

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2121號

原告 李育冠（楊垂宗之繼承人）

楊士奇（楊垂宗之繼承人）

楊佳鳳（楊垂宗之繼承人）

楊士龍（楊垂宗之繼承人）

共同

訴訟代理人 陳琮涼律師

李思怡律師

被告 劉昕妍

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○區○○○段000地號土地如附圖所示編號A部分（面積21.72平方公尺）土地上之地上物、同段133-35地號土地如附圖所示編號B（面積42.48平方公尺）土地上之地上物拆除騰空，並將土地返還原告及其他共有人全體。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。本件起訴後，原告楊垂宗於民國113年3月19日死亡，其繼承人李育冠、楊士龍、楊士奇、楊佳鳳繼承，有

楊垂宗繼承系統表、除戶及各該繼承人現戶戶籍謄本在卷可憑（見本院卷第521-529頁）。並經原告於113年4月22日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第495-497頁），核無不合。

貳、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；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。四因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，民事訴訟法第256條、第255條第1項第2、3、4款分別定有明文。查，原告起訴聲明：被告應將坐落臺中市○區○○○段000地號土地上之地上物拆除騰空，並將土地返還原告及其他共有人全體。嗣因上開133地號土地於112年7月26日本件訴訟繫屬中，逕為分割出133-35地號土地（見本院卷第237、333-339頁），及經臺中市中山地政事務所勘查現場測量，原告爰於113年1月31日更正、變更聲明為：被告應將坐落臺中市○區○○○段000地號土地上，如臺中市中山地政事務所112年10月13日山土測字第098600號複丈成果圖（以下簡稱附圖）所示編號A部分《面積21.72平方公尺》土地上之地上物；同段133-35地號土地上如附圖B部分《面積42.48平方公尺》土地上之地上物拆除騰空，並將土地返還原告及其他共有人全體。以上係基於同一基礎事實、情事變更、擴張應受判決事項之聲明及更正事實上之陳述，依前開說明，應予准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、原告為坐落臺中市○區○○○段000地號、133-35地號土地（以下簡稱系爭133地號土地、133-35地號土地）之共有人（所有權應有部分比例均為4/8），被告無權占有系爭133地號如附圖所示編號A部分土地（面積21.72平方公尺）、系爭133-35地號土地編號B部分土地（面積42.48平方公尺），搭建門牌號碼臺中市○區○○○街000號之未辦保存登記鐵皮

01 建物（鐵皮木工坊，下稱系爭未保存登記建物）。爰依民法
02 第767條、第821條規定，請求被告拆除騰空前述地上物，並
03 返還土地予原告及其他全體共有人。

04 二、並聲明：被告應將坐落系爭133地號土地上，如附圖所示編
05 號A部分（面積21.72平方公尺）土地上之地上物；同段133-
06 35地號土地上如附圖B部分（面積42.48平方公尺）土地上之
07 地上物拆除騰空，並將土地返還原告及其他共有人全體。

08 貳、被告抗辯：伊自69年間即居住在系爭未保存登記建物至今，
09 當初由楊水河協助設立電錶，伊家族成員早已與廖本慶簽訂
10 房屋租賃契約，絕非無權占有。伊已向臺中市中山地政事務
11 所申請登記地上權時效，以取得系爭133地號、同段115-28
12 地號、同段127-7地號土地之地上權，亦希望能購買系爭13
13 3、133-35地號土地之持分取得所有權。惟若無法購買，則
14 請求根據與地主間先前談好之搬遷地上物返還土地同意書條
15 件，給付36萬元搬遷補償等語，資為抗辯。並聲明：原告之
16 訴駁回。

17 參、本院之判斷：

18 一、原告主張其為系爭133地號、133-35地號土地之共有人（所
19 有權應有部分比例均為4/8），被告占有系爭133地號土地如
20 附圖編號A部分（面積21.72平方公尺）土地、及系爭133-35
21 地號土地編號B部分（面積42.48平方公尺）土地，設置鐵皮
22 木工坊之未保存登記建物等情，業據原告提出系爭133、133
23 -35地號土地所有權狀（見本院卷第239-243頁）、地籍圖謄
24 本（見本院卷第245頁）、臺中市○區○○○段000○000000
25 地號土地第一類登記謄本（見本院卷第325-339頁）、臺中
26 市○區○○○街000號建物占有系爭133地號土地照片（見本
27 院卷第19-21、105-107頁）為證，且為被告所不爭執，並經
28 本院會同兩造及地政人員現場履勘測量，有勘驗筆錄（見本
29 院卷第261-262頁）及複丈成果圖（即附圖）在卷可憑，自
30 堪信為真實。

31 二、原告主張被告在前開系爭133地號土地如附圖所示編號A部分

01 土地，及同段133-35地號土地如附圖所示編號B部分土地
02 上，所設置地上物（即鐵皮木工坊）係無權占有土地，惟為
03 被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：被告占有
04 系爭133地號土地如附圖所示A部分土地、及同段133-35地號
05 土地如附圖所示B部分土地，是否屬有權占有？原告依民法
06 第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除其前開占用系
07 爭133地號土地如附圖所示A部分土地、及同段133-35地號土
08 地如附圖所示B部分土地所設置之地上物，並返還所占用之
09 土地予原告及其他共有人全體，有無理由？茲分述如下：

10 (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；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
12 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
13 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
14 前段、中段及第821條分別定有明文。次按占有人對土地所
15 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有
16 人應證明其取得占有係有正當權源(最高法院85年度台上字
17 第1120號判決意旨參照)。被告所有之系爭未保存登記建物
18 分別占用系爭133地號、133-35地號土地如附圖所示A、B部
19 分土地等事實，業經本院認定如前，依上揭舉證責任之說
20 明，應由被告就其占用系爭133地號、133-35地號土地如附
21 圖所示A、B部分土地，有正當權源之有利事實負舉證責任。

22 (二)被告雖提出建物測量申請書、地上權登記申請書、66年與10
23 8年林務局農空測量所航照影像圖、戶籍資料、門牌整編證
24 明、電費單（見本院卷第131-151頁）、臺灣電力公司中區
25 營業處用電證明（見本院卷第291頁）、臺灣電力公司用戶
26 書（見本院卷第293頁）、與原告仲介LINE對話截圖（見本
27 院卷第153-207頁）、地主提供之空白協議書（見本院卷第2
28 09-211頁）、被告修改之空白協議書（見本院卷第213-217
29 頁）、LINE對話截圖（本院卷第219-225頁）、89年不動產
30 建地（空地）租賃合約書、110年至113年間房屋租賃契約書
31 （見本院卷第295-313頁）等為證，惟查：

01 1.按民法第832條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建
02 築物，或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權。又因
03 地上權取得時效完成而主張時效利益之人，依民法第772
04 條，第769條，第770條規定，祇是「得請求登記為地上權
05 人」，並非即取得地上權，在其未依法登記為地上權人之
06 前，要無地上權之取得，自不能本於地上權之法律關係，向
07 土地所有人有所主張；因時效取得地上權登記請求權者，不
08 過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得
09 據以對抗土地所有人，而謂其係有權占有。又占有人之占
10 有，縱已具備時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人
11 或管理權人依民法第767條規定提起訴訟後，始向管轄地政
12 機關聲請登記者，受訴法院毋庸就占有人是否具備時效取得
13 地上權登記之要件，為實體上裁判(最高法院69年第5次民事
14 庭會議記錄、88年度台上字第1729號判決意旨參照)。查：
15 被告未於原告提起本件訴訟前依法登記為地上權人，依前揭
16 最高法院裁判意旨，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係
17 有權占有，故被告抗辯其已向臺中市中山地政事務所申請因
18 時效取得地上權登記，並非無權占有云云，並非可採。況被
19 告係於112年8月8日始提出申請(見本院卷第131至135頁)，
20 而本件原告係於112年4月24日起訴，其申請時間係在本件訴
21 訟繫屬之後，依前揭說明，本院亦無庸審酌其是否具備時效
22 取得地上權登記之要件。是依卷附之建物測量申請書、地上
23 權登記申請書等(見本院卷第31-135頁)被告單方向地政機
24 關提出之測量申請書，無法遽認被告有占用前述土地之權
25 源。

26 2.又卷附66年與108年林務局農空測量所航照影像圖、戶籍資
27 料、門牌整編證明、電費單(見本院卷第137-151頁)、臺
28 灣電力公司中區營業處用電證明(見本院卷第291頁)、臺
29 灣電力公司用戶書(見本院卷第293頁)等，僅足證明被告
30 長期占用土地設置建物並申請用電之事實，惟該等證物無從
31 證明被告之占有係屬有權占有。

01 3.另被告所提其與訴外人謝旻儒即萬璟地產開發股份有限公司
02 副理間通訊軟體LINE的對話紀錄(見本院卷第153-151頁)，
03 及搬遷地上物返還土地空白同意書(見本院卷第209-217
04 頁)，僅能認定謝旻儒有代理原告及其他共有人與被告就系
05 爭未保存登記建物占用系爭133地號、133-35地號土地事宜
06 協商洽談而未有結果；而被告與訴外人通訊軟體LINE暱稱
07 「peggy521」之人的對話紀錄(見本院卷第219-225頁)，亦
08 僅能認定暱稱「peggy521」之人有與被告就系爭133地號土
09 地買賣事宜洽談，惟未有任何結論，是上開證物，僅足證明
10 被告曾與部分土地共有人協商，惟未達成合意，致未能成立
11 契約，無從依上開證據認定被告為有權占有。

12 4.至於被告提出之89年不動產建地(空地)租賃合約書、110
13 年至113年間房屋租賃契約書(見本院卷第295-313頁)，與
14 被告訂約之人為訴外人廖本慶，自無從拘束原告；且契約所
15 載之土地坐落地號，均非本件系爭133地號土地如附圖所示
16 編號A(面積21.72平方公尺)部分土地，及同段133-35地號
17 土地如附圖所示編號B(面積42.48平方公尺)土地，更不足
18 證明，被告占用前述土地設置未保存建物係屬有權占有。

19 (三)被告就其抗辯有權占有系爭133地號土地如附圖所示A部分土
20 地、及同段133-35地號土地如附圖所示B部分土地之事實，
21 並未舉證以實其說，是原告主張被告無權占有前述土地一
22 節，即屬可採。從而，被告所設置之前開建物，無權占有原
23 告共有之系爭133地號如附圖所示編號A部分(面積21.72平
24 方公尺)土地，及同段133-35地號如附圖所示編號B部分
25 (面積42.48平方公尺)土地，原告依民法第767條第1項、
26 第821條規定，請求被告分別將占用前述系爭133地號如附圖
27 所示編號A部分土地，及同段133-35地號如附圖所示編號B部
28 分土地之建物拆除騰空後返還土地予原告及其他共有人，即
29 屬有據。

30 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
31 被告應將坐落系爭133地號土地上，如附圖所示編號A部分

（面積21.72平方公尺）土地上之地上物；同段133-35地號土地上如附圖B部分（面積42.48平方公尺）土地上之地上物拆除騰空，並將土地返還原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 6 月 17 日
民事第三庭 法 官 王金洲

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 113 年 6 月 17 日
書記官 林奕珍