

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第180號

原告 馬毅力  
訴訟代理人 蔡桓文律師  
被告 潘顛竹  
訴訟代理人 王佑銘律師  
王國論律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於中華民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（重測前為○○段000之4地號，下稱系爭土地）之所有人。詎被告未徵得原告同意，而於系爭土地上設有如屏東縣屏東地政事務所112年8月23日屏複法土字第61800號複丈成果圖（即本判決附圖，下簡稱附圖）所示000(1)部分磚造建物、000(2)部分鐵皮棚、000(3)部分鐵皮棚、000(4)部分水泥鋪面、000(5)部分水塔等地上物（下合稱系爭地上物），而無權占用系爭土地迄今。依民法第767條之規定，原告自得請求被告將系爭地上物除去騰空後並返還土地。

(二)另否認被告曾與伊之母潘柳花就系爭土地簽立任何買賣契約。退萬步言，縱認被告與潘柳花有簽立買賣契約，然被告僅係取得請求移轉登記之權利，需經正式移轉登記後，被告方為系爭土地之共有人。又縱然被告成為系爭土地之共有人，亦無從將自己之應有部分比例特定於具體範圍，而排除其他共有人之利用，從而被告於系爭土地上設立系爭地上物，仍屬無權占有，仍不得作為其合法使用之權源等語。

(三)並聲明：①被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地

01 如附圖所示編號000(1)、000(2)、000(3)、000(4)、000(5)部分  
02 之地上物拆除，將土地騰空返還予原告。②願供擔保請准宣  
03 告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)緣伊之二姐即原告之母訴外人潘柳花於87年間，因考量奶奶  
06 潘郭蓉妹年邁獨居且無人照護，遂央求斯時於外地工作之被  
07 告返鄉照顧潘郭蓉妹。因伊之住家位於屏東市區往返不易，  
08 潘柳花遂於87年9月8日出售其所有之系爭土地應有部分之1/  
09 12予伊，並指定特定位置面積約100坪，供伊建造房屋居住  
10 使用，約定買賣價金新臺幣（下同）100萬元，雙方並簽訂  
11 「農地買賣切結書」乙紙（下稱系爭契約或系爭切結書），  
12 伊則於93年11月間如數付清，惟未就系爭土地辦理移轉登  
13 記。嗣潘柳花於111年10月18日死亡，原告於112年1月4日繼  
14 承系爭土地並辦畢移轉登記，原告既為潘柳花之繼承人，本  
15 應繼承伊與潘柳花間就系爭契約之權利義務關係而受該契約  
16 之拘束，伊就系爭土地之占有係基於買賣契約而生，自屬有  
17 權占有等語。

18 (二)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准  
19 宣告免為假執行。

20 三、經查，下列事實為兩造於審理時未曾爭執，且有卷附系爭土  
21 地第一類登記謄本(本院卷第23頁)、空照圖(本院卷第25  
22 頁)、地籍圖(本院卷第21頁)、系爭土地公務用謄本、異動  
23 索引、屏東地政事務所101年6月25日屏登字第000000號土地  
24 合併分割辦理案卷影本(本院卷第89至137頁)等件為證，並  
25 經本院偕同兩造及屏東地政事務所人員至現場履勘，而製有  
26 勘驗筆錄1紙(本院卷第159至161頁)、現場照片數幀(本院卷  
27 第163至169頁)及複丈成果圖1紙(本院卷第235頁)可參，自  
28 堪信為真：

29 (一)系爭土地為原告所有，所有權1/1，系爭土地重測前為000之  
30 4地號，係原告於111年10月18日繼承自母親即訴外人潘柳  
31 花。

01 (二)系爭土地現登記面積為2,875.90平方公尺，係於101年6月  
02 間，經潘柳花申請將同段000地號(原始面積為：3,947.04平  
03 方公尺，為潘柳花單獨所有)、同段256地號(原始面積為：  
04 4,094.33平方公尺，為潘柳花單獨所有)合併後分割，而劃  
05 分出同段000地號(面積：2,875.90平方公尺，即系爭土  
06 地)、000之1地號(面積：2,500.01平方公尺，為訴外土  
07 地)、000之2地號(面積：2,665.46平方公尺，為訴外土地)  
08 等3筆土地。

09 (三)系爭地上物於87年間即建造完畢，占用系爭土地面積即如附  
10 圖所示編號000(1)、000(2)、000(3)、000(4)、000(5)區域，其  
11 均為被告1人搭建而占有使用中。

12 兩造既分別主張如上，從而本件爭點應為：原告請求被告騰  
13 空返還如附圖所示系爭地上物，將占用面積均返還原告，是  
14 否有據？被告主張有權以系爭地上物合法占用系爭土地，是  
15 否有理由？

#### 16 四、本院之判斷：

17 (一)被告能提出堪信為真之「農地買賣切結書」乙紙為證，並該  
18 切結書內容核與證人潘秀美於本院證述大致相符，被告本件  
19 係有權使用系爭土地，應堪認定：

20 1.原告主張被告無權占用系爭土地；被告則提出系爭切結書  
21 1紙(本院卷第75頁參照)為證，主張當初在87年9月8日，  
22 係以100萬元金額向潘柳花購買系爭土地1/12之使用權，  
23 雙方因而簽立系爭切結書，其上且有潘柳花及其夫馬興瑞  
24 (按即原告之父)簽名，並其上亦載明93年11月間價金已經  
25 付清，足見伊並非無權占用系爭土地等語茲為抗辯。而  
26 查，系爭切結書首遭原告質疑為真。案經本院依原告聲  
27 請，送請法務部調查局鑑定真偽後，嗣經該局113年12月3  
28 0日調科貳字第11300000000號函檢附之鑑定書，說明鑑定  
29 意見略以：系爭切結書上之「見證人：馬興瑞」簽名為  
30 真，其餘內容則因參考資料未足而無從鑑定真偽等語(本  
31 院卷第405至408頁參照)。而經細繹該切結書內容，本文

01 大致載明：被告向潘柳花以100萬元代價購買系爭土地1/1  
02 2之權利、不指定土地上特定方位等語，下方手撰附註則  
03 載明：100萬元迭次給付及至付訖之時序。雖原告主張，  
04 系爭切結書既然僅有其上之馬興瑞簽名為真，其餘內容均  
05 無從證實真正，則系爭切結書即不能視為有意義之文書，  
06 而堪以表彰被告就系爭土地之使用權云云。然本件亦據原  
07 告聲請通知到庭之證人潘秀美(按即潘柳花之妹、被告之  
08 姐)證述略以：「我知道潘耀彬【按即被告】有在87年間  
09 給潘柳花100萬元，但是買賣還是抵押我不清楚，潘耀彬  
10 大概十幾年前跟我講這件事。」；「先前我哥哥過世，奶  
11 奶沒有人照顧，我跟潘柳花(她是我姐姐)還有被告三人  
12 就協議在潘柳花的土地上蓋房子，讓奶奶在裡面住，一開  
13 始都是潘柳花在照顧奶奶，潘耀彬當時在高雄工作，後來  
14 20幾年前潘耀彬有搬回屏東，就住在系爭房屋，當時他是  
15 白天外出工作，晚上回來房子內住，白天仍然是潘柳花照  
16 顧奶奶。」；「被告曾經有跟我提過跟潘柳花有書面協  
17 議，但我不曉得內容為何，但我知道他們之間有100萬元  
18 的金錢往來，細節我並不清楚。這件事我有聽被告跟潘柳  
19 花的先生馬興瑞講過。」；「奶奶大概10幾年前過世，過  
20 世之前白天都是潘柳花在照顧，晚上應該是被告在照顧，  
21 因為潘柳花不住在該處，她是住在附近其他房子。」；  
22 「房子當初是被告蓋的，錢也是被告出的。後來奶奶過  
23 世，我沒有聽說潘柳花有曾經要求被告應該拆屋還  
24 地。」；「(房子)位置我不清楚，但當時是馬興瑞找人來  
25 蓋，但他都有跟潘耀彬講，他們當時有商量要怎麼  
26 蓋。」；「100萬兩個人都有講，我們在商量蓋房子時馬  
27 興瑞跟被告都有提到這件事。我在猜他們是為了擔保所以  
28 請被告要提出100萬元。當時他們在講時，我有在場，意  
29 思應該如果是被告搬走的話，馬興瑞要還他這100萬  
30 元。」；「(法官問：所以當時馬興瑞跟被告的約定究竟  
31 有否就系爭房屋的使用有約定期限？或者是有約定被告在

01 某個期間內一定要搬走?)當時沒有約定(使用)期限,也  
02 沒有約定要拆屋還地,其他的我不清楚。」等語。經將前  
03 開證述內容與系爭切結書所載意旨互為勾稽,堪認其情大  
04 致吻合,而能認定於87年間,確有潘柳花與被告就系爭土  
05 地使用權之交易事實無訛。從而被告主張就系爭土地原有  
06 使用權,其使用已經原地主潘柳花之許可等節,即非虛  
07 妄。

08 2.原告固主張,縱認系爭切結書為真,惟其上之交易標的雙  
09 方係明載,為系爭土地原地號000之4之所有權1/12,經參  
10 照本院依職權調得之分割前系爭土地原面積為3,947.04平  
11 方公尺(現況為2,875.90平方公尺),1/12之權利範圍僅為  
12 328.92平方公尺,核與附圖所示系爭地上物占用面積合計  
13 達595.13平方公尺,顯有落差,系爭切結書自不足以認作  
14 被告合法使用系爭土地權源等語。惟查,固系爭切結書所  
15 載雙方買賣標的為系爭土地分割前1/12之權利範圍,惟該  
16 切結書係雙方於87年間簽立,又本件已據證人潘秀美於上  
17 證述以:「房子是被告蓋的,錢也是被告出的,後來奶奶  
18 過世沒有聽說潘柳花有曾經要求被告應該拆屋還地。」、  
19 「當時他們【按指馬興瑞與被告】在講時,我有在場,意  
20 思應該是如果被告搬走的話,馬興瑞要還他這100萬  
21 元。」、「當時雙方沒有約定期限,也沒有約定要在一定  
22 期限內拆屋還地」等語。足見,在奶奶95年過世後,被告  
23 斯時尚持續以系爭地上物占有使用系爭土地,而未據潘柳  
24 花或其夫馬興瑞交涉返還系爭土地占用。衡以系爭地上物  
25 占用系爭土地面積非小,且潘柳花就名下土地之處分及管  
26 理,並非全屬不明究理之人(詳後述),如非其與被告間就  
27 系爭地上物之占用於95年後迄至潘柳花過世前,有容許被  
28 告有權占用之明示或默示合意,應無潘柳花無端容認被告  
29 無權占用迄今近20年可能,是縱然系爭切結書就系爭土地  
30 之部分權利買賣範圍實小於系爭地上物之現況占用面積,  
31 惟被告與潘柳花間於87年簽立系爭切結書後,就系爭地上

01 物之現況占用既有如前說明之雙方間足堪推知之使用合  
02 意，則本件亦無由僅以前情而能全盤否定被告得合法占用  
03 系爭土地之事實。附帶說明者為，原告固亦主張，系爭切  
04 結書為土地買賣契約性質，本件既買賣雙方未曾至地政機  
05 關辦理該部分之所有權移轉登記，被告充其量僅取得得請  
06 求潘柳花移轉登記之債權請求權，不足以據此肯認被告得  
07 合法占用系爭土地云云；惟縱然本件系爭土地分割前1/12  
08 所有權未經辦妥移轉登記而不發生所有權移轉之效果，然  
09 非不得解讀為，被告於給付價金後，就系爭地上物占用系  
10 爭土地面積範圍已經潘柳花允諾，而取得該部分地基之合  
11 法使用權。從而，原告前揭主張，核與本件本院認定之前  
12 開背景事實扞格，即無從為其有利之認定。

13 (二)系爭土地原地主潘柳花係至111年10月間過世，被告以系爭  
14 地上物占有使用系爭土地已逾25年，衡情如非經原地主潘柳  
15 花應允，被告應無可能長期無權占用系爭土地迄今，而未曾  
16 受追討返還土地之非法占用：

17 承上說明，系爭地上物初始係於87年間即已矗立，此為兩造  
18 無爭執，且依證人潘秀美前揭證述，系爭地上物亦係被告委  
19 請馬興瑞協助建造，並由證人出資100萬元，參以系爭地上  
20 物於奶奶95年間過世後，即由被告單獨占用並使用迄今，又  
21 潘柳花係直至111年10月間方過世，如非被告與潘柳花間已  
22 就現狀有明示、默示管領約定，被告諒無從繼續非法占用系  
23 爭土地附圖所示面積迄今而未曾受追討。又以，馬興瑞係系  
24 爭切結書之見證人，亦為潘柳花之夫，且依前開證人潘秀美  
25 證述，其就系爭地上物之建造、占用系爭土地過程，亦多有  
26 涉入為其妻即潘柳花主張權利情事，又馬興瑞亦係111年6月  
27 間過世(本院卷第171頁戶役政資訊網站查詢資料參照)，如  
28 非潘柳花已有應允被告就系爭土地之本件占有使用，亦難想  
29 像被告竟未據馬興瑞出而主張(代其妻)索討系爭土地之無權  
30 占用迄今。並查，系爭土地分割前，於101年6月間，曾經潘  
31 柳花將名下所有之同段256地號土地以合併後分割成系爭000

01 地號、訴外000之1、000之2地號土地等3筆土地方式，而為  
02 所有權之配置、處分，堪認潘柳花就名下財產並非全無管領  
03 意識之人，而此時已據奶奶95年過世後近6年，如被告仍屬  
04 無權占用系爭土地，亦難想像有何理由潘柳花未曾併同積極  
05 索討被告返還占用，甚至容由被告繼續無端使用系爭土地長  
06 達10餘年而直至潘柳花過世。上情在在可證，如非潘柳花與  
07 被告間就系爭地上物占用系爭土地之範圍有使用上合意，諒  
08 無有被告安然占有使用如附圖所示全部面積餘地。本件原告  
09 既係繼受系爭土地權利自潘柳花，則潘柳花生前就系爭土地  
10 對被告應負擔之容認占有使用義務，即應一併繼受，被告依  
11 此主張係有權占用如附圖所示面積，應認有據。

12 五、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項前、中段等規定，  
13 請求被告拆除如附圖所示系爭地上物，並返還土地占用與原  
14 告，並無理由，被告本件為有權占用系爭土地，原告起訴應  
15 予駁回。

16 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日  
18 民事第三庭 法 官 曾士哲

19 正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
21 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
22 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

23 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 3 月 31 日  
25 書記官 陳恩慈