

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡字第22號

原告 許博凱

訴訟代理人 王耀賢律師

被告 黃聰明

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號B地上物均予拆除，並將編號B地上物所占用部分之土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣參拾貳萬壹仟肆佰捌拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應將座落臺中市○○區○○○段000地號土地上如附圖1所示A地上物（面積約76平方公尺，實際座落位置及面積，以地政機關實地測量結果為準）均予拆除，並將上揭地上物所占用部分之土地返還予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第11頁），嗣於民國112年1月22日以民事準備（2）狀變更追加聲明為：「(一)先位部分：1. 被告應將坐落臺中市○○區○○○段000地號土地上如臺中市大甲地政事務所112年4月17日甲土測字第40600號土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示編號B地上

01 物均予拆除，並將編號B地上物所占用部分之土地騰空返還
02 予原告。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位部分：
03 1. 被告應將坐落臺中市○○區○○○段000地號土地上如附
04 圖所示編號B土地返還予原告，並自前開土地予以遷離。2.
05 原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第228
06 頁），經核原告變更追加後之先位之訴，僅係減縮請求拆除
07 之建物範圍，備位之訴所主張之事實，同為臺中市○○區○
08 ○○段000地號土地(下稱系爭995地號土地)遭被告無權占用
09 之事實，則原告訴之變更及追加合於前揭民事訴訟法之規
10 定，應予准許。

11 二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬
12 元以下者，適用簡易程序。民事訴訟法第427條第1項定有明
13 文。再按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全
14 部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法
15 官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分
16 為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理。同
17 一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項
18 定有明文。查本件原告於臺中市大甲地政事務所製作複丈成
19 果圖後，已依測量結果為變更訴之聲明，上開聲明之變更
20 後，本件訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第427
21 條第1項規定應適用簡易訴訟程序，爰依前開規定改依簡易
22 程序審理。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：

25 (一)原告於101年間買受系爭995地號土地(重測前地號為臺中市
26 ○○區○○○○段000地號)，並辦竣移轉登記。詎料，被告
27 及其家人未有任何權源，竟擅自在系爭995地號土地上，建
28 築門牌號碼臺中市○○區○○路000號之未辦理保存登記違
29 章建物（下稱系爭建物），系爭建物占用系爭995地號土地
30 之位置及面積如臺中市大甲地政事務所112年4月17日甲土測
31 字第40600號土地複丈成果圖所示之編號B地上物，原告爰依

01 民法第767條規定，提起本件訴訟，請求被告將系爭建物拆
02 除，並將系爭建物占用之土地返還予原告。

03 (二)退步言之，縱認系爭建物並非被告所有，然被告就系爭土地
04 之占用使用確實對原告構成無權占有及無權使用，爰依民法
05 第767條第1項前段規定，請求被告及其占有輔助人返還無權
06 占有之土地，自前開土地遷離等語。

07 (三)並聲明：1. 先位部分：(1)被告應將坐落系爭995地號土地上
08 如附圖所示編號B地上物均予拆除，並將編號B地上物所占用
09 部分之土地騰空返還予原告。(2)原告願供擔保，請准宣告假
10 執行。2. 備位部分：(1)被告應將坐落系爭995地號土地上如
11 附圖所示編號B土地返還予原告，並自前開土地予以遷離。

12 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)被告父親黃文通於54年間向訴外人許雲陽及許作伯承租坐落
15 在重測前臺中縣○○鄉○○○○段000地號土地上，門牌號
16 碼為臺中縣○○鄉○○村○○路000號中之4間建物，年租金
17 250斤稻穀，一直到69年間建物損壞需要修繕在屋主許雲陽
18 及許作伯同意下，由父親黃文通僱工修繕並於70年5月25日
19 簽訂書面房屋租賃契約書，75年5月24日租約到期後沒有再
20 簽訂書面契約，但被告家人還是依之前契約書約定按時繳納
21 租金，一直到83年時，被告家人依約定向屋主繳租金時，屋
22 主因金額不多就向被告家人表明不再收取租金，而被告及配
23 偶則一直居住至今。

24 (二)原告為被告所承租建物坐落土地的鄰地地主，被告係在原告
25 請求後始知租用的建物占用鄰地，即原告所有之土地，然被
26 告並非建物之事實上處分權人，且原告若就土地買賣有糾
27 紛，則應與原本的地主訴訟，而非承租建物的被告。且原告
28 買賣土地，須符合民法第425條之1、土地法第34條之1、第1
29 04條、第107條等規定，然原告買賣土地均違反上開規定，
30 未經過合法程序，原告必須要提出相關資料證明符合法律程
31 序，才能對被告主張拆除等語，資為抗辯。

01 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 願供擔保請准宣告得免為假執
02 行。

03 三、本院之判斷：

04 (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；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
06 段及中段定有明文。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅
07 所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院1
08 02年度台上字第2053號民事裁判意旨參照)。

09 (二)查原告於101年3月22日以買賣為原因登記取得系爭995地號
10 土地之所有權全部，有土地登記第一類謄本在卷可稽，堪認
11 為真(見本院卷第81頁)。

12 (三)又門牌號碼臺中市○○區○○路000號建物(即系爭建物)為
13 土角及磚造混合建物，外部構造與隔壁之門牌號碼同區長生
14 路750號建物相連接，但內部有牆壁區隔；系爭建物現占用
15 系爭995地號土地部分，其占用面積為48.71平方公尺，占用
16 位置如附圖編號B所示；系爭建物現為被告所實際居住使
17 用；系爭建物並未辦理所有權第一次登記，亦未向地方稅務
18 局繳納房屋稅，並無房屋稅稅籍；系爭建物之門牌於83年5
19 月10日整編前為長生路203號，於59年6月1日整編前為長生
20 路107號，於42年3月5日整編前為長生路133號、134號等
21 情，經本院至系爭建物現場勘驗屬實，並經本院囑託臺中市
22 大甲地政事務所測繪系爭建物坐落系爭995地號土地之位置
23 及面積，據該所函覆土地複丈成果圖在卷可稽，且有臺中○
24 ○○○○○○○○112年9月27日中市外戶字第1120003702號
25 函、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局112年11月15日中市稅
26 沙分字第1123826797號函等在卷可佐(見本院卷第147-158、
27 163-165、199-201、219頁)，復為兩造所不爭，均堪認為
28 真。

29 (四)被告雖辯稱：其父親黃文通於54年間向訴外人許雲陽及許作
30 伯承租包含系爭建物在內之4間建物，其所有人為許雲陽及
31 許作伯，並非為被告，原告起訴請求拆除系爭建物之對象有

01 誤，並有租賃契約書為證等語。查，觀諸被告所提出之房屋
02 租賃契約書，其上關於租賃標的載明「甲方所有之房屋坐落
03 地號，外埔鄉鐵砧山脚318號、門牌，鐵山村長生路202號大
04 小間4間租與乙方」（見本院卷第92頁），即於00年0月間許雲
05 陽及許作伯出租予黃文通之建物，為坐落在「外埔鄉鐵砧山
06 脚318」地號土地上共4間之建物。惟查，系爭995地號土地
07 於101年11月7日地籍圖重測前之地號為臺中市○○區○○○
08 ○000地號，與上開租賃契約書所載之租賃標的建物所坐落
09 之土地不同，則實難據上開租賃契約書認定本件原告主張被
10 告所占有使用之系爭建物，其所有人為訴外人許雲陽及許作
11 伯，被告所辯並不可採。

12 (五)至於系爭建物之現在所有人或事實上處分權人為何人？查依
13 台灣自來水股份有限公司第四管理處大甲營運所112年11月3
14 0日台水四甲室字第1124304554號函所檢附之用水資料顯
15 示，「李綿丸」於70年6月5日就系爭建物向該公司申請裝設
16 自來水，目前用戶名稱仍為李綿丸（見本院卷第245-251
17 頁）；上開公司檢附之李綿丸戶籍謄本顯示，李綿丸之配偶
18 為李黃文通，李綿丸於54年1月13日自臺中市東區遷出並遷
19 入至當時臺中縣○○鄉○○村○○路000號（見本院卷第253
20 頁）；台灣電力股份有限公司台中區營業處112年11月30日台
21 中字第1121194332號函檢附之用戶用電資料顯示，系爭建物
22 之用電新設日期為54年10月1日，最早之用電戶名紀錄為
23 「李綿丸」（見本院卷第255-257頁）；並參諸李綿丸為被告
24 之母親，有被告之戶籍謄本可證（見本院卷第85頁），被告並
25 自陳其與其父母、兄姊自54年起入住系爭建物，母親李綿丸
26 於84年過世，目前系爭建物為被告及被告之配偶李美麗居住
27 使用，被告自己已居住生活在系爭建物達60年以上等語（見
28 本院卷第88、132、147、148、279頁），是雖系爭建物並未
29 辦理所有權第一次登記或申請房屋稅稅籍，並無相關登記資
30 料可供判斷系爭建物之所有權或事實上處分權歸屬，但由上
31 開用水、用電之申請人均為被告母親，被告之家人自54年起

01 及居住在系爭建物至今近60年之久，目前則為被告及其配偶
02 使用等情，應可認被告對於系爭建物當有事實上處分權。被
03 告抗辯其對系爭建物並無事實上處分權云云，尚不可採。

04 (六)按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
05 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
06 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其
07 取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應
08 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、
09 72年度台上字第2516號判決意旨參照）。既本院已認定原告
10 為系爭995地號土地之所有權人，被告為系爭建物之事實上
11 處分權人，且系爭建物有占用系爭995地號土地如附圖編號B
12 所示之情形，則當應由被告就系爭建物占用系爭995地號土
13 地有正當權源負舉證之責。然查，被告並未具體陳述其就系
14 爭建物占用系爭995地號土地有何正當權源，亦未提出任何
15 事證證明其有何占用之正當權源，則原告主張被告之系爭建
16 物為無權占用系爭995地號土地，原告依民法第767條第1項
17 前段及中段規定，請求被告將坐落系爭995地號土地上如附
18 圖所示編號B地上物均予拆除，並將編號B地上物所占用部分
19 之土地騰空返還予原告等語，當有理由。

20 (七)至於被告雖抗辯本件有民法第425條之1問題，並抗辯原告違
21 反土地法第34條之1、第104條及第107條規定等語。惟，民
22 法第425條之1係指土地及其上之房屋原屬一人，嗣後因分別
23 讓與所有權緣故，致土地及其上房屋所有人不同時，依法規
24 定有租賃關係之情形，但本件被告係抗辯系爭建物為訴外人
25 許雲陽、許作伯所有，而許雲陽、許作伯未曾取得系爭995
26 地號土地所有權，有地籍異動索引在卷可參（見本院卷第207
27 -211頁），則被告抗辯顯然與民法第425條之1規定無涉。
28 又，原告係於101年3月22日自訴外人黃瓊源、黃致民、黃光
29 裕、黃育青、黃玫玫、黃文浩等人以買賣為原因取得系爭99
30 5地號土地所有權，有地籍異動索引在卷可參（見本院卷第20
31 9-211頁），而被告並未舉證其與黃瓊源、黃致民、黃光裕、

01 黃育青、黃玖玖、黃文浩等人間有何地上權、典權或租賃關
02 係，被告自難主張有何土地法第104條及第107條優先購買權
03 規定之適用。再者，不動產物權經登記者，推定登記權利人
04 適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文，查原告既
05 已提出土地第一類謄本，其上記載原告於101年3月22日登記
06 取得系爭995地號土地之所有權全部，則原告當已受推定享
07 有系爭995地號土地之所有權，被告並應受上開推定效力所
08 及，至於被告抗辯原告違反土地法第34條之1等節，因被告
09 並非屬系爭995地號土地其所有權變動之當事人，當不得爭
10 執系爭995地號土地其所有權讓與行為有不成立、無效等情
11 形，是被告所辯亦不可採。

12 四、綜上所述，原告先位依民法第767條第1項前段及中段規定，
13 請求被告將坐落系爭995地號土地上如附圖所示編號B地上物
14 均予拆除，並將編號B地上物所占用部分之土地騰空返還予
15 原告，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，本院
16 自無庸再予審論原告備位之訴。

17 五、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程
18 序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第
19 3款之規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保免為假
20 執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔
21 保金額准許之。

22 六、原告另聲請本院查調許雲霖、許雲陽及上二人之繼承人之戶
23 籍資料，並請求傳喚上開二人或其繼承人到庭作證等語。
24 然，本院業已根據被告所提出之租賃契約書之記載，認定許
25 雲陽、許作伯並非系爭建物之所有人或事實上處分權人，是
26 以並無再准許調查之必要。至兩造其餘之攻擊或防禦方法及
27 所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不
28 逐一論駁，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
31 民事第五庭 法 官 潘怡學

01 本判決有附圖即臺中市大甲地政事務所收件日期文號112年4月17
02 日甲土測字第40600號土地複丈成果圖。
03 以上正本係照原本作成。
04 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
05 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
07 書記官 蔡秋明