

01 臺灣南投地方法院民事判決

02 112年度訴字第521號

03 原 告 陳永達

04 陳其慶

05 陳其聰

06 共 同

07 訴訟代理人 吳常銘律師

08 被 告 陳俊彥

09 0000000000000000

10 訴訟代理人 張國楨律師

11 被 告 陳青葉

12 陳瑞松

13 陳瑞通

14 陳秀玉

15 賴憲沂

16 賴岳宗

17 陳秀腰

18 陳瑞馨

19 柳秀系

20 柳榮賓

21 柳員

22 柳乾賜

23 柳榮敏

24 陳惠成

25 陳秀蘭

26 陳惠清

27 陳惠南

28 陳惠正

29 陳靖宜

30 陳琮勛

31 陳瑞章

01 曾東美  
02 陳瑞發  
03 陳素貞  
04 陳昱涵  
05 陳素職  
06 黃溪明  
07 黃忻慈  
08 黃鈴宗  
09 黃敏書

10 0000000000000000  
11 陳林秀惠  
12 陳佳燕  
13 陳俊哲  
14 陳俊營

15 上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年2  
16 月17日言詞辯論終結，判決如下：

## 17 主 文

18 一、被告陳惠成、陳惠清、陳惠南、陳惠正(後稱被告陳惠成等4  
19 人)應將坐落南投縣○○鄉○○○段000○000地號土地上如  
20 附圖編號B1部分面積56.19平方公尺之磚造一層樓建物拆  
21 除，並將前開土地騰空返還原告。

22 二、被告陳瑞通、陳瑞馨(後稱被告陳瑞通等2人)應將應將坐落  
23 於南投縣○○鄉○○○段000地號土地上如附圖編號B2部分  
24 面積36.25平方公尺之車棚拆除，並將前開土地騰空返還原  
25 告。

26 三、原告其餘之訴駁回。

27 四、訴訟費用由被告連帶負擔24%，餘由原告負擔。

28 五、本判決第1、2項由原告以新臺幣48,000元、31,000元，分別  
29 為被告陳惠成等4人、被告陳瑞通等2人供擔保後，得假執  
30 行；被告陳惠成等4人、被告陳瑞通等2人，如分別以新臺幣  
31 146,094元、94,250元，為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、除被告陳俊彥、陳瑞松、陳瑞馨、陳惠成、陳素珍、陳素職、陳俊哲、陳瑞章外，其餘被告經合法通知，均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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：

(一)坐落於南投縣○○鄉○○○段000○000○000地號土地（下稱系爭土地）為原告3人所共有，然系爭土地上卻有如附圖所示編號A（三合院左側，下稱A建物）、B1（磚造一層樓建物，下稱B1建物）、B2（車棚，下稱B2車棚）、C（土角厝，下稱C土角厝）等地上物（以下A建物、B1建物、B2車棚及C土角厝合稱系爭地上物）。A建物、C土角厝現況由陳坤和之繼承人即被告陳俊彥、陳青葉、陳瑞松、陳瑞通、陳秀玉、賴岳宗、陳秀腰、陳瑞馨、柳秀糸、柳榮賓、柳員、柳乾賜、柳榮敏、陳惠成、陳秀蘭、陳惠清、陳惠南、陳惠正、陳瑞章、陳靖宜、陳琮勛、陳瑞發、陳素珍、陳昱涵、陳素職、黃忻慈、黃鈴宗、黃敏書、陳佳燕、陳俊哲、陳俊營、賴憲沂、曾東美、黃溪明、陳林秀惠等35人（下稱被告陳俊彥等35人）繼承；B1建物為陳坤和三子陳招烈起造，陳招烈死亡後現由被告陳惠成、陳惠清、陳惠南、陳惠正等4人（下稱陳惠成等4人）使用；B2車棚則係陳坤和二子陳招遠起造，陳招遠死亡後現由被告陳瑞通、陳瑞馨（下稱陳瑞通等2人）使用。

(二)然原告並無同意出借或出租系爭土地予任何人使用，被告等人顯無合法使用權源，且迄今仍無歸還土地之意思，爰依民法第767條第1項前、中段及第821條等規定請求被告返還占用之土地等語。並聲明：1.被告陳俊彥等35人應將坐落於361、362地號土地上之A建物（占用面積158.37平方公尺）拆除，並將前開土地騰空返還原告。2.被告陳惠成等4人應將應將坐落362、363地號土地上B1建物（占用面積56.19平方公

01 尺)拆除，並將前開土地騰空返還原告。3.被告陳瑞通等2人  
02 應將應將坐落於363地號土地上B2車棚(占用面積36.25平方  
03 公尺)拆除，並將前開土地騰空返還原告。4.被告陳俊彥等3  
04 5人應將坐落363地號土地上C土角厝(占用面積121.28平方公  
05 尺)拆除，並將前開土地騰空返還予原告。5.如受有利判  
06 決，願供擔保，請准予假執行。

07 **三、被告方面：**

08 **(一)被告陳俊彥辯以：**

09 1.附圖編號A部分，陳坤和於過世後，其五個兒子並沒有分家  
10 (長子陳招連、次子陳招遠、三子陳招烈、四子陳招本、五  
11 子陳招川)，仍然一起居住在三合院，衡情當時應該也沒有  
12 就其遺產做協議分割。附圖編號B1部分磚造一層樓建物係陳  
13 坤和之三子陳招烈於50年代所建造，向來由三房使用，目前  
14 亦為三房陳招烈之子陳惠成等4人使用；附圖編號B2部分係  
15 陳坤和之二子陳招遠於50、60年代所建造，向來由二房使  
16 用，目前亦為二房陳招遠之子陳瑞通、陳瑞馨使用。附圖編  
17 號C部分土角厝，應是和三合院同時期建造，原本應該是陳  
18 坤和、陳坤海共有，嗣經陳坤海之子陳雄武賣給陳坤和後，  
19 曾經由陳坤和及其子孫共同使用，作為飼養牲畜之豬舍使  
20 用，目前已無人使用。附圖所示編號B1磚造一層樓建物係陳  
21 招烈所建造，屬陳招烈之繼承人所有；B2車棚係陳招遠所建  
22 造，屬陳招遠之繼承人所有。附圖所示編號B1、B2均非被告  
23 陳俊彥或其父親陳招川所興建，被告陳俊彥並無拆除上開建  
24 物或地上物之權限。

25 2.況且，本件原告陳永達父親陳雄武，已將系爭土地上之A建  
26 物、C土角厝出賣給被告陳俊彥之祖父陳坤和，有民國44年  
27 之家屋賣渡證(下稱系爭家屋賣渡證)可參，原告陳永達自應  
28 受契約關係之拘束，不得請求拆屋還地。至原告陳其慶、陳  
29 其聰(下合稱原告陳其慶等2人)為原告陳永達之子，其等所  
30 有系爭土地各1/4之應有部分又是向其叔叔陳永良所購得，  
31 顯見是為規避上述契約義務，原告陳其慶、陳其聰行使所有

01 權，自為權利濫用。

02 3.並聲明：原告之訴及假執行均駁回。被告願供擔保，請准免  
03 為假執行。

04 (二)被告陳惠成、陳瑞馨：

05 1.依系爭家屋賣渡證記載之內容，可知陳雄武(原告陳其達  
06 之父親；原告陳其慶等2人之祖父)出賣之標的包括土地，從  
07 而原告不得請求被告拆除系爭地上物等語。

08 2.並聲明：原告之訴及假執行均駁回。被告願供擔保，請准免  
09 為假執行。

10 (三)被告陳俊哲、陳俊營、陳瑞松、陳瑞通辯以：

11 1.其祖父陳坤和已向陳雄武(原告陳其達之父親；原告陳其慶  
12 等2人之祖父)購買A建物及C土角厝，有家屋賣渡證可證，系  
13 爭土地整筆都交由陳坤和及其家人使用，原告陳永達自應受  
14 拘束，不得訴請拆屋還地。至原告陳其慶等2人其為原告陳  
15 永達之子，知道上情，又係自其本應受契約拘束之叔叔陳永  
16 良購得系爭土地之應有部分，顯有規避契約義務，其等行使  
17 所有權，自有權利濫用。

18 2.並聲明：原告之訴及假執行均駁回。被告願供擔保，請准免  
19 為假執行。

20 (四)被告黃鈴宗：

21 我母親已拋棄繼承，這件訴訟跟我應該沒關係。並聲明：原  
22 告之訴及假執行均駁回。被告願供擔保，請准免為假執行

23 (五)被告陳素珍、陳素職：

24 (有到庭但未具體表達其等意見)。並聲明：原告之訴及假執  
25 行均駁回。被告願供擔保，請准免為假執行。

26 (六)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲  
27 明或陳述。

28 四、後述(一)至(六)事項，有如各項次後所述之證據，且為到庭被告  
29 所不爭執；又後述(四)部分，並經被告陳俊彥到庭陳述甚詳  
30 (見本院卷二第131至132頁)，且與系爭家屋賣渡證、履勘情形  
31 (見本院卷一第495至499頁勘驗筆錄、第503至509頁之現

場照片)互核一致。稽之被告陳俊彥為陳坤和之孫子，生活在該處，對於後述(四)關於系爭地上物在家族內之移轉及興建過程當之甚稔，自係可採。是後述(一)至(六)事項，首堪認定為真實：

- (一)系爭土地為原告陳永達、陳其慶、陳其聰三人所有。原告陳永達為因判決分割共有物取得應有部分比例1/2、原告陳其慶及陳其聰為因買賣而向陳永良取得應有部分比例各1/4(見本院卷一第29至39頁、第293 至327頁系爭土地第一類謄本、地籍異動索引)。
- (二)依附圖所示，編號A之三合院左側建物(即A建物)、編號B1之磚造一層樓建物(即B1建物)、編號B2之車棚(下稱即B2車棚)、編號C之土角厝地上物(即C土角厝)，均坐落在系爭土地上，又A建物之門牌為皮仔寮巷2號(見本院卷一第495至501頁勘驗筆錄、第503至509頁現場照片；本院卷二第75頁複丈成果圖)。
- (三)陳坤和之繼承人有被告陳俊彥等35人(見本院卷一第333頁繼承系統表、第335至489頁舊式手抄籍本及新式戶籍謄本)。
- (四)被告陳俊彥等35人就A建物、C土角厝有處分權；B1建物為陳坤和三子陳招烈起造，陳招烈死亡後現由被告陳惠成等4人繼承及使用；B2車棚係陳坤和二子陳招遠起造，陳招遠死亡後現由被告陳瑞通等2人繼承及使用。B1建物及B2車棚都是不在系爭家屋賣渡證約定範圍內，是之後才蓋的(見本院卷二第131至132頁被告陳俊彥之陳述)
- (五)陳坤海(38年11月26日亡，見本院卷二第19頁)與陳坤和(47年10月20日亡，見本院卷一第335頁)為兄弟關係。陳雄武(49年5月26日亡)為陳坤海之子，死後繼承人有陳秋一(已歿)、原告陳永達、陳永良、陳碧鍋。原告陳其慶等2人為原告陳永達之子(見本院卷二第17頁繼承系統表、第19頁至28頁舊式手抄籍本及新式戶籍謄本)。
- (六)如本院卷一第267至268頁所示之系爭家屋賣渡證，內容記載如下：立家屋賣渡人南投縣○○鄉○○村○○○巷○號陳雄

武有家屋及豚舍坐落在皮仔寮參伍柒番全部賣於陳坤和附帶條件如左：一、家屋價格新台幣金肆仟元即日交付清楚是實無訛二、座落在皮仔寮參伍柒番之建築敷地賣主陳雄武不得再賣他人再回家興建之用三、建築敷地內竹木賣主不得賣於他人有收益供納地租之用但若回家建築家屋要用者不在此限四、現在祖上有無祠子者貳名賣主要負責將其男子過房不得異議口恐無憑立家屋賣渡證壹紙付執為照民國四十四年四月二十八日家屋賣渡人陳雄武族親立會人陳萬分陳坤和叔父台照代筆人林執信(見本院卷一第267至268頁系爭家屋賣渡證彩色影本)。

## 五、本院之判斷：

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、中段可資參照。是在舉證責任分配上，應由主張物上請求權之人就請求拆除之人是否為有處分權之人、由主張有權占用之人，各就對其有利之事實負舉證責任。以下以本件物上請求權所涉之主要爭點出發，說明如下。經查：

(一)系爭地上物被告是否具有處分權限(即被告是否為所有權人或事實上處分權人)？

1. 被告陳俊彥等35人為陳坤和之繼承人，已如前四、(三)所述，又陳坤和係向陳雄武購買A建物及C土角厝，並經交付使用迄今，是陳坤和之繼承人即被告陳俊彥等35人對於A建物及C土角厝自是繼承來自陳坤和之事實上處分權，以及被告陳惠成等4人就B1建物有所有權、被告陳瑞通等2人就B2車棚有所有權等情，亦如前四、(四)所認定，是其等就系爭地上物均具有處分權限。

2. 至被告黃鈴宗僅空言陳稱其非陳坤和繼承人，但未出具任何拋棄繼承之相關證明可佐，尚無可採。

(二)被告主張以系爭家屋賣渡證作為系爭地上物有權占有之依據，是否可採？

1. 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭

句，民法第98條可參。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

2. 系爭土地於重測前為皮子寮段357-1地號、357-8地號、357-9地號等土地，且係分割自同段357地號土地，此有南投縣南投地政事務所發文日期113年3月18日投地一字第1130001590號函及檢附之異動索引及電子處理前之舊簿在卷可參(見本院卷一第291、317至327頁)。又本院於113年5月2日偕同原告、被告陳俊彥及地政人員至現場履勘時，A建物門牌為：名間鄉皮仔寮巷2號(見本卷一第509頁)；被告陳俊彥就C土角厝陳明：現無人使用，原來作為飼養豬牛牲畜使用，現無人飼養等語(見本院卷一第495頁)，並有照片可參(見本院卷一第508頁)，依照建築之材料及樣式，可認應非係作為人居生活之用。綜上，足見系爭家屋賣渡證所述「南投縣○○鄉○○村○○○巷○號之家屋」即為A建物、「豚屋」即為C土角厝，所坐落之「皮仔寮參伍柒番」土地即為重測及分割前之系爭土地地號，於現實上都有對應之標的物。是系爭家屋賣渡證約定之標的清楚明確，且所約定出賣之標的客觀上確實存在，並無原告所主張契約必要之點尚未合致而未成立之情，原告此部分主張並無可採。
3. 又依前述四、(六)關於系爭家屋賣渡證之記載，可知陳雄武出售標的僅有坐落在系爭土地於重測及分割前上之「家屋(即A建物)」及「豚屋(即C土角厝)」而已，此從該證名稱及內容即可明瞭，況且雖有約定陳雄武不得將土地賣予他人，但其將來尚可返家使用土地上之竹木以興建家屋，可見保留將來仍得在系爭土地上建屋之可能，足徵陳雄武並未放棄系爭土地所有權，但同意陳坤和得就A建物及C土角厝坐落位置之土地有使用權利。是以，堪認系爭家屋賣渡證可作為於A建物

及C土角厝於經濟及功能上得利用之存續期間內，陳坤和之繼承人即被告陳俊彥等35人可對陳雄武之繼承人即原告陳永達，主張就系爭土地坐落之範圍為有權占有之依據。至於B1建物及B2車棚，並非在系爭家屋賣渡證約定範圍內，係之後所興建，已如前述，自無法以系爭家屋賣渡證作為有權占有之依據。另重測及分割前之名間鄉皮子寮段357地號土地為共有關係，此觀原告提出本院84年訴字第481號分割共有物民事判決書記載甚明(見本院卷二第99至103頁)，可知陳雄武當初僅為共有人之一而已，即使認陳雄武有出賣土地所有權之意思，然其至多僅能處分其應有部分而已，而非全部土地，當然系爭家屋賣渡證出賣範圍無法包括事後興建之B1建物及B2車棚所坐落之土地，併予敘明。

4.承上，原告依民法第767條第1項前、中段請求被告陳惠成等4人、陳瑞通等2人分別拆除B1建物、B2車棚，並返還坐落之土地，自有所據，被告上開抗辯，並無可採。至原告對被告陳俊彥等35人主張拆除A建物及C土角厝，並返還坐落土地乙節：

(1)A建物現尚有人居住，有3個電表，各自獨立使用，第1戶為被告陳瑞通等2人居住、第2戶為被告陳惠成等4人居住、第3戶為被告陳俊營等3兄弟居住，被告陳俊營是我弟弟，此有本院至現場履勘時，被告陳俊彥在場之陳述可參(見本院卷一第495頁)；復參以A建物外觀完整，保存狀況良好，未有破敗跡象，此有現場照片可考(見本院卷一第503頁)，堪認於經濟及功能上尚可供人一般生活居住之用，且現實上亦確有人居住在內，原告陳其達既然應受系爭家屋賣渡證之拘束，自不得向被告陳俊彥等35人請求拆屋返地。

(2)C土角厝部分，本係作為飼養豬牛牲畜之用，現已無人使用，已如上述；復觀之C土角厝外觀上雖尚有屋頂及土作磚牆之外貌，但久未使用，雜草叢生，已有頽勢，此有現場照片可考(見本院卷一第507至508頁)，但C土角厝本非用於住人，若要再作為飼養牲畜之用，於經濟及功能上仍有可能，

原告陳永達為系爭家屋賣渡證所拘束，此部分請求亦無可採。

(三)本件原告陳其慶等2人行使民法767條第1項前、中段規定，訴請拆除A建物、C土角厝，並返還坐落之土地，有無違反誠信原則？

1.行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。又民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，基於誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束(最高法院100年度台上字第463號判決意旨參照)。

2.原告陳其慶等2人雖非系爭家屋賣渡證所涉契約關係之當事人，本得就A建物及C土角厝行使物上請求權，惟其父為原告陳永達，原告陳永達於本院84年訴字第481號訴請分割共有物事件中(分割標的為名間鄉皮子寮段357地號土地，即系爭土地重測及分割前之地號)，被告陳惠成等4人之父親陳招烈即已提出過系爭家屋賣渡證，該案件中陳永良亦同為被告，此有該民事判決書影本可參(見本院卷二第99至103頁)，原告陳永達及陳永良對系爭家屋賣渡證自是有所知悉；而陳永良本身亦是繼承系爭家屋賣渡證契約關係之當事人，原告陳其慶等2人又係自其叔叔陳永良以買賣為原因而移轉系爭土地應有部分各 $1/4$ ，衡諸原告陳其慶等2人與原告陳永達、陳永良間之親屬關係十分密切，與被告間也是同宗之親戚關係，且A建物及C土角厝存在時間已長達6、70年之久，原告陳其慶等2人買受系爭土地應有部分時，亦可知悉有此地上物存在，堪認原告陳其慶等2人於買受時已知道有系爭家屋賣渡證，以脫免陳永良無法行使物上請求權之困境，當有惡意；另A建物及C土角厝均於經濟上及功能上都可供人居住或飼養牲畜之用，A建物更是尚有被告陳俊彥等三戶人家居住其內，作為住宅之用，若行使物上請求權，恐使居住之人流

離失所。是本件原告陳其慶等2人權利之行使，有違誠信原則，故其等依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告陳俊彥等35人拆除A建物及C土角厝，並返還土地，此部分請求並無可採。

3.此外，法律適用倘若僅因事實上之偶然因素而影響結論之不同，訴訟將淪射倖性之賭局，欠缺法安定性，恐有不公，例如：本件若原告陳其慶等2人是在原告陳永達死亡後方起訴本件訴訟(或若因訴訟時間遞延，原告陳永達於訴訟中死亡)，將變成原告陳其慶等2人因繼承關須受系爭家屋賣渡證契約關係拘束，而無法請求拆除A建物及C土角厝。故本件原告陳其慶等2人行使物上請求權，以誠信原則限制之，並無不妥。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告陳惠成等4人、陳瑞通等2人拆除B1建物及B2車棚，並返還所坐落之土地，為有理由，應予准許；其餘部分為無理由，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經審酌核與本案之判斷不生影響，爰毋庸逐一論列，併此敘明。

八、兩造均聲明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回之。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　3　　日  
　　　　　　　　民事第一庭　法官　葛耀陽

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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　3　　日  
　　　　　　　　書記官