臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第306號

原　　告　溫承翰
訴訟代理人　陳浩華律師
複　代理人　陳博芮
被　　告　林李專
訴訟代理人　林根億律師
被　　告　曾萬生
訴訟代理人　曾子益
　　陳益盛律師
被　　告　曾志隆（即曾黃雪之承受訴訟人）
000000000000000000
　　曾雯萍（即曾黃雪之承受訴訟人）
000000000000000000
　　曾志鑫（即曾黃雪之承受訴訟人）
000000000000000000
　　童金坤
000000000000000000
000000000000000000
　　童彬祿
000000000000000000
　　蔡美珠（即余鎮坤之繼承人）
000000000000000000
　　余家和（即余鎮坤之繼承人）
000000000000000000
　　余俊明（即余鎮坤之繼承人）
000000000000000000
　　余家惠（即余鎮坤之繼承人）
000000000000000000
　　余佳芳（即余鎮坤之繼承人）
000000000000000000

余碧玉（即余鎮坤之繼承人）

000000000000000000

尤阿却

蔡尤阿雪

尤德發

尤阿英

尤嵩澤

000000000000000000

尤鐵柱

陳徐愛

上　一　人

訴訟代理人　陳明輝

複　代理人　陳益盛律師

被　　告　余允及

000000000000000000

訴訟代理人　余榮豐

鄧麗珍

陳益盛律師

被　　告　余萬成

訴訟代理人　陳益盛律師

被　　告　白余親

余冠德

余金鑾

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　呂榮茂

被　　告　鄭謝麗香

訴訟代理人　林根億律師

被　　告　鄭春女

兼　上二人

訴訟代理人　鄭瓊雯

被　　告　鄭明祥
　　林信義
兼　上一人
法定代理人　梅氏碧蝶
兼　上二人
訴訟代理人　林金源
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　陳益盛律師
被　　告　林坤生（即林慶華之繼承人）
000000000000000000
　　林美梅（即林慶華之繼承人）
000000000000000000
　　張素香（即林慶華之繼承人）
000000000000000000
　　林廊
上　一　人
訴訟代理人　林雅文
複　代理人　陳益盛律師
訴訟代理人　林永昌

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

如附表一所示之人各應將如附表一所示之地上物拆除，將占用如附表一所示之土地返還給原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告各以如附表二所示之金額擔保後，得假執行。但曾萬生、陳徐愛、余萬成、余允及、林金源、梅氏碧蝶、林信義、林廊、曾志鑫如各以如附表二所示之金額為原告預供擔保，得就各該部分免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、被告曾黃雪於起訴後之民國108年9月19日死亡，其子女曾志隆、曾雯萍、曾志鑫（下合稱曾志隆等3人）為其繼承人，有曾黃雪之繼承系統表及戶籍謄本可憑（見本院卷三第9至19頁）；余鎮坤於起訴後之民國110年8月31日死亡，其配偶蔡美珠及其子女余家和、余俊明、余家惠、余佳芳、余碧玉（下稱蔡美珠等6人）為其繼承人，有余鎮坤個人基本資料查詢結果、繼承系統表、蔡美珠等6人之戶籍謄本可稽（見本院卷五第401至415頁）；被告林慶華於起訴後之110年4月17日死亡，其配偶張素香、其子女林坤生、林美梅（下合稱張素香等3人）為其繼承人，有林慶華之繼承系統表、戶籍謄本可佐（見本院卷五107至113頁）。原告依民事訴訟法第168條、第175條規定具狀聲明由各該繼承人承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、本件被告曾雯萍、蔡美珠等6人、尤阿却、蔡尤阿雪、尤德發、尤阿英、尤嵩澤、尤鐵柱（下稱尤阿却等6人）、白余親、余金鑾、余冠德、鄭明祥、鄭春女、鄭瓊雯、張素香等3人均未於言詞辯論期日到場；被告曾志隆、童金坤未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：其為坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）之共有人，被告無權使用系爭土地，竟分別占有系爭土地如附表一編號部分，而於其上興建地上物，故依民法第821條、第767條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告林李專應將如附表一編號1所示部分地上物，並將如附表一編號1所示土地返還給原告及全體共有人。㈡被告曾萬生應將如附表一編號2所示部分地上物，並將如附表一編號2所示土地返還給原告及全體共有人。㈢被告曾志隆等3人應將如附表一編號3所示部分地上物，並將如附表一編號3所示土地返還給原告及全體共有人。㈣被告童

金坤、童彬祿（下稱童金坤等2人）應將如附表一編號4所示部分地上物，並將如附表一編號4所示土地返還給原告及全體共有人。㈤被告蔡美珠等6人及尤阿却等6人應將如附表一編號5所示部分地上物，並將如附表一編號5所示土地返還給原告及全體共有人。㈥被告陳徐愛應將如附表一編號6所示部分地上物，並將如附表一編號6所示土地返還給原告及全體共有人。㈦被告余允及應將如附表一編號7所示部分地上物，並將如附表一編號7所示土地返還給原告及全體共有人。㈧被告余萬成、白余親、余冠德、余金鑾（下稱余萬成等4人）應將如附表一編號8所示部分地上物，並將如附表一編號8所示土地返還給原告及全體共有人。㈨被告鄭謝麗香、鄭明祥、鄭春女、鄭瓊雯（下稱鄭謝麗香等4人）應將如附表一編號9所示部分地上物，並將如附表一編號9所示土地返還給原告及全體共有人。㈩被告梅氏碧蝶、林信義、林金源（下稱林金源等3人）應將如附表一編號10所示部分地上物，並將如附表一編號10所示土地返還給原告及全體共有人。㈩一被告張素香等3人應將如附表一編號11所示部分地上物，並將如附表一編號11所示土地返還給原告及全體共有人。㈩二被告林廊應將如附表一編號12所示部分地上物，並將如附表一編號12所示土地返還給原告及全體共有人。㈩三願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告曾雯萍、尤阿却、蔡尤阿雪、尤阿英、尤鐵柱、白余親、余冠德、鄭明祥均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、其餘被告辯解分述如下：

㈠林李專、鄭謝麗香辯稱：原告違反農地重劃條例第26條規定未先行調解、調處即逕行提起本件訴訟，故起訴不合法。又系爭土地應成立公用地役關係。另其等對系爭土地應有類似基地租賃或使用借貸之地上權，而屬有權占有，亦有優先承買權。且其等之適足居住權應受保障，本件原告主張拆屋還地為權利濫用。縱認原告主張拆屋還地有理由，應依民事訴

訟法第396條第1項規定，於判決內定以其等餘命為履行期限等語。

㈡曾萬生、陳徐愛、余萬成、余允及、林金源、梅氏碧蝶、林信義、林廊、曾志鑫均辯稱：本件應經農地重劃條例第26條規定強制調處、調解，原告起訴不合法。又被告均屬有權占有系爭土地，並有優先承購權。另本件原告訴請拆屋還地實屬權利濫用等語。曾萬生另辯稱：臺中市○○區○○路000號是曾林玉盆所有，繼承人協調後由我取得。我們家族在該處已住了100多年。西元1895年後日本統治臺灣，私人不能有財產，當時有2個人對當地人民說將土地寫他們的名字就沒事，到最後所有土地都是他們的，近百年都沒有收取租金。為何其他共有人沒有來提告，我們這些老弱婦孺這麼多人，要拆屋還地可能會變成社會事件，應該有社會正義等語。陳徐愛另辯稱：臺中市○○區○○路000號是其所有，祖先從大陸過來就住在該處，戶籍在當地已有100多年。系爭土地原為海埔地，其等填平後將土地登記給當地的高姓人士，祖先們都很膽小，都說土地是高姓人士的。原告於52年拿到土地所有權時為何不向我們請求，我們懷疑原告取得土地所有權是用不當方式取得，不然為何給別人使用了5、60年才來請求等語。並均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢童金坤辯稱：臺中市○○區○○路000號房屋是我所有，從我祖父就開始在該處居住，我出生就住在該處，房子蓋在該處的理由不清楚等語；鄭瓊雯、鄭春女辯稱：其等是鄭水龍繼承人，該房屋已存在100多年，但其等不知道該房屋是鄭水龍的，其等並未居住該處等語；蔡美珠等6人辯稱：余鎮坤是尤木盛繼承人，其等已在該處住了100多年，祖先設籍當時不知道有沒有土地登記的情形，我們從未見過地主，起訴就要拆我的房子等語；尤嵩澤辯稱：我不知道土地何時是原告的名字，但我從出生就住在該處，從沒有人跟我說土地是別人的，我們也有繳納房屋稅，為何原告可以拆我們的房

子等語；張素香等3人之被繼承人林慶華辯稱：房子是我跟林廊的父母留下來的，至於為何可以占用系爭土地不清楚等語；曾志隆、余金鑾未為任何之辯解，並均聲明：原告之訴駁回。

㈣童彬祿辯稱：我的主張跟陳益盛律師所述相同等語；尤德發辯稱：我沒有意見，只要求不要叫我負擔拆遷費用及訴訟費用等語，但均未為任何聲明。

四、本院的判斷：

㈠本件並無強制調處、調解必要：

1.土地所有權人對於重劃區土地之分配如有異議，應於公告期間向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出，該管直轄市或縣（市）主管機關應予查處。**「其」**涉及他人權利者，並應通知其權利關係人予以調處。土地所有權人對主管機關之調處如有不服，應當場表示異議。經表示異議之調處案件，主管機關應於5日內報請上級機關裁決之。在縣設有農地重劃委員會或農地重劃協進會者，前項調處案件，應先發交農地重劃委員會或農地重劃協進會予以調解，農地重劃條例第26條定有明文。是上開規定需以**「土地所有權人」對於「重劃區土地分配結果」有異議者，於「公告期間內」以書面向主管機關提出後方有適用**，並非一涉及他人權利即有適用，此觀諸該條立法理由謂：「為加速異議案件之處理，並積極為民服務，**對於『異議案件』涉及他人權利者**，直轄市或縣（市）主管機關應發交重劃區農地重劃協進會或直轄市或縣（市）農地重劃委員會予以調解，調解不成立時，應由直轄市或縣（市）主管機關予以調處，不服調處時，報由上級主管機關裁決之。」可明。被告辯稱本件應有農地重劃條例第26條規定適用，而應於起訴前先經調解、調處云云，然本件既無土地所有權人於法定期間以書面為異議之情形，顯與上述規定要件不符，被告所辯顯屬於法無據。

2.遑論，農地重劃條例第26條規定未如耕地三七五減租條例

第26條有「非經調解、調處不得起訴」之規定，顯見涉及農地重劃條例之民事事件，並非強制調解或調處之事件，縱未申請調解、調處而逕行起訴，亦未違反法令，被告所辯更無足憑。

㈡原告為系爭土地之共有人，而得單獨訴請無權占有系爭土地之人將系爭土地上之地上物拆除，並將占有土地返還給全體共有人：

1.「各」共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第821條、第767條第1項分別定有明文。經查，原告主張其為系爭土地共有人，業據提出土地登記第一類謄本可憑（見本院卷一第129至139頁），堪信為真正。

2.依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。被告雖辯稱系爭土地係於日治時代因故對外宣稱為高姓人士所有，並質疑原告取得系爭土地之正當性云云，然未能舉證證明以實其說，此部分即難採信。

3.被告復質疑何以原告僅為共有人其一即提起本件訴訟云云，然民法第821條規定本即賦予共有人得單獨提起本件訴訟，被告質疑顯與法律規定不符，自不足採。

4.已登記不動產所有人之回復請求權及除去妨害請求權，均無民法第125條消滅時效規定之適用，為司法院釋字第107、164號解釋所明揭，而系爭土地均為已登記之土地，故原告基於系爭土地共有人身分主張回復請求權及除去妨害請求權，自均無消滅時效規定適用，被告所辯實有誤會。

㈢原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以其非無權占有為抗辯者，即應由被告就占有權源之存在負舉證責任。茲就被告所辯不可採之理由說明如下：

1.本件並未成立公用地役關係：

被告雖辯稱被告先祖於該處長期居住迄今未中斷，且於本案發生前未受驅趕或主張云云，然被告各自占有如附表一編號區域，係供其等所有建物私人使用，顯與公用地役關係係供不特定公眾使用之要件不符，被告所辯即屬無據。

2. 單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用。被告辯稱原告於52年10月17日因農地重劃取得系爭土地時，本可重新分配其他無權利瑕疵農地，其前手卻同意分配系爭土地並接受其上有被告建物，應可推論其前手有明示或默示同意被告所有之建物繼續於系爭土地上使用，而有類似於基地租賃或基地使用借貸之法定地上權關係云云。然原告之前手縱於農地重劃當時接受存有他人建物之系爭土地，亦不代表有同意其等建物得繼續存續其上之意。倘被告推論屬實，則購買遭人占用土地之人，亦均有選擇是否購買之真意，豈非其購買土地即表示有容許該占有人使用土地之意？至被告引用「臺中縣龍井示範農村農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊」，亦無從以之認定原告之前手有同意他人使用分配土地之意，足見被告所辯顯與常理不符，要無可取。至原告前手是否得依其他途徑請求補償，尤與其是否允許被告等人占有系爭土地無涉，更不能反以此即正當化被告的無權占有行為。至被告辯稱得主張優先承購權云云，然本件顯無被告所稱之類似基地租賃或使用借貸之地上權，已如前述，此部分主張亦無可採。又被告書狀另引用法條規定如土地法第104條、第107條、民法第425條之1、第426條之1、第876條、第838條之1、第924條之2、第927條之2、農地重劃條例第6條、耕地三七五減租條例第12條等，均顯與本件事實要件不符，本院自無從僅憑被告以書狀大量堆疊與本件事實明顯無關之規定，即認被告所辯有理由。

3. 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣

（市）主管機關應予公告，並通知其所有權人或墓主限期30日內自行拆除或遷葬；逾期不為拆除或遷葬或為無主無法通知者，應代為拆除或遷葬。前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償標準，由直轄市或縣（市）主管機關查定之。但違反第9條規定禁止之公告者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回；重劃區內同一分配區之土地辦理分配時，應按原有位次分配之。但同一所有權人在同一分配區有數宗土地時，面積小者應儘量向面積大者集中；出租土地與承租人所有土地相鄰時，應儘量向承租人所有土地集中。前項但書規定於左列土地辦理分配時，不適用之：一、農地重劃計畫書公告之日前已有建築改良物之土地。二、原有鄰接公路、鐵路、村莊或特殊建築改良物之土地。三、墳墓地。四、原位於公墓、河川或山谷邊緣或其他特殊地形範圍內之土地。五、養、溜、池、溝、水、原、林、雜等地目土地，難以改良成田、旱土地使用者，農地重劃條例第17條、第22條分別定有明文。被告雖援引上述規定而辯稱農地重劃時新分配土地尚存有不予拆遷補償之「建築改良物之土地」或「特殊建築改良物之土地」，並於新分配土地保留分配原址，故其等應有地上權云云。然農地重劃條例第17條規定規範於該條例第四章「重劃工程」，第22條則是規範而該條例第五章「土地分配與異議處理」，兩者於該條例規範體系並不相同，法解釋論上已難僅憑上述規定得出被告所述之結論。遑論，被告論述之前提乃係以系爭土地為農地重劃後重新分配土地（見本院卷三第127頁），然系爭土地於重劃當時並未參加交換分配，有臺中市龍井地政事務所109年3月2日龍地二字第1090001240號函可佐（見本院卷五第147頁），更可見被告所辯不足憑採。

4. 被告又提及民法第833條之2之地上權云云，然該條規定係於99年2月3日增訂，且立法者復未賦予其溯及既往之效

力，於本件已無適用餘地。遑論，被告分別占有各該部分土地均係供其等私人所有建物使用，而與該條立法理由所指之公共建設如「大眾捷運」、「高速鐵路」明顯有別，顯難認有何「以公共建設為目的」，是被告所辯亦無可取。

5.被告復未能舉證證明有何合法占有系爭土地而為使用之權源，故其等辯稱有權占有云云，並不可採。

㈣公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約所保障之適足居住權，乃指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民在未取得或已喪失正當權源情況下，仍得執此違法占有使用他人之不動產（最高法院109年度台上字第2977、1181號判決見解同此）。經查，本件被告既未取得對系爭土地之合法使用權源，其等占有系爭土地顯屬違法，而本件斟酌被告占有之態樣、時間，及未曾支付任何對價，暨兩造相關之利益等一切情狀，根據上述說明，自無從據適足居住權而對抗原告。

㈤民法第148條第1項係規定行使權利，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（最高法院45年台上字第105號判決先例看法相同）。被告辯稱農地重劃乃為貫徹「耕者有其田」、「住者有其屋」、「屋者有其地」，原告僅主張拆屋還地為權利濫用云云，然被告均未能證明對系爭土地有何占有之正當權源，業如前述。不論原告於取得系爭土地前是否已知悉被告等占有系爭土地之事實，均不能僅憑此認為原告行使共有人之物上請求權為權利濫用。至原告不願以其購買系爭土地之價格將應有部分轉售給被告，此乃雙方是否願意協商之個人意願，本院更無從以原告拒絕協商即認其主張屬於權利濫用，否則豈非變相強迫原告有與被告和解之義務？是被告此部分辯解亦無可採。

㈥準此，被告既未能證明有權占用如附表一編號之土地，則原告本於系爭土地共有人身分，訴請被告拆除如附表一編號之

地上物，並分別將如附表一編號之土地返還給原告，即屬有據。

㈦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。本院審酌部分被告已有長期居住於系爭土地之事實，且若無相當之經濟能力，亦難以期待居住於現址者能在短時間之內完成家中物品之整理，並覓得可以安身之處所，堪認其等境況一時搬遷確實屬不易，核其性質非長時間不能履行，故於現行法規範內，保障原告權利之同時，亦應考量無權占有人之適足居住權，而認有定履行期間之必要，然考量原告於108年4月17日即已提起本件訴訟，為兼顧原告之權益，並促使被告積極作為，本院認無酌定履行期間必要，被告林李專、鄭謝麗香此部分之請求，難以准許，併此敘明。

五、結論：

綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項規定訴請被告拆除如附表一編號之地上物，並分別將如附表一編號之土地返還給原告，為有理由，應予准許。

六、假執行

原告及被告曾萬生、陳徐愛、余萬成、余允及、林金源、梅氏碧蝶、林信義、林廊、曾志鑫等人均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，故分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　27　　日

民事第五庭　　法　官　施懷閔

以上為正本係照原本作成。

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（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　　111　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　張宏賓

【附表一】

編號	無權占有人	地上物無權占有位置	備註
1	林李專	如附圖編號Q所示部分	蚵寮路197號建物
2	曾萬生	如附圖編號B所示部分	蚵寮路198號建物
3	曾志隆等3人（原為曾黃雪所有地上物）	如附圖編號R、S所示部分	蚵寮路199號建物
4	童金坤等2人	如附圖編號O所示部分	蚵寮路201號建物
5	蔡美珠等6人（原為余鎮坤與後列之人共有地上物）、尤阿却等6人	如附圖編號M、N所示部分	蚵寮路203號建物 蚵寮路209號建物
6	陳徐愛	如附圖編號P所示部分	蚵寮路205號建物及圍牆
7	余允及	如附圖編號L所示部分	蚵寮路211號建物
8	余萬成等4人	如附圖編號K所示部分	蚵寮路213號建物
9	鄭謝麗香等4人	如附圖編號J所示部分	蚵寮路217、219號建物
10	林金源等3人	如附圖編號G、H、I所示部分	蚵寮路221號建物
11	張素香等3人（原為林慶華所有地上物）	如附圖編號D所示部分	蚵寮路227號建物
12	林廊	如附圖編號E、F所示部分	蚵寮路227號建物

【附表二】（單位：新臺幣）

編號	被告應拆除之地上物及返還土地	原告應提供擔保而為假執行	被告應提供擔保免為假執行
1	如附圖編號Q所示部分	116,000元	
2	如附圖編號B所示部分	190,000元	曾萬生、568,400元
3	如附圖編號R、S所示部分	197,000元	曾志鑫、589,000元
4	如附圖編號O所示部分	191,000元	
5	如附圖編號M、N所示部分	304,000元	
6	如附圖編號P所示部分	356,000元	陳徐愛、1,066,400元
7	如附圖編號L所示部分	139,000元	余允及、415,400元
8	如附圖編號K所示部分	122,000元	余萬成、365,800元
9	如附圖編號J所示部分	275,000元	
10	如附圖編號G、H、I所示部分	275,000元	林金源等3人、824,600元
11	如附圖編號D所示部分	331,000元	
12	如附圖編號E、F所示部分	259,000元	林廊、775,000元

【附圖】臺中市龍井地政事務所108年11月22日108年龍土測字第115900號土地複丈成果圖