臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第416號

原　　告　國雄國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許智翔

訴訟代理人　許博堯律師

複代理人　　戴連宏律師

被　　告　陳煥彩

紀銘偉

陳宏基

陳寬德

陳宏亮

陳威龍

紀佑嘉

陳泳秀

蘇陳蟬

紀淑惠

陳慧玲

陳麗月

陳莛瑢

陳月蓮

陳素芬

陳春成

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳春成應自坐落臺中市○○區○○段000地號、同段498地號土地如附圖臺中市清水地政事務所複丈日期111年9月15日之土地複丈成果圖編號A11、A12所示之建物遷出。

被告陳寬德應自坐落臺中市○○區○○段000地號、同段498地號

土地如附圖臺中市清水地政事務所複丈日期111年9月15日之土地複丈成果圖編號B1、B2所示之建物遷出，並將房屋交付原告。

被告陳煥彩、紀銘偉、陳宏基、陳寬德、陳宏亮、陳威龍、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬，應將坐落臺中市○○區○○段000地號、同段498地號土地如附圖臺中市清水地政事務所複丈日期111年9月15日之土地複丈成果圖編號A2、A11、A12所示（面積分別為411.69、76.08、38.25平方公尺）之建物拆除，並將占用土地交還原告。

訴訟費用由被告陳煥彩、紀銘偉、陳宏基、陳寬德、陳宏亮、陳威龍、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬負擔百分之99，餘由被告陳春成負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1萬800元為被告陳春成供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣4萬9800元為被告陳寬德供擔保後，得假執行。但被告陳寬德如於假執行程序實施前，以新臺幣14萬9300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣333萬元為被告陳煥彩、紀銘偉、陳宏基、陳寬德、陳宏亮、陳威龍、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬供擔保後，得假執行。但被告陳寬德、陳威龍如於假執行程序實施前，以新臺幣999萬4000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時就聲明第1項至第3項係請求：「一、被告陳春成、陳志宏應自座落臺中市○○區○○段000○000地號2筆土地（下合稱系爭土地）上如證一圖所示A部分房屋（即

未辦保存登記房屋門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000巷0號，房屋稅籍編號00000000000，面積約為526平方公尺）遷出。二被告陳寬德應自系爭土地上如證一附圖所示B部分房屋(即未辦保存登記房屋門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000巷0號，房屋稅籍編號000000000000，面積約135.30平方公尺)遷出，並將房屋返還原告。三被告陳煥彩、紀銘偉、陳宏基、陳寬德、陳宏亮、陳威龍、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬等15人（下合稱陳煥彩等15人），應將系爭土地上如證一附圖所示編號A部分房屋拆除(面積約526平方公尺），並將土地交還原告。」嗣經測量後，原告依臺中市清水地政事務所（下稱清水地政事務所）測量結果，於民國111年11月29日當庭將原起訴聲明第1項至第3項，補充、更正並減縮為如後原告聲明第1項至第3項所示，核屬不變更訴訟標的，而更正事實上之陳述，非屬訴之變更追加。

二、被告陳煥彩（其女婿徐俊欽雖於本院111年11月29日當庭陳稱受委任為陳煥彩之訴訟代理人，並提出陳煥彩委任徐俊欽配偶之委任狀到院，經本院核對身分後暫准徐俊欽擔任訴訟代理人，並命其補正委任狀，惟徐俊欽迄今仍未提出委任狀，其委任不合法，故被告陳煥彩視為未到場）、紀銘偉、陳宏基、陳宏亮、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬、陳春成為未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、按訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第3項定有明文。原告於111年11月29日本院言詞辯論期間，以言詞向本院表示對已到庭之陳志宏撤回起訴，陳志宏未為同意與否之表示，陳志宏自該日起10未提出異議，視為同意撤回，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地所有權人，未辦保存登記房屋門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000巷0號（房屋稅籍編號00000000000）無權占有系爭土地如附圖清水地政事務所複丈日期111年9月15日之土地複丈成果圖（以下簡稱附圖）編號A2、A11、A12部分（下合稱系爭A部分房屋）。系爭A部分房屋之事實上處分權人為陳煥彩等15人，陳春成目前居住使用坐落附圖編號A11、A12所示之系爭A部分房屋部分（A2部分為空屋）。又原告為未辦保存登記房屋門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000巷0號（房屋稅籍編號00000000000，下稱系爭B部分房屋）事實上處分權人，陳寬德將系爭B部分房屋事實上處分權出售予原告，並辦妥稅籍變更登記，至今仍未將系爭B部分房屋交付原告，亦屬無權占有，其自得請求陳春成自坐落附圖編號A11、A12部分所示房屋遷出、陳寬德自系爭B部分房屋遷出，並請求陳煥彩等15人拆除系爭A部分房屋，將被占用之土地返還給原告。故依民法第767條第1項、第348條規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告陳春成應自坐落系爭土地上如附圖所示編號A11、A12位置建物(即未辦保存登記房屋門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000巷0號，房屋稅籍編號00000000000)遷出。㈡被告陳寬德應自坐落系爭土地如附圖編號B1、B2位置建物(即未辦保存登記房屋門牌號碼臺中市○○區○○○道0段000巷0號，房屋稅籍編號000000000000)遷出，並將房屋返還原告。㈢被告陳煥彩、紀銘偉、陳宏基、陳寬德、陳宏亮、陳威龍、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬等15人，應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A2、A11、A12位置，面積分別為411.69、76.08、38.25平方公尺之建物拆除，並將土地交還原告。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告陳寬德辯稱：附圖編號A2、A11 、A12 的部分原告有補貼我，所以我同意原告拆除。附圖編號B1房屋沒有占用，我

只有占用B2，B2當時土地是我們的，房屋我們已經用了30年，房屋我搭建的，所以我認為我是有權使用等語。

㈡被告陳威龍辯稱：附圖編號A2、A11、A12上之房屋我有事實上處分權，是土地被偷賣掉，房屋有稅籍資料，原告僅有購買土地，房子還是我們的，如果原告請求拆除房屋，會造成我們財物損失等語，資為抗辯。

㈢均聲明：請求駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣被告陳煥彩、紀銘偉、陳宏基、陳宏亮、紀佑嘉、陳泳秀、蘇陳蟬、紀淑惠、陳慧玲、陳麗月、陳莛瑢、陳月蓮、陳素芬、陳春成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、本院得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭土地所有權人，系爭房屋A部分事實上處權人為陳煥彩等15人，占用系爭土地附圖編號A2、A11、A12部分土地，又陳春成目前仍居住使用附圖編號A11、A12所示部分房屋，及原告為系爭B部分房屋事實上處分權人等情，陳寬德所有物品仍留置系爭B部分房屋，未將房屋交還原告等節，業據其提出土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、及現場照片為證（見卷第33-39頁、第41頁、第43-49頁、第179-191頁），並經本院囑託清水地政事務所人員，並會同兩造至現場履勘及測量，有本院勘驗筆錄、現場照片、附圖附卷可稽（見卷第165-167頁、第170-173頁），堪信為真實。

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、中段分別定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅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，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。經查，系爭A部分

房屋占有系爭土地附圖編號A2、A11、A12部分，又系爭A部分房屋之事實上處分權人為陳煥彩等15人，且A11、A12部分房屋由陳春成占有使用中，陳春成仍未自占用之系爭A部分房屋遷出、陳煥彩等15人迄未拆除系爭A部分房屋，業由本院認定如前，且陳煥彩等15人復未舉證證明其有何占用系爭土地之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求陳煥彩等15人將系爭A部分房屋拆除，並將該部分占用之土地返還原告，即屬有據。又原告既得請求拆除系爭A部分房屋，原告為利其進行拆屋還地，併予請求系爭A部分房屋現在占有人陳春成自附圖所示A11、A12之系爭A部分房屋遷出，解除陳春成之占有，自亦屬有據。至陳寬德、陳威龍空言主張其等已居住系爭A部分房屋30餘年，並占用系爭土地30年，應屬有權占有，原告僅購買土地，拆除房屋會造成其損失等語。並未舉證證明其占有系爭土地之正當權源，尚不足採。

㈢按物之出賣人依民法第348條第1項規定，雖負有交付其物於買受人之義務，於未交付前，其占有之利益尚歸於出賣人享有，故出賣人之繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，不因移轉登記之已完成而異（最高法院70年度臺上字第212號判決參照）。陳寬德固不否認已出售系爭B部分房屋事實上處分權予原告，且未點交予原告，惟辯稱其未占用B1部分，B1、B2部分有隔開等語。惟查，系爭B部分房屋僅1個稅籍編號，係鋼骨造，設有鐵捲門，目前無人居住，內部放置雜物、車輛，另有一電動門無法開啟等情，業據本院至現場勘驗，並有現場照片可稽（見卷第169頁、第181-183頁），足認系爭B部分房屋係做單一使用，附圖編號B1、B2並無構造上獨立性，僅因坐落2筆地號，故於附圖分別標示，非各自獨立之建物，陳寬德既自認其使用B2部分（見卷第260頁），足認陳寬德為系爭B部分房屋現在占有人，陳寬德所辯尚不足採。又陳寬德既已出售系爭B部分房屋予原告，並已配合辦理稅籍變更登記，有建築改良物所有權買賣移轉契

約書、臺中市政府地方稅務局108年契稅繳款書可憑（見卷第145頁、第147頁），是原告依兩造間之民法第348條第1項買賣法律關係，請求陳寬德交付系爭B部分房屋，應屬有據。至陳寬德雖應履行出賣人義務而交付房屋，但並不因出賣房屋而成為無權占有，是原告依民法第767條第1項請求陳寬德遷出系爭B部分房屋，並返還系爭B部分房屋，尚屬無據，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第348條法律關係請求被告陳春成應自坐落系爭土地如附圖編號A11、A12之系爭A部分房屋遷出；被告陳煥彩等15人應將坐落系爭土地如附圖編號A2、A11、A12部分之系爭A部分房屋拆除，並將占用土地交還原告；被告陳寬德應自坐落系爭土地如附圖編號B1、B2之系爭B部分房屋遷出，並將房屋交付原告為有理由，應予准許。

五、原告及被告陳寬德、陳威龍均陳明願供擔保，以代釋明，請求宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　4　　日

民事第一庭　　法　官　蔡孟君

以上正本係照原本作成。

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　　112　　年　　1　　月　　4　　日

書記官　鄭雅雲