臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第667號

原　　告　家泰建設開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王維聖

訴訟代理人　林更穎律師

複代理人　　陳紀雅律師

　　賴郁潔

被　　告　廖智輝

　　廖祿山

　　廖椿永

追 加 被告　張敬羣

000000000000000000

　　蔡錫緯

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告廖智輝、廖祿山、廖椿永應將臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號A（面積為111平方公尺）之地上物拆除，並將上開占用土地返還原告及其他全體共有人。

二、被告張敬羣、蔡錫緯應自臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號A之地上物遷出。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣312萬7,425元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣938萬2,275元為原告預供擔保，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者，不在此限；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255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。原告起訴時以廖智輝、廖祿山、廖椿永（下合稱廖智輝等3人）為被告，請求廖智輝等3人應將座落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼臺中市○○區○○○○巷0號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物，面積為100平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將占有土地返還原告及全體共有人（本院卷第51頁）。嗣經臺中市中興地政事務所測量系爭建物占有系爭土地面積，原告更正請求拆除之系爭建物面積為111平方公尺（占有位置如該地政事務所收件日期112年1月30日興土測字8400號土地複丈成果圖【下稱附圖】編號A部分所示），另追加系爭建物之現占有人張敬羣、蔡錫緯（下合稱張敬羣等2人）為被告，並追加聲明請求張敬羣等2人應自系爭建物遷出（本院卷第269至270頁）。經核追加被告及聲明部分，係基於同一基礎原因事實所為追加，變更系爭建物占有面積部分，則屬更正事實上之陳述，合於上開規定，應予准許。

二、被告廖智輝、廖椿永、張敬羣等2人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，權利範圍為00000000000分之00000000000，遭被告廖智輝等3人占用系爭土地，興建系爭建物。嗣廖祿山分別將之出租予被告張敬羣、蔡錫緯經營MEN拉麵及程豐車業機車行，被告無權占用系爭土地，侵害原告對系爭土地之所有權。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求張敬羣等2人自系爭建物騰空遷出；廖智輝等3人拆除系爭建物，並返還占用之系爭土地予原告及其他全體共有人等語。並聲明：除假執行擔保金額外，如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

㈠廖智輝未於最後言詞辯論期日到場，據其以前到場之陳述，答辯略以：系爭建物為廖智輝等3人共同繼承，並由廖祿山負責出租及收取租金。並答辯聲明：原告之訴駁回。

㈡廖祿山：系爭建物存在已久，係廖智輝等3人之祖先向原地主之祖先承租，以興建房屋居住之用，並於64年4月3日由全體承租人代表人與全體出租人簽立合約書，租賃期限應至房屋不堪使用為止，且仍有繳納租金。系爭土地之歷來所有權人，在原告提起本件拆屋還地訴訟之前，於長達數十年以上之極長期間，對於系爭建物占有、使用系爭土地相關特定位置及相當面積之情形，均未曾有何異議之表示或爭執，且廖祿山自出生之日起，即設址於系爭建物內迄今等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

㈢被告廖椿永、張敬羣、蔡錫緯均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭土地共有人，廖智輝等3人為其上之系爭建物之事實上處分權人，並出租系爭建物予張敬羣等2人使用等情，有系爭土地登記謄本、房屋租賃契約書可證（本院卷第81至199頁、第275至278頁），並經本院會同臺中市中興地政事務所人員勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可稽（本院卷第227至235頁），且為廖智輝、廖祿山所不爭執，廖椿永、張敬羣等2人亦未到庭或具狀爭執，堪信為真實。

㈡廖智輝等3人是否有權占有系爭土地？

1.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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按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，民法第821條亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權

占有為抗辯者，土地所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年度台上字第1120號判決意旨可資參照）。廖祿山抗辯廖智輝等3人有權占有系爭土地，自應由廖祿山就其主張其等占有系爭土地之法律上正當權源，負舉證責任。

2.廖祿山抗辯其等對於系爭土地有不定期租賃契約存在云云，固提出合約書、共有土地（基地）推選代表人同意書、存證信函、租金繳款書及租金明細表為證（本院卷第209至211頁、外放影卷）。然合約書並未記載土地標示，無法確認與本案之關聯性，另共有土地（基地）推選代表人同意書，僅載明系爭土地共有人推舉廖本賢繼任為系爭土地代表人，授權處理出租、出售、接洽處理租金之收配，及土地改良等一切行為，惟兩造就系爭土地後續是否有訂立租賃契約及相關內容則不明，而訴外人廖本賢、廖本福、廖本慶寄予廖祿山之上開存證信函記載：「...今本人已將上開土地出售、並移轉登記予第三人....雙方業已於105年11月29日終止，台端清償104年度租金外，本人亦退還押金新臺幣5萬元。本人無權再收取台端所稱之105年以後之租金....」等語，可見廖本賢3人已有明確表示拒絕再收受廖祿山給付之租金，且有不再續租之意思，參以104年租金明細表亦有廖祿山與廖本賢3人會算103年、104年租金，廖祿山並簽收押金5萬元之記載，縱兩造就系爭土地確曾訂立租賃契約，系爭土地租賃契約亦已合意終止。是原告請求廖智輝等3人拆除系爭建物，並將上開占用土地返還原告及其他全體共有人，自屬有據。至廖祿山另抗辯系爭土地之歷來所有權人，對於系爭建物占有、使用系爭土地相關特定位置及相當面積之情形，均未曾有何異議之表示或爭執，且廖祿山自出生之日起，即設址於系爭建物內迄今云云，然此與廖祿山有無使用系爭土地之合法權源無關，自難憑採。

㈢房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之

基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。張敬羣等2人向廖祿山承租系爭建物，已如上述，揆之前揭說明，原告一併請求張敬羣等2人應自系爭建物遷出，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，請求廖智輝等3人拆除系爭建物，並將上開占用土地返還原告及其他全體共有人，及張敬羣等2人應自系爭建物遷出，均為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核與規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。另為衡平廖智輝等3人、張敬羣等2人之利益，並依民事訴訟法第392條，依職權宣告免為假執行之擔保金額。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　吳金玫

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。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　　10　　月　　31　　日

書記官　張筆隆