臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2039號

原告 蔡重恩

蔡謝素梅

蔡昇翰

蔡孟勳

上四人共同

訴訟代理人 林冠廷律師

被告 蔡重仁

蔡方秋金

共同

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自附表編號3-5所示之土地上，如附圖所示乙部分之三合院東側左護龍，面積51.82平方公尺遷出，並騰空返還予原告蔡重恩。

被告應將坐落編號2、5所示土地上，如附圖所示甲部分之系爭鐵皮建物（面積35.23平方公尺）拆除，並將土地返還如附表所示之原告。

本判決第1項於原告蔡重恩以新臺幣131,400元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣394,200元為原告蔡重恩預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣102,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣306,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘先位之訴駁回。

原告其餘先位之訴及備位之訴之假執行聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 原告於起訴時為如後述備位之訴及聲請之請求，於訴訟中原
03 告蔡重恩為追加先位之訴及聲明，查蔡重恩先位之訴係以起
04 訴書時即已提出之證據為主張，不甚礙被告之防禦及訴訟之
05 終結，依民事訴訟法第255條第1項第7款規定，應予准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：附表所示之土地、建物由附表所示之原告所共有
08 或單獨所有，被告蔡重仁於民國103年4月間將坐落附表編號
09 2-5土地上（下稱系爭土地）之未保存登記部分建物（下稱
10 未保登建物）之事實上處分權出售予原告蔡重恩（下稱系爭
11 買賣契約），爰依系爭買賣契約、民法第179條規定，請求
12 被告將上開未保登建物之占有返還予蔡重恩，並為先位聲
13 明：(一)被告應自附表編號2、5所示之土地上，如附圖即臺南
14 市佳里地政事務所113年1月24日法囑土地字第5100號複丈成
15 果圖所示甲部分之鐵皮建物，面積35.23平方公尺（下稱系
16 爭鐵皮建物）及附表編號3-5所示之土地上，如附圖所示乙
17 部分之三合院東側左護龍，面積51.82平方公尺（下稱系爭
18 左護龍）遷出，並騰空返還予蔡重恩；(二)願供擔保，請准宣
19 告假執行。如認系爭買賣契約無效，系爭鐵皮建物現由被告
20 占有使用中，無權占有原告所有或共有如附表編號2、5所示
21 之土地，自應折除，並將土地返還原告。另被告無權占用原
22 告蔡昇翰、蔡孟勳所有附表編號6所示建物內之系爭左護
23 龍，被告亦應返還予蔡昇翰、蔡孟勳，爰依民法第767條第1
24 項規定請求之，並為備位聲明：(一)被告應將坐落編號2、5所
25 示土地上系爭鐵皮建物拆除，並將土地返還原告及共有人全
26 體；(二)被告應自附表編號6所示建物內系爭左護龍遷出，並
27 騰空返還予蔡昇翰、蔡孟勳；(三)願供擔保，請准宣告假執
28 行。

29 二、被告則以：系爭鐵皮建物為訴外人即蔡重仁與蔡重恩之父蔡
30 順發所興建，蔡重仁依遺產分割協議而取得所有權，並與蔡
31 方秋金共同占有至今，非無權占有；系爭左護龍構造上具獨

01 立性，有門戶可供進出，亦具使用上之獨立性，非屬附表編
02 號6建物之附屬部分，不在強制執行範圍內。又蔡重仁未將
03 系爭未保登建物出售予蔡重恩。被告亦主張依民法第425條
04 之1規定應推定有租賃關係存在。是原告之請求均無理由，
05 應予駁回。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願
06 供擔保，請准免予假執行。

07 三、得心證之理由

08 (一)查附表所示編號1、2所示土地（分割前均為57地號），應有
09 部分687分之285、編號5所示土地，權利範圍全部，及編號5
10 所示土地上如編號6所示建物，權利範圍全部，原為蔡重仁
11 所有，於102年間遭強制執行，由訴外人拍定取得所有權
12 後，蔡昇翰、蔡孟勳再自訴外人買回，與附表所示土地、建
13 物原有權利人，現為附表所示之共有或單獨所有狀態，為兩
14 造所不爭執，應認為真實。蔡重恩以拍賣時未同時拍賣之蔡
15 重仁所有事實上處分權之未保存登記建物，嗣後已由蔡重仁
16 轉讓與蔡重恩；若認系爭買賣契約無效，則被告亦無占有使
17 用附表編號2、5所示土地及編號6所示建物之權利等情，則
18 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者為：1.
19 蔡重恩有無自蔡重仁處受讓系爭未保登建物之事實上處分
20 權；2.若無，被告有無使用附表所示編號2、5土地及編號6
21 建物之權利？

22 (二)依本院依職權調閱本院民事執行處102年司執字第38059號拍
23 賣抵押物執行卷宗所附之拍賣公告載有拍賣標的為附表編號
24 1所示土地，應有部分687分之285、編號5所示土地，權利範
25 圍全部，及編號5所示土地上如編號6所示建物，有關係爭未
26 保登建物則依拍賣公告使用情形欄記載編號5所示土地上部
27 分有編號6所示建物為蔡重仁自住，部分上有二未保登建
28 物，除編號6所示建物外，占有之法律關係不明，且均不在
29 拍賣範圍內，拍定後之法律關係由拍定人自理等語，再核對
30 查封筆錄之記載「債務人（即蔡重仁）稱建物係債務人使用
31 居住中，其古厝旁之鐵皮建物亦為其所有。債權人追加該屋

01 左側之未保存登記建物」，與鑑價報告亦載稱編號6所示建
02 物屋前兩側有增建之未保登磚造平房（即系爭左護龍）及鐵
03 皮屋（即系爭鐵皮建物）等語，是系爭左護龍未以編號6所
04 示建物之附屬建物一併鑑價拍賣，足認該次拍定權利移轉範
05 圍並不包括系爭左護龍、系爭鐵皮建物。則原告自訴外人處
06 買回之權利自不包括系爭未保登建物。

07 (三)原告提出價金流程說明書、財政部南區國稅局非屬贈與財產
08 同意移轉證明書、建築改良物所有權買賣移轉契約書及臺南
09 市政府稅務局佳里分局103年契稅繳款書等用以證明蔡重仁
10 已將系爭未保登建物移轉予蔡重恩，雖蔡重仁否認有出售之
11 事實，惟蔡重仁僅單純之否認，未提出答辯事實及證據，違
12 反當事人應善盡協力迅速進行訴訟之義務，其否認自無可
13 採。審酌此次買賣係為前揭強制執行拍賣所未及之未保登建
14 物，而依價金流程說明書所載出賣建物之門牌臺南市○○區
15 ○○里○○000號，一層，共計67平方公尺；建築改良物所
16 有權買賣移轉契約書載稱未保登建物係坐落附表編號3土地
17 即蔡重恩所有之土地上，再輔以附圖所示系爭左護龍面積5
18 1.82平方公尺，系爭鐵皮建物面積35.23平方公尺等情，雖
19 系爭左護龍除坐落附表編號3所示土地外，部分亦坐落附表
20 編號4、5所示土地，面積部分亦有些許出入，然既為解決未
21 同時拍賣之未保登建物，而當時拍賣公告亦說明有系爭左護
22 龍、系爭鐵皮建物未予鑑價，是由整體判斷應認此次買賣之
23 權利移轉標的僅為系爭左護龍，而不及於系爭鐵皮建物。系
24 爭左護龍之事實上處分權既已移轉予蔡重恩，被告即無繼承
25 占有使用之權利，是蔡重恩依系爭買賣契約法律關係向蔡重
26 仁請求，依民法第179條不當得利法律關係向被告2人請求，
27 自系爭左護龍遷出，返還對系爭左護龍之占有應屬有據。系
28 爭鐵皮建物既非系爭買賣契約之標的物，蔡重恩自不得依系
29 爭買賣契約主張對系爭鐵皮建物之權利。

30 (四)系爭鐵皮建物部分坐落附表編號5所示土地為蔡謝素梅、蔡
31 孟勳共有，部分坐落附表編號2所示土地為蔡重恩所有，為

01 兩造所不爭執事實。而蔡重仁於本院民事執行處查封時表示
02 系爭鐵皮建物為其所有，是其自有事實上處分權。又原告本
03 於所有權人之地位行使民法第767條第1項之物上請求權，如
04 被告無占有使用之權源，自應返還之。對此，被告雖辯稱應
05 依民法第425條之1第1項規定「土地及其土地上之房屋同屬
06 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
07 地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受
08 讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋
09 得使用期限內，有租賃關係。」與原告間推定有租賃關係等
10 語。惟查，系爭鐵皮建物於附表編號1、2所示土地（分割前
11 為57地號）、編號5所示土地強制執行拍賣時，雖部分坐落
12 蔡重仁單獨所有之編號5所示土地上，但部分係坐落蔡重仁
13 與蔡重恩所共有之附表編號1、2所示土地（分割前為57地
14 號）上，有原土地謄本附於執行卷可查，難謂符合民法第42
15 5條之1「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件，而
16 得主張法定租賃關係。

17 (五)備位聲明關於系爭左護龍部分，因於先位之訴已准許，本院
18 自無庸在備位之訴再予審酌，附此敘明。

19 四、綜上所述，蔡重恩依系爭買賣契約、及不當得利之法律關
20 係，為先位之訴請求如主文第1項所示，為有理由，應予准
21 許，其餘部分，為無理由，應予駁回；原告依所有物返還請
22 求權之法律關係，為備位之訴請求如主文第2項所示，為有
23 理由，應予准許。並依民事訴訟法第78條規定，命敗訴之被
24 告負擔訴訟費用。又兩造分別陳明願供擔保假執行及免予假
25 執行，經核與法相合，爰酌定相當擔保金額准許之。

26 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳
27 述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再
28 一一論述，併予敘明。

29 六、據上論結，本件原告之先位之訴為一部有理由，一部無理
30 由；備位之訴為一部有理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

民事第三庭 法官 施介元

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（須附繕本）。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 113 年 12 月 19 日
書記官 曾怡嘉

附表

編號	所有人→	蔡重恩	蔡謝素梅	蔡昇翰	蔡孟勳
	土地、建物↓				
1	臺南市○○區○○段 00地號土地	201/687	201/687	285/1374	285/1374
2	臺南市○○區○○段 0000地號土地	201/687	201/687	285/1374	285/1374
3	臺南市○○區○○段 00地號土地	1/1	0	0	0
4	臺南市○○區○○段 0000地號土地	1/1	0	0	0
5	臺南市○○區○○段 00地號土地	0	1/2	0	1/2
6	臺南市○○區○○段 00○號建物	0	1/2	0	1/2