臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1062號

原告 王公廟
法定代理人 楊宗吉
訴訟代理人 謝秉錡律師
複代理人 黃暉筑律師
劉靜芬律師
曾睦勛律師

被告 聞儷榕
楊文令
楊文豐

共同
訴訟代理人 張順豪律師
蔡梓詮律師

被告 林三寶
訴訟代理人 楊閔棋

被告 楊文卿

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告聞儷榕應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1045地號）上如臺中市龍井地政事務所112年7月17日複丈成果圖（下稱附圖）編號A-2部分之地上物（面積30平方公尺）及臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1050地號土地）上如附圖編號A-1部分之地上物（面積58平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 二、被告楊文令應將系爭1045地號土地上如附圖編號B部分之地上物（面積36平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 三、被告楊文卿應將系爭1045地號土地上如附圖編號C部分之地上物（面積27平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 四、被告楊文豐應將系爭1045地號土地上如附圖編號D部分之地

01 上物（面積27平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予原告。

02 五、被告林三寶應將系爭1045地號土地上如附圖編號E部分之地
03 上物（面積18平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予原告。

04 六、訴訟費用（確定部分除外）由被告聞儷榕負擔百分之45、被
05 告楊文令負擔百分之18、被告楊文卿負擔百分之14、被告楊
06 文豐負擔百分之14、被告林三寶負擔百分之9。

07 七、本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣（下同）16萬2000
08 元、6萬6000元、5萬元、5萬元、3萬5000元分別位被告聞儷
09 榕、被告楊文令、被告楊文卿、被告楊文豐、被告林三寶供
10 擔保後，得假執行；但被告被告聞儷榕、被告楊文令、被告
11 楊文卿、被告楊文豐、被告林三寶如分別以48萬4000元、19
12 萬8000元、14萬8500元、14萬8500、9萬9000元為原告預供
13 擔保，得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
17 者，非為訴之變更追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全
18 部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴
19 之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期
20 日起，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤
21 回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，
22 民事訴訟法第256條、第262條第1項、第4項定有明文。本件
23 原告起訴時原聲明第1至6項為：「一、被告聞儷榕應將坐落
24 系爭1045地號土地上如起訴狀附圖之地上物（面積約30平方
25 公尺），及系爭1050地號土地上如起訴狀附圖所示之地上物
26 （面積約57平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予原告。

27 二、被告楊文令應將系爭1045地號土地上如起訴狀附圖所示
28 之地上物（面積約33平方公尺）拆除，並將土地騰空返還予
29 原告。三、被告楊文卿應將系爭1045地號土地上如起訴狀附
30 圖所示之地上物（面積約25平方公尺）拆除，並將土地騰空
31 返還予原告。四、被告楊文豐應將系爭1045地號土地上如起

01 訴狀附圖所示之地上物（面積約25平方公尺）拆除，並將土
02 地騰空返還予原告。五、被告林三寶應將系爭1045地號土地
03 上如起訴狀附圖所示之地上物（面積約17平方公尺）拆除，
04 並將土地騰空返還予原告。」（見本院卷一第1至2頁）。嗣
05 於113年7月19日具狀依據臺中市龍井地政事務所土地複丈成
06 果圖（即附圖；見本院卷一第255頁）更正聲明為如主文第
07 一至五項所示內容（見本院卷二第168至169頁）。，核屬更
08 正事實上之陳述，揆諸前揭規定，均無不合，自應准許。

09 二、本件被告楊文卿、林三寶經合法通知，未於言詞辯論期日到
10 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
11 請，由其一造辯論而為判決。

12 貳、兩造主張：

13 一、原告主張：

14 (一)原告所有之系爭1045、1050地號土地，遭聞儷娒所有門牌號
15 碼臺中市○○區○○○街000巷000巷00號房屋（下稱21號房
16 屋）占用如附圖所示編號A-1（面積為58平方公尺）、A-2
17 （水泥地圍有磚牆，面積為30平方公尺）部分；楊文令所有
18 門牌號碼臺中市○○區○○○街000巷00號房屋（下稱19號
19 房屋）占用如附圖所示編號B（面積為36平方公尺）部分；
20 楊文卿所有門牌號碼臺中市○○區○○○街000號房屋（下
21 稱115號房屋）占用如附圖所示編號C（面積為27平方公尺）
22 部分；楊文豐所有門牌號碼同為19號房屋占用如附圖所示編
23 號D（面積為27平方公尺）部分；林三寶所有門牌號碼臺中
24 市○○區○○○街000巷00號房屋（下稱17號房屋）占用如
25 附圖所示編號E（面積為18平方公尺）部分。為此，原告爰
26 依民法第767條規定，請求被告分別將占用之地上物拆除，
27 並返還占用之土地予原告。

28 (二)並聲明：如主文所示。

29 二、被告抗辯：

30 (一)被告聞儷娒：

31 1.系爭1045、1050地號土地重劃前分別為臺中市大肚鄉社腳49

01 8、500番地（下稱498、500番地）。訴外人陳送於民國36年
02 5月20日與原告簽訂土地壹部賣渡證書（下稱系爭賣渡證
03 書），向原告購買500番地如系爭賣渡證書附圖所示藍色部
04 分土地，即系爭1050地號土地如附圖所示編號A-1部分土
05 地，惟因當時法令限制，無法辦理所有權移轉登記。又原告
06 長期任由陳送以21號房屋和平、公然占有系爭1045地號土地
07 如附圖所示編號A-2部分土地，足認原告有同意陳送使用該
08 部分土地，雙方就該部分土地有使用借貸關係。陳送死亡
09 後，由訴外人陳志銘單獨繼承21號房屋，並繼承上開系爭賣
10 渡證書、使用借貸法律關係而取得占有系爭1045、1050地號
11 土地之權利，21號房屋西側於95年間倒塌，僅餘現況之磚造
12 圍牆。嗣陳志銘於110年7月間與楊文令簽訂不動產買賣契約
13 書，將21號房屋含殘餘圍牆部分出售予楊文令，再由楊文令
14 指定移轉予聞儷榕，並由陳志銘將其對系爭1045、1050地號
15 土地之占有移轉予聞儷榕，依占有連鎖之法理，聞儷榕並非
16 無權占有系爭1045、1050地號土地。

17 2.倘認陳志銘與楊文令間買賣契約標的僅為21號房屋，聞儷榕
18 未繼受取得占有1050地號土地之合法權源，原告於簽立系爭
19 賣渡證書時，已放棄其基於所有權人之地位行使如附圖所示
20 編號A-1部分土地之權能，則原告請求聞儷榕拆除如附圖編
21 號A-1部分之地上物之行為，顯與其系爭賣渡證書內如有所
22 扞格，此權利行使違背誠信原則，依民法第148條第2項規
23 定，不應准許。

24 3.縱認陳志銘未將21號房屋出售予楊文令，因如附圖編號A-
25 1、A-2部分之地上物原為陳送所興建21號房屋之磚造圍牆，
26 經歷天災後剩餘之殘餘物，應為陳志銘或陳送之全體繼承人
27 共有，聞儷榕並非事實上處分權人，而聞儷榕於111年7月後
28 增建部分，與原先陳送搭建部分，各自坐落於不同位置，屬
29 分離之二獨立動產，原告自不得請求聞儷榕拆除如附圖編號
30 A-1、A-2部分之地上物。

31 4.並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願提供擔保請求

01 免為假執行。

02 (二)楊文令、楊文豐：

03 1. 如附圖編號B、D部分之地上物同為19號房屋，係訴外人即楊
04 文令、楊文豐之祖父楊伙和於20年間所興建，而19號房屋坐
05 落基地即系爭1045地號土地、同段1048、1049地號土地（重
06 劃前分別為臺中市大肚鄉社腳498、501、501-1番地）原為
07 楊伙和所有，因楊伙和將系爭1045地號土地捐獻與原告，致
08 發生系爭1045地號土地與19號房屋所有權人不一致之情形，
09 依民法第425條之1規定，應推定系爭1045地號土地之受讓人
10 即原告與19號房屋所有權人間，於19號房屋使用期限內存在
11 租賃關係。又依農林航空測量所航照圖，19號房屋之面積、
12 範圍與屋頂樣式，迄今未有明顯變化，可證19號房屋係依興
13 建時之現狀居住使用至今，尚未屆至使用期限，則楊文令、
14 楊文豐依推定租賃關係，有權占有使用系爭1045地號土地。

15 2. 縱認系爭1045地號土地原非楊伙和所有，而無民法第425條
16 之1規定適用，惟依原告於69年11月13日信徒大會會議紀錄
17 記載：「三、王公廟土地面積一分八厘多，以前侵占王公廟
18 土地者，應自行歸還王公廟，否則依法處理」，可見原告至
19 遲於69年間已知悉19號房屋有越界建築至系爭1045地號土
20 地，未及時提出異議，依民法第796條第1項規定，不得請求
21 楊文令、楊文豐拆除如附圖編號B、D部分之地上物。倘若逕
22 行拆除如附圖編號B、D部分之地上物，可能危及19號房屋之
23 整體結構，重大影響楊文令、楊文豐之居住利益，且系爭10
24 45地號土地大部分已鋪設柏油，為兩造及周遭土地所有人往
25 來之必經道路，應屬現有巷道，並足供原告之信眾使用，可
26 見原告拆除如附圖編號B、D部分之地上物僅能取回畸零地，
27 利益甚低，依民法第796條之1規定，原告不得請求楊文令、
28 楊文豐拆除如附圖編號B、D部分之地上物。

29 3. 並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願提供擔保請求
30 免為假執行。

31 (三)被告楊文卿未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述

01 略以：115號房屋為楊文卿之祖父於日治時期興建，希望可
02 以跟原告談判解決。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判
03 決，願提供擔保請求免為假執行。

04 (四)被告林三寶未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述
05 略以：希望可以保留建物等語。並聲明：原告之訴駁回；如
06 受不利之判決，願提供擔保請求免為假執行。

07 參、兩造不爭執及爭執事項

08 一、不爭執事項：

09 (一)系爭1045、1050地號土地重劃前分別為498、500番地，原告
10 為所有權人。（見本院卷一第157至159、171、217、227、2
11 93至313頁）

12 (二)被告占用系爭土地之情形如下：

13 1. 附圖所示編號A-1、A-2部分，目前為水泥地面，周圍有磚
14 牆，面積分別為58、30平方公尺，該磚造圍牆為聞儷榕所占
15 用。

16 2. 附圖所示編號B部分，為楊文令所有之門牌號碼臺中市○○
17 ○○○街000巷00號房屋，面積為36平方公尺。

18 3. 附圖所示編號C部分，為楊文卿所有之門牌號碼臺中市○○
19 區○○○街000號房屋，面積為27平方公尺。

20 4. 附圖所示編號D部分，為楊文豐所有之門牌號碼臺中市○○
21 ○○○街000巷00號房屋，面積為27平方公尺。

22 5. 附圖所示編號E部分，為林三寶所有之門牌號碼臺中市○○
23 區○○○街000巷00號房屋，面積為18平方公尺。

24 6. 附圖所示B、C、D部分為連棟磚造一層樓平房，E部分為獨立
25 磚造之一層樓平房（見本院卷一第247、255、363至366
26 頁）。

27 二、爭執事項：

28 原告依民法第767條第1項規定請求被告拆除地上物並返還土
29 地，有無理由？

30 肆、本院判斷：

31 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；

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告
03 對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
04 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被
05 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
06 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第
07 1552號裁判意旨參照）。

08 二、就被告聞儷娒部分：

09 (一)原告有與訴外人陳送簽訂系爭賣渡證書，將系爭1050地號土
10 地應有部分99分之23出售予陳送，並將系爭1050地號土地如
11 附圖所示編號A-1部分土地交付陳送占有使用；另針對陳志
12 銘於110年7月間與楊文令簽訂不動產買賣契約書所購買不動
13 產之範圍僅限於系爭1051地號土地及倒塌後重建之21號房
14 屋，不及於系爭1050地號土地等情，業經臺灣高等法院臺中
15 分院113年度上易字第202號確定判決認定明確（見本院卷二
16 第445至452頁），對於該賣渡證書及不動產買賣契約書之效
17 力及標的範圍，為兩造於該案之重要爭點且經兩造認真攻防
18 後，由該確定判決認定如上，應有爭點效之適用，兩造及本
19 院均應上開判決認定之拘束。

20 (二)又所謂占有連鎖者，係指第三人對於所有人雖無占有之權
21 源，但具備下列要件時，該第三人仍得對所有人主張有權占
22 有：1. 中間人對於所有人有合法占有權源；2. 第三人須自中
23 間人本於一定之法律關係取得適法占有的權利；3. 中間人須
24 有權將其直接占有讓與第三人，三者缺一不可。本件就如系
25 爭1050地號土地上如附圖所示編號A-1土地，並不包含在陳
26 志銘於110年7月間與楊文令簽訂不動產買賣契約書約定標的
27 範圍內乙節，業經上開臺灣高等法院臺中分院民事確定判決
28 審認明確，則第三人（即本件被告聞儷娒）既未自中間人
29 （即陳志銘）就該編號A-1地號土地取得適法占有之權利，
30 被告聞儷娒自不得對原告主張基於占有連鎖之有權占有。

31 (三)原告基於其與陳送簽定之系爭賣渡證書而交付編號A-1土地

01 給陳送使用，均與第三人無涉，被告聞儷榕據以主張原告已
02 放棄基於所有權人地位之權能云云，自無可採。原告本於所
03 有權人之地位行使物權請求權，請求被告聞儷榕自始合法行
04 使權利，殊無違背誠信原則可言。

05 (四)依上開臺灣高等法院臺中分院民事確定判決所載，可知陳志
06 銘於102年所出資重蓋之範圍只在系爭1051地號土地上，而
07 不及於系爭1050地號土地。從而，系爭1045地號土地上如附
08 圖編號A-2部分之地上物（面積30平方公尺）及系爭1050地
09 號土地上如附圖編號A-1部分之地上物（面積58平方公尺）
10 等陳送原始興建之物，因921地震震毀後，均非陳志銘所重
11 建，該等地上物亦非可認定係陳志銘或陳送之全體繼承人共
12 有。而被告聞儷榕訴訟代理人於本院履勘時已自承該2地上
13 物係被告聞儷榕所有（見本院卷一249頁），則就該2地上
14 物，被告聞儷榕自有事實上處分權。

15 (五)從而，被告聞儷榕並未提出占用系爭土地之合法權源，自屬
16 無權占用，則原告依民法第767條規定請求被告聞儷榕拆屋
17 還地，自屬有據。

18 二、就被告楊文令、楊文豐部分：

19 (一)針對系爭1045地號土地，依卷附臺中市龍井地政事務所112
20 年6月12日龍地資字第1120004126號函所附資料可知（見本
21 院卷一169至175頁），系爭1045地號土地舊地名為臺中市大
22 肚鄉社腳498番地，於民國36年6月1日登記為原告所有，管
23 理楊伙和，而於日本統治明治年間則登記業主為「王公
24 廟」，管理「楊火和」，於明治39年（按即西元1906年）9
25 月5日姓名訂正為「楊伙和」。依上開資料並無登記業主或
26 所有權人為楊伙和之紀錄。故被告楊文令、楊文豐抗辯系爭
27 1045地號土地原為楊伙和所有，後移轉給原告等情，並無何
28 證據可資證明，自無足取。其等抗辯本件有民法第425條之1
29 規定之適用即推定有租賃關係存在云云，亦無足採。

30 (二)又如附圖編號B、D部分之地上物係全部坐落於系爭1045地號
31 土地，非屬僅一部逾越疆界之情形，且依被告楊文令、楊文

01 豐所主張其等被繼承人楊伙和之建築時間係民國20年間，當
02 時台灣本島屬日本統治，並不適用中華民國民法，則依被告
03 所抗辯之事實，顯無民法第796條規定之適用。且本件既無
04 民法第796條規定之適用，且亦非「土地所有人建築房屋逾
05 越地界」之情形，自亦無民法第796條之1規定之適用。

06 (三)從而，被告楊文令、楊文豐既未能提出占用系爭土地之合法
07 權源，自屬無權占用，則原告依民法第767條規定請求被告
08 楊文令、楊文豐拆屋還地，自屬有據。

09 三、被告楊文卿、林三寶部分：

10 依被告楊文卿、林三寶之陳述可知，其等就占用土地，並未
11 能舉證證明有何占有之正當權源，則原告依民法第767條規
12 定請求其等拆屋還地，自屬適法。

13 四、綜上，本件原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求

14 (一)被告聞儷娒應將坐落系爭1045地號上如附圖編號A-2部分
15 之地上物（面積30平方公尺）及系爭1050地號土地上如附圖
16 編號A-1部分之地上物（面積58平方公尺）拆除，並將土地
17 騰空返還予原告。(二)被告楊文令應將系爭1045地號土地上如
18 附圖編號B部分之地上物（面積36平方公尺）拆除，並將土
19 地騰空返還予原告。(三)被告楊文卿應將系爭1045地號土地
20 上如附圖編號C部分之地上物（面積27平方公尺）拆除，並將
21 土地騰空返還予原告。(四)被告楊文豐應將系爭1045地號土
22 地上如附圖編號D部分之地上物（面積27平方公尺）拆除，並
23 將土地騰空返還予原告。(五)被告林三寶應將系爭1045地號土
24 地上如附圖編號E部分之地上物（面積18平方公尺）拆除，
25 並將土地騰空返還予原告。為有理由，均應准許，爰判決如
26 主文第一項至第五項所示。

27 五、兩造陳明陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經
28 核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌
30 後，對於判決之結果不生影響，故不逐一論列，併此敘明。

31 伍、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

02 民事第二庭 法 官 李悌愷

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴

05 狀。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 11 月 13 日

07 書記官 吳克雯