

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1553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 陳巖耀

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

蕭人豪律師

陳妍蓁律師

陳思紐律師

被告 陳靜萱

陳映嵐

陳嘉成

兼 上一人

訴訟代理人 陳怡陵

兼 上三人

訴訟代理人 林秀治

被告 陳文能

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳巖耀應將如附表編號1至3所示占用土地之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應將如附表編號4所示占用土地之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

三、訴訟費用由被告陳巖耀負擔百分之39，餘由被告連帶負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣462,026元為被告陳巖耀供擔保後，得假執行；但被告陳巖耀如以新臺幣1,386,078元為

01 原告預供擔保，得免為假執行。

02 五、本判決第二項於原告以新臺幣716,236元為被告供擔保後，
03 得假執行；但被告陳巖耀如以新臺幣2,148,707元為原告預
04 供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 被告陳靜萱經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
08 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
09 辯論而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：

12 (一)臺南市六甲區水林段1390、1392、1393-2、1393-4、1393-
13 5、1393-6、1489、1489-1及1489-6地號土地（下分別以地
14 號稱之，該9筆土地合稱系爭土地）均為原告所有，被告陳
15 巖耀為如附表編號1至3所示系爭A、B、C地上物之事實上處
16 分權人，系爭A、B、C地上物無權占用各如附表編號1至3所
17 示地號土地，占用面積各如附表編號1至3所示；被告陳巖
18 耀、陳靜萱、林秀治、陳映嵐、陳嘉成、陳怡陵及陳文能7
19 人（下合稱被告）為如附表編號4所示系爭D地上物之事實上
20 處分權人，系爭D地上物無權占用如附表編號4所示地號土
21 地，占用面積如附表編號4所示，爰依民法第767條第1項前
22 段、中段規定，提起本件訴訟。

23 (二)並聲明：

24 1.被告陳巖耀應將如附表編號1至3所示占用土地之地上物拆
25 除，並將該部分土地返還原告。

26 2.被告應將如附表編號4所示占用土地之地上物拆除，並將該
27 部分土地返還原告。

28 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告答辯：

30 (一)被告陳巖耀辯稱：伊為系爭A、B、C地上物之事實上處分權
31 人，並與被告陳靜萱、林秀治、陳映嵐、陳嘉成、陳怡陵及

01 陳文能因繼承而公同共有系爭D地上物；系爭土地雖登記為
02 原告所有，然系爭土地原為祭祀公業陳番即原告之前手所
03 有，伊係派下員之一，訴外人陳仙化為祭祀公業陳番之管理
04 人，祭祀公業陳番之派下員曾開會決議就系爭1489地號土地
05 要保留50坪之土地作為公廳使用，不可能全部移轉登記予原
06 告，則祭祀公業陳番是否經合法程序出售包含系爭土地在內
07 之全部土地，並非無疑；又陳仙化曾稱其不知道有無出售祭
08 祀公業陳番之土地、其沒有在買賣契約書上簽過名、亦未收
09 受買賣價金，則祭祀公業陳番有無與原告就系爭土地成立買
10 賣契約、有無所有權讓與合意、原告是否已取得系爭土地所
11 有權、原告有無交付買賣價金，均有疑問；又據伊了解，土
12 地買賣價金均在陳仙化私人帳戶，並未存入祭祀公業陳番之
13 專戶，原告請求拆除系爭A、B、C、D地上物，並無理由等
14 語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告陳巖耀願供擔保，請
15 准宣告免為假執行。

16 (二)被告陳靜萱、林秀治、陳映嵐、陳嘉成、陳怡陵均辯稱：伊
17 等與被告陳巖耀、陳文能因繼承而公同共有系爭D地上物，
18 但伊等不瞭解原告購買系爭土地之經過，並非蓄意占用如附
19 表編號4所示土地，伊等均同意由原告自行拆除系爭D地上
20 物，並由原告負擔相關拆除費用，請原告撤告等語。並均聲
21 明：原告之訴駁回。

22 (三)被告陳文能辯稱：伊與被告陳巖耀、陳靜萱、林秀治、陳映
23 嵐、陳嘉成及陳怡陵因繼承而公同共有系爭D地上物，當時
24 祭祀公業陳番都沒有通知開會，伊不瞭解原告購買系爭土地
25 之經過，是否須由被告拆除系爭D地上物，請法院依法判決
26 等語。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由：

28 (一)原告主張其為系爭土地之登記所有權人，被告陳巖耀為如附
29 表編號1至3所示系爭A、B、C地上物之事實上處分權人、被
30 告為如附表編號4所示系爭D地上物之事實上處分權人，系爭
31 A、B、C、D地上物所占用土地及占用面積各如附表所示等事

01 實，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本為
02 證（本院卷一第15至20頁、本院卷二第139至149頁），且有
03 本院勘驗筆錄、現場照片、臺南市麻豆地政事務所112年11
04 月6日土地複丈成果圖（即附圖）在卷可稽（本院卷二第9至
05 11、29至75、115頁），暨被繼承人陳岩松之除戶謄本、繼
06 承系統表、全體繼承人戶籍謄本、法院查覆未有拋棄繼承之
07 函文附卷可參（本院卷一第93至112頁、本院卷二第88-3至8
08 8-4頁），並為被告所不爭執（本院卷一第366頁、第375至4
09 07頁），此部分事實先堪認定。

10 (二)被告雖以前詞置辯，爭執原告並未實際取得系爭土地之所有
11 權。然我國土地法關於土地地籍之管理，採取強制登記原
12 則，賦與登記事項有絕對效力，且地政機關負實質審查責
13 任，此觀土地法第72條、第43條及土地登記規則第55條至第
14 57條等規定即明（最高法院110年度台上大字第3017號裁定
15 意旨參照）。又當事人透過債權行為（如買賣、贈與）及物
16 權行為（如移轉所有權登記）而完成其交易行為者，該債權
17 行為雖係物權行為之原因，惟基於物權行為之無因性，該債
18 權行為於物權行為完成後，即自物權行為中抽離，亦即，物
19 權行為之效力，尚不因債權行為（原因行為）之不存在、撤
20 銷或無效而受影響。而查，系爭土地買賣及辦理所有權移轉
21 登記經過，除有原告所提出蓋有祭祀公業陳番及管理人陳仙
22 化之印章、由陳仙化簽名之土地買賣契約書、增補契約書及
23 相關付款票據或匯款單據為證（本院卷二第201至223頁），
24 並有臺南市麻豆地政事務所112年10月13日所登記字第11200
25 94803號函附之辦理系爭土地所有權移轉登記相關資料在卷
26 可參（本院卷一第131至346頁），則原告於完成系爭土地之
27 所有權移轉登記後，即依法取得系爭土地之所有權，至於買
28 賣價金之交付、祭祀公業陳番先前開會決議等節，不影響系
29 爭土地所有權業已移轉登記予原告之物權行為效力，被告陳
30 巖耀辯稱祭祀公業陳番曾有開會決議保留部分土地，且買賣
31 價金未入專戶；其餘被告辯稱其等不瞭解系爭土地出售經

01 過，據以爭執原告並未實際取得系爭土地所有權，要無可
02 採。至被告陳巖耀聲請向祭祀公業陳番函查有關買賣系爭土
03 地及曾決議保留部分土地之會議紀錄，欲釐清祭祀公業陳番
04 是否經合法程序出售系爭土地（本院卷二第101頁），依上
05 開說明，因不影響物權行為之效力，自無調查之必要；另被
06 告陳巖耀聲請通知陳仙化以證人身分到庭作證，欲釐清陳仙
07 化是否知悉系爭土地出售予原告（本院卷一第86頁），因待
08 證事實已臻明確，亦無調查之必要。

09 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
11 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
12 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
13 本件原告為系爭土地之所有權人，被告陳巖耀為如附表編號
14 1至3所示系爭A、B、C地上物之事實上處分權人、被告為如
15 附表編號4所示系爭D地上物之事實上處分權人，系爭A、B、
16 C、D地上物所占用土地及占用面積各如附表所示等事實，業
17 如前述，被告復未就占用該等土地係有正當權源之事實予以
18 舉證證明之，是原告主張被告無權占有系爭土地各如附表所
19 示，堪信屬實。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段
20 規定，請求被告陳巖耀將如附表編號1至3所示占用土地之地
21 上物拆除，並將該部分土地返還原告；及請求被告將如附表
22 編號4所示占用土地之地上物拆除，並將該部分土地返還原
23 告，均屬有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
25 被告就各如附表所示地上物予以拆除並返還土地，為有理由，
26 應予准許。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘
29 明。

30 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核與民事訴訟法第390
31 條第2項規定並無不合，爰各酌定如主文第4項、第5項所示

之相當擔保金額，予以准許；另被告陳巖耀陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於同法第392條第2項規定，爰各酌定如主文第4項、第5項所示之相當擔保金額，予以准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第2項。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

民事第三庭 法 官 吳彥慧

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 5 月 30 日

書記官 謝靜茹

附表：

編號	地上物	左列地上物之事實上處分權人	坐落地號	附圖所載地上物之編號及占用面積
1	【系爭A地上物】 門牌號碼臺南市○○區○○街000巷000號房屋（未保存登記）	被告陳巖耀	(一)臺南市○○區○○段000000地號土地	A1：125.91平方公尺
			(二)臺南市○○區○○段000000地號土地	A2：1.25平方公尺 A3：2.3平方公尺
			(三)臺南市○○區○○段000000地號土地	A4：0.13平方公尺
2	【系爭B地上物】 上址房屋前方鐵皮倉庫	被告陳巖耀	臺南市○○區○○段000000地號土地	B1：15.38平方公尺
3	【系爭C地上物】 無門牌號碼房屋（未保存登記）	被告陳巖耀	臺南市○○區○○段000000地號土地	C1：46.15平方公尺
4	【系爭D地上物】	被告陳巖耀、陳靜萱、林秀治、	(一)臺南市○○區○○段000000	D1：280.28平方公尺

(續上頁)

01

	門牌號碼臺南市 ○○區○○街000 巷00弄0號房屋 (未保存登記)	陳映嵐、陳嘉 成、陳怡陵及陳 文能	地號土地	
			(二)臺南市○○區 ○○段0000地 號土地	D2：15.76平方公尺
			(三)臺南市○○區 ○○段0000地 號土地	D3：0.42平方公尺
			(四)臺南市○○區 ○○段0000地 號土地	D4：1.82平方公尺
			(五)臺南市○○區 ○○段000000 地號土地	D5：0.02平方公尺