

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度六簡字第274號

原告 吳岳洋

訴訟代理人 黃明富

被告 陳瓊惠

訴訟代理人 陳瓊美

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落雲林縣○○鎮○○段00000地號土地如雲林縣斗南地政事務所民國112年5月23日複丈成果圖（下稱附圖）編號B、C、D部分之採光罩等物（詳如附表所示）拆除，並將附圖B、C、D部分土地共計7.52平方公尺騰空返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之38，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落雲林縣○○鎮○○段00000地號土地地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告所有之門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○0000號建物（下稱系爭建物）上搭蓋之如附圖B、C、D部分之地上物（詳如附表所示）無權越界占用系爭土地，又系爭土地如附圖A部分現亦為被告占用中，是被告無權占用系爭土地如附圖A、B、C、D部分共計19.87平方公尺，原告自得依民法第767條，請求被告將上開占用之地上物拆除後，並返還占用之土地予原告。並聲明：(1)被告應將坐落雲林縣○○鎮○○段00000地號土地如雲林縣斗南地政事務所民國112年5月23日複丈成果圖（下稱附圖）編號B、C、D部分之採光罩等物（詳如附表所示）拆除，並將附圖A、B、C、D部分土地共計19.87平方公尺騰空

01 返還予原告；(2)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭土地原為訴外人即被告之父陳鴻隆單獨所
03 有，陳鴻隆於民國84年間於系爭土地相鄰之同段592-7地號
04 土地上建造系爭建物（含附圖B、C、D部分之地上物），並
05 登記為所有權人，嗣陳鴻隆先於88年間將系爭土地辦理所有
06 權移轉登記予訴外人蔡右勳即原告之前手，再於104年間將
07 系爭建物辦理所有權移轉登記予被告，故依民法第425條之1
08 第1項，於系爭建物使用期限內，兩造間就系爭建物占用系
09 爭土地部分有法定租賃關係，是原告請求被告拆屋還地並無
10 理由等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、本院得心證之理由：

12 (一)原告主張其為系爭土地所有權人，被告為系爭建物所有權
13 人，又系爭建物上搭蓋如附圖B、C、D範圍（分別為4.3平方
14 公尺、0.67平方公尺、2.55平方公尺，共計7.52平方公尺）
15 之地上物（詳如附表所示）無權越界占用系爭土地等情，為
16 被告所不爭執，並據原告提出系爭土地登記第三類謄本、被
17 告戶籍謄本等件為證（見本院卷第11頁、第13頁），核與本
18 院職權調閱之系爭土地公務用謄本、國土測繪圖資服務查詢
19 頁面、被告提供之系爭建物所有權狀相符（見本院卷第119
20 頁、第53頁、第141頁），並經本院會同兩造及雲林縣斗南
21 地政事務所人員至現場勘驗系爭土地現況屬實，並製有勘驗
22 筆錄、現場照片、附圖等件在卷可佐（見本院卷第35頁、第
23 43頁至51頁、第63頁），是上開事實，首堪認定。

24 (二)原告主張被告應拆屋還地，業經被告以上詞置辯，經查：

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實，有舉證責任，
26 民事訴訟法第277條定有明文。而以無權占有為原因，請求
27 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無
28 爭執，則應就其取得占有具有正當權源之事實證明之。再按
29 民法第425條之1規範意旨，係因土地所有人無從與自己所之
30 房屋約定使用權限，倘異其所有人時，基於房屋一般價值甚
31 高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用

關係，乃承認在房屋得使用期限內，有租賃關係存在。是以，房屋受讓人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件（最高法院102年度台上字第1508號判決意旨參照）。

2. 經查，系爭土地原為訴外人即被告之父陳鴻隆所有，陳鴻隆於84年建造系爭建物（含附圖B、C、D部分之地上物），並登記為所有權人，嗣陳鴻隆先於88年將系爭土地辦理所有權移轉登記予訴外人蔡右勳，再於104年將系爭建物辦理所有權移轉登記予被告，又原告於111年以拍賣方式取得系爭土地所有權，此有本院職權調閱之系爭土地地籍異動索引、土地登記簿、系爭建物之異動索引（見本院卷第121頁、第137頁、第171至175頁）在卷可佐，是被告抗辯系爭土地、系爭建物原均同屬陳鴻隆所有，嗣分別讓與他人等語，並非無據。然查，系爭建物上搭蓋之占用系爭土地如附圖B、C、D部分之地上物，分別為採光罩、牌樓、冷氣、雨遮、鐵架等物，衡其構造、材質及使用目的，應認不具有相當於房屋之經濟價值，且與系爭建物之使用並無不可分離之關係，是依前揭說明，自無民法第425條之1之適用。故被告主張如附圖所示B、C、D部分之地上物應屬基於法定租賃關係而占有系爭土地，得免拆除等語，並不可採。是原告請求被告拆除附圖B、C、D部分之地上物，並將該部分土地騰空返還原告，應屬有據。

3. 末原告雖主張附圖A部分亦為被告無權占用等語，惟查，觀諸現場照片（見本院卷第43至47頁），附圖A部分土地為長條形，北側鄰接附圖D部分之一樓後門口磚牆、東側鄰接附圖B、C、D部分之採光罩、牌樓及一樓雨遮，西側與道路鄰接處則有一堵水泥圍牆，然被告並未在附圖A部分放置物品，該處僅為空地與雜草，且被告否認上開水泥圍牆為其或陳鴻隆建造，原告亦稱不要求被告拆除水泥圍牆等語（見本院卷第86頁），復因上開水泥圍牆長度較附圖A部分土地西

側長度為短，故任何人均可自系爭建物旁道路，經由未搭設水泥圍牆處進入附圖A部分土地，是難認被告有何占用此區域土地之情，故原告請求被告騰空返還該部分土地，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除附圖B、C、D範圍地上物，並將附圖B、C、D範圍之土地共計7.52平方公尺騰空返還予原告，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，不應准許，爰判決如主文第1、2項所示。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核其勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告主文第1項得假執行，至原告敗訴部分，應屬無據。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

斗六簡易庭 法 官 楊謹瑜

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並表明上訴理由；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

書記官 蕭亦倫

附表

範圍	拆除標的
附圖編號B部分	採光罩、磚牆、牌樓
附圖編號C部分	一樓突出之雨遮、二樓突出之雨遮與鐵窗、三樓突出之雨遮與鐵窗
附圖編號D部分	一樓突出之雨遮、二樓突出之雨遮與鐵窗、三樓突出之雨遮

	與鐵窗、四樓突出之雨遮、二樓突出之冷氣與鐵架、一樓後門口磚牆
--	--------------------------------