

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第539號

原告 李惠玲
訴訟代理人 周美瑩律師
被告 栢暘建設股份有限公司

兼法定代理人 蔡銘原
被告 劉宜榛

蔡佩真
蔡淑清
蔡秉峰
蔡雪麗
蔡孟廷

上八人共同
訴訟代理人 林坤賢律師
王怡潔律師
被告 陳惠美
郭蔡淑銓

蔡尚宏敬
陳再生
陳禎鴻

陳寬聰
蔡玲妹

陳寶絹

01 陳美志

04 陳碧玉

07 黃春雪

08 上 一 人

09 監 護 人 楊進利

10 上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國110年10月6日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、被告栢暘建設股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段00
14 0地號、同段795地號土地如附表一所示土地上之建物拆除，
15 並將該部分土地返還原告。

16 二、原告其餘之訴駁回。

17 三、訴訟費用由被告栢暘建設股份有限公司負擔。

18 四、本判決於原告以新臺幣1237萬元為被告栢暘建設股份有限公
19 司供擔保後，得假執行。但被告栢暘建設股份有限公司如以
20 新臺幣3711萬4758元為原告預供擔保後，得免為假執行。

21 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事 實 及 理 由

23 壹、程序事項：

24 一、被告陳惠美、郭蔡淑銳、蔡尚宏敬、陳再生、陳禎鴻、陳
25 寬聰、蔡玲妹、陳寶絹、陳美志、陳碧玉經合法通知，未
26 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
27 情形，爰依原告之聲請，就上開被告部分由其一造辯論而
28 為判決。

29 二、被告栢暘建設股份有限公司（下稱栢暘公司）業經解散登
30 記，經依法選任蔡銘原為清算人，且其清算程序尚未終
31 結，業經調閱本院108年度司司字第328號、109年度司聲

字第552、738、1576號及110年度司聲字第508號卷查核無訛，依公司法第8條第2項規定，蔡銘原為栢暘公司負責人。

三、原告起訴原聲明求為：「(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地（下分別稱794地號土地、795地號土地，合稱系爭土地）上即建照執照號碼為83工建建字第2468號所起造之建物（下稱系爭建物）拆除，並將該部分土地返還原告。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。」之判決。嗣經臺中市龍井地政事務所測量系爭建物占用系爭土地之位置、面積後，原告更正其訴之聲明第(一)項為請求被告將系爭土地如附表一所示土地上之建物拆除，並將該部分土地返還原告。核原告所為更正，並未變更訴訟標的，而屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，應予准許。

貳、原告主張：

原告於民國109年3月31日因買賣取得系爭土地所有權。系爭土地原屬蔡姓、陳姓兩家族共有，於83年間交由蔡姓家族投資成立之栢暘公司興建房屋，採以由栢暘公司出資、系爭土地原所有權人提供土地之合建方式，約定於房屋興建完成後各分得房屋及坐落基地之應有部分，並以如附表二所示之人為起造人，向改制前臺中縣政府工務局申請取得83年工建建字第2468號建築執照（下稱系爭建照）後，在系爭土地上興建系爭建物，然嗣因上開家族內部因素，系爭建物並未完工取得使用執照，自亦無法辦理保存登記，故系爭建物屬違章建築，且系爭建物始終無人使用，已荒廢20餘年，藏汙納垢、危害當地治安。原告取得系爭土地所有權後，擬開發系爭土地而申請建築執照時，主管機關要求需先拆除系爭建物，惟因時間久遠，部分起造人不願配合辦理拆除事宜，因於原告取得系爭土地所有權後，不論系爭建物屬栢暘公司或系爭建照之起造人所有，均已無權繼續占用系爭土地，爰依民法第767條規定，請求被告拆屋還地等語。並聲明：被告

01 應將坐落系爭土地如附表一所示土地上之建物拆除，將該部
02 分土地返還原告；並陳明願供擔保為假執行。

03 參、被告抗辯：

04 一、被告栢暘公司、蔡銘原、劉宜榛、蔡佩真、蔡淑清、蔡秉
05 峰、蔡雪麗、蔡孟廷部分：

06 (一)被告蔡銘原、劉宜榛、蔡佩真、蔡淑清、蔡秉峰、蔡雪
07 麗、蔡孟廷等7人（下合稱蔡銘原等7人）僅為提供土地興
08 建建物之地主，出資興建系爭建物者為栢暘公司，蔡銘原
09 等7人並非出資興建系爭建物之人，無拆除系爭建物之權
10 限。但如認蔡銘原等7人應拆除系爭建物，蔡銘原等7人也
11 願意配合。

12 (二)系爭建物為栢暘公司出資興建，但後來沒有蓋好，栢暘公
13 司同意拆除系爭建物。

14 (三)並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
15 判決，願供擔保免為假執行。

16 二、被告黃春雪部分：系爭土地早已出售，原告應以系爭土地
17 現所有人處理。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁
18 回。(2)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

19 三、被告陳寶絹未於最後言詞辯論期日到場，據其前到場陳述
20 略以：系爭建照所載之竣工日為83年6月4日，按理建物應
21 於該日完工，但栢暘公司卻未完工，一直占用系爭土地，
22 陳寶絹是以土地與栢暘公司合建，不清楚系爭建物應屬何
23 人所有等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

25 四、被告陳碧玉未於言詞辯論期日到場，據其前提出書狀陳述
26 略以：系爭建物係地主提供土地、栢暘公司出資所合建，
27 故系爭建物應屬栢暘公司所有，陳碧玉僅掛名為起造人而
28 已，無拆除系爭建物之權限。縱認陳碧玉應負拆除系爭建
29 物之義務，陳碧玉同意由原告負擔費用自行拆除系爭建
30 物。

31 五、被告蔡尚宏敬、陳惠美、陳禎鴻、陳美志未於最後言詞辯

論期日到場，據其前到場陳述略以：同意原告自行拆除系爭建物，並自行負擔拆除費用。

六、被告蔡玲妹未於言詞辯論期日到場，據其前提出書狀陳述略以：同意原告之請求。

七、被告郭蔡淑銳未於言詞辯論期日到場，據其前提出書狀陳述略以：郭蔡淑銳出售土地應有部分時，已將系爭建物權利一併移轉予原告，同意原告自行拆除系爭建物，並自應行負擔拆除費用。

八、被告陳再生、陳寬聰未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、原告主張其於109年3月31日取得系爭土地所有權，為系爭土地現所有權人，及栢暘公司於83年間以與當時系爭土地所有人合建之方式，以附表二所示之人為起造人申請取得系爭建照後，由栢暘公司出資在系爭土地如附表一所示土地上興建系爭建物，然嗣後系爭建物並未興建完成取得使用執照，致無法辦理保存登記，系爭建物屬違章建築，且始終荒廢無人使用等情，均為被告所不爭執，且有土地登記謄本、系爭建照影本（含起造人名冊、土地使用同意書等）附卷可稽，並經本院勘驗現場及囑託臺中市龍井地政事務所測量屬實，分別製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可按（見卷一第287至289、301至303頁），原告之上開主張自堪信為真正。

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段及中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。次按建物之拆除，為事實上之處分行為，僅建物所有權人或事實上處分權之人，方有為拆除

處分行為之權限。又主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造執照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人（最高法院96年度台上字第2851號民事判決意旨參照）。經查，系爭建物為栢暘公司所出資興建，其餘被告蔡銘原等18人僅為提供土地合建之土地所有權人或其繼承人（詳如附表二所示），並非出資興建系爭建物之人，為兩造不爭執之事實，則栢暘公司基於其為出資興建系爭建物者，自原始取得系爭建物所有權，為系爭建物之所有權人，堪以認定。而栢暘公司除未舉證證明其有占有使用系爭土地之正當權源外，並已陳明同意拆除系爭建物，則原告依民法第767條第1項規定，請求栢暘公司拆除系爭建物、並將占用之土地返還原告，於法自屬有據。至其餘被告蔡銘原等18人既非出資興建系爭建物之人，非系爭建物之所有權人，原告復未舉證證明其餘被告蔡銘原等18人有取得系爭建物事實上處分權之情事，則原告訴請就系爭建物無處分權之其餘被告蔡銘原等18人拆除系爭建物、並將占用之土地返還原告，於法自屬無據。至被告蔡玲妹雖曾具狀陳明同意原告之請求，然因蔡玲妹就系爭建物並無處分權，以如前述，是蔡玲妹所為認諾不生效力，附此敘明。

三、綜據上述，原告依民法第767條第1項規定，請求栢暘公司將如附表一所示土地上之系爭建物拆除、並將占用之土地返還原告，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、兩造均陳明願供擔保，分別為准、免假執行之聲請，就原告勝訴部分，核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，各酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 10 月 22 日
民事第二庭 法官 呂麗玉

正本係依原本製作。

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 10 月 22 日
書記官 巫偉凱

附表一：

編號	坐落土地 地 號	附圖編號	面 積 (平方公尺)	備 註
1	臺中市○○ 區○○ 段 000 地 號	A(1)	141.05	
2		D(1)	108.51	
3		F(1)	125.07	
4	臺中市○○ 區○○ 段 000 地 號	A(2)	442.72	
5		B	55.93	
6		C	208.96	
7		D(2)	96.05	
8		E	278.23	
9		F(2)	52.21	

附表二：系爭建照起造人

編號	起造人姓名	備 註
1	栢暘公司	

2	蔡陳腰	90年8月22日死亡。繼承人為：蔡尚宏敬、郭蔡淑銳。
3	陳再生	
4	陳寬聰	
5	陳禎鴻	
6	蔡陳端	89年5月1日死亡。繼承人為：蔡麗雪、蔡秉峰、蔡孟廷、蔡佩真、蔡淑清、劉宜榛、蔡玲妹、蔡銘原。
7	陳寶絹	
8	陳惠美	
9	陳碧玉	
10	陳美志	
11	黃春雪	