

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第617號

原告 王柏浩
被告 林沈秀琴

訴訟代理人 蘇義洲律師
黃郁婷律師
林育如律師
複代理人 陳柏諭律師

上列當事人間拆屋還地等事件，於中華民國113年12月19日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○市區○○○段0000地號，如附圖所示紅色
區域、面積25.47平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。
訴訟費用由被告負擔。
本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾貳萬元預供擔保，得免為
假執行。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，此民事訴訟
法第262條第1項前段定有明文。本件原告於起訴狀記載訴之
聲明共計三項，並於調解程序具狀追加林再成為相對人。嗣
於民國113年11月6日言詞辯論期日，經向原告確認，其僅針
對占用之地上物請求被告沈秀琴拆除，及撤回對於林再成之
訴，此有言詞辯論筆錄在卷可參。本件原告之訴，非僅撤回
對於林再成之訴，尚撤回訴之聲明第二項及第三項之請求，
故本件僅餘訴之聲明第一項之請求，合先說明。

二、原告起訴主張：

(一)緣原告王柏浩所有坐落於臺南市○市區○○○段0000地號土
地（下稱系爭土地）與被告林沈秀琴所有之同地段1095地號
土地相鄰。惟被告未得原告之同意，亦無任何合法權源，越

01 界無權占用原告所有之系爭土地，系爭土地遭非法占用位置
02 及面積如附圖所示，原告自得依民法第767條第I項前段、中
03 段之規定，請求被告拆除占有系爭土地上之建物並將系爭土
04 地返還原告。

05 (二)被告抗辯有租賃或地上權，合法佔有土地，原告認為應該是
06 無權才對。是口頭說的，土地是謝金龜的兒子賣給我姑姑，
07 之後再賣給我，在我姑姑那時候就已經有鑑測過地是我們家
08 的。

09 (三)綜上所陳，被告未經原告同意，無權占用原告之土地，且經
10 原告通知多次欲進行協商，皆未獲回應，為保障原告權益，
11 特狀請鈞院鑒核。

12 (四)聲明：求為判決如主文第一項；並願供擔保，請准宣告假執
13 行。

14 三、被告答辯略以：

15 (一)被告係有權（租賃或地上權）占有系爭土地。蓋被告所有之
16 同段1095地號現實為「袋地」，從地籍圖觀之，原告所有之
17 系爭土地固面臨同段923地號。而923地號為國有地，管理機
18 關（新化區公所）雖已將之規劃作為道路使用，使用地類別
19 編為「交通用地」，惟迄今或因預算、或因其他因素，仍未
20 能正式開發923地號成為道路，現實上923地號仍非公路。
21 此一情形於65年間即已存在，故被告於65年6月4日即向被告
22 之前手謝金龜以購買同段1106地號之一部分，有償通行1106
23 地號以至公路（即同段1105地號），被告確實為通行至1105
24 地號（公路），而於65年間起即給付對價自被告之前手有償
25 使用1106地號，從未中斷。是以，被告主張有償（或為租
26 賃、或為地上權）有權占有1106地號已連續48年，被告亦應
27 自其前手承受此義務。退步言之，被告基於公然和平占有48
28 年此一單純事實，依民法第772條準用第769條之取得時效得
29 規定，主張地上權人。

30 (二)次按原告(?)雖無證據得以證明被告(?)知悉原告(?)與其
31 前手謝金龜間之交易，但被告與原告為隔一戶房屋之鄰居，

01 且被告於當地出生、成長，對被告與謝金龜達成交易後，就
02 一直藉由1106地號以到達公路（即同段1105地號）已近50年
03 之使用現狀的事實，應屬民事訴訟法第278條第1項之「事實
04 於法院已顯著」。被告(?)亦明知於923地號被正式開發為
05 道路之前，被告所有之土地於現實生活上卻屬袋地，如未經
06 由1106地號，被告現實生活上確實無法通行至公路。揆諸民
07 法第148條第1項之規定，被告(?)應屬權利濫用。

08 (三)聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 四、得心證之理由：

10 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
12 者，得請求防止之。此民法767條第1項定有明文。

13 (二)本件原告主張系爭土地為其所有，被告未得原告同意，亦無
14 任何合法權源，越界無權占用原告所有之系爭土地，並提出
15 土地複丈成果圖、土地所有權狀、土地登記第二類謄本、建
16 物登記第二類謄本及現場照片為憑。被告不爭執系爭土地為
17 原告所有，及其於自有土地即同段1095地號搭建之地上物，
18 越界占用系爭土地，但辯稱：係因租賃或地上權而有權占有
19 系爭土地。是本件爭執事項厥為：被告占用系爭土地是否具
20 有合法權源？經查：

21 1.本院會同兩造及臺南市新化地政事務所測量人員至現場履
22 勘，並由該地政機關派員測繪後，被告於其所有之同段1095
23 地號南北兩側砌有磚造圍牆，上方則搭建鐵皮棚架，惟其中
24 如附圖所示紅色區域、面積25.47平方公尺之圍牆及鐵皮棚
25 架已越界占用系爭土地，此有本院製作之勘驗筆錄、現場照
26 片，及地政機關於113年月7月4日發函檢送之土地複丈成果
27 圖在卷可證，復為兩造所不爭執，是被告於同段1095地號所
28 砌造之磚造圍牆及搭建之鐵皮棚架，其中如附圖所示之紅色
29 區域、面積25.47平方公尺，已越界占用系爭土地之事實，
30 要可認定。

31 2.原告以被告無權占用系爭土地，請求被告拆除占用部分之地

上物及返還土地，被告則抗辯有權占用系爭土地，並提出土地買賣契約書為據。經查，被告於答辯狀記載之占有權源為租賃或地上權(詳後述)，但提出之書證卻為買賣契約書，而非租賃契約書，其主張之權利與提出之書證明顯不符。再核閱買賣契約書，買賣雙方為林再成(被告之配偶)及謝金龜，均非兩造。買賣標的為「新市鄉○○段000地號」，而比對卷附之土地登記第二類謄本，系爭土地重測前為「三舍段360地號」，亦非相同，是該紙買賣契約書顯無足為被告合法占用系爭土地之事證。被告抗辯基於租賃關係而合法占有系爭土地，自非可信。

3.被告另以其公然和平占有系爭土地達48年，主張依民法第772條準用第769條之取得時效得規定，主張地上權人云云。但查，地上權係以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，而依被告提出之買賣契約書，係被告之夫即林再成與訴外人間成立土地買賣契約，果其買賣標的即為系爭土地，則占有之初自非以在「他人土地」而為占有之意思，要與地上權之要件不符。是被告抗辯基於地上權而合法占有系爭土地，亦非可信。

4.被告末以兩造為隔一戶之鄰居，原告明知其長期占有達48年，現訴起拆除地上物，為權利濫用云云。但查，依卷附之土地登記第一類謄本，原告為78年次，於96年12月11日因買賣(原因發生日期)登記為系爭土地所有權人。被告於60年間占有系爭土地之初，原告尚未出生，嗣後原告於96年間登記為系爭土地所有權人，自斯時起始對系爭土地具有合法權源，自無明知被告長期占有達40餘年之情狀，被告片面曲解事實，主張原告權利濫用，無足可採。

(三)綜上調查，系爭土地為原告所有，而被告自有土地上之地上物，經測量已越界占用系爭土地，占用位置如附圖紅色區域，面積為25.47平方公尺。雖被告抗辯係基於租賃或地上權合法占有系爭土地，但所舉事證均難以採信。是原告主張被告無權占有系爭土地，要屬可信。原告為系爭土地所有權

01 人，其本於所有權而得行使之權能提起本件訴訟，自非權利
02 濫用，反觀被告無權占有系爭土地，已有礙原告本於所有權
03 而得行使之權能。從而，原告依據民法第767條第1項物上請
04 求權，請求被告將占用系爭土地之部分即附圖紅色區域、面
05 積25.47平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告，為有
06 理由，應予准許。

07 五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，
08 應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條及第87條
09 第1項定有明文。本件訴訟僅原告支出裁判費及測量費用，
10 被告則無費用支出，惟因原告並未提出地政規費收據，無從
11 確定訴訟費用額，爰諭知訴訟費用由敗訴之被告負擔。及就
12 所為被告敗訴之判決，職權宣告假執行，併依同法第392條
13 第2項職權諭知被告供相當之擔保，免為假執行。

14 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
15 第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
18 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
19 法 官 許蕙蘭

20 以上正本證明與原本無異。

21 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
22 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
23 審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
25 書記官 柯于婷