

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第739號

01
02
03 原 告 吳勁宣
04 吳代堃
05 共 同
06 訴訟代理人 葉鈞律師
07 原 告 吳玉佩
08 吳玉淇
09 被 告 黃正一
10 黃濤
11 黃煒
12 廖元嬌
13 黃美英
14 黃翎

15 共 同
16 訴訟代理人 彭火炎律師

17 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月16日辯
18 論終結，判決如下：

19 主 文

20 被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號土地上，如新竹縣
21 竹東地政事務所民國111年5月2日土地複丈成果圖所示A部分（面
22 積10.86平方公尺）之建物及C部分（面積1.05平方公尺）之圍牆
23 拆除，並將占用之A、B及C部分土地返還原告。

24 訴訟費用由被告負擔。

25 本判決於原告以新臺幣442,875元為被告供擔保後得假執行，但
26 被告如以新臺幣1,328,625元為原告預供擔保，得免為假執
27 行。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
31 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其

01 訴訟以前當然停止。第168條之規定，於有訴訟代理人時不
02 適用之。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
03 為承受時，應即為承受之聲明。當事人不聲明承受訴訟時，
04 法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170
05 條、第173條前段、第175條及第178條分別定有明文。查，
06 吳秀蘭前以其所有坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號土地
07 （下稱系爭土地）遭被告等人共有之門牌號碼新竹縣○○鄉
08 ○○路000號房屋（下稱系爭房屋）占用，而起訴請求被告
09 拆屋還地，嗣吳秀蘭於本件訴訟繫屬中之民國113年3月16日
10 死亡，其法定繼承人為吳勁宣、吳代堃、吳玉佩、吳玉淇等
11 4人，且均未辦理拋棄繼承，有除戶謄本、繼承人戶籍謄
12 本、繼承系統表及本院民事紀錄科查詢表在卷可參（見本院
13 訴字卷二第199至205頁、第217頁），吳勁宣、吳代堃業已
14 具狀聲明承受訴訟（見本院訴字卷二第211至212頁），核無
15 不合，應予准許，而吳玉佩、吳玉淇則由本院依職權以裁定
16 命其2人為吳秀蘭之承受訴訟人以續行訴訟（見本院訴字卷
17 二第221至222頁），合先敘明。

18 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
19 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
20 又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚
21 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，同法第255條第1
22 項第7款亦有明定。查原告起訴時原以系爭房屋之所有權人
23 為被告，請求被告將系爭土地上之地上物拆除，並將土地返
24 還予原告（見本院111年度竹東簡字第101號卷【下稱竹東簡
25 字卷】第11頁）。嗣經查明系爭房屋所有權人，原告乃於11
26 1年7月7日具狀補正被告之姓名，並依新竹市地政事務所測
27 量結果，更正聲明為：「被告應將系爭土地上如新竹縣竹東
28 地政事務所111年5月2日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A
29 部分面積10.86平方公尺之建物；C部分面積1.05平方公尺之
30 圍牆拆除，並將占用之A、B及C部分土地返還原告」（見竹
31 東簡字卷第203至204頁）。嗣於112年11月3日撤回聲明中關

01 於B、C部分之請求，復於112年12月29日變更並追加聲明
02 為：「被告應將系爭土地上如附圖所示A部分面積10.86平方
03 公尺之建物；C部分面積1.05平方公尺之圍牆拆除，並將占
04 用之A、B及C部分土地返還原告」（見本院訴字卷二第168
05 頁）。經核原告補充被告姓名及更正請求拆除地上物之位置
06 及範圍，屬補充或更正事實上之陳述，非訴之變更及追加，
07 至撤回聲明中關於B、C部分之請求後復追加之，不甚礙被告
08 之防禦及訴訟之終結，均應予准許。

09 三、原告吳玉佩、吳玉淇2人經合法通知，均未於言詞辯論期日
10 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告吳
11 勁宣、吳代堃之聲請，依同法第385條第2項規定，由其一造
12 辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)原告吳勁宣、吳代堃主張：

16 原告之被繼承人吳秀蘭（以下逕稱其名）為系爭土地之所有
17 權人，被告無權占用系爭土地，並搭建廚房、圍牆等地上物
18 使用（下稱系爭地上物），吳秀蘭之公公劉德霖固於69年5
19 月24日與被告之被繼承人黃金增簽訂不動產買賣預約及定款
20 契約書（下稱系爭買賣預約書），由劉德霖出售同段711地
21 號土地予黃金增，並同意就系爭土地之部分無償交予黃金增
22 使用，然系爭土地當時之所有權人為萬善祠，劉德霖非系爭
23 土地之所有權人，而無同意黃金增使用系爭土地之權利。被
24 告早於106年即自承有占用萬善祠所有之系爭土地，108年間
25 系爭土地之原所有權人萬善祠曾召開信徒大會，就被告占用
26 系爭土地一事討論處理方式；萬善祠復於109年5月15日召開
27 信徒大會，計劃將分割後之土地依占用情形出售予占用人，
28 惟經溝通後，被告不願意購買系爭土地，萬善祠乃於109年1
29 0月16日召開信徒大會，決議就被告占用系爭土地部分提起
30 拆屋還地訴訟。由上可知，被告早已知悉占用系爭土地，且
31 萬善祠不同意再給予被告無權使用，始詢問被告購買意願。

01 又吳秀蘭向萬善祠買受系爭土地後，基於契約相對性原則，
02 劉德霖與黃金增間之系爭買賣豫約書已與吳秀蘭無關，縱認
03 吳秀蘭繼受系爭土地之使用借貸關係，吳秀蘭亦於本件訴訟
04 進行中以書狀之送達為終止使用借貸關係之意思表示，而得
05 請求被告返還所占用之土地。萬善祠於110年間欲出售系爭
06 土地時，鑑於被告之系爭房屋有部分占用系爭土地，曾明確
07 告知占用情形，並詢問被告是否有意願承購，被告拒絕後，
08 吳秀蘭始予承購，吳秀蘭提起本件訴訟，僅係保障自己之所有
09 權，並無權利濫用。被告雖答辯C部分圍牆非其所興建，
10 惟C部分圍牆興建之目的係將被告所有之系爭建物後方土地
11 圍起來，以供被告使用圍牆內之土地，若非被告興建，豈有
12 他人願意做此無益之事，爰依民法第767條第1項規定提起本
13 件訴訟等語。並聲明：1.被告應將系爭土地上如附圖所示A
14 部分面積10.86平方公尺之建物；C部分面積1.05平方公尺之
15 圍牆拆除，並將占用之A、B及C部分土地返還原告及共有
16 人；2.原告願供擔保請宣告准予假執行。

17 (二)原告吳玉佩、吳玉淇均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
18 狀作何聲明或陳述。

19 二、被告答辯：

20 (一)被告之被繼承人黃金增（以下逕稱其名）於65年5月20日向
21 吳秀蘭公公劉德霖購入與系爭土地相鄰之同段711地號土
22 地，並於其上興建系爭房屋，且於70年11月24日向新竹縣竹
23 東地政事務為保存登記。而黃金增向劉德霖購買711地號土
24 地時，雙方簽訂系爭買賣豫約書，其內記載：黃金增係購買
25 芎林鄉上山段50地號內長方形、畸零地土地、「價格金每壹
26 坪長方形壹萬陸仟伍佰元、畸零地柒仟元正」，並於不動產
27 標示欄標註「芎林鄉上山段第五○號內…面積依分割為準」
28 土地，並續繪買賣標的即長方形、畸零地（三角形）位置土
29 地，同時另以該圖上東、北向二虛線與西、南向二實線圈繪
30 出長方地形一處並填載使用權三字，續批明「前記位置圖使
31 用權即日交予甲方（黃金增）使用之事」，明示黃金增係購

01 買芎林鄉上山段50地號內長方形、畸零地土地，劉德霖已同
02 時將上開位置土地之使用權交予黃金增使用，而該土地範圍
03 即附圖所示A部分之全部，及往西南方向略延伸至B位置上略
04 近半範圍之土地，黃金增並於其上興建建物作為廚房使用，
05 迄今已達40年。

06 (二)本件毗鄰之714地號土地於36年間為萬善祠所有，在109年6
07 月5日分割出系爭土地，吳秀蘭係於109年12月11日向萬善祠
08 購入系爭土地。而黃金增於購入711地號土地時，當時714地
09 號土地所有人萬善祠既同意將714地號土地如系爭買賣豫約
10 書虛線與實線圈繪製之長方形區域由劉德霖交予黃金增使
11 用，則於109年6月5日經分割並購入系爭土地之吳秀蘭，自
12 應繼受前手即原所有人萬善祠之地位，負有將該範圍土地使
13 用權交由黃金增之繼承人即被告使用之義務，故原告請求被
14 告拆除A部分之建物，並返還該部分土地，為無理由；至於B
15 部分土地屬空地，被告並無管領使用，而C部分圍牆則非被
16 告所建造，原告主張被告應拆除C部分圍牆，並返還B、C部
17 分土地，亦非可採。

18 (三)又系爭土地因地形及位置緣故，其北側與他人所有714-3地
19 號房地相鄰接，東側及南側與被告所有711地號房地相鄰
20 接、西南側與萬善祠所有714地號土地鄰接且有水泥造駁坎
21 高低近4公尺之落差，形成無法與四鄰土地通連之裡地，原
22 告買入系爭土地，縱經拆除圍牆，亦無法對外通行進出、指
23 定建築線申請建築開發土地，原告所得利益極少，而被告所
24 受損失極大，且吳秀蘭知悉A部分之土地使用權已交由黃金
25 增使用，仍購入系爭土地，並為本件拆屋還地之請求，自有
26 違民法第148條權利之行使不得以損害他人為主要目的之規
27 定，不應准許等語，資為抗辯。

28 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利益
29 判決時，請准供擔保宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)經查，系爭土地係於109年6月5日自訴外人萬善祠所有之同

01 段714地號土地分割而來，嗣萬善祠於110年7月30日以買賣
02 為原因將系爭土地所有權移轉登記予吳秀蘭；又系爭土地上
03 如附圖所示A部分為被告所有系爭房屋後方之建物，目前作
04 為廚房使用，建物後方開設1道門，後端並設有1道下方水泥
05 造、上方紅磚造之駁坎及圍牆，該紅磚圍牆前端於同段711
06 地號土地上（與同段713地號土地相鄰）設有1道被告所設置
07 鐵門，另A部分建物後方至C部分紅磚圍牆內則為附圖所示B
08 部分空地等情，有原告提出之系爭土地登記第一類謄本、系
09 爭地上物現況照片、系爭土地電腦處理前登記簿謄本及地籍
10 異動索引等資料在卷可稽（見竹東簡字卷第85頁、第157至1
11 67頁），復經本院會同兩造至現場履勘並囑請新竹縣竹東地
12 政事務所派員測量屬實，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷
13 可稽（見竹東簡字卷第147至148頁、第171頁），復經兩造
14 當庭確認（見本院訴字卷二第72頁），且為被告所不爭執，
15 應堪認定。

16 (二)又原告主張被告無權占有系爭土地，而依民法第767條第1項
17 規定請求被告拆除系爭土地上如附圖所示A部分建物及C部分
18 圍牆，並將所占用系爭土地之A、B、C部分土地返還原告等
19 節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究
20 者，乃：1.被告就系爭土地上如附圖所示C部分圍牆，有無
21 事實上處分權？系爭土地內如附圖所示B部分空地，是否為
22 被告占有使用？2.被告抗辯其就系爭土地如附圖所示A部分
23 為有權占有，是否可採？3.原告依上開規定，請求被告拆除
24 系爭土地上如附圖所示A部分建物及C部分圍牆，並將所占用
25 之A、B及C部分土地返還予原告，有無理由？其權利之行使
26 是否有權利濫用或違反誠信原則之情事？爰分述如下：

27 1.被告就系爭土地上如附圖所示C部分圍牆有事實上處分權，
28 系爭土地內如附圖所示B部分空地亦為被告所占有使用：

29 (1)按動產因附合於不動產而歸不動產所有人取得其所有權者，
30 以動產因附合而成為不動產之重要成分為要件。若附合後仍
31 獨立於不動產之外者，不動產所有人尚不能取得動產之所有

01 權，此觀民法第811條之規定自明。又所謂附屬建物，係指
02 依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言。主
03 建物附加之增建物，就增建部分究竟得否主張獨立之所有
04 權，其所有權之歸屬為何，應視所增建之建物是否為原有建
05 物之構成部分，抑或為獨立之建物而定；於原有建築物之外
06 另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標
07 識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之
08 獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍
09 因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上
10 之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用
11 上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬
12 之原有建築物所有權範圍，則因二所有權歸於一所有權而擴
13 張。

14 (2)被告固辯稱系爭土地上如附圖所示C部分之圍牆並非其搭
15 建，其就如附圖所示B部分之空地亦無管領使用之事實云
16 云；惟查，證人即萬善祠主委彭正章於本院證稱：竹東簡字
17 卷第159頁下方照片的紅磚圍牆不是萬善祠蓋的，是他們3、
18 4家的人自己蓋的，是他們房子蓋好以後二次施工蓋的等語
19 （見本院訴字卷二第115至125頁），而如附圖所示之C部分
20 圍牆，位於被告所有之系爭房屋後方，該紅磚圍牆前端於同
21 段711地號土地上（與同段713地號土地相鄰）設有1道被告
22 所設置鐵門（見竹東簡字卷第147至148頁、第21頁上方、第
23 23頁上方、第157頁下方、本院訴字卷二第72頁），且與被
24 告所有之系爭房屋相連，可認被告對C部分圍牆具有處分權
25 能；況縱認附圖所示C部分圍牆與系爭房屋可資區別而具構
26 造上之獨立性，且非被告所建造，然附圖所示C部分圍牆未
27 具使用上之獨立性，僅能依附於被告所有系爭房屋而助其效
28 用，所有權仍應同歸於系爭房屋之所有權人即被告所有。至
29 B部分空地，均位於被告所有之系爭房屋後方與C部分圍牆之
30 間，屬系爭房屋後方與C部分圍牆環繞之封閉空間，第三人
31 如非翻越上開牆垣，無從進入B部分空地內，現況縱為雜草

01 叢生，然既僅能從系爭房屋或被告設置之鐵門進出，自堪認
02 被告排他地管領使用而占有該B部分空地。從而，足認被告
03 就系爭土地上如附圖所示C部分圍牆有事實上處分權，亦排
04 他占有如附圖所示B部分空地，而無權占有附圖所示B、C部
05 分原告所有之系爭土地之事實，是被告前開抗辯，自難採
06 信。

07 2.被告抗辯其就系爭土地如附圖所示A部分為有權占有，並無
08 可採：

09 按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
10 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
11 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其
12 取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認
13 原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312號判決
14 意旨可資參照）。被告雖提出系爭買賣豫約書抗辯其所有系
15 爭房屋就系爭土地如附圖所示A部分為有權占有等情，為原
16 告所否認，揆諸上揭說明，即應由被告就其占有使用系爭土
17 地如附圖所示A部分具有合法正當權源乙節，負舉證之責。
18 經查，系爭買賣豫約書為被告之被繼承人黃金增與劉德霖所
19 簽訂，買賣標的為上山段50-5地號土地（即重測後711地
20 號），系爭買賣豫約書中雖繪有買賣位置圖，並記明「前記
21 位置圖使用權即日交予甲方（即黃金增）使用」等語（見竹
22 東簡字卷第103至115頁），然劉德霖與黃金增買賣之標的為
23 711地號土地，並非系爭土地，系爭買賣豫約書內所載「不
24 動產之標示」欄記載：「芎林鄉上山段第50號（即重測後71
25 4地號）內時地面踏分明，面積依分割為準」等語，另於其
26 旁以手繪方式標註買賣位置圖，各該區塊上則分別標記「使
27 用權」、「畸零地」、「長方形」等文字（見竹東簡字卷第
28 109頁），然上開買賣位置圖既未經地政機關實際測量，則
29 系爭買賣豫約書中所標註之「使用權」土地是否即為系爭土
30 地如附圖所示A部分，已堪置疑；縱認二者同一，惟系爭土
31 地原所有權人為萬善祠，劉德霖並非系爭土地所有權人，且

01 證人彭正章於本院證稱：系爭土地我們原本不知是萬善祠
02 的，沒有出租給劉德霖使用，後來萬善祠有管理後才知道是
03 萬善祠的，他們都已經蓋好了等語（見本院訴字卷二第123
04 頁），益徵劉德霖就系爭土地本無處分權限，被告無從自劉
05 德霖取得有權占有乙情，是被告就劉德霖就系爭土地如附圖
06 所示A部分有使用權限一情，迄至本院言詞辯論終結前，均
07 未能舉證以實其說，僅空言泛稱萬善祠有將該部分土地之使
08 用權交予劉德霖云云，所辯上情自難認為真。從而，被告執
09 系爭買賣豫約書辯稱其所有系爭房屋占用系爭土地如附圖所
10 示A部分土地為有權占有等語，洵不足採。

11 3.原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭土地上如
12 附圖所示A部分建物及C部分圍牆，並將所占用之A、B及C部
13 分土地返還予原告，為有理由，其權利之行使並無權利濫用
14 或違反誠信原則之情事：

15 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
17 有明文。承前，吳秀蘭為系爭土地所有權人，嗣吳秀蘭於本
18 件訴訟進行中死亡，由原告等4人承受訴訟，又被告就系爭
19 地號內如附圖所示A、B、C部分之土地既無占有之正當權
20 源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭土
21 地上如附圖所示之A部分建物及C部分圍牆拆除，並將占用之
22 A、B、C部分土地返還原告，即屬有據，應予准許。

23 (2)再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
24 目的，民法第148條第1項定有明文，所謂權利濫用，係在外
25 觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能
26 認為正當行使權利的行為，然權利人行使權利，不免對義務
27 人或他人造成不利益的結果，此乃不可避免的正常現象，不
28 能指為權利的濫用，必須權利人在主觀上有損害他人的意思
29 並且以此為主要目的，始構成權利之濫用。查被告就系爭地
30 號內如附圖所示A、B、C部分之土地並無占有之正當權源，
31 業如前述，而萬善祠將系爭土地所有權移轉登記予吳秀蘭再

01 由原告繼承取得後，原告基於系爭土地所有權人身分，請求
02 被告拆除無權占用系爭土地之系爭地上物，並返還所占用之
03 土地，乃係維護其系爭土地所有權之完整，故原告行使其所
04 有權之權能，縱影響被告現實使用之利益，要係無權占用他
05 人土地者遭所有權人依法主張權利時，所應接受面對之當然
06 結果，不得僅以原告提起本件訴訟，即遽指原告行使權利係
07 專以損害被告為主要目的。又縱認系爭土地原所有權人萬善
08 祠就劉德霖將系爭土地如附圖所示A部分之使用權交付黃金
09 增乙節未曾異議，充其量僅能認為萬善祠怠於行使權利，難
10 認有默示同意黃金增或其繼承人即被告使用系爭土地之意
11 思，亦不足以認定嗣後取得系爭土地所有權之原告有何違反
12 誠信原則之情，則被告抗辯原告起訴請求拆屋還地屬權利濫
13 用且有違誠信原則，委無足取。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系
15 爭土地上如附圖所示之A部分建物及C部分圍牆拆除，並將占
16 用之A、B、C部分土地返還原告，為有理由，應予准許。

17 五、本件兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，
18 經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
20 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

23 民事第一庭 法官 潘韋廷

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

28 書記官 陳佩瑩