

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度簡上字第46號

上訴人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 許禎彬

彭成青律師

被上訴人 范增維

吳秀琴

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年2月18日本院竹東簡易庭111年度竹東簡字第214號第一審簡易判決提起上訴，本院於中華民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人范增維、吳秀琴應將坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○地號土地上，如附圖所示：(1)編號E部分面積33.37平方公尺之花圃、(2)編號F部分面積8.47平方公尺之一層鐵皮建物、(3)編號H部分面積40.55平方公尺之花圃、(4)編號J部分面積29.33平方公尺之水池、涼亭、花圃、(5)編號K部分面積12平方公尺之花圃、庭園、(6)編號L部分面積39.29平方公尺之涼亭、花圃、(7)編號M部分面積17.84平方公尺之花圃、庭園、(8)編號N部分面積23.88平方公尺之涼亭、花圃、(9)編號O部分面積5.51平方公尺之花圃、庭園、(10)編號P部分面積3.76平方公尺之花圃、(11)編號Q部分面積86.67平方公尺之花圃、(12)編號R部分面積46.51平方公尺之游泳池、(13)編號W部分面積484.81平方公尺之柏油路、水泥地等地上物除去騰空，並將上開土地返還予上訴人。

第一、二審訴訟費用（除已確定部分外）由被上訴人負擔。

上訴人於第二審假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、上訴人主張：除與原審判決記載相同茲予引用外，另補稱：

01 (一)、坐落新竹縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）
02 係中華民國所有，由上訴人管理。被上訴人為夫妻關係，被
03 上訴人吳秀琴於民國(下同)100年4月7日經本院99年度司執
04 字第7030號拍賣抵押物事件之強制執行程序（下稱系爭執行
05 事件），拍定取得同段981地號（重測前為新竹縣○○鄉○
06 ○段○○○○段0000地號）土地及其上155建號與部分占用
07 未登錄土地之暫編167建號之建物；被上訴人范增維則於100
08 年2月12日向訴外人陳秋枝購買上開拍定土地上所經營溫馨
09 庭園休閒農場所需一切生財器具連同附屬物件（含庭園造景
10 及占用系爭土地之全部場地，即系爭執行事件拍賣公告所載
11 不點交之所有全部），共同作為被上訴人2人營業使用。依
12 強制執行卷之記載，除原審判決附圖所示編號A、B、C、G
13 、S、T、U、W部分土地原為通道，並鋪設柏油、水泥路面
14 外，其餘地上物、庭園、花圃、涼亭、樹木、泳池於拍賣時
15 即已存在，而上述地上物除泳池外，雖不在強制執行卷的
16 拍賣公告上，然上述地上物均坐落在休閒農莊的使用管理
17 範圍內，屬於庭院設施之性質，具有提供植栽、觀賞及休
18 憩使用之輔助功能，與主要建物共同構成休閒農莊之完整
19 性，足認庭園、花圃、涼亭等地上物雖具外觀獨立之構
20 造，惟其單獨之經濟價值極低，僅有提昇及常助休閒農莊
21 內主要建物之經濟效用，故應認係休閒、農莊內主要建物
22 之附屬物，則被上訴人吳秀琴既買受取得休閒農莊內主要
23 建物之所有權或事實上處分權，其買受效力自應及於如附
24 圖所示編號D至W等附屬物，被上訴人吳秀琴已受讓上述地
25 上物之事實上處分權。又系爭地上物一直由被上訴人2人使
26 用、控管及維護，任何人未經同意無法進入使用，顯見被上
27 訴人2人對於系爭地上物均有占有、使用等支配權能，足認
28 已取得事實上之處分權。附圖所示編號E、F、H、J、K、L、
29 M、N、O、P、Q、R、W所示部分之地上物，非屬土地之重要
30 成分，難認已因附合而由上訴人取得所有權；縱認有附合情

01 形，其存在已妨害上訴人對系爭土地所有權之行使，仍應得
02 請求拆除以排除對所有權之侵害。

03 (二)、上訴聲明：

04 1.原判決不利於上訴人之部分廢棄。

05 2.上開廢棄部分，被上訴人應將坐落新竹縣○○鄉○○○段00
06 0地號土地上，如原審判決附圖所示編號E部分（面積33.37
07 平方公尺）之花圃、編號F部分（面積8.47平方公尺）之一
08 層鐵皮建物、編號H部分（面積40.55平方公尺）之花圃、編
09 號J部分（面積29.33平方公尺）之水池、涼亭、花圃、編號
10 K部分（面積12平方公尺）之花圃、庭園、編號L部分（面積
11 39.29平方公尺）之涼亭、花圃、編號M部分（面積17.84平
12 方公尺）之花圃、庭園、編號N部分（面積23.88平方公尺）
13 之涼亭、花圃、編號O部分（面積5.51平方公尺）之花圃、
14 庭園、編號P部分（面積3.76平方公尺）之花圃、(11)編號Q部
15 分（面積86.67平方公尺）之花圃、編號R部分（面積46.51
16 平方公尺）之游泳池、編號W部分（面積484.81平方公尺）
17 之柏油路、水泥地等地上物除去騰空，並將上開土地返還予
18 上訴人。

19 3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

20 4.上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被上訴人答辯：除與原審判決記載相同茲予引用外，另補
22 稱：

23 (一)、系爭土地我們沒有買，我們是花40萬向981地號前地主買受
24 法拍不點交的部分，是前地主自己蓋的，上訴人之前對前地
25 主提告，最後不起訴，所以我們以為是可以購買的。系爭地
26 上物在法拍前就已經存在，有些是法拍範圍，但沒有保存登
27 記，不能點交，也沒有指界，法拍時沒有鑑界，我們自己鑑
28 界了6次，每次都不同。我們拍定到現在都沒新設硬體，花
29 園游泳池都是原有的，涼亭非新設只有更換木頭；當時拍定
30 人是吳秀琴，但是是我去拍的，我們是夫妻，一起經營，拍
31 定後只有將花圃改成小水池及增加遮雨棚，其他部分是原有

01 的都沒有動，我們還拆了4棟建築物，所以是減少不是增
02 加。上訴人從106年開始向上訴人申請承購或承租，但因系
03 爭土地是集水區，所以都不行，上訴人才提出以繳納補償金
04 的方式代替租金。我們現在沒辦法拆除，因為和前地主仍有
05 訴訟進行中。

06 (二)、答辯聲明：

07 1.上訴駁回。

08 2.上訴費用由上訴人負擔。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)、新竹縣○○鄉○○○段000地號土地係中華民國所有，由上
11 訴人管理，被上訴人在系爭土地及毗鄰新竹縣○○鄉○○○
12 段000 地號土地（下稱981地號土地）共同經營休閒農莊，
13 如卷附複丈成果圖所示編號A至W部分系爭地上物為被上訴人
14 經營休閒農莊部分設施，為被上訴人二人使用並占用系爭土
15 地，有土地登記謄本可佐，並經原審會同兩造勘驗現場並囑
16 請新竹縣竹東地政事務所派員測量繪製複丈成果圖，有勘驗
17 筆錄、複丈成果圖在卷可稽（原審卷第67至69頁、115至117
18 頁）。而被上訴人吳秀琴於100年3月22日以1,800萬元向本
19 院民事執行處拍賣取得重測前新竹縣○○鄉○○段○○○段
20 0000地號土地（重測後為981地號土地）及土地上155建號、
21 暫編167 建號建物，有土地登記謄本（原審卷第105頁），
22 並經本院調閱本院99年度司執字第7030號執行卷查明。

23 (二)、本院民事執行處拍賣時系爭土地上如複丈成果圖所示編號A
24 、B、C、G、S、T、U、W部分土地原為通道，並鋪設柏油、
25 水泥路面，其餘地上物、庭園、花圃、涼亭、樹木、泳池於
26 拍賣時即已存在。

27 (三)、99年度司執字第7030號執行事件拍賣公告記載：「使用情
28 形…。二、休閒農場內之警衛室、販賣部、卡拉OK室、蒸氣
29 室、機房2、游泳池、戲水池、造景大水池（上開警衛室等
30 非本件拍賣標的）…。三、另建築師稱休閒農場內有4座木
31 製涼亭，其中一座（為本件拍賣標的）位於本件82-8地號土

01 地內，另三座涼亭（非本件拍賣標的）位於鄰地（非本件拍
02 賣標的）。…。」，被上訴人吳秀琴自本院民事執行處拍賣
03 取得之建物為如複丈成果圖所示編號D、I二層鐵皮建物、
04 編號P涼亭、編號V鐵皮建物。

05 四、本件爭點：

- 06 (一)、如複丈成果圖所示編號F、J、L、N崗哨、涼亭、花圃、水
07 池，被上訴人二人是否有取得所有權或事實上處分權？
08 (二)、複丈成果圖編號P部分土地內花圃、編號F、J、L、N之花
09 圃、水池編號E、H、K、M、O、Q、R、W花圃、庭園、泳池、
10 柏油路等地上物，是否已因附合而成為土地之重要成分，由
11 中華民國因附合而取得所有權，而不得請求拆除？

12 五、本院之判斷：

- 13 (一)、如複丈成果圖所示編號F、J、L、N崗哨、涼亭、花圃、水
14 池，被上訴人二人是否有取得所有權或事實上處分權？
15 經查，系爭土地即坐落新竹縣○○鄉○○○段000地號土地
16 為中華民國所有，上訴人為管理人，被上訴人占用系爭土地
17 之位置、面積詳如附圖即新竹縣竹東地政事務所111年9月12
18 日複丈成果圖所示。次查，系爭土地上如附圖編號E、F、
19 H、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、W部分（即為上訴人之上
20 訴範圍，下稱上訴範圍之地上物），依前開強制執行事件公
21 告不點交，休閒農場內之警衛室、販賣部、卡拉OK室、蒸氣
22 室、機房2、游泳池、戲水池、造景大水池等及3座不位於重
23 測前82-8地號土地內之3座涼亭，非系爭執行事件之拍賣標
24 的，有拍賣公告可佐（本院卷第61、75-79頁），並經本院
25 依職權調閱本院99年度司執字第7030號民事執行卷宗查明。
26 又查，被上訴人范增維另向訴外人陳秋枝購買「休閒農場經
27 營所需一切生財器具連同附屬物件（含庭園造景及三審定讞
28 占用國有鄰地之全部場地）」，有被上訴人提出買賣契約
29 書、臺灣新竹地方檢察署檢察官112年度偵字第14824號不起
30 訴處分書、支票等附卷可稽（本院卷第65-73、97-111、183
31 -197頁）。被上訴人范增維亦稱：因為法拍之後，還有一些

不是法拍得標的物，我們再跟地主買不是法拍的蒸汽室、卡拉OK室、員工餐廳廚房、805號房（法拍寫二層樓建築）以及981地號土地以及980地號土地上的建物等語（本院卷第132、140頁），是以被上訴人已取得未經點交之上訴範圍地上物全部之事實上處分權。再者，被上訴人吳秀琴於100年4月拍定取得休閒農莊後，即由被上訴人2人共同經營休閒農莊，足認被上訴人2人對於系爭地上物均有事實上之處分權。被上訴人未舉證系爭地上物占用國有之系爭土地係有何正當使用權源，上訴人主張該地上物為無權占有系爭土地，堪以認定。被上訴人2人對於系爭地上物均有事實上之處分權能，上訴人對被上訴人2人請求除去系爭地上物，應屬有據。

(二)、複丈成果圖編號P 部分土地內花圃、編號F、J、L、N之花圃、水池編號E、H、K、M、O、Q、R、W花圃、庭園、泳池、柏油路等地上物，是否已因附合而成為土地之重要成分，由中華民國因附合而取得所有權，而不得請求拆除？

1.按動產與不動產同屬一人所有，動產因附合而為不動產之重要成分者，雖無所有權歸屬之問題，惟該動產已失其獨立性，所有權消滅，不動產所有權範圍因而擴張。此項附合，須其結合具有固定性、繼續性，應依其經濟目的、社會一般交易通念及其他客觀狀況認定之，不能僅憑物理上之觀察為判斷依據（最高法院102年度台上字第2420號民事判決意旨參照）。附合係指動產與不動產相結合，而為不動產重要成分；或動產與動產相結合，非毀損不能分離或分離需費過鉅，因而發生動產所有權變動之法律事實。至於土地上之建築物如得獨立存在而可達經濟上使用之目的者，即為獨立之不動產，並無附合而為他人建築物之重要成分之可言（最高法院85年度台上字第2577號民事判決意旨參照）。動產附合於不動產，而歸不動產所有人取得動產所有權者，須以動產因附合而成為不動產之重要成分為要件。所謂成為不動產之重要成分，係指此種結合具有固定性、繼續性，而未成為另

一獨立之定著物而言（最高法院84年度台上字第2625號民事判決意旨參照）。

2.經查，複丈成果圖編號P 部分土地內花圃、編號F、J、L、N之花圃、水池編號E、H、K、M、O、Q、R、W花圃、庭園、泳池、柏油路，均非土地之構成部分而為繼續附著於土地上具獨立經濟價值之「土地上定著物」，難認已因附合而成為系爭土地之重要成分。再者，民法第811條至第816 條之相關規定，顯係利用物權歸屬分配之特徵，實現鼓勵創造或維護經濟價值之公益目的，並解決當事人所有權之紛爭，達維持社會和平之秩序，是法律上必使其成為一物，而以單一所有權之型態出現，並以該型態繼續存在。又法律就此種添附物所有權單一化之規定具強制性質，僅對於添附之物，例如不動產附合之動產所有人，禁止其請求將添附之物自添附物分離，即不得行使所有物返還請求權，縱有侵權行為，亦不得以請求回復原狀為其損害賠償之方法，但不禁止被添附之物，例如不動產附合之不動產所有人請求排除侵害，予以分離。再依所有權絕對原則，法律原則上無從禁止添附物所有人除去添附之物，是附合法之強行性應係在禁止添附之物所有人行使所有物返還請求權，以維護添附物整體性之社會經濟價值（參見臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案第3號及參考資料謝在全，民法物權論上冊，頁466註1），是以前開地上物縱或有添附而成為不動產之成分者，上訴人仍得本於物上請求權，請求被上訴人拆除。

(三)、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將無權占用系爭土地如上訴範圍之系爭地上物除去，並將該部分土地返還予上訴人，為有理由。從而，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

六、又本件兩造之上訴利益均未逾150萬元，依民事訴訟法第436條之2第1項規定，不得上訴第三審，本判決宣示時即告確定

而有執行力，本院自無宣告假執行之必要，是上訴人於第二
審所為假執行之聲請，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
3項、第450條、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第二庭審判長 法 官 林南薰

法 官 林哲瑜

法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
書記官 高嘉彤