

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1505號

原告 陳福堂

訴訟代理人 鄭崇文律師

被告 富利得興業有限公司

法定代理人 許榮專

訴訟代理人 張運弘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年4月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖暫
編地號950(1)號所示、面積197.44平方公尺之地上物拆除，
並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣86萬3,000元供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣258萬6,500元為原告預供擔保後，
得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告係坐落新北市○○區○○段000地號土地
（重測前地號：新北市○○區○○○段000地號）（下稱系爭
土地）之公同共有人，詎系爭土地遭被告於其上搭建未辦保
存登記之鐵皮地上物（下稱系爭地上物），無權占有如附圖所
示暫編地號950(1)號、面積197.44平方公尺範圍之系爭土
地。為此，爰依民法第767條第1項、第828條、第821條規
定，請求被告將無權占有系爭土地上之系爭地上物拆除，並
將系爭土地返還原告及其他全體公同共有人。聲明：除如主
文第1項所示外，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告固為系爭地上物之事實上處分權人，然並非
無權占有系爭土地，而係被告之法定代理人許榮專個人於99
年12月8日向訴外人陳進財購買系爭土地永久使用權，而陳

01 進財對於系爭土地永久使用權亦係源自其於67年12月2日向
02 訴外人李仁所購得，且經系爭土地當時登記名義人鄭太山之
03 後代即訴外人鄭福田、鄭色2人代表鄭太山之繼承人所同
04 意。長年以來，系爭土地因已出賣永久使用權，故經由訴外
05 人李仁、訴外人陳進財、被告有權占有，土地登記名義人亦
06 予以容忍不為干涉，此由系爭土地公同共有人鄭福田於收到
07 系爭土地之地價稅繳納通知書時，亦直接交由被告負責繳
08 納，足證被告占有系爭土地具有正當權源等語。答辯聲明：
09 原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保
10 請准宣告免為假執行。

11 三、查，系爭土地現地號為新北市○○區○○段000地號，重測
12 前為新北市○○區○○○段000地號，系爭土地自民國36年7
13 月1日總登記起至97年5月19日止期間之登記所有權人均為鄭
14 太山(民國9年1月16日死亡)，迄至97年5月20日始由包括原
15 告之被繼承人謝玉(102年12月4日死亡)在內之鄭太山之繼承
16 人，以繼承為登記原因，登記為公同共有，其後原告於102
17 年12月4日繼承為系爭土地公同共有人之一，並於111年3月9
18 日辦理繼承登記；又未辦理保存登記之系爭地上物係被告所
19 出資搭建，被告為系爭地上物之事實上處分權人，系爭地上
20 物占用如附圖暫編地號950(1)號所示、面積197.44平方公尺
21 範圍之系爭土地等事實，為兩造不爭執，並有新北市樹林地
22 政事務所檢送系爭土地之人工登記簿、公務用謄本、異動索
23 引、97年間鄭太山之繼承人申辦繼承登記及繼承人戶籍謄本
24 等相關資料等件（見本院卷一第73-310頁）、新北市樹林地
25 政事務所檢送之原告000年0月間就系爭土地申請辦理繼承登
26 記相關資料(見本院限閱卷第157-198頁，並經提示兩造)、
27 新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處112年3月15日新北稅鶯二字
28 第1125534617號函檢送之整編前門牌新北市○○區○○路00
29 號(整編後門牌為同區甲五街60巷6號)房屋自98年起房屋各
30 樓面積及納稅義務人歷年異動情形相關資料（見本院卷二第
31 219-248頁）在卷可證，復經本院囑託地政機關現場測量屬

01 實，製有勘驗筆錄、新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖
02 足稽，自堪信為真正。

03 四、至於原告主張被告出資搭建之系爭地上物占用系爭土地為無
04 權占有乙節，為被告否認，辯以上詞，是本件兩造爭執要點
05 厥為被告是否為有權占有系爭土地？茲分述如下：

06 (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。
07 各公同共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
08 之請求。但回復共有物之請求，僅得為公同共有人全體之利
09 益為之。民法第767條第1項前段、第828條第2項準用第821
10 條分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物
11 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
12 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
13 證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
14 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72
15 年度台上字第1552號、72年度台上字第2516號、85年度台上
16 字第1120號裁判要旨可為參照)。本件依00年0月間系爭土地
17 辦理繼承登記之被繼承人鄭太山之繼承系統表及繼承人戶籍
18 謄本所示(見本院卷一第107-309頁)，原告之被繼承人謝
19 玉於97年5月時亦為鄭太山繼承人之一，嗣謝玉於102年12月
20 4日死亡，由包括原告在內之繼承人繼承為系爭土地公同共
21 有人，原告並於111年3月9日辦理繼承登記等情，有新北市
22 樹林地政事務所檢送之被繼承人鄭太山之繼承系統表及繼承
23 人戶籍謄本(見本院卷一第107-309頁)、及原告辦理系爭
24 土地繼承登記之謝玉之繼承系統表與繼承人戶籍謄本等相關
25 資料可證(附於本院限閱卷，並經提示兩造)，原告為系爭
26 土地之公同共有人，並有系爭土地登記第一類謄本可證，且
27 為被告所不爭，僅以非無權占有置辯，依上開說明，自應由
28 被告就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。

29 (二)經查，被告上開抗辯，固提出其法定代理人許榮專個人與訴
30 外人陳進財於99年12月8日簽立之不動產買賣契約書、及訴
31 外人陳進財與訴外人李仁間於67年12月2日簽立之不動產買

賣契約書影本各1件為憑（見本院卷一第55-58頁、第335-345頁），其中買主陳進財與賣主李仁間67年12月2日不動產買賣契約書第10條約定：「買賣標的不動產為：□鶯歌鎮二甲九段313地號（按：即系爭土地）面積0.0281公頃（地主鄭太山）。□（按：應係□之誤繕）同段305-1地號土地面積約6坪（現地主姓王，此地不計價款）。以上使用權賣渡」、買賣價金為每坪1,600元計算，買賣價金於契約成立同時買主交付賣主2萬元，剩餘款於地主之同意書蓋章完成時一次付清，第4條「賣方李仁為上開不動產之管理人，現在乃賣渡其使用權，不辦理過戶登記」，末頁除陳進財、李仁買賣雙方簽名用印外，末行則有「同意人：地主鄭太山後代鄭福田、鄭色」，其下蓋有鄭福田、鄭色之印文（見本院卷一第57-58頁），此有陳進財與李仁間67年12月2日不動產買賣契約書影本可稽（見本院卷一第57-58、353-359頁）。而經被告聲請之證人鄭福田到庭證稱：伊跟鄭色並未將系爭土地所有權出賣他人，只有出賣使用權，伊只記得約於民國60幾年間賣的，當時有代書，有簽契約書，但已找不到，系爭土地當時有租給1位李姓男子種植花生，伊跟鄭色當時係出賣系爭土地使用權予姓名均不詳、其中1位當時年約50餘歲女子（下稱系爭50幾歲女子）及另位當時比伊大20歲左右的男子（下稱系爭不詳姓名男子），買方一次付清價款，價金由伊、鄭色、李姓承租人3人平分，伊大概拿到5、6萬元左右，當時系爭土地登記在伊祖父鄭太山名下，伊父親已往生，所以買方來找伊談出售使用權事宜，因鄭太山之繼承人太多，且沒有辦理繼承登記，而鄭太山的直系子孫只有伊跟鄭色，所以伊跟鄭色就賣給對方使用權。（問：於67年間你父親的姊姊謝鄭乖雖已死亡，但謝鄭乖尚有其子女為繼承人，你將系爭土地永久使用權賣給第三人，有無經過謝鄭乖繼承人之同意？）伊沒有經過謝鄭乖的子女他們的同意。（問：鄭順治於67年間仍在世，你把系爭土地永久使用權賣給第三人有無經過鄭順治之同意？）伊負責處理伊父親這一房的，鄭色處理他父

01 親那一房的，鄭色與鄭順治是姐弟，王鄭含笑也是鄭色他們
02 那邊的人，所以是由鄭色在處理，因此伊不知道鄭順治、王
03 鄭含笑有無同意或有無分得價金。鄭太山之其他繼承人並無
04 同意伊與鄭色出售系爭土地使用權予第三人，也沒有簽立書
05 面同意書交給伊或鄭色；又謝清芳、謝招梨、謝玉是伊姑姑
06 的子女，渠等與伊為表兄弟姊妹關係，伊與鄭色60幾年間出
07 售系爭土地使用權時，當時伊不知道謝清芳、謝招梨、謝玉
08 亦為鄭太山之繼承人，直至97年間系爭土地辦理繼承登記時
09 伊始知謝清芳、謝招梨、謝玉亦為鄭太山之繼承人，故伊與
10 鄭色60幾年間出售系爭土地使用權時並未經過謝清芳、謝招
11 梨、謝玉之同意等語於卷，此有本院111年12月13日言詞辯
12 論筆錄可稽。是依證人鄭福田上開證言，鄭福田與鄭色於60
13 年間出售系爭土地使用權予系爭50幾歲女子及系爭不詳姓名
14 男子時，鄭太山之其他繼承人並未同意伊與鄭色出售系爭土
15 地永久使用權予第三人甚明，則鄭福田與鄭色出售系爭土地
16 永久使用權既為未經當時鄭太山之全體繼承人之同意，則縱
17 使其後67年12月2日陳進財向李仁購得系爭土地永久使用權
18 時經證人鄭福田及鄭色2人親自簽章同意、及被告99年12月8
19 日向陳進財購得系爭土地永久使用權為真，基於債之相對
20 性，被告亦不得對鄭福田及鄭色以外之鄭太山其餘繼承人主
21 張係有權占有，故被告對原告辯稱其係有權占有云云，為不
22 足採。

23 (三)從而，原告基於民法第767條第1項前段、第828條第2項準用
24 第821條規定，請求被告應將坐落系爭土地上之系爭地上物
25 拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人，洵屬正
26 當，應予准許。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第828條第2項準
28 用第821條規定，請求被告應將坐落系爭土地上如附圖暫編
29 地號950(1)號所示、面積197.44平方公尺之系爭地上物拆
30 除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人，為有理由，
31 應予准許。

01 六、兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與
02 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

03 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
04 酌後認於本判決不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

05 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
06 第2項、第392條第2項，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日
08 民事第八庭 法 官 陳翠琪

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日
13 書記官 曾怡婷