臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第977號

原　　告　伯捷建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊茹琳

訴訟代理人　朱宏杰律師

被　　告　潘三和

訴訟代理人　潘明清

上列當事人間請求拆除地上物等事件，經本院於民國110年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積一五三點六七平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰壹拾捌萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告經法務部行政執行署臺南分署107年度地稅執字第54382號強制執行拍賣程序（下稱系爭執行事件、系爭執行程序）取得臺南市○○區○○段000○000地號土地（重測前地號為蜈蜞潭段434-1、434-2地號，下稱系爭960地號、961地號土地，合稱系爭土地），系爭土地存有被告所有如附圖所示編號A部分面積153.67平方公尺、編號B部分面積55.07平方公尺之地上物（編號A之地上物下稱系爭房屋，編號B之地上物下稱系爭鐵皮屋，合稱系爭地上物），被告使用系爭土地不具任何法律關係，自屬無權占有，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占用土地返還原告。並聲明：被告應將系爭地上

物拆除，並將土地騰空返還原告。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於民國63年5月19日向第三人楊豬枇買受系爭房屋及系爭房屋所坐落之土地，並有簽訂賣賣契約書（下稱系爭買賣契約）等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

（一）系爭執行事件拍賣債務人祭祀公業楊豬批所有系爭土地，原告於110年1月5日得標買受系爭土地，並於110年3月3日登記為系爭土地之所有權人。

（二）系爭房屋坐落在系爭961地號土地上，係被告所有，門牌號碼為臺南市○○區○○街00巷00弄0號。系爭鐵皮屋坐落在系爭960、961地號土地上，原為豬舍，現已荒廢。

（三）系爭買賣契約記載被告於63年5月19日以新臺幣50,000元向第三人楊豬枇購買坐落臺南縣永康鄉（改制為臺南市○○區○○○○段000號土地約38.833坪土地。

四、得心證之理由：

（一）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。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。再按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院96年度台上字第2772號、97年度台上字第1101號判決意旨參照）。系爭961地號土地係原告所有，系爭961地號土地上現有被告所有之系爭房屋，為兩

造所不爭執，依上開規定及說明，自應由被告就其所有之系爭房屋係有權占有系爭961地號土地之事實負舉證責任。

（二）被告雖抗辯其於63年5月19日與系爭土地之原所有權人簽訂系爭買賣契約，購買系爭房屋及系爭房屋所坐落之土地，係有權使用系爭土地，原告應繼受此不利益云云。惟查，買賣契約僅有債之效力，基於債權相對性之原理，不得以之對抗契約以外之第三人。是縱被告確有向系爭土地之原所有權人購買系爭房屋所坐落之土地，但被告並未登記取得系爭房屋所坐落之土地所有權，依上開說明，其不得基於與原所有權人之債權契約（買賣契約）對抗已取得系爭土地所有權之原告。被告自不得執系爭買賣契約向原告主張其係有權占有系爭961地號土地。此外，被告並未提出其他證據證明其所有之系爭房屋係有權占用系爭961地號土地，自難認被告所有之系爭房屋係有權占用系爭961地號土地。被告所有之系爭房屋既無權占用系爭961地號土地，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭房屋，並將占用之土地返還原告，為有理由。

（三）原告主張系爭鐵皮屋係被告所有，然為被告所否認，原告就該有利於己之事實，自應舉證證明。查原告係以被告於本院110年8月4日言詞辯論時自承系爭鐵皮屋係其所有，證明系爭鐵皮屋係被告所有，被告則辯稱：當時講錯了，系爭買賣契約只有寫系爭房屋，系爭鐵皮屋係原地主所有等語。經查，系爭買賣契約係記載被告向第三人楊豬枇購買坐落臺南縣永康鄉（改制為臺南市○○區○○○○段000號土地約38.833坪土地，該土地上有房屋坐落，而系爭房屋之面積為153.67平方公尺（約46.4坪），系爭鐵皮屋之面積為55.07平方公尺（約17.9坪），已如前述，就面積觀之，系爭房屋所坐落之土地較接近系爭買賣契約所載之土地面積38.833坪，且光是系爭房屋所坐落之土地已超過38.833坪，是被告抗辯：其僅購買系爭房屋，系爭鐵皮

屋並非其所有等語，應可採信。參以原告提出之系爭執行事件之拍賣條件記載：據義務人之管理人楊榮吉稱，上開3筆地號土地（包括系爭土地）北面有2棟未保存登記建物，1棟是潘三和居住使用（即系爭房屋），另1棟是楊榮吉之父親楊天賜蓋的豬舍（即系爭鐵皮屋），豬舍已廢棄等語，益見系爭鐵皮屋並非被告所有。系爭鐵皮屋既非被告所有，原告請求被告拆除系爭鐵皮屋，並將土地騰空返還原告，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭房屋，並將占用土地騰空返還原告，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律之規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　6　　日

民事第二庭　　法　官　蘇正賢

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　110　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　林容淑