

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第809號

原告 許瑞益
訴訟代理人 張右人律師
被告 羅仙美
羅哲甄
兼前二人
訴訟代理人 羅哲好

被告 錢慧卿

送達代收人 錢梅芳 住○○市○○區
○○街00巷00號0樓

陳富添
陳怡安
陳怡瑄
郭如雲
郭培宏
郭呈麟
郭呈福
郭呈彬
郭紋君
郭家鈴
郭慧精
郭素梅
郭倉和
鄧郭慰
賴素月
郭苡媽

上列當事人間請求拆屋交地事件，經本院於113年11月13日言詞

01 辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 被告酉○○、亥○○、戌○○、申○○、辰○○、寅○○、卯○○
04 ○、乙○○、子○○、戌○○、丁○○、丙○○、壬○○、辛○○
05 ○、丑○○、癸○○、庚○○、巳○○應將坐落臺中市○○區○○
06 ○○段000地號土地如附圖所示編號A（面積415.74平方公尺）、
07 B部分（面積32.54平方公尺）之地上物拆除，將土地返還原告及
08 其他共有人。

09 被告午○○應自前項地上物遷出。

10 原告其餘之訴駁回。

11 訴訟費用由被告負擔。

12 本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣叁拾萬元為被告酉○○、
13 亥○○、戌○○、申○○、辰○○、寅○○、卯○○、乙○○、
14 子○○、戌○○、丁○○、丙○○、壬○○、辛○○、丑○○、
15 癸○○、庚○○、巳○○供擔保後，得假執行。被告酉○○、亥
16 ○○、戌○○、申○○、辰○○、寅○○、卯○○、乙○○、子
17 ○○、戌○○、丁○○、丙○○、壬○○、辛○○、丑○○、癸
18 ○○、庚○○、巳○○如以新臺幣捌拾陸萬元為原告預供擔保，
19 得免為假執行。

20 原告其餘假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 壹、程序部分：

23 一、原告起訴以酉○○為被告，聲明請求被告酉○○將坐落臺中
24 市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）地上物拆
25 除，騰空返還予全體共有人，後追加被告亥○○、戌○○、
26 子○○、丙○○、午○○、己○○及追加聲明第2項命被告
27 午○○、己○○自地上物遷出之訴（見卷1第82-84頁），再
28 追加被告申○○、辰○○、寅○○、卯○○、乙○○、戌○○
29 ○、丁○○、壬○○、辛○○、丑○○、癸○○、庚○○、
30 巳○○、變更聲明及依測量結果更正聲明（見卷1第120-121
31 頁），經核原告依測量結果，更正聲明並無變更訴訟標的，

01 僅屬補充更正聲明，以使其聲明清楚完足，非屬訴之變更追
02 加，其餘追加被告及變更聲明部分，請求之基礎事實同一，
03 合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

04 二、被告申○○、乙○○、戊○○、丁○○、丙○○、辛○○、
05 庚○○、午○○、己○○未於言詞辯論期日到場，被告酉○
06 ○、亥○○、戌○○、辰○○、寅○○、卯○○、壬○○、
07 丑○○、癸○○、巳○○未於最後言詞辯論期日到場，核無
08 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
09 一造辯論而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：系爭土地為原告及訴外人甲○○共有，訴外人郭
12 清海、郭金火兄弟在系爭土地上興建門牌臺中市○○區○○
13 路0000號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），上開建物占
14 有系爭土地無正當權源，郭清海過世後由被告酉○○、亥○
15 ○、戌○○、申○○、辰○○、寅○○、卯○○（下稱被告
16 酉○○等7人）繼承，郭金火過世後由被告乙○○、子○
17 ○、戌○○、丁○○、丙○○、壬○○、辛○○、丑○○、
18 癸○○、庚○○、巳○○（下稱被告乙○○等11人）繼承，
19 另被告午○○、己○○（下稱被告午○○等2人）設籍居住
20 在系爭建物，亦無正當權源，爰依民法第767條第1項規定，
21 請求被告酉○○等7人及被告乙○○等11人拆除地上物將土
22 地返還原告及其他共有人，請求被告午○○等2人自地上物
23 遷出等語，並聲明如主文1、2項及願供擔保請准宣告假執
24 行。

25 二、被告酉○○、亥○○、戌○○、壬○○、丑○○、癸○○、
26 鄧郭尙未於最後言詞辯論期日到場，據其於前期日到場陳述
27 略以：同意原告的請求等語。

28 三、被告子○○以：郭○○、郭○○承種許家農田，郭○○、郭
29 ○○徵得原告之祖母○○○之同意在系爭土地上蓋屋，並與
30 其口頭約定房屋基地租金包括在農地租金內，租金多少伊不
31 清楚要問酉○○，現伊已74歲並領有重大傷殘手冊，若遭拆

01 屋將面臨無處可居之窘境，希望原告補償搬遷費等語置辯，
02 答辯聲明：駁回原告之訴。

03 四、被告辰○○、寅○○、卯○○以：系爭建物係由被告辰○○
04 之配偶錢葳豔繼承，被告卯○○、寅○○於錢葳豔過世時仍
05 未成年，係由辰○○處理錢葳豔之遺產，經向家事法庭聲明
06 拋棄繼承惟因逾3個月聲請期限而遭駁回，伊等為再轉繼承
07 人，沒有實際居住於此地點，拆遷費及執行費用應由原告自
08 行負擔等語置辯，答辯聲明：1. 駁回原告之訴。2. 如受不利
09 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 五、被告申○○未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀略以：伊
11 未居住或設籍於系爭建物，因長期居住在美國並不知道繼承
12 乙事，將聲請拋棄繼承，拋棄繼承後應不再列入被告之列等
13 語置辯，答辯聲明：1. 駁回原告之訴。2. 如受不利判決，願
14 供擔保請准宣告免為假執行。

15 六、被告乙○○、戊○○、丁○○、丙○○、辛○○、庚○○、
16 午○○、己○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
17 何聲明及陳述。

18 七、以下之事實有相關書證可稽，且為兩造所不爭執，堪認為真
19 正：

20 (一)坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）

21 為原告與訴外人甲○○共有，原告應有部分23815分之1297
22 2，甲○○應有部分23815分之10843，有土地登記謄本附卷
23 可稽（見卷1第13、73頁）。

24 (二)系爭土地重測前為鐵砧山脚段72-6地號，於51年5月2日因分
25 割由72-4地號分割轉載而來，當時登記所有人為許○○（應
26 有部分23815分之12972）、許○○（應有部分23815分之108
27 43），許○○於52年2月9日將前開土地應有部分移轉登記予
28 郭○○，郭○○於54年10月20日將前開土地應有部分移轉登
29 記予王○○，王○○於55年10月21日將前開土地應有部分移
30 轉登記予甲○○，原告應有部分則係於92年8月26日以分割
31 繼承為原因，自許○○繼受而來，有臺中市大甲地政事務所

113年4月11日甲地資字第1130003001號函附土地登記謄本、異動索引及舊式土地登記簿及手抄本等在卷可考（見卷1第534頁-558頁）。

(三)系爭土地上建有如附圖所示A部分（面積415.74平方公尺）、B部分（面積32.54平方公尺）之地上物（房屋門牌臺中市○○區○○路0000號），此據本院會同原告、被告西○○及臺中市大甲地政事務所人員履勘現場鑑測無訛，有勘驗筆錄、相片及土地複丈成果圖附卷可憑（見卷1第45-53、77頁）。

(四)前項地上物為郭○○、郭○○兄弟生前搭建，郭○○於94年9月1日死亡，其繼承人為被告西○○等7人，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可參（見卷1第124-149頁），並據調取113年度司繼字第197號卷查明其繼承人未○○已拋棄繼承經本院准予備查；郭清火於100年9月18日死亡，其繼承人為被告乙○○等11人，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可參（見卷1第150-184頁）。

(五)郭○○於35年12月20日在臺中市○○鄉○○路000號房屋設籍為戶長，郭○○及其子即被告子○○為同戶家屬，郭○○於43年10月6日於上址另設新戶為戶長，被告子○○隨郭○○遷入為同戶家屬，上開房屋於59年6月6日門牌改編為長生路246號，於83年5月10日門牌改編為長生路1076號等情，有戶籍謄本及舊式戶籍謄本在卷可參（見卷1第514、518-524頁）。

(六)被告午○○等2人現設籍居住在系爭房屋，有戶籍謄本及戶籍資料在卷可參（見卷1第162頁、卷2證物袋）。

八、得心證之理由：

(一)按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。房屋之拆除，為事實上之處分行為，是未經辦理所有權第1次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除。又未辦保存登記建物由出資之原始建造人取得所有權，自原始建造

01 人受讓房屋者，由該受讓人取得該房屋之事實上處分權。系
02 爭房屋為郭○○、郭○○兄弟生前搭建，被告酉○○等7人
03 繼承郭清海之系爭房屋所有權應有部分、被告乙○○等11人
04 繼承郭清火之系爭房屋所有權應有部分，而為系爭房屋之全
05 體共有人，原告請求渠等拆屋還地，當事人適格要件應無欠
06 缺。被告申○○雖稱其將聲請拋棄繼承等語，然其嗣向本院
07 聲請拋棄被繼承人郭清海繼承權，經本院113年度司繼字第3
08 458號裁定駁回聲請，被告申○○主張其不應列為被告等
09 語，並不足採。

10 (二)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、第821條定有明文。次按，以無權占有為原
15 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
16 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
17 權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正
18 當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有
19 理由。系爭土地為原告與甲○○共有，被告郭倍宏主張郭○
20 ○、郭○○向原告祖母○○承租系爭土地建屋，有權占有系
21 爭土地，原告則否認有租賃關係，應由被告郭○○就其主張
22 之事實負舉證責任，若被告郭○○不能證明其係有權占有，
23 應受敗訴之判決。查被告郭倍宏陳稱：郭○○、郭○○向原
24 告祖母○○承租系爭土地，現在承租人是被告酉○○，租約
25 應該有包括系爭土地在內，但伊沒有辦法要到租約，沒有其
26 他證明等語。被告○○就其主張承租系爭土地乙節，既不能
27 提出證據證明，空言主張已無足採。且被告酉○○陳稱：伊
28 有跟地主承租其他農地，但系爭房屋基地沒有租賃，也沒有
29 付租金等語（見卷1第315頁），原告陳稱：渠與被告酉○○
30 間訂有「中外鐵字第176號」耕地租約，租賃標的為重測前
31 外埔鄉鐵砧山脚段69、71、68-1地號土地，不包括重測前為

鐵砧山脚段72-6地號之系爭土地等語，並提出耕地三七五租約書為證（見卷2第201-202頁），另臺中市外埔區公所函稱：系爭土地無三七五租約註記，惟據該區中外鐵字第176-1號耕地三七五租約所示，原租賃土地標示為重測前鐵砧山脚段72-4地號土地內1.2972甲土地，前揭地號約莫於51年分割為鐵砧山脚段72-4、72-5、72-6、72-4地號等4筆土地，後經臺中縣政府86年1月9日八六府地籍字第4003號函准予變更租約土地標示為鐵砧山脚段72-5地號土地（重測後為上鐵山段536地號、面積1.2582公頃，依據臺中縣政府97年10月21日府地籍0000000000號函准予承租人郭○○名義變更為郭○○（被告酉○○之夫），有臺中市○○區○○000○○00000○○區○○○0000000000號函暨所附租約相關資料可參（見卷2第203-242頁）。依上可認，被告酉○○所承租耕地僅為重測前外埔鄉鐵砧山脚段69、71、68-1、72-5地號土地，不包括系爭土地（重測前外埔鄉鐵砧山脚段72-6地號土地），益見被告郭○○主張就系爭土地有租賃關係乙節並不足採。

(三)被告郭倍宏未能舉證證明其占有系爭土地有正當權源，被告酉○○等7人、被告乙○○、戊○○、丁○○、丙○○、壬○○、辛○○、丑○○、癸○○、庚○○、巳○○就原告主張系爭房屋無權占有系爭土地乙節均不爭執，自應認為被告酉○○等7人及被告乙○○等11人所繼承系爭房屋為無權占有系爭土地。原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告酉○○等7人及被告乙○○等11人拆除地上物將土地返還原告及其他共有人，核屬有據。

(四)按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。被告午○○現居住在系爭土地上之系爭房屋，並無正當權源，原告一併請求被告午○○遷出房屋，亦屬有據。

01 (五)再按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，
02 如非現在占有該物之人，要不得本於物上請求權，對之請求
03 排除侵害或返還所有物。所謂現在占有該物之人，包括直接
04 占有人及間接占有人，輔助占有人係受他人指示而占有，非
05 屬占有人，不得為請求對象。又「受僱人、學徒、家屬或基
06 於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力
07 者，僅該他人為占有人。」，民法第942條亦有明文。依民
08 法第1122條、第1123條規定，家長與家屬同居一家，就同居
09 之房屋而言，家屬係受家長指示而得管領該房屋，僅為家長
10 之輔助占有人，不生民法第940條之直接占有及第941條之間
11 接占有關係。但如同居家屬已結婚成家獨立生活，而無從自
12 內部關係證明其使用房屋係受家長之指示時，即難謂該家屬
13 為家長之輔助占有人。查被告己○○與被告午○○設籍居住
14 在系爭房屋，被告午○○為戶長，被告己○○為同戶家屬，
15 有戶籍資料在卷可參（見卷2證物袋）。參以被告己○○年
16 僅18歲未婚，自99年3月即4歲起隨同其父即被告丙○○遷入
17 前開房屋居住迄今，被告丙○○為被告午○○之子，可認被
18 告己○○係基於家屬身分與被告午○○、被告丙○○同住上
19 開房屋，則被告己○○僅係被告丙○○之輔助占有人，既非
20 直接占有人或間接占有人，原告請求被告己○○遷出系爭房
21 屋，於法不合，不能准許。

22 九、從而，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被
23 告被告酉○○等7人及被告乙○○等11人拆除地上物將土地
24 返還原告及其他共有人，及請求被告午○○自地上物遷出，
25 為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理由，應予駁
26 回。原告、被告申○○、辰○○、寅○○、卯○○分別陳明
27 願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰
28 分別酌定相當之擔保金額宣告之，本院並依職權宣告被告酉
29 ○○、亥○○、戌○○及被告乙○○等11人預供擔保，得免
30 為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，
31 併予駁回。

01 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
02 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

03 十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依
04 民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項前
05 段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
07 民事第一庭 法 官 熊祥雲

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
12 書記官 朱名堉