# 臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事簡易判決

110年度新簡更一字第1號

原　　告　魏國庭
訴訟代理人　魏博和
被　　告　鍾雲正兼鍾雲湘之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　陳萬來
000000000000000000
上 一 人
訴訟代理人　邱建勳
被　　告　陳萬居
000000000000000000
　　陳萬吉
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　陳萬成
000000000000000000
　　魏陳素琴
000000000000000000
000000000000000000
　　陳素妮
000000000000000000
000000000000000000
　　陳素梅
000000000000000000
上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國110年3月26日言

詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳萬居、陳素梅應自坐落臺南市○○區○○○○段○○○○○地號土地遷出。

被告應將坐落於臺南市○○區○○○○段○○○○○地號土地上如附圖即臺南市新化地政事務所民國108年12月11日土地複丈成果圖所示編號A部分（面積五十八平方公尺）之門牌號碼臺南市○○區○○○里○○○○○○○號建物拆除，並將該部分土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但第二項被告以新臺幣壹拾參萬玖仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告鍾雲湘於起訴後之民國109年9月13日死亡，其繼承人為被告鍾雲正，且未拋棄繼承，有鍾雲湘除戶謄本、繼承系統表及被告鍾雲正個人戶籍資料查詢結果（本院卷第25、69、159頁），原告聲明由被告鍾雲正承受訴訟，自應准許。

二、被告陳萬居、陳萬吉、陳萬成、魏陳素琴、陳素妮、陳素梅經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告於93年8月25日因拍賣取得坐落臺南市○○區○○○○段00000○00000地號土地（下分別稱系爭506-1、506-3地號土地，或合稱系爭土地）所有權。然訴外人即被告鍾雲正之父母鍾明、鍾陳素蘭於系爭土地上共同興建門牌號碼臺南市○○區○○○里○○○○000號未保存登記建物（下稱系爭房屋），原以租賃系爭土地之法律關係占用系爭土地，嗣租

約屆期未再續租。系爭房屋於鍾明過世後由訴外人鍾明輝、鍾陳素蘭、鍾雲湘、被告鍾雲正等人共同繼承，鍾明輝過世後因無子嗣，其遺產由母親鍾陳素蘭繼承，而鍾陳素蘭於104年3月間死亡，因鍾雲湘、被告鍾雲正已拋棄對鍾陳素蘭之繼承，是鍾陳素蘭之遺產由其兄弟姊妹即被告陳萬居、陳素梅、陳萬來、陳萬吉、魏陳素琴、陳素妮、陳萬成繼承，嗣鍾雲湘於109年9月13日死亡，其未婚且無子嗣，其遺產由其弟即被告鍾雲正繼承，故系爭房屋事實上處分權人為被告鍾雲正、陳萬來、陳萬居、陳萬吉、陳萬成、魏陳素琴、陳素妮、陳素梅。系爭房屋於租約屆滿後仍占用系爭土地，屬無權占用，故原告自得請求被告將系爭土地上之系爭房屋拆除，並將該部分土地返還原告。又被告陳萬居、陳素梅居住及設籍於系爭房屋，目前已屬無權占用，請求被告陳萬居、陳素梅應將戶籍自系爭房屋遷出。

㈡並聲明：

1.被告陳萬居、陳素梅應自系爭土地遷出。

2.被告等應將坐落系爭土地上如附圖即臺南市新化地政事務所108年12月11日土地複丈成果圖所示編號A部分之系爭房屋拆除，並將該部分土地返還原告。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

㈠被告鍾雲正則以：系爭房屋由被告鍾雲正之父母親鍾明、鍾陳素蘭興建，已坐落系爭土地上4、50年，原告係於93年8月間拍賣取得系爭土地，衡諸常情原告於拍定前應會至現場察看現況，可得知系爭土地上現有系爭房屋存在，參以原告拍賣取得系爭土地後隨即與當時系爭房屋所有權人鍾陳素蘭簽訂租用土地契約書，租期長達10年及系爭土地附近有墳墓難以利用，可知原告實有長期將系爭土地出租至系爭房屋不堪使用為止，是以衡量即使原告將系爭房屋拆除收回系爭土地亦無法做其他有利之運用，經濟效益甚低，且將造成患有中度身心障礙之實際居住人即被告陳素梅無處居住，堪認原告

行使土地所有權之物上請求權將對被告等造成嚴重之損害，且原告因此可得之利益遠不及於被告等因此所受之損害，是原告行使物上請求權應為權利濫用。原告於被告鍾雲正父母過世後才不願繼續出租系爭土地，倘原告要求被告等拆除系爭房屋返還土地，應補償被告等搬遷費用。此外，拆屋還地依其性其本非立時可成，被告鍾雲正懇請本院酌定1年履行期間。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告陳萬來則以：被告陳萬來於70幾年間就與鍾陳素蘭無聯絡，所以對於鍾陳素蘭與其先生鍾明的事情均不清楚，故對於原告請求拆屋還地無意見，但原告請求損害賠償部分與被告陳萬來無關。並聲明：原告之訴駁回。

㈢其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答辯。

三、本院得心證之理由:

㈠原告主張其為系爭土地所有權人，被告等因繼承而公同共有之系爭房屋於租期屆滿後，仍占用原告所有系爭土地等情，業據其提出新化地政事務所106年10月16日土地複丈成果圖為證，並有土地建物查詢資料在卷可稽（108新簡371卷第21-22頁），並經前審會同兩造及臺南市新化地政事務所人員勘驗現場及測量，測量勘驗結果為被告等共有之系爭房屋占用原告所有系爭506-3地號土地，其位置如附圖所示編號A部分，面積58平方公尺，業經前審到場勘驗屬實，有現場勘驗筆錄、照片及附圖附卷可憑（108新簡371卷第135-137、141頁），且到庭被告鍾雲正、陳萬來對此並未提出爭執，是原告主張被告等所共有如附圖所示編號A部分之系爭房屋占用系爭506-3地號土地乙情，應堪屬實。而依地政機關測量結果系爭房屋未占用系爭506-1地號土地，則原告主張系爭房屋占用系爭506-1地號土地乙節，難以採認。

㈡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、中段定有明文。而當事人主張有利於己之事實者，就其

事實負舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。是當事人占有他人之物而主張具有得以對抗所有人之合法權源者，就此項有利於己之事實主張，負有舉證之責。又房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除。再按公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，民法第828條第3項定有明文。經查：

1.被告等因繼承而公同共有未保存登記之系爭房屋，占用原告所有之系爭506-3地號土地如附圖所示編號A部分，面積58平方公尺，業如前述。而被告鍾雲正雖辯稱原告自伊父母過世後不願再將系爭土地出租與被告等，倘要求被告等遷讓返還土地應補償搬遷費用云云，然系爭房屋原據以占用土地之租約已屆期而消滅，原告是否繼續出租須依其意思自由決定，非本院得予置喙。又原告是否補償被告等搬遷費用，亦須由兩造協商取得共識，並非被告等得拒絕遷讓返還土地之理由，是被告鍾雲正前揭抗辯尚嫌無據。且被告等並未提出系爭房屋有何占用之正當權源，是被告等公同共有之系爭房屋無權占用系爭506-3地號土地乙節應勘認定。從而，原告依前揭規定，請求被告等將占用系爭506-3地號土地如附圖所示編號A部分之系爭房屋拆除，並將該部分土地交還原告，自屬有據，應予准許。

2.又被告陳萬居、陳素梅居住、設籍在系爭房屋，有個人戶籍資料查詢結果在卷可參（本院卷第19、21頁），可推知系爭506-3地號土地遭被告陳萬居、陳素梅占有使用中，而系爭房屋因原告不願繼續出租土地，已屬無權占用系爭506-3地號土地，並遭原告請求拆除返還遭占用部分，是被告陳萬居、陳素梅已喪失繼續占有使用系爭506-3地號土地之權源，自無繼續占用系爭506-3地號土地之權利，而被告陳萬居、陳素梅仍繼續占用系爭506-3地號土地，已妨害原告就系爭506-3地號土地所有權之行使，是原告請求被告陳萬

居、陳素梅應自系爭506-3地號土地遷出，亦屬有據。至原告主張被告陳萬居、陳素梅另無權占用系爭506-1地號土地乙情，未提出相關證據以實其說，故原告此部分主張尚屬無據，殊難採信。

㈢按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明文。而民法第148條係規定行使權利，不得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。被告鍾雲正雖辯稱原告於拍賣取得系爭506-3地號土地前即知悉系爭房屋存在，於拍賣取得系爭506-3地號土地後即與當時系爭房屋所有權人鍾陳素蘭簽訂租期10年之租用土地契約，又系爭土地附近有墳墓難以利用，原告請求拆屋還地經濟效益甚低，但將造成患有中度身心障礙之被告陳素梅無處居住，造成被告等受有嚴重損害，原告行使物上請求權為權利濫用云云。惟系爭房屋原據以占用土地之租約已屆期而消滅，兩造未再就系爭房屋坐落之土地續約或訂立新租約，則系爭房屋即無權占用原告所有之系爭506-3地號土地，原告係本於土地所有權人之權利，請求被告拆除系爭房屋占用系爭506-3地號土地部分為正當權利之行使，難謂其主觀上係以損害被告等之權益為主要目的，是被告鍾雲正上開所辯，並不足採。

㈣末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第396條第1項前段定有明文。又民事訴訟法第396條第1項之規定，不過認法院有斟酌判決所命給付之性質，得定相當之履行期間之職權，非認當事人有要求定此項履行期間之權利。被告等公同共有之系爭房屋無權占用系爭506-3地號土地已逾5年，且自原告起訴迄今已逾2年，被告等當有充分之時間為履行之準備，本院認無再酌定履行期間之必要。

四、綜上，原告依民法第767條第1項規定，請求被告等應將坐落

於系爭506-3地號土地上如附圖所示編號A部分系爭房屋拆除，並將該部分土地返還原告，及被告陳萬居、陳素梅應自系爭506-3地號土地遷出，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與本判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌原告敗訴部分乃經測量後系爭房屋未占用系爭506-1地號土地，是原告請求被告等拆除占用系爭506-1地號土地部分之房屋，及命被告陳萬居、陳素梅應自系爭506-1地號土地遷出之主張遭駁回，原告其餘請求仍屬有理，審酌兩造勝、敗訴之比例等情，認訴訟費用應由被告等負擔全部較為合理。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告就此部分聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告就主文第2項預供擔保後，得免為假執行。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　13　　日

新市簡易庭　法　官　曾仁勇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　吳佩芬