

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第259號

上訴人 楊清全

訴訟代理人 楊凱勝

上訴人 洪文棋

黃志遠

被上訴人 葉楊金環

楊木宗

共同

訴訟代理人 王正宏律師

楊雨錚律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年8月6日
本院臺南簡易庭113年度南簡字第566號第一審簡易判決提起上
訴，經本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人洪文棋、黃志遠未於言詞辯論期日到場，核無民
事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由
其一造辯論而為判決。

二、被上訴人即原告主張均引用原審判決之記載。

三、上訴人即被告方面：

(一)上訴人楊清全則以：門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷
00號房屋（下稱系爭房屋）是訴外人即上訴人楊清全之祖父
楊明起造，從日據時代使用土地迄今，且有辦理稅籍登記，
是合法之未保存登記建物，如非有經土地所有人同意，不可
能長期使用未遭驅趕。上訴人楊清全取得系爭房屋所有權後
雖曾將系爭房屋稅籍過戶予訴外人鈞富科技營造有限公司
（下稱鈞富公司），然因上訴人楊清全為鈞富公司的實際負

責人，仍然有權使用，其餘使用系爭房屋之人均是經上訴人楊清全同意使用等語置辯。

(二)上訴人洪文棋、黃志遠經合法送達，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何陳述。

四、被上訴人於原審聲明：(一)上訴人及原審被告洪秀怡、楊雅玲（以下合稱上訴人及原審被告等5人）應自坐落臺南市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）內如臺南市歸仁地政事務所民國109年1月17日法囑土地字第1200號收件之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積138.5平方公尺之三合院、編號B部分面積22.5平方公尺之增建平房、編號C部分面積1.21平方公尺之水塔（前開如附圖所示編號A至C部分之地上物，面積合計162.21平方公尺【計算式：138.5平方公尺+22.5平方公尺+1.21平方公尺=162.21平方公尺】，以下合稱系爭地上物）遷出；(二)願供擔保，請准宣告假執行。原審判決上訴人應自系爭地上物遷出，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，並於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回（原審判決被上訴人敗訴部分，因被上訴人未提起上訴而告確定，不在本件審理範圍）。

五、得心證之理由：

(一)經查，被上訴人主張系爭土地為其所有，坐落系爭土地內如附圖所示編號A、B、C部分為系爭地上物占用，被上訴人前於107年間對鈞富公司提起拆屋還地訴訟，經本院於108年7月23日以107年度訴字第1107號判決鈞富公司應將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人，因鈞富公司不服提起上訴，迭經臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）於109年7月2日以108年度上字第255號判決、最高法院於110年4月21日以110年度台上字第890號判決駁回上訴確定（下稱前案）在案；嗣被上訴人持前案確定判決為執行名義對鈞富公司聲請強制執行，經本院民事執行處以112年度司

01 執字第18045號事件（下稱系爭執行事件）受理後，因上訴
02 人楊清全於112年6月13日現場履勘時在場表示系爭地上物現
03 為上訴人及原審被告等5人占有使用，且係基於己意而占
04 有，認上訴人及原審被告等5人並非前案執行名義效力所
05 及，於112年7月5日駁回被上訴人強制執行之聲請等情，業
06 經被上訴人提出系爭土地之土地登記第一類謄本影本2紙、
07 本院107年度訴字第1107號判決、臺南高分院108年度上字第
08 255號判決、最高法院110年度台上字第890號判決、本院民
09 事判決確定證明書、本院112年度司執字第18045號裁定影本
10 各1份為證（見補字卷第17頁至第53頁），並經本院依職權
11 調閱前案民事及系爭執行事件卷宗核閱無訛。

12 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
14 有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
15 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
16 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
17 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
18 法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。再按，土地所
19 有人訴請地上房屋所有人拆屋還地，於獲得勝訴之判決時，
20 固許其本於土地所有權之作用，對於占有房屋之第三人一併
21 請求其自房屋遷出，以便地上房屋所有人拆除房屋，而遂土
22 地所有人收回土地之目的（最高法院82年度台上字第1388號
23 判決意旨參照）；復按土地及坐落其上之房屋為各別獨立之
24 不動產（民法第66條第1項參照），房屋仍不能脫離土地而
25 獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有土地者
26 為房屋所有人，占有房屋者則為房屋之所有人或使用人；而
27 遷出行為旨在解除房屋現占有之占有，以利進行拆屋還
28 地，係拆屋還地之階段行為，僅為完成目的之手段，拆屋還
29 地始為其目的，遷出之手段行為之請求，應否允許，須視房
30 屋使用人有無法律上遷出之義務而定，苟土地所有權人尚不
31 得請求房屋所有權人拆屋還地時，自無權禁止房屋所有權人

01 使用其所有房屋及請求其自該房屋遷出（最高法院102年度
02 台上字第232號、104年度台上字第1939號判決意旨參照）。
03 (三)查系爭土地內如附圖所示編號A、B、C部分為系爭地上物占
04 用，且上訴人楊清全於前案第一審擔任鈞富公司之訴訟代理
05 人時業已自認系爭地上物係上訴人楊清全過戶給鈞富公司及
06 鈞富公司為系爭地上物之事實上處分權人等事實（見前案訴
07 字卷一第57頁、第131頁，訴字卷二第11頁、第126頁、第24
08 8頁），核與臺南市政府財政稅務局新化分局112年3月14日
09 南市財新字第1123005119號函檢附之房屋稅籍資料查復表1
10 紙、109年1月21日南市財新字第1092901300號函1紙暨隨函
11 檢附之遺產分割繼承協議書影本2紙、契稅申報書1紙、所有
12 權買賣移轉契約書影本1份等證所示系爭房屋之納稅義務人
13 於100年1月間以分割繼承為原因變更為上訴人楊清全，復於
14 100年2月間以買賣為原因變更為鈞富公司等情一致（見簡字
15 卷第34頁，前案上字卷二第3頁、第9頁、第11頁、第51頁至
16 第53頁暨不爭執事項(三)）。雖系爭房屋為未辦登記建物無法
17 辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，惟受讓人
18 取得之事實上處分權與所有權人之權能無異（最高法院10
19 6年度台再字第71號、108年度台上字第1746號判決意旨參
20 照），堪認鈞富公司已於100年2月間因買賣取得系爭房屋及
21 其附屬建物使用、收益及處分之權能。嗣上訴人楊清全於本
22 件準備程序時自陳：「（問：上訴人與鈞富公司的關係？）
23 我是鈞富公司的老闆。（問：你在前案說是鈞富公司的實際
24 負責人？）是。」、「（問：你當時在執行程序說是你讓他們
25 住在那裡？什麼叫做你讓他們住在那裡？）因為房子是我的。
26 」、「（問：你曾經把房子過戶到鈞富公司，過戶後還是
27 上訴人使用？）對。（問：為何還可以使用？）因為鈞富
28 公司是我的。（問：你的意思是因為你同時是鈞富公司的實
29 際負責人，基於鈞富公司實際負責人的身分同意你本人使
30 用？）是。」等語（見本院卷第98頁、第100頁至第101
31 頁），可見上訴人楊清全抗辯上訴人洪文棋、黃志遠使用系

01 爭地上物之權源係來自於上訴人楊清全，而上訴人楊清全使
02 用系爭地上物之權源係來自於鈞富公司，依前開說明，自應
03 由上訴人就鈞富公司事實上處分之系爭地上物是否有使用系
04 爭土地之正當權源負有舉證責任。上訴人楊清全或其餘未到
05 庭之上訴人均未提出任何證據供本院調查，尚難認其已盡其
06 舉證之責，自難謂有權占有。系爭地上物既無占有使用系爭
07 土地之法律上權源，不論上訴人楊清全與鈞富公司或上訴人
08 間之內部關係為何，均無從對被上訴人成立占有連鎖。據
09 此，被上訴人本於民法第767條第1項所有物之物上請求權，
10 請求上訴人自系爭地上物遷出，當屬被上訴人遂其收回土地
11 之目的，進行拆屋還地之階段行為，即為有據，應予准許。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
13 自系爭土地內如附圖所示編號A、B、C部分之地上物遷出，
14 為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，
15 並依職權為假執行及附條件免為假執行之宣告，經核並無違
16 誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
17 應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
19 決結果均無影響，爰不另一一論述。

20 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
21 3項、第449條第1項、第385條第1項前段、第78條，判決如
22 主文。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
24 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

25 法 官 蔡岳洲

26 法 官 徐安傑

27 以上正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

