

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第592號

原告 余金珠
訴訟代理人 林君鴻律師
被告 彭德深
彭德鴻
彭德浪
彭樑妹
0000000000000000
彭語婕
彭瑞珠
彭瑜婷
彭兆徵
周日春
彭宥勝
彭德惠
彭亮妹
彭貴琴
彭兆民
彭兆緯
彭宥文
彭兆增

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年12月20日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地如附圖所示A部分面積113.81平方公尺之建物、坐落同段896地號土地如附圖所示B部分面積46.62平方公尺之建物拆除騰空，並將上開土地返還予原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

原告以新臺幣11萬元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條、第262條1項、第2項、第3項分別定有明文。本件原告起訴時原以余金珠、李榮和為原告，並以附表所列之人為被告，聲明：(一)被告應共同將臺灣新竹地方法院111年度訴字第68號民事卷第69頁新竹竹東地政事務所複丈成果圖示A部分範圍土地拆除騰空，返還予原告；(二)如受有利判決，願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第9頁）。嗣原告於民國112年10月4日具狀撤回對黃明茂、黃明霖、黃明森、黃昭英、黃秀湄、黃瑞珍、鄭書享、鄭書業、鄭素娥、鄭素媚、鄭素珠、鄭素媛、鄭素珍等13人之訴（見本院卷一第232至234頁），復於113年2月23日言詞辯論期日撤回李榮和之起訴（見本院卷二第151頁）；並依新竹縣竹東地政事務所測量結果，於113年11月11日言詞辯論期日變更聲明如後所示（見本院卷三第42頁至第43頁）。經核原告所為上開訴之變更及追加，其請求之基礎事實同一；而原告更正請求拆除地上物之位置及範圍，屬更正事實上之陳述，非訴之變更及追加；又原告在黃明森、鄭素娥為本案言詞辯論前，撤回對其等之請求，而黃明茂、黃明霖、黃昭英、黃秀湄、黃瑞珍、鄭書享、鄭書業、鄭素媚、鄭素珠、鄭素媛、鄭素珍則未自撤回書狀送達日起10日內提出異議，視為同意撤回（見本院卷一第246至252、256至260頁），揆

01 諸前揭規定，於法均無不合，應予准許。

02 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
03 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定
04 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴
05 訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。經查，被告彭
06 德智於訴訟程序中之112年5月10日死亡，其繼承人為彭兆
07 民、彭兆緯、彭僊婷，而彭僊婷已聲明拋棄繼承，有戶籍謄
08 本及臺灣新北地方法院家事法庭函附卷可佐（見本院卷一第
09 214至224、236頁），並經本院裁定命彭兆民、彭兆緯聲明
10 承受訴訟（見本院卷一第244頁），揆諸首揭規定，本件即
11 應由彭兆民、彭兆緯為被告彭德智之承受訴訟人，續行訴
12 訟。另被告彭德仁於113年5月21日死亡，其繼承人為彭宥
13 文、彭兆增，業據原告聲明承受訴訟，並經本院送達承受訴
14 訟之書狀，自應由彭宥文、彭兆增承受彭德仁部分之訴訟。

15 三、本件被告彭德深、彭德鴻、彭德浪、彭樑妹、彭語婕、彭瑞
16 珠、彭瑜婷、彭宥勝、彭德惠、彭亮妹、彭貴琴、彭兆緯經
17 合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
18 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
19 判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：原告為新竹縣○○鄉○○段000○000地號土地
22 （下分別稱896、899地號土地，合稱系爭土地）之所有權
23 人，896地號土地係原告於110年3月13日向被告彭德浪購
24 得，899地號土地係原告於107年7月3日向被告彭德鴻購得其
25 繼承訴外人彭清標之應繼分，及於110年3月10日向被告彭瑞
26 珠、彭德浪、彭樑妹、彭語婕、訴外人李榮和購得其餘應有
27 部分。系爭土地上現有未經保存登記之門牌號碼新竹縣○○
28 鄉○○村00鄰00號房屋（下稱系爭房屋），占用899地號土
29 地如複丈成果圖所示A部分面積113.81平方公尺、896地號土
30 地如複丈成果圖所示B部分面積46.62平方公尺。系爭房屋最
31 早由彭寬榮居住占用，彭寬榮於69年2月21日死亡，其後由

01 彭清標、彭清河繼承，再由被告繼承，被告屬無權占用系爭
02 土地。原告前訴請拆屋還地，經本院111年度訴字第68號民
03 事判決（下稱前案）認應以系爭房屋事實上處分權人全體為
04 被告，而判決原告敗訴。爰提起本件訴訟。並聲明：

05 (一)被告應將899地號土地如複丈成果圖所示A部分之建物（面積
06 113.81平方公尺）、896地號土地如複丈成果圖所示A部分之
07 建物（面積46.62平方公尺）拆除騰空，並返還上開土地予
08 原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告答辯：

10 (一)被告彭德深未於言詞辯論期日到場，惟以書狀答辯略以：

11 被告彭德深原就系爭土地有6分之1之權利，而原告與訴外人
12 李榮和為夫妻關係，李榮和於108年間，先向被告彭德鴻購
13 買系爭土地持分6分之1，再於110年5月間，向被告彭樑妹、
14 彭語婕、彭瑞珠、彭德浪等人購買其等持分後，復由原告余
15 金珠依土地法第34條之1通知被告彭德深優先承買前開土地
16 及系爭房屋，被告彭德深不同意出賣系爭房地，原告余金珠
17 即於110年5月13日提存新臺幣（下同）1,251,000元至臺南
18 地方法院提存所後，將上開土地全部過戶至李榮和名下，之
19 後再讓與原告余金珠。系爭房屋為彭寬榮所建，被告彭德深
20 與其父彭清標於79年間加以整建，原告未經被告同意，購得
21 包含系爭土地之9筆土地及系爭房屋分管部分後，於110年5
22 月間逕將系爭房屋左邊（由外部面對正廳之左側）部分拆
23 除，之後再對被告提起訴訟。原告強行霸占彭寬榮遺留的祖
24 產，卻說彭寬榮霸占系爭土地建屋，自非有理，應駁回其
25 訴。

26 (二)被告周日春、彭兆徵、彭兆民、彭宥文、彭兆增：我們五代
27 人住在該處，彭清標過世後才將房子賣掉。同意拆除此房
28 屋，但要看原告可以給多少補償。

29 (三)被告彭德惠：分鬮書等資料有記載繼承情形、居住事實及農
30 戶實際耕作情形，從我父親居住在此已經四代，農戶資料從
31 69年開始，其中所載地段、地號及面積與分鬮書所載內容是

01 吻合的，祖宅是由祖父彭寬榮繼承所得，地上權是屬於被告
02 的，依據土地法34條之1規定，買賣為無效。另彭清河依分
03 鬮書管有系爭房屋右側（由外面對正廳）6間房，曾於65年
04 間因房屋被冰雹砸毀而將原有屋頂、牆壁打掉，改為鐵皮或
05 水泥屋頂、磚牆。因原告架設鐵門，阻擋進入，拆除水電，
06 以致被告無法整理維護，請法院依法判決等語。

07 (四)被告彭德鴻、彭德浪、彭樑妹、彭語婕、彭瑞珠、彭瑜婷、
08 彭宥勝、彭亮妹、彭貴琴、彭兆緯經合法通知，未於言詞辯
09 論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)新竹縣○○鄉○○段000地號（重測前水磱子段面盆寮小段2
12 31-8地號）、899地號（重測前水磱子面盆寮小段229-1地
13 號）現土地所有權人均為原告。

14 (二)系爭房屋目前占用系爭土地如新竹縣竹東地政事務所113年6
15 月7日土地複丈成果圖編號A部分（面積113.81平方公尺）、
16 B部分（面積46.62平方公尺）。

17 (三)系爭房屋為彭寬榮出資興建，依42年1月6日分鬮合約書所
18 載，該房屋「正廳左片連三間歸由父母親管理，但百年歸壽
19 以後由彭清河所得，其餘房屋即右片九間由彭清標所得，左
20 片六間及豬牛欄（右片）兩間由彭清河所得」，即彭寬榮已
21 將系爭建物之事實上處分權讓與由彭清標、彭清河共同取
22 得，並由彭清標分管右片（由正廳內側面向門外之右邊）九
23 間房間，彭清河分管正廳左片（由正廳內側面向門外之左
24 邊）連三間及左片六間及右片豬牛欄。

25 (四)彭清標於102年6月11日死亡，繼承人為彭德深、彭德鴻、彭
26 德浪、彭樑妹、彭語婕、彭瑞珠。彭清河於96年8月3日死
27 亡，繼承人為彭德照（110年7月29日死亡，繼承人為周日
28 春、彭宥勝、彭瑜婷、彭兆徵）、彭德智（112年5月10日死
29 亡，繼承人為彭兆民、彭兆緯）、彭德仁（113年5月21日死
30 亡，繼承人為彭宥文、彭兆增）、彭德惠、彭亮妹、彭貴
31 琴。

01 四、得心證之理由：

02 (一)原告主張系爭土地為其所有，系爭房屋之事實上處分權人為
03 被告，系爭房屋占用如複丈成果圖所示A、B部分等事實，有
04 土地登記公務用謄本、現場照片在卷可參在卷可憑（見本院
05 卷一第204至210、300、302頁、卷二第401至421頁），並經
06 本院會同兩造於113年6月7日履勘現場，及囑託新竹縣竹東
07 地政事務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄及竹東地政
08 事務所113年7月2日東地所測字第1132300380號函檢附之複
09 丈成果圖在卷可佐（見本院卷二第425頁），上情復為兩造
10 所不爭執，則系爭房屋確實占用原告之系爭土地一節，堪信
11 屬實。

12 (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；
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
14 段及中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
15 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
16 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
17 舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明
18 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92
19 年度台上字第312號判決意旨參照）。又房屋之拆除，為事
20 實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所
21 有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97
22 年度台上字第1101號民事判決意旨參照）。

23 (三)經查，系爭房屋為未辦保存登記之老舊建物，由彭寬榮出資
24 興建，嗣彭寬榮於42年1月6日將家產分鬮由其子彭清河、彭
25 清標取得，系爭房屋亦為鬮分標的之一，約定「正廳左片連
26 三間歸由父母親管理，但百年歸壽以後由彭清河所得，其餘
27 房屋即右片九間由彭清標所得，左片六間及豬牛欄（右片）
28 兩間由彭清河所得」，有分鬮合約書在卷可佐（見本院卷一
29 第284至294頁），是彭寬榮為系爭房屋之原始起造人，其於
30 42年間依分鬮合約書將系爭房屋之事實上處分權讓與由彭清
31 標、彭清河共同取得，並約定各自之分管範圍，即彭清標分

01 管右片9間房間，彭清河分管正廳左片連3間、左片3間及豬
02 牛欄，而系爭房屋僅設立一個門牌即新竹縣○○鄉○○村00
03 鄰00號，應認系爭房屋僅有一個事實上處分權，嗣彭清標於
04 102年6月11日死亡，其繼承人為彭德深、彭德鴻、彭德浪、
05 彭樑妹、彭語婕、彭瑞珠；彭清河於96年8月3日死亡，其繼
06 承人為彭德照（110年7月29日死亡，繼承人為周日春、彭宥
07 勝、彭瑜婷、彭兆徵）、彭德智（112年5月10日死亡，繼承
08 人為彭兆民、彭兆緯）、彭德仁（113年5月21日死亡，繼承
09 人為彭宥文、彭兆增）、彭德惠、彭亮妹、彭貴琴，上開繼
10 承人即被告就系爭房屋未為分割協議，系爭房屋之事實上處
11 分權即由被告輾轉繼承公同共有取得，被告自屬有權拆除系
12 爭房屋之人。

13 (四)被告固以分鬮合約書之約定辯稱其非無權占有系爭土地，然
14 土地與房屋為各別之不動產，亦為各別之所有權關係，被告
15 縱經分鬮合約書之協議繼承取得系爭房屋之事實上處分權，
16 並不當然表示其取得系爭房屋所附土地之所有權。系爭房屋
17 及所坐落之系爭土地原屬彭寬榮所有，依系爭分鬮書第2條
18 約定，系爭土地即重測前水磱子段面盆寮小段229-1、231-8
19 地號土地由彭清標取得，彭清河則未取得系爭土地之所有權
20 （見本院卷一第288至290頁），綜合分鬮合約書之文義及當
21 事人間之真意，應認彭清標、彭清河合意將彭清河分管之系
22 爭房屋部分（即正廳左片連3間、左片3間及豬牛欄）所坐落
23 之土地交由彭清河分管使用。而登記為彭清標所有之899地
24 號土地於108年1月14日以和解共有物分割為登記原因，由被
25 告彭德深、彭德鴻、彭德浪、彭樑妹、彭語婕、彭瑞珠各取
26 得應有部分6分之1，有土地登記第一類謄本在卷可參（見本
27 院卷一第133至135頁）。

28 (五)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
29 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
30 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
31 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。

其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項定有明文。上開規定雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。又依上開規定所生之租賃關係，既係以房屋得使用之期限為租賃之期限，租賃期限應解為至房屋不堪使用時為止。至是否不堪使用，應以承租當時所建房屋，是否得為通常使用判斷之。倘未經出租人同意而改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加重出租人負擔，當非立法本旨所許（最高法院106年度台上字第1646號判決意旨參照）。

(六)經查，系爭房屋為彭寬榮出資興建，房屋坐落之土地於興建時為亦為彭寬榮所有，有台灣省新竹縣土地登記簿在卷可參（見本院卷一第361至363頁），是系爭土地及系爭房屋原均為彭寬榮所有，而同屬一人，嗣系爭房屋由被告取得事實上處分權，業如前述，系爭土地則輾轉由原告取得，如彭寬榮所建築之房屋仍然存在，於房屋之使用期限內，似得推定兩造間成立租賃關係，而有民法第425條之1規定之適用。然依被告彭德惠到庭陳稱：系爭房屋分由彭清河管有部分，曾因冰雹而毀損，彭清河乃拆除原有瓦片屋頂及土造牆壁，改以磚牆，並鋪設鐵皮或水泥屋頂（參卷二第245頁、卷三第50頁、第52頁）等語，則彭寬榮所建之系爭房屋已因彭清河將屋頂、牆面拆除，全然改建而滅失，是否仍有民法第425條之1規定之適用，已非無疑。縱認仍有民法第425條之1規定之適用，亦應視系爭房屋是否仍得使用，始能認定推定租賃關係之存續期間為何。被告彭德惠雖抗辯：我父親有將房屋改為磚造，這幾年還有改為鐵皮，目前仍是可以居住的狀態，房屋絕對堪用等語（見本院卷二第245頁），惟依據行

01 政院頒佈之固定資產耐用年數表第一類第一項房屋建築，商
02 店用、住宅用之房屋，磚構造者耐用年數為25年，而系爭房
03 屋於57年開徵房屋稅時，其構造屬於木石磚造（磚石造），
04 有房屋稅籍資料附於前案可佐（見前案卷二第37頁），是系
05 爭房屋之耐用年限僅為25年，自57年開徵房屋稅迄今已逾50
06 年之久。況依分圖合約書所載，可知系爭房屋於42年即建造
07 迄今，至少已逾70年，足徵其已逾耐用年限甚久，參以系爭
08 房屋課稅現值僅5,500元，亦有上開稅籍資料可稽，堪認系
09 爭房屋現存價值甚微。又參酌系爭房屋現況照片及本院113
10 年6月17日勘驗筆錄記載：「正廳只剩正面一面牆，111年7
11 月11日現場測量之正廳只剩右側，土造磚瓦房間已倒塌，即
12 正廳全部建物均已倒塌，面對正廳右側一排房間仍保留，均
13 為磚造牆面，鋪設水泥，據地政表示，該排房屋與111年7月
14 11日測量之位置及面積相同，僅正廳部分因倒塌而有變更，
15 右側一整排房間由內至外隔為6間，最內側有洗手台，但無
16 自來水，隔壁一間有雞籠，被告表示以前有養雞，第3間放
17 置碾穀機農具，第4間未放置物品，被告表示以前是飯廳，
18 第5間有放置桌椅，被告表示以前是客廳，第6間有放置床
19 架，被告表示以前是父母的臥室。上開房間均無電力，建物
20 外雜草叢生，久未使用，雜草高度已超過一人高」（見本院
21 卷二第391至393頁），顯見系爭房屋興建之初之結構已無從
22 為通常使用，彭清河係改以磚造、鐵皮等材質延長系爭房屋
23 之使用年限，實屬不當延長建物使用期限，是系爭房屋如以
24 興建時之通常使用狀況判斷，顯已達不堪使用之程度，應認
25 推定之租賃關係業已消滅。被告未提出其他就系爭土地有合
26 法占有之權源，屬無權占有系爭土地，原告請求被告拆除系
27 爭房屋，並返還系爭土地，即屬有據。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條規定，請求被告應將如主文
29 第一項所示之建物拆除，並將前開建物占用之土地騰空後返
30 還予原告，為有理由，應予准許。

31 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與民事訴訟法第39

01 0條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額予以宣告。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
03 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
04 明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

07 民事第一庭法 官 蔡孟芳

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

12 書記官 白瑋伶