如附圖（即苗栗縣頭份地政事務所民國113年12月土地複丈成果圖）所示斜線區塊部分（面積40.37平方公尺）之建物拆除，並將上開占用土地返還予原告。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣17萬6000元為被告供擔保後，得假執行。

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。查本件原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖所示斜線區塊部分（面積50.76平方公尺）之建物拆除，並將上開土地返還予原告。(二)願供擔保請准宣告假執行（卷第13頁）嗣將上開第1項聲明減縮為如主文第1項所示。（卷第159頁）核原告聲明之變更，係減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定要無不合，應予准許。

二、次按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。民事訴訟法第40條第3項定有明文。本件原告設在苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○街0號，且有一定之目的，擁有獨立之廟產，由信徒組成，並設有負責人吳峻毅對外代表原告，有原告提出之扣繳單位變更登記申請書、苗栗縣寺廟登記證在卷可佐（卷第155至156頁），足見原告屬非法人團體而設

有代表人者，依上開規定具有當事人能力，先予敘明。

三、原告主張：系爭土地為原告於民國112年8月22日，向訴外人郭聿蓁購買取得，然而被告以其具有事實上處分權之門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○街0號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），占用系爭土地如附圖（即苗栗縣頭份地政事務所113年12月土地複丈成果圖，下稱附圖）所示斜線區塊部分（面積40.37平方公尺），但未具合法占有權源，為維護原告所有權及系爭土地之利用，依民法第767條第1項前段及中段規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以：系爭建物確實屬於被告，是被告先父留給被告的，由被告繼承；系爭建物所坐落之基地也屬於被告所有，係經被告先父郭盛昌向原地主購買取得等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)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，民法第767條第1項前段及中段定有明文。建物之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，有拆除之權限（最高法院107年度台上字第313號判決參照）。自己出資建築之建物，不因其是否為違章建築，將來能否登記，均原始取得該建物之所有權，其取得既係原始取得，即與依法律行為取得有別，不在民法第758條所規定非經登記不生效力之列。又因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，均不待登記即可取得不動產物權，此從民法第759條之反面解釋甚明

（最高法院90年度台上字第1250號判決參照）。

(二)原告主張系爭土地如附圖所示斜線區塊部分（面積40.37平方公尺）存有系爭建物，經本院勘驗查明屬實，有本院勘驗筆錄暨現場照片、附圖在卷為憑（卷第107至117頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。又原告主張系爭建物現在之

事實上處分權人為被告，業據原告提出戶籍謄本為憑（卷第55頁），並有本院依職權調閱之房屋稅籍證明書可考（卷第73頁）；然就此被告於言詞辯論期日明確供述，系爭房屋為被告先父留下來給被告的（卷第83、160頁），再參諸本院依職權調閱之房屋稅籍證明書（卷第71至75頁）及親等關聯資料（獨立置於卷外），系爭建物最早係經被告先父郭勝昌於28年間為稅務之登記（卷第75頁），堪認被告先父郭勝昌為系爭建物之起造人而原始擁有所有權，被告則依繼承關係續而獲得所有權。職是以故，被告應為系爭建物之所有人，非僅止於原告主張之事實上所有權人，特此敘明。

(三)原告復主張其為系爭土地之所有人，然被告抗辯系爭建物所坐落之基地為被告所有，前經被告先父所買下。經核，原告提出之土地所有權買賣移轉契約書、土地所有權狀、土地登記第一類謄本（卷第19至31頁、第35至36頁），足資證實原告確實為系爭土地之所有人。至於被告提出之權利人歸戶清冊所載被告所有土地（卷第91頁），為苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地，並非系爭土地。又被告提出之領據及便條紙（卷第87至89頁），雖敘述被告先父郭盛昌向訴外人高銀火、高阿秋購買土地所有權全部之事，惟未明確記載土地之地號，無足證明被告所述，被告先父郭盛昌向系爭土地之前地主購得系爭土地，被告擁有系爭土地所有權之待證事實。被告雖復提出經遮隱後之臺灣省苗栗縣土地登記簿（卷第93頁），並經本院依職權調閱相應之人工登記簿謄本（卷第131至143頁），足資證實被告先父郭盛昌曾經登記為地上權人（卷第135頁），故系爭建物於被告先父郭盛昌登記為地上權人時，不能謂屬無權占用系爭土地，有正當之法律權源；但此地上權之登記嗣經拋棄而於71年間遭到塗銷（卷第143頁），故依原告提出之土地第一類謄本之記載（卷第36頁），現已無地上權之設定登記，從而被告以系爭建物占用系爭土地，仍無正當權源，屬無權占有。又上開領據所寫之土地出賣人為高銀火及高阿秋（卷第37頁），其等雖然確實

01 曾屬系爭土地之所有人，但是應有部分各為2/4、1/4，有上
02 開人工登記簿謄本可考（卷第133頁），其等應有部分合計
03 仍未達1/1，與領據所述「購買所有權全部」乙情並不相
04 合，故應認領據所述被告先父購買之土地，要非系爭土地；
05 更遑論縱便假定原告先父郭盛昌向系爭土地之前地主具系爭
06 土地之買賣契約，然而此屬債權而非物權效力，僅拘束締約
07 之當事人，對於嗣後取得所有權且非買賣契約當事人之原告
08 而言，並不生效力，故無從執此對抗原告。

09 (四)基上所述，系爭土地現在所有人為原告，而被告以其所有之
10 系爭建物，占用如附圖所示斜線區塊部分（面積40.37平方
11 公尺）之系爭土地，屬無權占有，則原告依民法第767條第1
12 項前段及中段規定，請求如主文第1項所示，自屬有據而應
13 准許。

14 六、原告已陳明願供擔保請准宣告假執行，爰酌定適當之金額，
15 予以准許。

16 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
17 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

20 民事第二庭 法 官 李昆儒

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

25 書記官 金秋伶