

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度中簡字第599號

原告 廖三雄
廖素鐘
阡發導管工業有限公司

上一人

法定代理人 廖國良

共同

訴訟代理人 彭煥華律師

被告 許金成

訴訟代理人 許家偉

被告 莊憶涵

訴訟代理人 熊賢祺律師

複代理人 呂尚衡律師

蘇曉純律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年4月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告許金成應將坐落臺中市○里區○○段00000地號土地，如附
圖二編號A及編號A-1部分面積116.77平方公尺之地上物拆除，並
將該部分土地返還原告廖三雄。

被告莊憶涵應將坐落臺中市○里區○○段00000地號土地，如附
圖二編號C及編號C-2部分面積160.82平方公尺之地上物拆除，並
將該部分土地返還原告廖素鐘。

被告莊憶涵應將坐落臺中市○里區○○段00000地號土地，如附
圖二編號C-1及編號C-3部分面積6.84平方公尺之地上物拆除，並
將該部分土地返還原告阡發導管工業有限公司。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
04 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。本
05 件原告起訴時聲明原為：(一)被告許金成應將坐落臺中市○里
06 區○○段000地號土地上如附圖一編號A所示土地上之地上物
07 拆除，並將該部分土地返還原告廖三雄及其他共有人。(二)被
08 告詹金城應將坐落臺中市○里區○○段000地號土地上如附
09 圖一編號B所示土地上之地上物拆除，並將該部分土地返還
10 廖三雄及其他共有人。(三)被告莊憶涵應將坐落臺中市○里區
11 ○○段000地號土地上如附圖一編號C所示土地上之地上物拆
12 除，並將該部分土地返還廖三雄及其他共有人。嗣於民國11
13 4年1月14日以民事訴之變更追加狀將聲明更正為：(一)許金成
14 應將坐落臺中市○里區○○段00000地號土地(下稱系爭232-
15 6地號土地)，如附圖二編號A及編號A-1部分所示之建物(下
16 稱系爭甲建物)均拆除，並將該部分土地返還廖三雄。(二)莊
17 憶涵應將坐落臺中市○里區○○段00000地號土地(下稱系爭
18 232-7號土地)，如附圖二編號C及編號C-2部分所示之建物均
19 拆除，並將該部分土地返還追加原告廖素鐘。(三)莊憶涵應將
20 坐落臺中市○里區○○段00000地號土地(下稱系爭232-8地
21 號土地，與前述232-6、232-7地號土地合稱為系爭土地)，
22 如附圖二編號C-1及編號C-3部分所示之建物均(以下就附圖
23 二編號C至編號C-3部分合稱為系爭乙建物)拆除，並將該部
24 分土地返還追加原告阡發導管工業有限公司(下稱阡發公司)
25 (見本院卷第203-206頁)。原告上開追加之聲明，與舊訴
26 之事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所
27 主張之事實及證據資料，亦得於追加後予以利用，亦不妨礙
28 被告之防禦及訴訟之終結，核屬基礎事實同一且不甚礙被告
29 之防禦及訴訟之終結，可認原告變更追加聲明合於法律規
30 定，應予准許，合先敘明。

31 貳、實體事項

01 一、原告主張：廖三雄、廖素鐘、阡發公司分別為系爭232-6、2
02 32-7、232-8地號土地之所有權人。許金成所有未辦保存登
03 記之系爭甲建物坐落於廖三雄所有系爭232-6地號土地上，
04 莊憶涵所有未辦保存登記之系爭乙建物坐落於廖素鐘所有之
05 232-7地號土地及阡發公司所有系爭232-8地號土地上。被告
06 未經原告同意，逕自於系爭土地興建地上物，而無權占用系
07 爭土地，其無權占用系爭土地之行為顯已侵害系爭土地全體
08 共有人之權利，原告自得本於所有權請求被告等人除去妨害
09 或請求被告向原告返還占用部分，被告應拆除系爭甲建物、
10 系爭乙建物，並將系爭土地返還予原告，爰依民法第767條
11 及第821條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第
12 一、二、三項所示。

13 二、被告答辯

14 (一)莊憶涵則以：系爭232-7、232-8地號土地分割前，於74年
15 間，為林姓地主所有，當時該地全部都是草叢與墳墓，每逢
16 民眾燒金紙祭祀，就會延燒到被告住家旁邊，有失火危險，
17 莊憶涵配偶吳錠配向林姓地主反映後，林姓地主乃同意莊憶
18 涵及其配偶在系爭232-7、232-8地號土地上增建系爭乙建物
19 擋住自前開土地上吹來之火苗以免發生危險。系爭乙建物之
20 起造人莊憶涵，在前開土地上起造系爭乙建物係獲得林姓地
21 主同意，無論是基於使用借貸或其他占有權源，得「類推適
22 用」民法第425條之1規定。故莊憶涵蓋在系爭232-7號、232
23 -8地號之系爭乙建物，已和平、公然占有系爭土地四十載，
24 歷任地主除廖三雄外，均未向起造人莊憶涵主張竊佔、拆屋
25 還地等訴訟，莊憶涵之系爭乙建物坐落系爭232-7號、232-8
26 地號土地並非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
27 駁回。

28 (二)許金成則以：系爭土地前地主20幾年前同意讓我蓋的，廖三
29 雄2年前才剛買土地，廖三雄說要補貼我的部分，有找人要
30 跟我談，但都沒有實現，廖三雄有向前地主拿拆遷款，卻又
31 不跟我們談，買賣時有扣幾百萬元，但都沒有與我談拆遷的

01 事情，廖三雄要蓋廟，我也答應，但後來補貼部分不了了之
02 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告主張廖三雄、廖素鐘、阡發公司分別為系爭232-6、232
05 -7號、232-8地號土地土地之所有權人。許金成所有未辦保
06 存登記之系爭甲建物坐落於廖三雄所有系爭232-6地號土地
07 上，莊憶涵所有未辦保存登記之系爭乙建物坐落於廖素鐘所
08 有系爭232-7地號土地及阡發公司所有系爭232-8地號土地上
09 等情，業據提出系爭土地之第一類土地登記謄本、土地所有
10 權狀現場照片為證（本院卷第211-218、113-130頁），並經
11 本院會同兩造及臺中市大里地政事務所測量員現場履勘屬
12 實，有本院113年5月29日勘驗筆錄、現場照片、臺中市○里
13 地○○○○000○0○00○里地○○○○0000000000號函暨檢附
14 土地複丈成果圖在卷可考（本院卷第135頁），復為被告所
15 不否認，所為主張，堪認為真。

16 (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；
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
18 段及中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物
19 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
20 以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉
21 證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
22 之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院85
23 年度台上字第1120號判決要旨參照）。準此，本件系爭土地
24 既為原告所有，則被告就非無權占有（即具有合法占有源權）
25 之抗辯事實即應負擔舉證責任。

26 (三)經查，許金成與莊憶涵均辯稱係林姓前地主同意其等使用系
27 爭土地，渠等乃基於使用借貸關係合法占有云云。惟本院依
28 莊憶涵配偶即證人吳錠配於本院審理時證稱：沒有跟老地主
29 約定如何支付占用土地的租金，拆除房子是因為地要還給人
30 家，蓋房子的時候林先生並沒有跟我收過租金，也沒有說可
31 以使用多久等語，可知莊憶涵占用系爭土地並未支付任何租

01 金予前地主，亦未就占用部分與前地主討論是否需要付費及
02 使用期限等細節，甚至連前地主真實姓名均不知悉。而莊憶
03 涵不僅未提出其與前地主間之使用借貸契約，且不知悉前地
04 主之真實姓名，林姓前地主究竟有無同意莊憶涵占用系爭23
05 2-7地號土地、系爭232-8地號土地，雙方間是否確有使用借
06 貸之合意，莊憶涵均未就其取得占有係有正當權源之事實舉
07 證以實其說，莊憶涵辯稱得到林姓地主同意，基於使用借貸
08 或其他占有權源，系爭乙建物並非無權占有云云，洵非可
09 採。

10 (四)又查，系爭土地前地主即證人許坤照於本院審理時證稱：我
11 不知道他們當時在上面蓋房子有得到地主林先生同意，一般
12 我們買土地會很在意上面是否有妨害使用的地上物，我們當
13 初購買系爭土地的時候願意用這樣價格買，前地主沒有告知
14 當初他有允許一些人在上面蓋地上物等語，可見證人許坤照
15 並不知悉被告占用系爭土地有無得到前地主之同意，且其買
16 受土地時，前地主並未特別告知其曾同意任何人占用系爭土
17 地興建地上物。是上開證述至多僅能認定許坤照於購買系爭
18 土地時知悉被告占用系爭土地之事實，然尚難據以推論前地
19 主有同意被告使用系爭土地且前地主就系爭土地與被告之間
20 存有使用借貸之合意。是被告辯稱其與前林姓地主間有使用
21 借貸關係，並非無權占有，且該使用借貸關係得「類推適
22 用」民法第425條之1規定發生債權物權化之效果云云，洵無
23 足採。

24 (五)從而，原告依民法第767條第1項，訴請被告應將坐落系爭土
25 地上，如附圖二編號A及編號A-1部分面積116.77平方公尺、
26 附圖二編號C及編號C-2部分面積160.82平方公尺、附圖二編
27 號C-1及編號C-3部分面積6.84平方公尺之地上物拆除，並將
28 該部分土地返還原告，應屬有據。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條之規定，訴請被告應將系爭
30 土地上，如附圖二編號A及編號A-1部分面積116.77平方公
31 尺、附圖二編號C及編號C-2部分面積160.82平方公尺、附圖

01 二編號C-1及編號C-3部分面積6.84平方公尺之地上物拆除，
02 並將該部分土地返還原告，為有理由，應予准許。

03 五、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為
04 被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之規定，應
05 依職權宣告假執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
07 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
10 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
11 法 官 雷鈞歲

12 以上為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日
18 書記官 錢 燕

19 附圖一：被告占用系爭土地之位置示意圖

20 附圖二：臺中市大里地政事務所土地複丈成果圖