

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1108號

原告 林永裕

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 蔡韋白律師

黃鈴育律師（111年4月22日解除委任）

王羿文律師（112年5月8日解除委任）

被告 郭正雄

郭冠伯

共同

訴訟代理人 翁瑋律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告郭正雄應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號甲部分（面積49平方公尺）、編號乙部分（面積61.07平方公尺）、編號丁部分（面積57.66平方公尺）上建物拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。

被告郭冠伯應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地如附圖所示編號丙部分（面積65.44平方公尺）上建物拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以附表所示之應供擔保金額欄之金額為被告郭正雄、郭冠伯供擔保後，得假執行；但被告郭正雄、郭冠伯如以附表所示之應供反擔保金額欄之金額為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：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、有擴張或減縮應受判決事項之

01 聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明
02 文。本件原告原起訴聲明一為「被告郭冠伯、郭正雄應將坐
03 落臺中市○○區○○段00地號土地如107年4月10日臺中市龍
04 井地政事務所土地複丈成果圖編號A11面積51.68平方公尺之
05 磚房拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人」，訴之聲
06 明二為「被告不詳A應將坐落上開土地如上開成果圖所示…A
07 12面積67.98平方公尺之鋼筋混凝土造建物、A13面積62.03
08 平方公尺之鋼筋混凝土造建物、編號14面積35.95平方公尺
09 之磚房均清除，並將上開土地返還原告及全體共有人」（卷
10 一第23頁），最後依照以臺中市龍井區地政事務所民國112
11 年3月13日龍土測字第24700號成果圖（即附圖，下稱系爭成
12 果圖，本院卷三第241頁）測量結果，於112年5月8日變更聲
13 明如主文所示（本院卷三第287~290頁）。核其所為，應屬
14 就就同一基礎事實為更正之陳述，及擴張應受判決事項之聲
15 明（拆屋還地之總面積由217.64平方公尺更正為233.17平方
16 公尺），依前開規定，自屬適法。

17 貳、原告主張伊與訴外人楊金玫、楊惠玫為臺中市○○區○○段
18 00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各三分之
19 一，被告郭正雄無權占用如附圖所示編號甲、乙（門牌號碼
20 為臺中市○○區○○里○○路00巷00號房屋）、丁建物（無
21 門牌號碼）所坐落之土地，被告郭冠伯無權占用如附圖所示
22 編號丙建物（門牌號碼同甲、乙建物）所坐落之土地，爰依
23 民法第767條、第821條規定請求拆屋還地等語。並聲明：如
24 主文所示。

25 參、被告方面：

26 一、被告郭正雄辯稱：甲、乙建物是伊父親郭定玉於40多年前蓋
27 的，郭定玉過世時，房屋登記為伊的名字，並依法繳納房屋
28 稅，後來伊有再整理過，甲、乙、丁建物均為祖產，由其使
29 用。後於112年3月28日改稱甲、乙建物為其父郭定玉於昭和
30 11年（民國25年）所建，且經當時系爭土地其他共有人之同
31 意，屬房地同屬一人所有之情況，故嗣後郭定玉將系爭土地

01 應有部分移轉予他人時，其所建之建物對系爭土地有法定租
02 賃權；對丁建物則不具事實上處分權等語。

03 二、被告郭冠伯辯稱：甲、乙、丙建物，外觀上是連在一起，但
04 伊跟被告郭正雄一人一棟，有各自的門，丙建物は伊自己於
05 40多年前蓋的，伊跟郭正雄是堂兄弟等語。後於112年3月28
06 日改稱丙建物為其父郭金於昭和11年（民國25年）所建，且
07 經當時系爭土地其他共有人之同意，屬房地同屬一人所有之
08 情況，故嗣後郭金將系爭土地應有部分移轉予他人時，其所
09 建之建物對系爭土地應有法定租賃權等語。

10 三、並均請求駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保請准免為
11 假執行。

12 肆、本院得心證之理由：

13 一、原告主張其為系爭土地共有人，甲（占用面積49平方公
14 尺）、乙（占用面積61.07平方公尺）、丙（占用面積65.44
15 平方公尺）、丁（占用面積57.66平方公尺）4棟建物坐落在
16 系爭土地上，甲、乙建物事實上處分權人為被告郭正雄、丙
17 建物事實上處分權人為被告郭冠伯等事實，有土地登記第一
18 類謄本（本院卷一第21~22頁）、現場照片（本院卷一第325
19 ~345頁）、臺中市政府地方稅務局108年房屋稅課稅明細表
20 （本院卷一第201、205頁）、房屋稅籍證明書（甲部分即A1
21 1稅籍編號為0000-00000000、納稅人為郭正雄，見本院卷一
22 第205頁房屋稅課稅明細表及第231頁房屋稅籍證明書，乙部
23 分即A12稅籍編號為0000-00000000、納稅名義人為已過世之
24 郭草湖，第203頁房屋稅課稅明細表及第229頁房屋稅籍證明
25 書，丙部分即A13稅籍編號為0000-00000000、納稅人為郭冠
26 伯，第201頁房屋稅課稅明細表及第227頁房屋稅籍證明
27 書），並經本院於112年4月13日至現場履勘，由臺中市龍井
28 地政事務所人員測量，有勘驗筆錄（本院卷三第177~183
29 頁）、現場照片（本院卷三第187~223頁）、系爭成果圖
30 （本院卷三第241頁）等件可證；又被告郭正雄之父郭定
31 玉、被告郭冠伯之父郭金及其他土地共有人於38年11月26日

01 將系爭土地之全部移轉予第三人之事實，有系爭土地共有人
02 名簿影本1份在卷可參（本院卷三第163~166頁），且為兩造
03 所不爭執（本院卷三第316頁），上開事實為可採信。

04 二、被告郭正雄為丁建物之事實上處分權人，且無權占有系爭土
05 地：

06 （一）按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
07 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
08 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
09 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
10 台上字第1120號民事判決意旨參照）。

11 （二）被告郭正雄雖於112年3月28日民事答辯狀始改口否認其為丁
12 建物事實上處分權人，然至本院第五次言詞辯論為止仍稱該
13 部分為其祖產、確實是其在使用、且為其父郭定玉於44年所
14 建等語（本院卷三第123頁第五次言詞辯論筆錄），被告郭
15 正雄復未提出任何撤銷自認之事由及證據、亦未經他造同
16 意，是應堪認定被告郭正雄確為丁建物之事實上處分權人。

17 （三）原告為系爭土地共有人，被告郭正雄對丁建物有事實上處分
18 權並占有系爭土地如附圖所示丁部分等情，已如前述，且被
19 告郭正雄亦未舉證證明其占有之正當權源，堪認丁建物無權
20 占有系爭土地。

21 三、被告二人辯稱甲、乙、丙建物，有民法第425條之1法定租賃
22 權之適用，不足採信，所占用土地應屬無權占有：

23 （一）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
24 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
25 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
26 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
27 其期限不受民法第449條第1項規定之限制，民法第425條之1
28 第1項定有明文。該條規定旨在維護社會經濟秩序及利益，
29 在「房屋得使用期限內」推定有租賃關係。此規範目的在於
30 房屋之價值不菲，如任土地承買人請求拆除房屋，對房屋所
31 有人及社會經濟造成不利影響，為調和房屋所有人與土地所

有人間之關係，使原存在之房屋不因其所占用之土地移轉他人而成無權占有土地，乃側重於房屋所有權與土地利用權一體化之體現，基於保護房屋既得使用權之原則，因而肯認土地使用權不因土地所有權之嗣後變動而受影響（最高法院102年度台上字第2204號判決意旨參照）。惟法定租賃權之成立仍須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件（最高法院104年度台上字第969號、102年度台上字第1508號判決意旨參照）。

(二)被告郭正雄部分：

1. 伊歷次答辯如下：

(1)被告郭正雄於110年8月23日第一次言詞辯論程序稱該房子是伊父親郭定玉於「40多年」前蓋的等語（本院卷一第184頁）。

(2)復於112年2月20日本院第五次言詞辯論稱：A11、12、14（即甲、乙、丁）是伊的祖產，確實是伊在使用，是伊父親郭定玉於44年蓋的，後來陸續有加蓋，44年起造時，土地不是郭定玉的等語，被告郭正雄係在本院明確詢問伊就民法第425條之1答辯有何證據時，為上開陳述，有本院卷三第122~124頁筆錄可證。且甲建物之稅籍編號為0000-000000，起課房屋稅之日期為46年1月，面積為29.7平方公尺（本院卷一第205頁），構造是土竹造（純土造）房屋（本院卷一第231頁），與郭正雄所述為44年間起造之時點相符，被告郭正雄上開自認應屬可採。

(3)嗣被告郭正雄於委任訴訟代理人後，於112年3月28日民事答辯狀始第一次答辯稱甲、乙建物係伊父郭定玉於昭和11年（民國25年）蓋的，起造時郭定玉為土地六分之一所有權人，並得到其他土地共有人同意云云（本院卷三第141頁），雖郭定玉、郭金於昭和11年（民國25年）時為系爭土地共有人之一，惟被告郭正雄並未提出任何證據證明甲乙建物係於昭和11年（民國25年）由郭定玉所興建（如：郭定玉

當時興建時，原始建物之材質、面積、坐落位置為何及相關證據？），故被告郭正雄所辯實不足採。

2. 況本院於112年4月13日履勘時發現甲乙建物外觀現況為乳黃色水泥外牆、天花板為塑料板，且肉眼可見係落成不久，顯非46年起課時之土竹造（純土造），有現場照片10張在卷可參（本院卷三第187~195頁），其中甲建物測量面積為49平方公尺，有系爭成果圖在卷可參（本院卷三第241頁），亦超過46年1月起課時之房屋面積29.7平方公尺甚多，若現況已與46年間顯然不符，更無可能甲建物仍屬延續被告郭正雄所稱昭和11年（民國25年）間之原始建物，而保有相同結構與面積。乙建物起課時之房屋面積記載為30.8平方公尺，較諸系爭成果圖測量面積61.07平方公尺亦超出甚多，可見亦無可能乙建物為延續昭和11年（民國25年）間之原始建物。

3. 綜上，甲乙建物無論就面積、主建物結構及牆壁等均與起課時之房屋截然不同，更無可能為延續昭和11年（民國25年）間所建之原始建物，而應屬44年間所建築完成，又系爭土地係於38年11月26日移轉予第三人，斯時並非屬房地同屬一人所有之情形，故無民法第425條之1法定租賃權之適用，被告郭正雄復對其占用為有權占有之事實，始終未能舉證證明，顯無法認其就系爭土地有占有權源存在，自屬無權占有。

（三）被告郭冠伯部分：

1. 伊於110年8月23日本院第一次言詞辯論程序稱丙建物係40多年前蓋的（本院卷一第184頁），至第五次言詞辯論程序仍稱丙建物は伊自己於40~50年前、即民國60幾年蓋的，且丙建物之稅籍編號為0000-0000000，起課房屋稅之日期為66年1月，起課時面積為48.8平方公尺，構造是加強磚造房屋（本院卷一第227頁），與被告郭冠伯所述為60年間起造之時點相符，被告郭冠伯上開自認應屬可採。

2. 嗣被告郭冠伯委任訴訟代理人後於112年3月28日民事答辯狀始改口稱丙建物係其父郭金於昭和11年（民國25年）所建，起造時郭金為土地六分之一所有權人，且得當時其他共有人

01 同意云云（本院卷三第141頁），卻未提出相關證據以證明
02 之，故被告郭冠伯所辯亦不可採。

03 3. 何況本院於112年4月13日履勘時發現丙建物外觀與甲乙建物
04 相同，肉眼即可判斷應屬近期落成之乳黃色水泥牆，內裝則
05 與甲乙建物不同、亦無相通，惟無論如何均顯非66年起課時
06 之加強磚造，有現場照片10張在卷可參（本院卷三第187~19
07 5頁），丙建物測量面積為65.44平方公尺，有系爭成果圖在
08 卷可參（本院卷三第241頁），亦超過66年1月起課時之房屋
09 面積48.8平方公尺甚多，若現況已與66年間顯然不符，更無
10 可能丙建物仍屬延續被告郭冠伯所稱昭和11年（民國25年）
11 間之原始建物，而保有相同結構與面積。

12 4. 綜上，丙建物無論就面積、主建物結構及牆壁等均與起課時
13 之房屋截然不同，更無可能為延續昭和11年（民國25年）間
14 所建之原始建物，而應屬60年代所建築完成，又系爭土地係
15 於38年11月26日移轉予第三人，斯時並非屬房地同屬一人所
16 有之情形，故無民法第425條之1法定租賃權之適用，被告郭
17 冠伯復對其占用為有權占有之事實，始終未能舉證證明，顯
18 無法認其就系爭土地有占有權源存在，自屬無權占有。

19 （四）另被告雖聲請傳喚證人郭國益、郭榮進，待證事實為系爭土
20 地於日治時期原屬郭定玉及郭金所分別共有，當時經其他共
21 有人郭篤及郭文生同意，郭定玉始於系爭土地上興建甲乙建
22 物、郭金始興建丙建物，且因證人郭國益為被告郭正雄之叔
23 叔、郭榮進為被告郭正雄之堂兄，長年居住於系爭土地附
24 近，熟知系爭土地自日治時期以來之所有權流變及甲乙丙建
25 物之興建年代及後續整修情況等（本院卷三第243~245
26 頁）。然被告並未能說明甲、乙、丙建物確於昭和11年（民
27 國25年）所建，亦未能提出土地所有權狀等書面證據，若上
28 開證人未於昭和11年（民國25年）親自見聞上開建物之興建
29 狀況，則亦難僅憑其記憶或自他人轉述之證詞，即證明上開
30 建物之興建年代確為昭和11年（民國25年），又上開證人均
31 係被告之親戚，難謂其與被告無利害關係，是其證詞之可信

01 度尚有疑義，從而被告所欲證明之事實，並無從透過上開證
02 人獲得佐證，本院認為已無傳喚之必要，爰駁回其聲請。

03 四、原告請求被告郭正雄將甲、乙、丁建物拆除，並返還土地予
04 全體共有人、請求被告郭冠伯將丙建物拆除並返還土地予全
05 體共有人，均屬有理由：

06 (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。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
08 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
09 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
10 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
11 明文。

12 (二)如前所述，被告均未有合法占用系爭土地之正當權源，且被
13 告郭正雄、郭冠伯分別就甲、乙、丁建物、丙建物有事實上
14 處分權，則原告基於系爭土地共有人之地位，訴請被告郭正
15 雄將甲、乙、丁建物拆除、被告郭冠伯將丙建物拆除，並將
16 該部分土地返還予全體共有人，即屬有理由。

17 五、綜上所述，原告依照民法第767條、第821條規定據以提起本
18 訴，請求如主文所示事項，即無不合，應予准許。

19 伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
20 毋庸再予審酌，附此敘明。

21 陸、假執行之宣告：原告及被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執
22 行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保
23 金額准許之。

24 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
26 民事第一庭 法 官 蕭一弘

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
31 書記官 黃馨萱

01 附表：兩造之應供擔保及反擔保金額

02

主文項次及內容		原告應供擔保金額（新臺幣）	被告應供反擔保金額（新臺幣）
主文第1項	原告請求被告郭正雄拆屋還地部分【(49+61.07+57.66)平方公尺×交易價額4萬1140元(本院卷二第376頁)，減縮後訴訟標的價額690萬0412元，元以下四捨五入】	230萬0137元	690萬0412元
主文第2項	原告請求被告郭冠伯拆屋還地部分【65.44平方公尺×交易價額4萬1140元(本院卷二第376頁)，擴張後訴訟標的價額269萬2202元，元以下四捨五入】	89萬7401元	269萬2202元