臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

111年度斗簡字第368號

原　　告　張清民
訴訟代理人　李怡欣律師
被　　告　李水妹
　　張文昌
　　張文通
　　張文彬
　　張秀蘭
　　張木榮
上6人 共同
訴訟代理人　陳彥仰律師
複代理人　　陳奴瑄律師
　　葉日謙律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張木榮應將坐落彰化縣○○鎮○○○段000○00地號土地如彰化縣二林地政事務所民國110年11月25日二土測字第2234號土地複丈成果圖所示編號A部分之建物（面積61平方公尺）、編號D部分之雨遮（面積16平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告。

二、被告李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭應將坐落彰化縣○○鎮○○○段000○00地號土地如彰化縣二林地政事務所民國110年11月25日二土測字第2234號土地複丈成果圖所示編號B部分之建物（面積129平方公尺）、編號E部分之雨遮（面積40平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告。

三、訴訟費用由被告李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭負擔3分之2，餘由被告張木榮負擔。

四、本判決第一、二項部分得假執行。但被告張木榮如以新臺幣

11萬5500元、被告李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭如以25萬3500元為原告預供擔保後，均得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時，原聲明第1、2項請求：一、被告張李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭應將彰化縣○○鎮○○○段000○00地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖（即本院卷第19頁）所示A地上物拆除，將土地騰空遷讓返還原告。二、被告張木榮應將系爭土地如起訴狀附圖所示B地上物拆除，將土地騰空遷讓返還原告。嗣經地政機關實際測量後，更正如主文第1、2項所示（見本院卷第177至178頁），核非變更訴訟標的，僅屬補充事實上之陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地原為張日臺所有，被告李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭之被繼承人張隆、被告張木榮未得張日臺之同意，逕自於民國74年間，分別在系爭土地上建築如彰化縣二林地政事務所民國110年11月25日二土測字第2234號土地複丈成果圖（下稱110年11月25日複丈成果圖）所示編號B部分之建物（下稱B建物）及編號E部分之雨遮（下稱E雨遮）、編號A部分之建物（下稱A建物）及編號D部分之雨遮（下稱D雨遮，與上開A建物、B建物、E雨遮合稱系爭地上物），嗣原告於82年3月17日因分割繼承取得系爭土地所有權，被告占用系爭土地無合法權源，原告自得依民法第767條第1項前段及中段之規定訴請被告拆除系爭地上物，並返還占用之土地等語。並聲明：㈠張木榮應將坐落系爭土地如110年11月25日複丈成果圖所示A建物、D雨遮拆除，並將該部分土地返還予原告。㈡李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭應將坐落系爭土地如110年11

月25日複丈成果圖所示Ｂ建物、Ｅ雨遮拆除，並將該部分土地返還予原告。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭土地原為張日臺所有，其與張春水、張日潭、張阿竹於53年12月6日簽訂「合約書」（下稱系爭合約書），約定將系爭地上物坐落在系爭土地之部分分歸張阿竹管理、使用。張阿竹之子張隆、張木榮於73年間徵得張日臺同意後，分別出資興建Ｂ建物、Ｅ雨遮及Ａ建物、Ｄ雨遮並居住至今，則系爭地上物坐落之位置本即分歸張阿竹管理，且張隆、張木榮興建時，亦曾經張日臺同意，原告為張日臺之繼承人，被告自得依系爭合約書向原告主張有權占有系爭土地。

㈡張日臺將系爭地上物坐落於系爭土地之範圍交由張阿竹管理，而系爭地上物興建完成後，具公示狀態，原告取得土地所有權時即已知悉系爭地上物坐落於上，為維護物之經濟價值合理分配風險，被告自得類推適用民法第425條第1項之規定，向原告主張債權契約繼續存在。

㈢又自原告繼承系爭土地以來，長達28年之期間就系爭地上物坐落於系爭土地上乙事不曾為反對之意，有默示同意被告搭建系爭地上物，而被告之系爭地上物使用系爭土地長達28年，顯有與原告成立建物契約之默示意思表示。

㈣此外，系爭地上物已存在多年，原告不顧兩造祖先之約定，請求被告拆屋還地，顯然意在損害他人，與誠信原則不符，屬權利濫用。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠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。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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證明之

（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

㈡經查，系爭土地原為張日臺所有，原告以繼承為原因取得所有權，張木榮所有之A建物及D雨遮、李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭所有之B建物及E雨遮現占有使用系爭土地等事實，有土地登記第一類謄本、彰化縣地籍異動索引在卷可參（見本院卷第59至61頁），且經本院於110年12月30日會同兩造及彰化縣二林地政事務所人員到場履勘測量，製有110年11月25日複丈成果圖、勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見本院卷第105至119頁、第127頁），堪認為真實。

㈢原告主張被告無權占有系爭土地，為被告所否認，並以前詞置辯，依前開說明，應由占有人即被告就其占有系爭土地係有正當權源之事實負舉證之責，始符舉證責任分配之原則。

1.被告未能舉證證明系爭地上物坐落系爭土地之範圍即為張阿竹管理、使用之範圍：

⑴被告固據系爭合約書抗辯系爭地上物坐落於系爭土地之部分分歸張阿竹管理、使用，而主張其等具有使用系爭土地之合法權源，惟系爭合約書雖有將系爭土地納入協議，然系爭合約書所涉之土地包含張日臺所有之系爭土地、彰化縣○○鎮○○○段000○0地號土地（下稱229之2地號土地，其中應有部分3494分之988為張彭滿妹所管領、應有部分3494分之2506為張日潭承租）、張玉仁所承租之同段229之1地號土地（下稱229之1地號土地），而系爭合約書所附之建地分管位置圖（下稱系爭分管位置圖）並未具體標示地號位置及具體面積，自難逕認系爭地上物坐落之位置即在系爭合約書約定分配予張阿竹管理、使用之範圍內。

⑵又本院於112年2月2日會同兩造及彰化縣二林地政事務所人員到場履勘測量，因系爭合約書中所涉之229之1地號土地分割為229之1地號土地、同段229之5地號、229之6地號土地，故囑託該地政事務所人員將該5筆地號土地之南側、北側現況、系爭地上物繪入複丈成果圖，惟本院囑託該地政事務所

人員將系爭分管位置圖所示編號（Ｌ）、（Ｃ）、（Ｂ）、（Ａ）、（甲）、（乙）、（丙）、（丁）之範圍套繪於複丈成果圖，經該地政事務所人員實際測量地籍圖相關位置後，發現系爭分管位置圖之長度有誤，故無法進行套繪等節，有111年12月16日二土測字第2249號複丈成果圖（下稱111年12月16日複丈成果圖）、勘驗筆錄足憑（見本院卷第393至395頁、第401頁），是難單憑系爭分管位置圖與111年12月16日複丈成果圖推斷張阿竹所分得管理、使用之範圍為何。

⑶證人張文錦固證稱：伊所居住之彰化縣○○鎮○○路000巷00號建物係坐落在系爭分管位置圖所示編號Ｂ部分，為張日潭所興建；張日臺或原告對於張木榮興建Ａ建物及Ｄ雨遮、張隆興建Ｂ建物及Ｅ雨遮占用系爭土地乙事，未曾提出抗議或爭執；從以前至現在，張春水、張日潭、張日臺、張阿竹是依照系爭合約書、系爭分管位置圖分管、使用系爭土地及229之1、229之2地號土地等語（見本院卷第378至379頁）。然系爭合約書簽署時，其年約7至8歲，並無參與簽署之過程，其對於作成系爭合約書及系爭分管位置圖之原因及經過均不知悉，是直至23至24歲時才經由張日潭告知而知悉有系爭合約書及系爭分管位置圖之約定，其是看系爭合約書及系爭分管位置圖後，才當庭就內容進行說明等節，亦據張文錦證述在卷（見本院卷第377至381頁），亦即，張文錦對於張日潭、張阿竹、張日臺、張春水間就系爭土地、229之1地號土地、229之2地號土地之分管約定內容，係閱覽系爭合約書及系爭分管位置圖後方獲得之認知，自難以張文錦非基於其自身經歷、所見所聞所為之證詞，即認系爭地上物係坐落在系爭合約書約定分配予張阿竹管理、使用之範圍內。

⑷從而，被告未能舉證證明系爭地上物坐落系爭土地之範圍係在系爭合約書約定分配予張阿竹管理、使用之範圍內，則被告據此主張有權占有，即屬無據。

2.本件不得類推適用民法第425條規定：

⑴按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。

⑵系爭土地原為張日臺所有，原告於82年3月17日因分割繼承而取得所有權，其等間並無所有權讓與之情事，故無適用或類推適用民法第425條規定之餘地。惟原告與張日臺間既有繼承關係，倘張日臺與被告間若就系爭土地有成立契約關係，原告自當繼受張日臺契約當事人之地位，自不待言。

⑶然被告未能舉證證明系爭地上物係坐落在系爭合約書約定分配予張阿竹管理、使用之土地範圍內，業據本院論述如前，是張日臺、張阿竹、張日潭、張春水固約定有系爭合約書，而原告繼受張日臺契約當事人之地位，然仍難基此為被告有利之認定。

3.被告主張係經張日臺同意搭建系爭地上物、原告默示同意被告搭建系爭地上物，均難認有據：

⑴被告此部分主張，均為原告所否認，則依民事訴訟法第277條前段規定，自應由被告就前開利己事實負舉證之責。雖被告以張文錦所述：原告、張日臺於本件訴訟前，未曾就系爭地上物占用系爭土地之事，向被告提出異議等語為證（見本院卷第378頁）。然張文錦並非系爭地上物之建築人，張日臺或原告理當不會對張文錦主張權利或表示異議，張日臺或原告與系爭地上物之建築人張木榮、張隆或張隆之繼承人李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭之爭執，張文錦本未必會獲悉，自難以此即認張日臺同意或原告默示同意、不反對張木榮、張隆建築系爭地上物。

⑵再者，縱原告或張日臺真未曾對此積極提出異議，亦僅能認係消極不主張權利，在法律評價上僅屬單純沉默，而非默示同意建屋，是被告據此認定原告默示同意被告建築系爭地上物於系爭土地上，顯不可採，被告此部分之抗辯，舉證均有未足，其主張即非可採。

4.原告提起本訴訴訟，非屬為權利濫用，難認違反誠信原則：

⑴按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，而駁回其請求。惟在自由經濟市場機制下，當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其為權利濫用或違反誠信原則。又該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年度台上字第737號、45年度台上字第105號判決意旨參照）。

⑵經衡酌兩造利益，系爭土地為一長方形、面積高達1315平方公尺、形狀完整之土地，而A建物及D雨遮、B建物及E雨遮面積分別為61平方公尺、16平方公尺、129平方公尺、40平方公尺，合計面積為246平方公尺，占用系爭土地總面積約百分之18.7，有110年11月25日複丈成果圖、111年12月16日複丈成果圖附卷可參（見本院卷第127、401頁），倘若保留系爭地上物，系爭土地將失去其完整性，破壞土地利用之多元性，且價值將大大貶損，對原告權益必有相當程度之侵害，是認原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求張木榮將A建物及D雨遮、請求李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭將B建物及E雨遮拆除後，將該土地部分返還予原告，要屬所有權人依其權利所為之正當行使，難謂行

使權利所受之利益極少，而屬以損害他人為主要目的之權利濫用或有違反誠信原則之情。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，訴請求被告張木榮將A建物及D雨遮、請求李水妹、張文通、張文昌、張文彬、張秀蘭將B建物及E雨遮拆除後，將該部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，由本院依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保，聲請免為假執行，經核於法無不合，故酌定相當之擔保金額宣告之。

兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，故分別酌定相當擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　26　　日

北斗簡易庭　法　官　吳怡嫻

以上正本係照原本作成。

如本判決不服，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　26　　日

書記官　陳昌哲