臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2464號

原　　告　陳義宗
訴訟代理人　戴連宏律師
複代理人　　胡玉龍
000000000000000000
　　許博堯律師
被　　告　泉州宮
法定代理人　楊春明
訴訟代理人　劉嘉堯律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖所示編號A（面積為44.79平方公尺）之地上物拆除，並將上開占用土地返還原告。

二、被告應將臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖所示編號B（面積為56.77平方公尺）之地上物拆除，並將上開占用土地返還全體共有人。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣70萬764元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣210萬2,292元為原告預供擔保，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。經查，原告依臺中市豐原地政事務所收件日期民國112年12月6日豐土測字第245200號土地複丈成果圖（下稱附圖，本院卷

第123頁）之結果更正訴之聲明，係屬更正事實上之陳述；另原告於113年3月12日追加備位聲明如下列原告起訴主張所載（本院卷第160頁），經核追加備位聲明部分與原起訴部分，均本於臺中市○○區○○段00地號土地及同段36地號土地（權利範圍105分之102，下合稱系爭土地，分稱系爭35地號土地及系爭36地號土地）遭占用之同一事實而為請求，係基於同一基礎原因事實所為追加，核與首開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告分別為系爭35地號土地之所有人及系爭36地號土地之共有人，系爭土地如附圖所示編號A面積44.79平方公尺及編號B面積56.77平方公尺之地上物（下稱系爭地上物），均為被告所有，惟被告占用系爭土地並無合法權源，侵害原告及共有人對系爭土地之所有權，爰依民法第767條、第821條之規定，請求被告將系爭土地上之地上物拆除，及分別返還占用系爭土地部分予原告及全體共有人等語。並先位聲明：除假執行擔保金額外，如主文所示。若認為被告僅係長期占有使用系爭地上物而非事實上處分權人，則原告依民法第767條第1項前、中段、第821條之規定，請求被告自系爭地上物遷出，並返還所占用之系爭土地部分等語。並為備位聲明：㈠被告應自系爭35地號土地上如附圖所示編號A部分之地上物（面積為44.79平方公尺）騰空遷出，並將該部分土地返還原告。㈡被告應自系爭36地號土地上如附圖所示編號B部分之地上物（面積為56.77平方公尺）騰空遷出，並將該部分土地返還全體共有人。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭地上物係早期由不特定信眾以捐贈設立宮廟之意思共同捐獻集資金錢所建，且依臺中市后里區公所112年10月24日后區民字第1120020466號函附被告財產登記資料所示，系爭地上物並非登記為被告所有，被告對系爭地上物並無事實上處分權，亦無拆除權限。且原告於66年間曾協助

其父親處理地方人士買賣系爭土地事宜，明顯知悉系爭土地已轉售當時爐主所有，只是沒有過戶而已，原告仍以所有權人身分訴請拆屋還地，明顯有權利濫用情事等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭35地號土地之所有人及系爭36地號土地之共有人，系爭地上物為未辦保存登記之建物，占用系爭土地如附圖所示編號A（面積44.79平方公尺），及編號B（面積56.77平方公尺）等情，有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本可證（本院卷第21至29頁），並經本院會同臺中市豐原地政事務所人員勘測屬實，製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可稽（本院卷第107至119頁、第123頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

㈡被告抗辯系爭土地業於66年間轉售當時為被告之爐主興建系爭地上物，原告並非所有權人云云。然按依土地法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，為民法第759條之1所明定。是依土地法所為之不動產物權登記，縱有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，仍不失其效力，真正權利人固得執此原因對抗登記名義人，並主張其權利，然此等事由，僅存在於真正權利人與登記名義人間，第三人不得執以對抗登記名義人。查原告於95年9月13日登記為系爭35地號土地所有權人，111年9月5日登記為系爭36地號土地所有權人，有土地登記謄本可稽（本院卷第21至27頁），應推定原告就系爭土地有所有權，而依被告上開所辯並非主張自己為系爭土地真正所有權人，而為第三人，依上開說明，則原告所有權登記未經塗銷前，對被告自有絕對效力，被告尚不得為相反主張，被告否認原告就系爭土地有所有

權，並不足取，被告聲請傳喚證人張龍雄、林三奇，證明原告並非系爭土地所有權人，並再開辯論，核無必要。

㈢房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，未經辦理所有權第1次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院97年度台上字第2158號判決參照）。查系爭地上物雖未辦理保存登記，被告既稱系爭地上物係早期由不特定信眾以捐贈設立宮廟之意思共同捐獻集資金錢所建蓋而成等語（本院卷62頁），可見系爭地上物興建經費來源為不特定信眾捐款。又系爭地上物內放置被告之神轎、神桌等物品，為被告使用，有本院勘驗筆錄及現場照片可參（本院卷107至119頁），且為被告所不爭執（本院卷162頁），足認不特定信眾捐款時已有將興建完成後之系爭地上物事實上處分權贈與被告之意，被告對系爭地上物自有拆除之權能，被告抗辯對系爭地上物無事實上之處分權，而無拆除權限云云，並無可採。

㈣訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院106年度台上字第1898號判決意旨參照）。原告所為先位聲明請求既有理由，本院自無就其備位之訴再為裁判之必要，併此敘明。

四、綜上所述，原告先位依民法第767條、第821條規定，請求被告應將占用①系爭35地號土地上如附圖所示編號A部分之地上物（面積44.79平方公尺）拆除，並將土地返還原告。②系爭36地號土地上如附圖所示編號B部分之地上物（面積56.77平方公尺）拆除，並將土地返還全體共有人，為有理由，應予准許。本院就原告先位之訴既認為有理由，就其備位之訴，即毋庸審究。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核

均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

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，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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　19　　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　　113　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　張筆隆