

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1535號

原告 華德興建設有限公司

法定代理人 吳清發

訴訟代理人 郁旭華律師

被告 陳明漢即陳德生之繼承人

陳明祿即陳德生之繼承人

陳麗亦即陳德生之繼承人

陳進德即陳三元之繼承人

上一人

訴訟代理人 沈聖瀚律師

複代理人 蘇睿涵律師

被告 許陳美紅即陳三元之繼承人

黃秋龍即陳市之繼承人

黃義和即陳市之繼承人

陳黃秀連即陳市之繼承人

黃秀嬌即陳市之繼承人

張碧雲即陳市之繼承人

張煙翔即陳市之繼承人

張煙宗即陳市之繼承人

張煙轟即陳市之繼承人

許英治即陳市之繼承人

許清水即陳市之繼承人

傅許阿桃即陳市之繼承人

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國110年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號1377-A部分、面積101.15平方公尺及編號1377-B部分、面積25.98平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

被告陳進德、許陳美紅應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號1377-C部分、面積52.99平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

被告黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號1377-D部分、面積30.91平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾肆萬元為被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告陳進德、許陳美紅供擔保後，得假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣壹拾參萬元為被告黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃供擔保後，得假執行。

01 訴訟費用由被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦連帶負擔百分之60，由
02 被告陳進德、許陳美紅連帶負擔百分之25，其餘由被告黃秋龍、
03 黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、張煙
04 轟、許英治、許清水、傅許阿桃連帶負擔。

05 事實及理由

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求「(一)被告陳
09 明漢、陳明祿、陳麗亦應將坐落臺南市○○區○○段0000地
10 號土地，如起訴狀（補正）附圖所示編號A部分、面積58.5
11 平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。(二)被告陳
12 進德、許陳美紅應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土
13 地，如起訴狀（補正）附圖所示編號B部分、面積46.75平方
14 公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。(三)被告黃秋
15 龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙
16 宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃應將坐落臺南市○
17 ○區○○段0000地號土地，如起訴狀（補正）附圖所示編號
18 C部分、面積49.25平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還
19 原告。」，嗣因起訴後坐落臺南市○○區○○段0000地號土
20 地與同地段1377地號土地合併而不存在，原告於民國110年1
21 月18日具狀變更聲明為「(一)被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦
22 應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（以下簡稱系爭
23 土地）上如附圖（即臺南市麻豆地政事務所收件日期109年1
24 月25日土地複丈成果圖）所示編號1377-A部分、面積101.1
25 5平方公尺；編號1377-B部分、面積25.98平方公尺之建物拆
26 除，並將上開土地返還原告。(二)被告陳進德、許陳美紅
27 應將系爭土地上，如附圖所示編號1377-C部分、面積52.99
28 平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。(三)被告
29 黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張
30 煙宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃應將系爭土地
31 上，如附圖所示編號1377-D部分、面積30.91平方公尺之建

01 物拆除，並將上開土地返還原告。」，核係基於同一事實所
02 為擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先
03 敘明。

04 二、被告陳明祿、陳麗亦、許陳美紅、黃秋龍、黃義和、陳黃秀
05 連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、許英治、許清水、
06 傅許阿桃均經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核
07 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
08 其一造辯論而為判決。

09 三、原告起訴主張：

10 （一）原告所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（即系爭
11 土地）係原告向祭祀公業陳番所買受，訴外人陳德生（陳
12 明漢、陳明祿、陳麗亦3人之被繼承人）、陳三元（被告
13 陳進德、許陳美紅2人之被繼承人）及陳市（被告黃秋
14 龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙
15 宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃11人之被繼承
16 人）及被告未得系爭土地原所有權人即祭祀公業陳番或原
17 告之同意，以如附圖所示編號1377-A、1377-B、1377-C、
18 1377-D之地上物（以下合併簡稱系爭地上物）占有系爭土
19 地，而系爭地上物既未得系爭土地原所有人祭祀公業陳番
20 或原告之同意而占有使用系爭土地，自無正當權源，乃屬
21 無權占有。爰依民法第767條之規定，請求被告應將占有
22 系爭土地之系爭地上物拆除，將占有之土地返還原告。

23 （二）被告陳明漢雖辯稱：伊祖先陳馬、陳知早於光緒8年即已
24 買過系爭土地，又系爭土地原本登記在祭祀公業陳番名
25 下，為全體派下公同共有，伊父親陳德生於系爭土地興建
26 房屋，為合法派下員，有正當權源等語。惟：

27 1.被告陳明漢所提出光緒8年10月之賣社書、承諾書、56年8
28 月20日賣度證均係影本，原告否認其真正。縱使為真，上
29 開文書所載之土地標示亦不明確，實無從證明為系爭土
30 地。

31 2.又系爭土地原登記在祭祀公業陳番名下，依法推定登記權

01 利人即祭祀公業陳番有合法之所有權；而原告為善意之第
02 三人，斥資1,687餘萬元向祭祀公業陳番購買系爭土地，
03 並已完成所有權移轉登記，依上開規定，自應受保護。姑
04 不論被告陳明漢或其父親陳德生是否為祭祀公業陳番之派
05 下，有無權利於系爭土地興建建物，亦均無礙原告為系爭
06 土地所有權人之地位，且被告陳明漢亦不得持上開理由對
07 抗原告而主張為有權占有。

08 (三) 被告陳進德雖辯稱：伊祖先陳典、陳鄙早於明治32年即已
09 購買系爭土地，並於其上興建系爭地上物，非無權占有；
10 又原告夥同祭祀公業陳番，偽刻伊父親陳三元之印章並偽
11 造簽名，違法將系爭土地出賣予原告，原告非善意第三
12 人，不得取得系爭土地所有權等語。惟：

13 1. 被告陳進德所提出明治32年之賣社書係影本，原告否認其
14 真正。縱使為真，上開文書所載之土地標示亦不明確，實
15 無從證明為系爭土地。

16 2. 原告否認「夥同祭祀公業陳番，偽刻陳三元之印章並偽造
17 簽名，違法將系爭土地出賣予原告」等情，被告陳進德空
18 言主張，顯屬無據。又原告為善意之第三人，斥資1,687
19 餘萬元向祭祀公業陳番購買系爭土地，並已完成所有權移
20 轉登記，依上開規定，自應受保護，俱如前述。是被告陳
21 進德辯稱原告非系爭土地所有人，亦無可採。

22 3. 被告陳進德提出之108年地價稅繳款書，其上所載「0000-
23 0000」地號土地，乃系爭土地於109年9月23日合併分割前
24 之土地，而非系爭土地，是該繳款書自不足證明陳三元有
25 繳納系爭土地之地價稅；退步言之，縱陳三元有繳納系爭
26 土地之地價稅，亦不足證明伊有權占有系爭土地。又被告
27 陳進德提出之109年房屋稅繳款書，亦不足證明伊有權占
28 用系爭土地。

29 (四) 並聲明求為判決如主文第1至3項所示。

30 四、被告方面：

31 (一) 被告陳進德：

01 1.系爭土地於明治32年間係由被告陳進德之祖先即陳典、陳
02 鄙購買後於其上興建系爭地上物，並簽訂杜賣書載明其
03 旨，嗣因錯誤登記於祭祀公業陳番名下，詎祭祀公業陳番
04 竟偽刻被告陳進德之父陳三元印章並偽造簽名，以違法之
05 方式表決將系爭土地出賣予原告，是本件原告並非善意之
06 第三人，不得取得系爭土地之所有權。

07 2.又系爭土地108年地價稅繳款書之納稅義務人仍為被告陳
08 進德之父陳三元、109年房屋稅繳款書納稅義務人為被告
09 陳進德，可證系爭土地確實係被告陳進德所有。被告陳進
10 德之系爭地上物坐落系爭土地應非無權占有，則原告請求
11 被告陳進德拆屋還地於法未合。

12 3.觀諸被告陳進德提出之杜賣書內容：「立賣杜絕盡根契字
13 人赤山保水漆林庄蔡賜等有承租人自置厝地一所，帶竹木
14 菓子在內，又帶公水井一口公用東至陳家石己之石當，又
15 東至江家石當，西至蔡家石當，南至許家石當，北至蔡賜
16 自己之石當，帶車路巷出入通行併通補作定九尺闊四至明
17 白為堺…」等語，並有臺南市麻豆地政事務所設立之界址
18 可稽，與被告陳明漢所提出其祖先陳馬、陳知於光緒8年
19 亦有購買系爭土地，並與被告陳進德祖先所購買之土地間
20 以「牛車馬路」作為分界線，及被告陳明漢所提出之買賣
21 契約書間相互比較，足可認定被告陳進德之祖先確於明治
22 32年間即購買系爭土地並於其上興建系爭地上物，是被告
23 陳進德實非無權占有系爭土地。

24 4.聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

25 (二) 被告陳明漢：

26 1.系爭土地係光緒8年由被告陳明漢祖先陳馬、陳知向江家
27 購買（見本院卷第263頁之被告陳明漢109年12月1日答辯
28 狀附件五地籍圖中B地），而江家係向祭祀公業陳番買入
29 系爭土地（附件五地籍圖A+B）；當時祭祀公業陳番管理
30 人陳水於明治45年移轉予江元（附件五地籍圖A地），嗣
31 於昭和7年再移轉予江望。然因祭祀公業陳番管理人陳仲

已於33年死亡，迄至101年2月之土地登記謄本記載管理人仍為陳仲，此68年期間無實際管理人，亦無法辦理異動登記，故陳馬、陳知並非故意不處理而漏未登記，但仍有賣杜契字書為證，此為系爭地上物占用系爭土地之正當權源。

2. 綜上，「光緒8年之賣杜契字書」、「A地伸手厝之地書面永久使用承諾書之由來」、「牛車馬路之存在」皆可證明被告有正當權源，且系爭土地原登記在祭祀公業陳番名下，為全體派下公同共有，陳德生於系爭土地上興建系爭地上物，為合法派下員，故被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦使用之系爭地上物坐落系爭土地並非無權占有，原告請求被告拆屋還地，於法未合。

3. 聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

（三）被告陳明祿、陳麗亦、許陳美紅、黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、許英治、許清水、傅許阿桃經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、得心證之理由：

（一）原告主張訴外人陳德生（已死亡，係陳明漢、陳明祿、陳麗亦3人之被繼承人）、陳三元（已死亡，係被告陳進德、許陳美紅2人之被繼承人）、陳市（已死亡，係被告黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃11人之被繼承人）及被告以如附圖所示編號1377-A、1377-B、1377-C、1377-D之地上物（即系爭地上物）占有系爭土地，且被告有權處分系爭地上物【被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦有權處分系爭地上物中如附圖所示編號1377-A、1377-B部分之地上物，被告陳進德、許陳美紅有權處分系爭地上物中如附圖所示編號1377-C部分之地上物，被告黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃有權處分系爭地上物中

如附圖所示編號1377-D部分之地上物】等情，業據提出陳德生、陳三元、陳市之繼承系統表、戶籍謄本、地籍圖謄本、土地登記謄本及現況照片為憑，並經本院勘驗系爭土地及囑託臺南市麻豆地政事務所測繪系爭地上物坐落系爭土地之位置及面積查明，有勘驗測量筆錄及附圖在卷可稽，且為被告所不爭執。是原告此部分主張，堪信為真實。

（二）原告又主張系爭土地為其所有，被告以系爭地上物無權占有原告所有系爭土地等語；為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 1.原告主張其為系爭土地所有權人，業據提出土地登記謄本為憑。被告陳進德雖辯稱係原告夥同祭祀公業陳番，偽刻陳三元之印章並偽造簽名，違法將系爭土地出賣予原告，原告非善意之第三人，不得取得系爭土地所有權云云。惟為原告否認，被告陳進德復未提出任何證據以實其說，則被告陳進德空言指摘原告並非系爭土地所有權人云云，實不足採信。而原告既為土地登記簿公示之所有人，是原告主張為系爭土地之所有權人，堪信為真實。
- 2.被告陳明漢、陳進德雖抗辯其等之祖先陳馬、陳知及陳典、陳鄙早於光緒8年、明治32年即已購買系爭土地，故陳德生、陳三元於系爭土地上之地上物，為有正當權源云云，並提出賣度證、承諾書及賣杜書（見本院卷第247-253頁，以下簡稱系爭賣度文書）為憑。且不論原告否認系爭賣度文書之真正，觀系爭賣度文書之內容，其上並未明確記載買賣之土地標示，實無從據以證明為系爭賣度文書確係買賣系爭土地。是被告陳明漢、陳進德抗辯其等之祖先已購買系爭土地云云，不足採信。
- 3.被告陳進德另提出納稅義務人為「祭祠公業陳番管理人陳仙化納稅管理人陳三元」之108年地價稅繳款書（見本院卷第181、183頁，以下簡稱系爭地價稅繳款書），據以抗辯系爭土地為其所有。惟系爭地價稅繳款書上所載「課稅

土地：水林段0000-0000地號」，係系爭土地於109年9月23日合併分割前之地號，並非系爭土地；況系爭地價稅繳款書所載納稅義務人為「祭祠公業陳番管理人陳仙化納稅管理人陳三元」，即被告陳進德之父陳三元僅係納稅管理人，並非納稅義務人。是系爭地價稅繳款書並無法證明陳三元有繳納系爭土地之地價稅，亦不能證明陳三元有權占用系爭土地。

4.綜上，被告陳進德、陳明漢抗辯系爭地上物占有系爭土地為有權占有云云，不足採信。而原告主張系爭地上物係無權占有原告所有之系爭土地等語，則為可採。

（三）再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條定有明文。本件原告主張被告有處分權之系爭地上物無權占有原告所有系爭土地等語，既為可採。從而，原告依民法第767條規定，請求被告應將系爭地上物拆除，並將占有之土地返還原告，自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求【被告陳明漢、陳明祿、陳麗亦應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示編號1377-A部分、面積101.15平方公尺及編號1377-B部分、面積25.98平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告。被告陳進德、許陳美紅應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示編號1377-C部分、面積52.99平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告。被告黃秋龍、黃義和、陳黃秀連、黃秀嬌、張碧雲、張煙翔、張煙宗、張煙轟、許英治、許清水、傅許阿桃應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示編號1377-D部分、面積30.91平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還原告。】，為有理由，應予准許。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

八、原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，經核於法並

01 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

02 九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
03 前段、第85條第2項、第78條、第390條第2項，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 110 年 4 月 29 日
06 臺灣臺南地方法院民事第二庭
07 法 官 王 獻 楠

08 上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 4 月 29 日
14 書記官 蕭 雅 文