

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第383號

原告 林文俊

林文彥

共同

訴訟代理人 李慶松律師

複代理人 李軒律師

被告 林登興

林連春

林宏達

共同

訴訟代理人 賴韋捷律師

被告 禾全興業有限公司

法定代理人 林鍾菊英

被告 全鉉精密工業有限公司

法定代理人 賴美君

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林登興應將坐落臺中市○○區○○段000○0地號土地上如附圖編號A2（面積187平方公尺）、A3（面積23平方公尺）、C（面積67平方公尺）及坐落臺中市○○區○○段0○0地號土地上如附圖編號A1（面積31平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開占用土地及如附圖編號B所示土地（面積4平方公尺）騰空返還予原告。

01 二、被告禾全興業有限公司應自坐落臺中市○○區○○段000○○
02 地號土地如附圖編號A2（面積187平方公尺）、A3（面積23
03 平方公尺）、B（面積4平方公尺）之土地及自坐落臺中市○
04 ○區○○段0○○地號土地如附圖編號A1（面積31平方公尺）
05 之土地遷出。

06 三、被告全鉉精密工業有限公司應自坐落臺中市○○區○○段00
07 0○○地號土地如附圖編號C（面積67平方公尺）之土地遷
08 出。

09 四、原告其餘之訴駁回。

10 五、訴訟費用由被告林登興、禾全興業有限公司、全鉉精密工業
11 有限公司負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
15 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
16 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
17 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，原
18 告起訴時原聲明：「(一)被告林登興、林連春、林宏達（下分
19 稱姓名，合稱林登興等3人）應共同將坐落臺中市○○區○
20 ○段000○○地號土地（下稱875之2地號土地）如起訴狀附圖
21 所示A部分及坐落臺中市○○區○○段0○○地號土地（下稱9
22 之6地號土地，與875之2地號土地合稱系爭土地）如起訴狀
23 附圖所示B部分之建物全部拆除騰空，並將土地返還予原
24 告。(二)被告禾全興業有限公司（下稱禾全公司）應自875之2
25 地號土地如起訴狀附圖所示A（著黃色部分）及9之6地號土
26 地如起訴狀附圖所示B（著黃色部分）建物遷出。(三)被告全
27 鉉精密工業有限公司（下稱全鉉公司）應自875之2地號土地
28 如起訴狀附圖所示A（著橘色部分）建物遷出」（見本院卷
29 第9-10頁），嗣於訴狀送達後，分別更正訴之聲明第1項、
30 變更訴之聲明第2、3項如後開原告聲明所示（見本院卷第23
31 1-232頁）。核原告上開訴之聲明更正部分，僅係依地政機

01 關測量結果更正其事實上、法律上之陳述，非屬訴訟標的之
02 變更或追加，而原告上開訴之聲明變更部分，係基於被告占
03 有系爭土地而為主張，基礎事實應屬同一，均與法無違，合
04 先敘明。

05 二、禾全公司、全鉉公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
06 法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論
07 而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：系爭土地為原告所共有，權利範圍各2分之1。原
10 告於民國108年間收受稅捐稽徵單位通知補稅，始知悉被告
11 林登興等3人未經原告同意，擅自於系爭土地上搭建如附圖
12 編號C之未辦保存登記建物（門牌號碼臺中市○○區○○街0
13 0巷00號建物，下稱39號建物），並出租予全鉉公司使用；
14 及搭建如附圖編號A1、A2、A3之未辦保存登記建物（門牌號
15 碼臺中市○○區○○街00巷00○0號建物，下稱65之1建物，
16 與39號建物合稱系爭建物），並出租予禾全公司使用；及占
17 用875之2地號土地如附圖編號B所示土地。詎原告多次催告
18 被告拆除系爭建物並遷出所占用之土地，被告仍置之不理，
19 然林登興等3人無正當法律權源搭建系爭建物、占用原告之
20 系爭土地，全鉉公司、禾全公司分別承租系爭建物，爰依民
21 法第767條第1項前、中段請求林登興等3人拆除系爭建物，
22 將上開占用土地返還予原告，並請求全鉉公司、禾全公司自
23 所占用之土地遷出等語。並聲明：(一)林登興等3人應共同將8
24 75之2地號土地如附圖編號A2（面積187平方公尺）、A3（面
25 積23平方公尺）、C（面積67平方公尺）所示地上物拆除，
26 並將上開土地及如附圖編號B所示土地（面積4平方公尺）返
27 還予原告；及將9之6地號土地如附圖編號A1（面積31平方公
28 尺）所示地上物拆除，並將上開土地返還予原告。(二)禾全公
29 司應自875之2地號土地如附圖編號A2、A3、B之土地及自9之
30 6地號土地如附圖編號A1之土地遷出。(三)全鉉公司應自875之
31 2地號土地如附圖編號C之土地遷出。

01 二、被告答辯：

02 (一)林登興等3人部分：系爭建物為林登興一人出資興建，65之1
03 建物係以林連春名義出租予禾全公司使用，39號建物係以林
04 登興名義出租予全鉉公司使用，對是否有權占有系爭土地不
05 提出答辯等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 (二)禾全公司未於言詞辯論期日到場，據其於113年5月7日勘驗
07 程序陳述意旨略以：禾全公司只是承租戶，辦理特定工廠登
08 記時才知道本件糾紛等語，資為抗辯。

09 (三)全鉉公司未於言詞辯論期日到場，據其於113年5月7日勘驗
10 程序陳述意旨略以：全鉉公司為承租戶，希望保存現狀繼續
11 使用等語，資為抗辯。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
14 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
15 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
16 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
17 台上字第1120號判決意旨參照）。次按對於物有事實上管領
18 之力者為占有人；又承租人基於租賃關係對於租賃物為占有
19 者，出租人為間接占有人，此觀民法第九百四十條、第九百
20 四十一條之規定自明。出租人係經由承租人維持其對物之事
21 實上管領之力，仍係現在占有人。同法第七百六十七條規定
22 所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不
23 惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度台
24 上字第1178號判決意旨參照）。

25 (二)經查，原告為系爭土地之所有權人，權利範圍各2分之1。系
26 爭建物之事實上處分權人為林登興，其中39號建物以林登興
27 名義出租予全鉉公司占有使用、其中65之1建物以林連春名
28 義出租予禾全公司占有使用等節，為原告、林登興等3人所
29 不爭執（見本院卷第207頁）；全鉉公司、禾全公司經合法通
30 知未到庭或以書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第
31 1項之規定，視同自認；並有系爭土地第一類謄本附卷可查

(見本院卷第19-25頁)，堪認上開事實為真實，則依前開最高法院82年度台上字第1178號判決意旨，足認全鉉公司、禾全公司為系爭土地如附圖編號A1、A2、A3、B、C部分之直接占有人，林登興為上開範圍之間接占有人。而林連春僅為65之1建物之出租名義人，林宏達則未據原告主張有何占有人之地位，則林連春、林宏達既非系爭建物事實上處分權人及系爭土地占有人，原告自不得對該二人請求拆屋還地，此部分應予駁回，合先敘明。

(三)又39號建物如附圖編號C(面積67平方公尺)所示部分占用875之2地號土地；65之1建物如附圖編號A1(面積31平方公尺)占用9之6地號土地及編號A2(面積187平方公尺)、A3(面積23平方公尺)所示部分占用875之2地號土地，且如附圖編號A3所示附屬建物亦有使用如附圖編號B(面積4平方公尺)所示土地部分，有臺中市太平地政事務所113年6月11日平地二字第1130004238號函及函附複丈成果圖(即附圖)、現場照片在卷可稽(本院卷第161-163、191-199頁)，堪認系爭建物分別有如上所示部分占有系爭土地，則依前開最高法院85年度台上字第1120號判決意旨，應由占有人就取得合法占有權利為舉證，然林登興明示對系爭建物是否有權占有系爭土地不提出答辯；全鉉公司、禾全公司則未為答辯，足認林登興、全鉉公司、禾全公司均屬無權占有系爭土地，故原告請求林登興拆除前揭建物占用部分，並返還所占用之系爭土地予原告及請求全鉉公司、禾全公司自所占用之系爭土地遷出，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求林登興應將如附圖編號A1(面積31平方公尺)、A2(面積187平方公尺)、A3(面積23平方公尺)、C(面積67平方公尺)所示地上物拆除，並將上開占有之系爭土地及如附圖編號B所示土地(面積4平方公尺)返還予原告；請求禾全公司自如附圖編號A1、A2、A3、B之土地遷出；請求全鉉公司應自附圖編號C之土地遷出，均有理由，應予准許；逾此部分

01 之請求，為無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
03 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

04 六、訴訟費用之負擔：本院雖駁回原告請求林連春、林宏達拆屋
05 還地之請求，惟本院判准之部分仍滿足原告請求之所有權
06 利，故依民事訴訟法第79條、第85條第1項，由被告林登
07 興、禾全公司、全鉉公司共同負擔全部訴訟費用。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

09 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

10 法官 呂麗玉

11 法官 黃崧嵐

12 （得於判決送達後20日內上訴）

13 附圖：113年5月7日臺中市太平地政事務所土地複丈成果圖。