臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第263號

原　　告　巫文傑
　　巫承勳
共　　同
訴訟代理人　林俊雄律師
被　　告　張進聰
　　羅勝崙

上列當事人間拆屋地上物等事件，本院於民國115年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告張進聰應將坐落臺中市豐原區市○段000地號土地上如附圖所示之編號A建物（面積101.98平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告。

二、被告羅勝崙應自前項編號A建物所坐落之土地遷出，並將該土地返還原告。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告張進聰負擔百分之64，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣138萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣413萬1720元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告羅勝崙經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠臺中市豐原區市○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告張進聰無正當權源，亦未經原告同意，以臺中市

豐原地政事務所收件日期文號115年6月2日豐土測字第92400號複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示之編號A建物、B建物（下分別稱A建物、B建物）占用系爭土地，被告張進聰並將A建物出租予被告羅勝崙使用，而由被告羅勝崙為A建物之直接占有人。爰依民法第767條第1項前段、中段之規定提起本件訴訟，請求被告張進聰應將A建物、B建物拆除，自上開建物所占用之土地遷移，將土地返還原告，並請求被告羅勝崙應自A建物所占用之土地遷出，將土地返還原告等語。

㈡並聲明：1.被告羅勝崙應自A建物所占面積101.98平方公尺之土地遷出，並將土地返還原告；2.被告張進聰應自A建物、B建物所占前項土地騰空遷移，並拆除該二建物，將建物所占土地返還原告；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠張進聰：

1.伊父親張順添、訴外人王昧、江醫豹等人設立和協建設股份有限公司（下稱和協公司），並由和協公司購入系爭土地，伊與張順添共持有和協公司4000股之股份。B建物為和協公司於72年間所建，彼時系爭土地仍為和協公司所有，B建物原本是作為和協公司銷售房地之辦公室使用，後續經張順添與伊持續使用迄今約40年，伊沒有與和協公司承租，但股東均默認同意伊使用，水電亦為伊所拉設；A建物則為訴外人即臺中市○○區○○街00號之屋主違法興建，該訴外人並非系爭土地之所有權人，後該訴外人欠債跑路，A建物內經堆放大量雜物，為伊於112年間處理並收回，伊已持續使用A建物2至3年。伊為A建物、B建物之事實上處分權人，伊不同意原告之請求。

2.又王昧、江醫豹於和協公司成立後，將渠等持有之股份出賣與訴外人沈金益，沈金益透過製造假債權經由法院拍賣系爭土地，並由原告買受取得，原告目前在整合系爭土地，威脅其他所有權人將應有部分賣給原告，原告取得系爭土地自有

瑕疵等語，資為抗辯。

㈢羅勝崙：伊係與被告張進聰承租A建物作為倉庫使用，伊承租至117年為止等語，資為抗辯。

三、本院之判斷：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。

㈡就原告主張其為系爭土地所有人，系爭土地上坐落有A建物、B建物，上開建物占有之面積及位置如附圖所示，B建物門牌號碼為臺中市○○區○○街00號等情，據原告提出系爭土地之第一類登記謄本為證，並經本院現場勘驗，製有勘驗筆錄，且囑託臺中市豐原地政事務所測繪有如附圖所示之複丈成果圖在卷可佐（見本院卷第17、59至111頁），自可認為真。

㈢就原告關於A建物之請求部分：

1.原告主張被告張進聰為A建物之事實上處分權人，現係出租予被告羅勝崙使用等情，為被告所不爭執，堪認為真。

2.既被告張進聰為A建物之事實上處分權人，其又不同意原告請求拆除A建物返還坐落之系爭土地，當應由被告張進聰就A建物有占有系爭土地之正當權源為具體說明及舉證。經查，被告張進聰僅辯稱A建物係由其於112年間收回處理，和協公司之股東對此並無意見等語（見本院卷第83頁）。然被告張進聰並未具體主張其與和協公司就A建物占有之系爭土地部分，有成立何等之契約，且該契約得以拘束原告，且被告張進聰自陳A建物之原始興建人並非系爭土地之所有人，且係於系爭土地上違法興建A建物（見本院卷第181頁），則顯然A建物並無占有系爭土地之正當法律權源，故原告依上開民法規定請求被告張進聰拆除A建物並將該建物占有之系爭土地部分返還原告，為有理由。又被告羅勝崙既為A建物之現占有人，原告一併請求被告羅勝崙自A建物所占有之土地遷出，亦有理由。

3.原告上開請求既有理由，且足以達成A建物拆除，原告取回A建物占有土地之目的，則原告另聲明請求被告張進聰應自A建物占有之土地騰空遷移，核無必要。

㈣就原告關於B建物之請求部分：

1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項定有明文。

2.依證人王昧到庭證稱：我為和協公司先前之董事長，在921地震發生後我就將和協公司的股權及經營權轉讓給沈金益，系爭土地上之門牌號碼臺中市○○區○○街00號建物是和協公司所起造的，當時是要做為銷售使用等語（見本院卷第182頁）。則可認被告張進聰所辯稱B建物約為72年間由和協公司所興建等語，應屬事實。

3.復依本院所調取系爭土地（包含重測前之烏牛欄段烏牛欄小段259-21地號）之土地登記簿及異動索引，顯示和協公司於67年9月9日持有系爭土地應有部分全部，後續自72年8月17日起陸續將該公司就系爭土地之應有部分轉讓予第三人張碧如等多人，惟該公司仍為系爭土地共有人之一，係迄至112年4月11日和協公司之應有部分遭法院查封拍賣由原告取得，和協公司始非屬系爭土地共有人（見本院卷第195至299頁）。

4.依上開事證，可認B建物於72年由和協公司興建時，和協公司為該建物所坐落之系爭土地所有人，雖系爭土地與B建物因先後讓與不同之人，而生系爭土地所有權與B建物事實上處分權人不同之情形，依民法第425條之1第1項規定，應推定在B建物得使用期限內有租賃關係。

5.是以，本件應認被告張進聰與原告就B建物所坐落之土地範圍具有租賃契約關係，被告張進聰就B建物占有系爭土地即

非無權占有，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告張進聰拆除B建物，自B建物占有之土地騰空遷移，將土地返還原告等語，並無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告張進聰拆除A建物並將該建物占有之系爭土地部分返還原告，及請求被告羅勝崙自A建物所占有之土地遷出並返還土地，為有理由，應予准許。原告逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條就原告勝訴部分，酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依同法第392條第2項規定依職權宣告被告於為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第七庭　法　官　潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　賴玉真

附圖：臺中市豐原地政事務所收件日期文號115年6月2日豐土測字第92400號複丈成果圖。