

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第216號

上訴人 大佳開發建設有限公司

法定代理人 黃巧萱

訴訟代理人 黃勃叡律師

被上訴人 柯瑞忠

追加被告 柯國揚

柯淑芬

柯文彬

柯淑娟

柯奇樹

陳湘庭

柯立均

柯寓騫

柯富程

兼上列十人

訴訟代理人 柯信華

追加被告 柯瑞發

吳畝

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國110年2月5日臺灣彰化地方法院109年度訴字第1236號第一審判決提起上訴，本院於111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

上訴人請求被上訴人應自原判決附圖A部分地上物遷出並拆除，將該部分土地返還予上訴人部分，發回臺灣彰化地方法院。

被上訴人應將原判決附圖所示編號B部分，面積17.22平方公尺之磚造建物拆除及遷出，並將該占用部分之土地返還予上訴人。

第一審、第二審訴訟費用（關於第三項之訴部分）由被上訴人負

擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為彰化縣○○鄉○○段0000地號土地(下稱系爭土地)之所有權人，被上訴人所有坐落系爭土地上，如原判決附圖(下稱附圖)所示編號A、B建物(編號A建物，門牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○路00號，面積189.89平方公尺，下稱系爭A建物；編號B建物門牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○路00號「複丈成果圖誤載門牌號00-0號」，面積17.22平方公尺，下稱系爭B建物)無權占用系爭土地，爰依民法第767條規定，聲明求為命被上訴人應將坐落系爭土地上之系爭A建物、系爭B建物拆除及遷出，並將占用部分土地返還上訴人之判決。並陳明願供擔保，請求宣告假執行。經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應將坐落系爭土地上之系爭A建物、系爭B建物拆除及遷出，並將占用部分土地返還上訴人。(三)願供擔保請求宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭A建物係伊父親甲○○於40年間蓋的。系爭B建物則係伊所興建，供朋友開設瓦斯行使用。上訴人買得系爭土地時未通知並詢問伊是否要買地或賣屋，即逕行訴請拆屋還地，違反誠信原則。伊主張應依民法第425條之1規定解決紛爭等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項

(一)系爭A建物係未辦保存登記建物，為甲○○所興建(見本院卷第99、315、147頁)。甲○○死亡後，繼承人為被上訴人及柯國揚、柯淑芬、柯文彬、柯淑娟、柯奇樹、陳湘庭、柯立均、柯寓騫、柯富程、柯信華、柯瑞發、吳畝，有甲○○之除戶謄本、繼承系統表及繼承人之戶籍謄本附卷可憑(見本院卷第223至265頁)。

(二)系爭B建物係未辦保存登記建物，為被上訴人所興建。(見本院卷第99、101頁)

四、本院之判斷：

01 甲、系爭A建物部分(廢棄發回部分)

02 (一)按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原
03 判決，而將該事件發回原法院，但以因維持審級制度認為必
04 要時為限；前項情形，應予當事人陳述意見之機會，如兩造
05 同意願由第二審法院就該事件為裁判者，應自為判決，民事
06 訴訟法第451條第1項、第2項定有明文。又同法第199條第2
07 項規定，審判長應向當事人發問或曉諭，令其陳述事實、聲
08 明證據，或為其他必要之聲明及陳述，其所聲明及陳述有不
09 明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，此為審判長因定訴
10 訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審判長未盡此項必要
11 之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，而
12 基此所為之判決，亦屬違背法令（最高法院43年台上字第12
13 號民事判例、96年度台上字第2635號民事判決要旨參照）。

14 (二)上訴人起訴時主張系爭A建物為○○鄉○○村○○路00之0
15 號。經原審函詢該址房屋稅籍資料，彰化縣地方稅務局函覆
16 該址建物已於102年5月23日拆除註銷稅籍資料。嗣原審現場
17 履勘，系爭A建物懸掛之門牌號碼為○○鄉○○村○○路○
18 ○○巷00號，被上訴人並稱該建物為甲○○所興建。彰化地
19 方稅務局檢送上址門牌整編前後之房屋稅籍相關資料，並函
20 覆上址為甲○○所有，且其檢附之上址房屋稅籍登記表上所
21 載地址已改為○○村○○路00號(原審卷第168頁)。原審嗣
22 於開庭時請上訴人更正聲明（即依附圖所示更正面積等），
23 上訴人因而具狀更正聲明為：被上訴人應拆除系爭土地上如
24 附圖所示之系爭A建物(附圖註明為○○村○○路○○○巷00
25 號)，並返還占用土地(原審卷第193頁)。

26 (三)原審認定系爭A建物即為稅籍上之○○村○○路○○○巷00
27 號(現為○○村○○路00號)，惟彰化縣房屋稅籍紀錄表所載
28 (本院卷第107頁)，其面積與實測之結果仍有不符，二者
29 是否同一，非無疑義。上訴人因而主張系爭A建物為被上訴
30 人所建，另本院至現場勘驗時，稅務員乙○○稱：「一、之
31 前的稅籍資料登記是依房子大小而課稅，不會記載其坐落何

01 筆土地上。但自我接任後，這幾年來都會注意建物坐落土地
02 之地號，做清查案件時會做土地坐落標示。二、建物登記的
03 門牌號碼，都是依照當事人之陳述為紀錄。也曾遇過有當事
04 人將別人的門牌拔過來掛在自家門上的情形。三、依稅籍資
05 料所載門牌○○路00號，面積是129.9 平方公尺，登記納稅
06 義務人是甲○○。依現況看來編號A建物是否為稅務機關設
07 籍登記之門牌○○路00號的建物，我無法確定。」等語（本
08 院卷第100頁），倘原審認系爭A建物確為甲○○所建，甲○
09 ○已死亡，由其繼承人繼承取得，訴訟標的對於全體繼承人
10 即有合一確定之必要，而應以全體繼承人為被告。原審即應
11 有行使闡明之義務，適時揭露心證，曉諭上訴人是否變更系
12 爭A建物為何人所建之主張、並追加甲○○之其他繼承人為
13 被告。但原審並未為之，逕以「原告(即上訴人)未能證明系
14 爭A建物曾經被告重建，被告復抗辯系爭建物現為甲○○五
15 位子女居住使用，是系爭A建物之所有權人及事實上處分權
16 人均應為甲○○之繼承人而非被告一人，原告僅起訴請求被
17 告拆除、遷出系爭A建物並返還土地與原告，非但有未對具
18 有處分權人與訴之失，亦有即有當事人不適格之違誤」駁回
19 上訴人該部分之請求，致上訴人於二審程序始變更主張系爭
20 A建物為甲○○所建，並追加其他繼承人為被告，是其所為
21 訴訟程序有重大瑕疵。尤且追加被告柯國揚等人於二審程序
22 雖有應訴，然有提出多項之抗辯，對彼等顯然缺少一個審級
23 利益之保障，而追加被告柯瑞發、吳畝等2人亦未曾到庭，
24 復未提出任何書狀為陳述或說明，本院無從經兩造合意而自
25 為實體判決，以補正上開程序之瑕疵。故為維持審級制度，
26 保障當事人之程序權益，自有將該部分發回原法院依法處理
27 之必要。

28 乙、系爭B建物部分

29 (一)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
30 分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第205
31 3號判決意旨參照）。是於拆屋還地訴訟中，應以房屋所有

01 權人或事實上處分權人為被告，否則原告請求之內容難以執
02 行，且房屋所有權人方為因占用土地而獲有不當得利之人，
03 是原告於請求因房屋占有土地而受有之相當於租金之不當得
04 利時，亦應以房屋所有權人為被告，而不能向單純占有房屋
05 之人為請求。

06 (二)系爭B建物係被上訴人所興建，為被上訴人自原審以來即一
07 再自認，堪認系爭B建物係被上訴人所興建之事實為真實。
08 至於原審所調取之稅籍資料等，並非屬系爭B建物等情，業
09 經本院會同彰化縣地方稅務局人員現場履勘核對無誤，有本
10 院勘驗筆錄附卷可參。是上訴人依民法第767條規定，請求
11 被上訴人應將系爭B建物拆除及遷出，並將該占用部分之土
12 地返還予上訴人，為有理由。

13 (三)綜上所述，上訴人依民法第767條規定，請求被上訴人應將
14 系爭B建物拆除及遷出，並將該占用部分之土地返還予上訴
15 人，為有理由，應予准許。原審就系爭B建物應准許部分，
16 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部
17 分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院廢棄改判如主
18 文第三項所示。

19 五、據上論結，本件上訴為有理由，依法判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日

21 民事第七庭 審判長法官 王 銘

22 法官 高英賓

23 法官 張國華

24 正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 書記官 柯孟伶

27 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日