

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第322號

原告 賴青柱

姚賴云庭

賴秀彩

賴美樺

共同

訴訟代理人 許崇賓律師

被告 朱翠紅

訴訟代理人 施瑞章律師

複代理人 謝文哲律師

石育綸律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地上之同段3936建號、面積468.27平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○段00巷00號）及如附圖所示占用上開土地之斜線部分、面積755.75平方公尺之未登記增建建物拆除，並將該部分占用土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣2023萬7,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣6071萬1,392元為原告預供擔保後，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；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項前段、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應將原告所有坐落於臺中市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）、

01 地目建、面積1,974平方公尺之土地上，如附圖黃色部分所
02 示3936建號、面積468.27平方公尺之建物（門牌號碼臺中市
03 ○○區○○路○段00巷00號之房屋）（下稱系爭建物）及未辦
04 保存登記部分（面積以實測為準）拆除，並將該部分土地返
05 還予原告。嗣於民國113年8月26日本院言詞辯論時當庭變更
06 訴之聲明為：被告應將原告所有系爭土地、地目建、面積1,
07 974平方公尺之土地上築有之系爭建物及如附圖即臺中市
08 興地政事務所111年10月31日111年興建測字第025540號收件
09 之建物測量成果圖（即本判決書之附圖，下稱系爭測量成果
10 圖）所示築有未登記增建部分、面積755.75平方公尺拆除，
11 並將該部分土地返還予原告。經核原告此部分聲明之變更係
12 就系爭土地上未辦保存登記之增建部分建物位置、面積之特
13 定，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬
14 補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘
15 明。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：

18 (一)臺中市○○區○○○段0000地號土地（下稱原2083地號土
19 地）原為原告賴青柱單獨所有，嗣與訴外人賴銘賢共有，再
20 經本院以105年度重訴字第404號判決分割，由原告分得系爭
21 土地，系爭土地為原告所共有。系爭土地上之系爭建物原為
22 賴銘賢所有，於112年間遭債權人即原告聲請本院以111年度
23 司執梅字第77153號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍
24 賣，執行處拍賣公告於備註五註明：「…拍賣標的不包含土
25 地，建物與土地之使用關係，由拍定人自理，拍定後不點
26 交。」詎被告明知系爭建物日後有遭訴請拆除之虞，仍於11
27 2年3月30日以高價新臺幣（下同）1601萬9,999元（第一標
28 底價加價400餘萬元）標得系爭建物及增建之未辦保存登記
29 部分。被告於投標買受系爭建物時已知僅買得系爭建物所有
30 權，應自行查證系爭建物有無占用系爭土地之權利或另取得
31 相關權利，而被告並無合法權源占有使用系爭土地，自屬無

01 權占有。且原告因恐被告誤以為其拍得部分含土地，已於同
02 年4月17日以存證信函通知被告上開執行處拍賣公告備註五
03 之內容，及原告願撤銷拍賣，讓被告取回保證金，然被告置
04 之不理，甚至於本院民事執行處112年5月4日訊問期日再次
05 經法院告知拍賣範圍不含建物所坐落之土地時，仍堅持買受
06 系爭建物，自應承受法律上之不利。

07 (二)系爭土地上之系爭建物等地上物係由宏安汽車有限公司（下
08 稱宏安公司）於84年間興建完成，雖經原2083地號土地所有
09 權人賴青柱、賴銘賢出具土地使用權同意書（下稱系爭同意
10 書），惟該同意書為債之效力，僅存在於出具者與被同意者
11 即宏安公司負責人楊東南之間，被告為嗣後拍定買受系爭建
12 物之第三人，並無繼受宏安公司依系爭同意書之權利，亦不
13 得執以對原告主張有占有使用系爭土地之合法權源。且縱令
14 部分共有人有提供原2083地號土地予系爭建物使用之分管契
15 約存在，於原2083地號土地分割後，該分管契約即已不復存
16 續，系爭建物已無占有系爭土地之合法權源，又因共有物分
17 割後，共有人間互負擔保義務，無民法第425條之1規定之適
18 用。又系爭建物係由宏安公司負責人楊東南原始取得建物所
19 有權後，於84年11月9日移轉給賴銘賢，系爭建物坐落之土
20 地並非楊東南所有，與民法第425之1規定之情形不同。

21 (三)爰依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

22 1.被告應將坐落系爭土地上之系爭建物、面積468.27平方公尺
23 及如系爭測量成果圖所示未登記增建部分、面積755.75平方
24 公尺拆除，並將該部分土地返還予原告。

25 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 被告所有之系爭建物係起造人宏安公司（負責人：楊東南）
28 所興建，並領得臺中市政府(84)年中工建使字第56號使用執
29 照，已辦理保存登記，且於興建之初，即有基地所有權人同
30 意在臺中市○○區○○○段0000○000000地號土地興建系爭
31 建物之系爭同意書。被告以系爭執行事件拍定之買賣契約，

01 買得系爭建物（即主物）所有權，依民法第68條第2項規
02 定，已一併取得基於系爭同意書之從權利，原先依系爭同意
03 書對系爭土地之占有正當權源，法定、當然移轉於被告，是
04 以被告所有系爭建物占有系爭土地，自屬有法律上正當權
05 源，非無權占有。退萬步言，賴銘賢之繼承人於105年5月3
06 日繼承並辦畢所有權移轉登記以前，系爭土地為賴銘賢所
07 有，而系爭建物第一次登記即登記為賴銘賢所有，系爭土地
08 及系爭建物原本同為賴銘賢所有，而民法第425之1條規定之
09 「同屬一人」，包含同屬相同共有人之情形，雖賴銘賢是系
10 爭土地共有人，仍有民法第425之1條之適用，應認系爭建物
11 受讓人即被告在建物使用期間內有租賃關係，不因分割而消
12 滅，此與原告所提共有人間的分管契約因分割而消滅之實務
13 見解無關等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
14 聲請均駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第400至402頁）：

16 (一)臺中市○○區○○○段0000地號土地（即原2083地號土地）
17 原為訴外人賴坤楓所有，賴坤楓於70年7月27日死亡後，由
18 其繼承人即訴外人賴劉足、賴銘賢與原告4人共同繼承，應
19 有部分各6分之1，惟賴劉足、賴銘賢與原告姚賴云庭、賴秀
20 彩、賴美樺將其等應有部分借名登記為原告賴青柱所有，於
21 79年8月22日再以借名登記方式移轉2分之1所有權予賴銘
22 賢。

23 (二)賴青柱與賴銘賢於83年間出具同意書，由宏安汽車有限公司
24 在原2083地號土地上興建臺中市○○區○○○段0000○號建
25 物（面積468.27平方公尺，即系爭建物）（見本院卷第161
26 至169頁使用執照、土地使用權同意書），系爭建物所有權
27 第一次登記為賴銘賢所有（見本院卷第191頁地籍異動索
28 引）。

29 (三)賴銘賢於103年12月16日死亡，其繼承人為訴外人賴貞好、
30 賴宜欣、賴昱良，賴銘賢就原2083地號土地之應有部分及系
31 爭建物為賴貞好、賴宜欣、賴昱良繼承。嗣原告姚賴云庭、

01 賴秀彩、賴美樺於105年間終止原2083地號土地之借名登記
02 契約，經本院以105年度重訴字第540號判決原告賴青柱應將
03 原2083地號土地所有權應有部分 $\frac{1}{12}$ 、賴貞好、賴宜
04 欣、賴昱良亦應將原2083地號土地所有權應有部分 $\frac{1}{12}$
05 分別移轉登記予原告姚賴云庭、賴秀彩、賴美樺（見本院卷
06 第211至218頁本院105年度重訴字第540號民事判決）；嗣賴
07 貞好、賴宜欣、賴昱良將原2083地號土地所有權應有部分分
08 別移轉登記予原告姚賴云庭、賴秀彩、賴美樺每人各 $\frac{1}{12}$
09 之1，是原2083地號土地之共有人變更為原告4人與賴貞好、賴
10 宜欣、賴昱良。

11 (四)原2083地號土地嗣經本院105年度重訴字第404號判決分割，
12 將如該判決附圖所示編號A部分（面積1974平方公尺，即現
13 在之臺中市○○區○○○段0000地號土地）分歸原告賴青
14 柱、姚賴云庭、賴秀彩、賴美樺取得，按應有部分各 $\frac{3}{9}$
15 之3、 $\frac{2}{9}$ 、 $\frac{2}{9}$ 、 $\frac{2}{9}$ 比例保持共有。

16 (五)賴貞好、賴宜欣、賴昱良所有之系爭建物與該建物之增建部
17 分於112年間經本院拍賣，拍賣通知已註明拍賣標的不包含
18 土地，建物與土地之使用關係，由拍定人自理，拍定後不點
19 交。嗣系爭建物及增建部分由被告得標（見本院卷第31至59
20 頁民事執行處通知、投標書、拍賣筆錄）。

21 (六)系爭建物占用2083地號土地468.27平方公尺，系爭建物未辦
22 保存登記之增建部分占用2083地號土地755.75平方公尺。

23 四、法院之判斷：

24 (一)查系爭土地為原告所共有，系爭土地上建有系爭建物，占用
25 系爭土地468.27平方公尺，而系爭建物未辦保存登記之增建
26 部分則占用系爭土地755.75平方公尺；又系爭建物與其增建
27 部分原為賴銘賢所有，嗣由賴銘賢之繼承人賴貞好、賴宜
28 欣、賴昱良繼承，而於112年間經本院以系爭執行事件拍
29 賣，拍賣通知已註明拍賣標的不包含土地，建物與土地之使
30 用關係，由拍定人自理，拍定後不點交，嗣系爭建物及其增
31 建部分由被告得標取得所有權等情，為兩造所不爭執，並有

01 系爭測量成果圖、本院民事執行處通知、投標書、拍賣不動
02 產筆錄（見本院卷第25、31至59頁）、系爭建物登記謄本、
03 2083地號土地登記謄本及地籍異動索引在卷可稽（見本院卷
04 第179至205頁），堪予採信；且參以系爭測量成果圖係本院
05 民事執行處於系爭執行事件囑託地政機關，就系爭建物未保
06 存登記之增建部分所占用土地之範圍、面積施測後所繪製之
07 成果圖，是原告主張以系爭測量成果圖所示之測量結果，特
08 定系爭建物增建部分所占用系爭土地之位置、面積，亦屬有
09 據。

10 (二)被告抗辯系爭建物係經原2083地號土地所有權人同意興建，
11 被告拍定買受系爭建物後，系爭建物基於系爭同意書對系爭
12 土地之使用權從權利亦移轉於被告；又系爭建物與原2083地
13 號土地原同屬賴銘賢所有，嗣土地及建物所有權先後移轉予
14 相異之人，依民法第425條之1規定，建物受讓人與土地受讓
15 人間，推定在建物得使用期限內，有租賃關係，故被告所有
16 系爭建物有使用2083地號土地之正當權源云云，為原告所否
17 認。經查：

18 1.按土地使用權同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，
19 土地受讓人並不當然繼受其前手與建物所有人間之債權關係
20 （最高法院109年度台簡上字第27號判決意旨參照）。次按
21 各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，
22 負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條定有明文。共有
23 人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管
24 行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之
25 分割有間。共有物分管契約，係共有人就共有物之使用、收
26 益或管理方法所訂定之契約，共有人如分割共有物，應解為
27 有終止分管契約之意思。土地共有人已同意分割其土地並辦
28 畢分割登記，縱土地共有人訂有分管契約，亦已因土地之分
29 割而終止。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，
30 於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權
31 源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而

01 與地上物另成立租賃關係，此與民法第425條之1規範意旨，
02 係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所
03 有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基
04 地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而
05 推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同（最
06 高法院90年度台上字第1229號、110年度台上字第409號判決
07 意旨參照）。

08 2.系爭建物於83年間興建時，係經當時原2083地號土地之所有
09 權人賴青柱與賴銘賢出具系爭同意書，同意宏安公司負責人
10 楊東南在原2083地號土地上興建系爭建物，並於84年11月9
11 日以賴銘賢名義辦理建物所有權第一次登記，而由賴銘賢取
12 得系爭建物所有權之情，為兩造所不爭執，並有系爭建物使
13 用執照、系爭同意書、地籍異動索引為憑（見本院卷第161
14 至169、191頁），堪認系爭建物係經原2083地號土地共有人
15 賴青柱、賴銘賢之同意而興建，且共有人間合意由賴銘賢所
16 有之系爭建物占有使用系爭土地，應屬就原2083地號土地定
17 有分管契約。惟系爭同意書係債之關係，僅於系爭同意書之
18 當事人即賴銘賢、賴青柱與宏安公司負責人楊東南間有其效
19 力，系爭建物之受讓人並不當然繼受其前手與原2083地號土
20 地所有人間之債權關係。且原2083地號土地業於108年間經
21 本院以105年度重訴字第404號判決分割，將如該判決附圖所
22 示編號A部分（面積1974平方公尺，即系爭土地）分歸原告
23 4人取得並保持共有之情，為兩造所不爭執，並有本院以105
24 年度重訴字第404號民事判決書、系爭土地登記謄本、地籍
25 異動索引在卷可按（見本院卷第351至359、183至185、197
26 至205頁），依前開說明，原2083地號土地原有之分管契約
27 於上開分割訴訟判決確定後即已消滅，由原告分割取得系爭
28 土地所有權，則系爭土地之共有人賴貞好、賴宜欣、賴昱良
29 所有、占用分管之特定部分土地之系爭建物，於共有關係因
30 分割而消滅時，即已無繼續占用系爭土地之權源，且因共有
31 人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另成

01 立租賃關係，賴貞好、賴宜欣、賴昱良所有之系爭建物已無
02 占有使用系爭土地之權源，因系爭執行事件拍賣而向賴貞
03 好、賴宜欣、賴昱良買受系爭建物之被告自亦無繼續占用系
04 爭土地之正當權源。從而，被告抗辯其拍定買受系爭建物
05 後，系爭建物基於系爭同意書對系爭土地之使用權從權利亦
06 移轉於被告，或依民法第425條之1規定，推定其與原告在系
07 爭建物之使用期限內，具租賃關係，而非無權占有云云，均
08 屬無據。

09 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
11 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
12 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
13 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
14 於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占
15 有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告
16 之請求為有理由（最高法院91年度台上字第2182號判決意旨
17 參照）。被告所有之系爭建物及其增建部分確有占用系爭土
18 地之情，且系爭執行事件之拍賣通知已註明拍賣標的不包含
19 土地，建物與土地之使用關係，由拍定人自理，拍定後不點
20 交，業如前述，顯見被告明知系爭建物及其增建部分占有系
21 爭土地之法律關係不明，有遭拆除之風險，仍予投標買受，
22 然被告並未能舉證證明系爭建物及其增建部分有占有系爭土
23 地之正當權源，則原告主張被告為無權占有，請求被告拆除
24 系爭土地上之系爭建物（面積468.27平方公尺）及其增建部
25 分（面積755.75平方公尺），並將該部分土地返還原告，即
26 有理由。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將坐
28 落系爭土地上之系爭建物、面積468.27平方公尺及如系爭測
29 量成果圖所示未登記增建部分、面積755.75平方公尺拆除，
30 並將該部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。

31 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核並

01 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

07 民事第二庭 法官 李宜娟

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 10 月 28 日

12 書記官 李嘯靜