

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第541號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

複代理人 余家斌律師

被告 黃王梅鶯(即黃炳炎之繼承人)

黃兆鵬(即黃炳炎之繼承人)

黃輝邦(即黃炳炎之繼承人)

黃偉達(即黃炳炎之繼承人)

楊麗雲(即黃炳炎之繼承人)

黃書鴻(即黃炳炎之繼承人)

陳黃淑惠(即黃炳炎之繼承人)

黃淑明(即黃炳炎之繼承人)

上 八 人

共 同

訴訟代理人 賈育民律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國112年1月24日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 被告黃王梅英、黃兆鵬、黃輝邦、黃偉達、楊麗雲、黃書鴻、陳
02 王淑惠、黃淑明應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地，
03 如附圖即新北市三重地政事務所111年9月30日複丈成果圖所示暫
04 編地號771(1)、771(2)、771(3)，面積共計200.92平方公尺之地上
05 建物、鐵架棚拆除，並將占用之前開土地返還原告及共有人全
06 體。

07 訴訟費用由被告連帶負擔。

08 本判決於原告以新臺幣776萬8,000元供擔保後，得假執行。但被
09 告如以新臺幣23,306,720元供擔保後，得免為假執行。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
14 民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。次按不變
15 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
16 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告原
17 起訴聲明為被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土
18 地（下稱系爭土地），門牌號碼新北市○○區○○街00巷0
19 號建物（實際面積以測量為準）拆除，並將占用之土地新北
20 市○○區○○段000地號土地全體共有人等語（見本院111年
21 度重司調字第153號卷第9頁）；其後於民國112年3月2日提
22 出民事準備(三)狀更正聲明為被告應將坐落於系爭土地上如附
23 圖即新北市三重地政事務所111年9月30日複丈成果圖（下稱
24 附圖）所示771(1)、771(2)、771(3)部分，面積共200.92平方
25 公尺之建物、鐵架棚拆除，並將占用之土地返還系爭土地全
26 體共有人等語（見本院卷第159頁），經核原告上開訴之追
27 加，及補充或更正事實上或法律上之陳述，依首揭規定，應
28 予准許。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：原告經由拍賣程序取得坐落新北市○○區○○段
31 000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分144分之5，並於1

06年12月26日辦理所有權移轉登記完畢。系爭土地上被告所有之未保存登記之房屋（下稱系爭房屋），未經系爭土地全體共有人同意無權占用系爭土地。原告為系爭土地共有人，被告無權占用系爭土地，原告自得依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，訴請被告應將占用系爭土地之系爭房屋及鐵架棚拆除並返還系爭土地予全體共有人等語，並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地上如附圖即新北市三重地政事務所111年9月30日複丈成果圖（下稱附圖）所示771(1)、771(2)、771(3)部分，面積共200.92平方公尺之建物、鐵架棚拆除，並將占用之土地返還系爭土地全體共有人。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋納稅義務人雖登記為被告等人之被繼承人黃炳炎所有，稅籍資料記載系爭房屋坐落新北市○○區○○里○○街00巷0號，在56年10月30日門牌編訂之前為水河村水湳路175號，黃炳炎父親黃仙化於39年4月20日與全體地主就系爭土地設定無限期之地上權，並在其上建築系爭房屋使用，並經黃仙化於39年4月20日辦理建物所有權登記，原建物門牌號碼與系爭房屋相同。原建物因颱風吹毀，經徵得系爭土地地主同意由黃仙化與其子黃炳炎重新搭建系爭房屋，因實施都市計畫無法登記為所有權人而未辦保存登記，惟每年支付系爭土地共有人稻穀若干石，近10年來改為每年支付4萬元，作為支付地價稅開支之用，地上權至今仍然存在。縱地上權人已死亡，經由系爭土地共有人同意繼續由地上權人之子孫在地上建物滅失前繼續使用系爭土地，亦非法禁。原告經拍賣取得系爭土地應有部分144分之5，被告並不爭執，但其取得部分當然附有容許地上權人繼續使用土地之義務。系爭土地共有人共52位，原告所取得之所有權之前手或前前手即為地上權之設定義務人，當然亦應負擔義務人所應負之義務，訴請拆屋返地，不應准許。又被告繼承取得黃炳炎所有之系爭房屋，系爭土地共有人依然每年繼續向被告收取4萬元租金，就債權債務關係而論，雖未訂立書面契

01 約，亦成立不定期租賃關係，原告僅為系爭土地共有人之
02 一，提起本件訴訟欠缺權利保護要件等語，並聲明：(一)原告
03 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一)原告主張為系爭土地之共有人，業據其提出土地登記第一類
06 謄本、第二類謄本為證（見本院111年度重司調字第153號
07 卷，下稱重司調卷，第17頁、第41至112頁），堪信為真。
08 而被告以所有如附圖「暫編地號」777(1)、777(2)、777(3)所
09 示之房屋、鐵棚架等地上物占用系爭土地面積共200.92平方
10 公尺等情，業據原告提出系爭照片、新北市三重地政事務所
11 111年9月30日複丈成果圖即附圖及本院111年9月30日勘測筆
12 錄附卷可憑（見重司調卷第19至27頁、本院卷第225至231
13 頁），亦為被告所不爭執，堪先認屬真實。

14 (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；
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之；又各共有人對於第三
16 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
17 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
18 前段、中段、第821條分別定有明文。而以無權占有為原
19 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
20 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
21 權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正
22 當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有
23 理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。未
24 按土地雖設定地上權，並無礙於土地所有權人行使所有權，
25 倘土地未交付予地上權人，而遭第三人無權占有其並因之受
26 有利益，土地所有權人非不得本於物上請求權請求該第三人
27 拆屋還地及返還不當得利。上訴人既非自地上權人取得系爭
28 土地之占有，被上訴人行使所有權為本件之請求，自無不合
29 （最高法院112年度台上字第2145號民事判決意旨參照）。
30 查被告為被繼承人黃炳炎之繼承人，黃炳炎為黃仙化之繼承
31 人，有繼承系統表及戶籍謄本附卷可稽（見重司調卷第181

至200頁、第213頁），被告因繼承而公同共有系爭房屋及鐵架棚之事實上處分權，原告為系爭土地共有人，坐落於系爭土地上之系爭房屋及鐵架棚之地上物占用系爭範圍乙情，既如前述，依上說明，自應由被告舉證證明系爭房屋占用系爭範圍有何正當權源。

(三)又稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權民法第832條定有明文。又地上權人應依設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益民法第836之2條定有明文。又不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項定有明文。再按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1151條亦有明定。本件被告辯稱系爭房屋為黃炳炎建築使用，黃炳炎去世後由被告繼承公同共有，係基於黃炳炎之被繼承黃宣化於39年取得之地上權合法占用系爭土地等語，經查：

(1)系爭土地上有於39年4月20日設定地上權人黃仙化之地上權，雖未經塗銷，惟設定權利範圍為76.83平方公尺，有登記簿謄本附卷可稽（見本院卷第105頁），系爭土地上被告所有之房屋，為未保存登記之房屋，佐以本院110年度訴字第647號共有物分割事件到場囑託三重地政事務所測量結果占用面積為200.92平方公尺，顯見非新北市○○區○○段○○號之房屋（下稱原房屋），則系爭房屋依稅籍資料上記載納稅義務人雖為黃炳炎，房屋面積計為250.90平方公尺（計算式：125.60+79.70+45.60），有稅籍資料在卷可稽（見本院卷第63頁），與黃仙化依地上權設定之目的建築之原房屋面積為76平方公尺不同，則系爭房屋及坐落於系爭土地上之鐵架棚地上物是否係被告之被繼承黃炳炎基於地上權而興建，即有存疑。

(2)證人鄭黃珠枝證稱：蘆洲區仁愛街96巷2號房屋使用人是自

己來付租金的，伊都有分出去，分給鄭武雄、鄭松茂、鄭雅惠、鄭仲賢。土地使用人一年拿4萬元給伊，以前是伊媽媽拿的，以前沒有那麼多，以前都拿米。伊自己拿不到5,000元。伊有聽說黃炳炎搭建的房屋是沒有得系爭土地所有權人全體之同意。伊不知悉黃仙化有在土地上設定地上權，伊知悉每年都要拿4萬元給伊的原因是地價稅，不是租金。伊不知道哪筆土地，只知道那是公地。公地上面沒有房子，只有草。伊隔壁的人（鄭泰榮，僅同音）跟伊講的，說地價稅一直漲，太少我們太吃虧。有一間兩、三樓的房子，就是給法庭旁聽席的這個人（黃偉達）。房子是在草前面，是他們的老媽媽蓋的，他們都已經死掉了。伊婆婆沒有跟伊講有設定權利在土地上，伊是聽隔壁鄭泰榮講的等語（見本院卷第133至136頁），可徵系爭房屋坐落基地之位置與原房屋基於地上權建築之原房屋位置不同。被告辯以系爭房屋係基於被繼承人黃炳炎繼承黃仙化之地上權建築使用等情，由系爭房屋坐落基地位置、面積均不同，尚難認係基於39年設定予黃仙化之地上權而建築使用。

(四)又被告復辯以被告每年支付系爭土地共有人稻穀若干石，近10年來改為每年租金4萬元，系爭土地共有人同意被告繼續使用系爭土地，有租賃契約關係存在云云。然證人鄭黃珠枝前已證稱系爭房屋占用系爭土地未得全體共有人同意，伊取得之4萬元係貼補地價稅等語，此外，被告復未舉證證明被告與全體共有人間有租賃契約存在，被告辯稱給付之4萬元為占有使用系爭土地之租金云云，難認可採。

(五)又按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決要旨參照）。次按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該

01 土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。原告經法院拍賣取得系爭土地應有部分144分之5，有本院不動產權利移轉證書附卷可稽（見本院卷第47頁），被告並不爭執，被告雖向證人鄭黃珠枝給付4萬元，依前開法律規定說明，就債權債務關係而論，債權契約具相對性，原告並未向被告收受租金，亦未自證人鄭黃珠枝處分得租金，與原告間無租賃關係存在，亦不受拘束。

02
03
04
05
06
07
08
09
10 (六)基上，被告是否取得占有使用系爭土地之權源及地上權，實非無疑，被告既未舉證證明基於地上權而有權使用系爭土地，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告將系爭土地返還系爭土地全體共有人，自無不合，應予准許。

11
12
13
14
15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告返還拆除房屋及地上之鐵棚架地上物，將土地返還予系爭土地全體共有人，為有理由，應予准許。

16
17
18 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

19
20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

21
22
23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

24
25 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

26 民事第一庭 法 官 朱慧真

27 以上正本係照原本作成

28 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。

29
30 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

