

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第338號

原告 鄭音鍾

訴訟代理人 楊承彬律師

被告 李孔筆

李茂隆

李宗倫 應為送達處所不明

李顏美鈴

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告李茂隆、李宗倫、李顏美鈴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，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱972-1號土地）係自分割前臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭母地）分割而來；原告向被告李宗倫購買取得972-1號土地後，發現972-1號土地遭臺南市○○區○○0000號房屋（下稱系爭房屋）占用；被告李孔筆、李茂隆及李茂獅為系爭房屋事實上處分權共有人；李茂獅過世後，由被告李顏美鈴及李宗倫繼承其遺產，爰依民法第767條第1項規定請求拆屋還地；972-1號土地申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）800元，系爭房屋占用972-1號土地面積80平方公尺，以申報總價年息10%計算，被告應按月給付原告533元，爰依民

01 法第179條規定請求相當於租金之不當得利；臺南市○○區
02 ○○段000地號土地（下稱973號土地）為被告李孔筆等人所
03 共有，劃分為交通用地，縱土地全部範圍均容許原告作為袋
04 地通行權使用，亦符合社會通常觀念；972-1地號土地為袋
05 地，依據民法第787條第1項規定，原告得對被告李孔筆主張
06 袋地通行權，現場圍牆乃被告李孔筆所設置，原告自得訴請
07 被告李孔筆拆除該圍牆等語。並聲明：(一)被告應將坐落如附
08 圖編號A1所示部分土地上建物拆除，並將該部分土地返還原
09 告；(二)被告李孔筆及李茂隆自民事追加起訴狀繕本送達翌日
10 起至返還前項部分土地之日止，應按月給付原告177元，被
11 告李宗倫及李顏美玲自民事追加起訴狀繕本送達翌日起至返
12 還前項部分土地之日止，應按月給付原告88元；(三)被告李孔
13 筆應將如附圖編號C所示圍牆拆除；(四)願供擔保請准宣告假
14 執行。

15 二、被告李孔筆辯稱：系爭房屋是他爺爺即訴外人李昆江興建而
16 成，當時基地尚未分割；李昆江過世後，系爭房屋由他與叔
17 叔即被告李茂隆與訴外人李茂獅共有，基地則由他與訴外人
18 李茂獅共有；訴外人李茂獅過世後才分割；被告李宗倫是訴
19 外人李茂獅的兒子；倉庫不是他蓋的，他也沒有在使用；圍
20 牆是他蓋的，但沒有侵占972-1號土地，972-1號土地還有約
21 3分之1邊長沒有被圍牆擋住，不應要求他拆除圍牆等語。並
22 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

23 三、本院得心證理由

24 (一)系爭房屋於83年9月12日辦理異動登記，被告李孔筆及李茂
25 隆與訴外人李茂獅之持分比例分別為33333/100000、33333/
26 100000、33334/100000；訴外人李茂獅於97年6月20日死亡
27 以後，由被告李顏美鈴及李宗倫繼承其遺產；被告李孔筆於
28 101年4月2日以共有物分割為原因，登記取得臺南市○○區
29 ○○段000地號土地（下稱972號土地）所有權；被告李宗倫
30 於102年5月16日以贈與為原因，登記取得972-1號土地所有
31 權；原告於102年7月9日以買賣為原因，登記取得972-1號土

01 地所有權；系爭房屋坐落於972號土地及972-1號土地，坐落
02 972-1號土地部分面積如附圖編號A1所示；973號土地為交通
03 用地，大部分面積已供作道路使用，被告李孔筆所興建圍牆
04 坐落於973號土地如附圖編號C所示等情，有原告所提972-1
05 號土地所有權狀、972-1號土地登記第二類謄本、972號土地
06 登記第一類謄本、973號土地登記第二類謄本、李茂獅繼承
07 系統表、戶籍謄本、臺灣士林地方法院家事庭113年12月16
08 日士院鳴家宜113年度查繼字第1225號函為證（見補字卷第2
09 3頁、第27頁、第46-3頁、本院卷第125頁、第137頁、第141
10 頁至第145頁、第183頁），復有臺南市政府財政稅務局新營
11 分局113年5月16日南市財營字第1132605818號函暨檢附稅籍
12 資料、勘驗筆錄、現場照片、臺南市白河地政事務所113年9
13 月2日所測字第1130079899號函暨附件在卷可稽（見本院卷
14 第59頁至第65頁、第69頁至第77頁、第81頁至第83頁、第89
15 頁至第91頁），應堪認定。

16 (二)土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房
17 屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之
18 人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與
19 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係；其
20 期限不受第449條第1項規定之限制；民法第425條之1定有明
21 文。被告李孔筆陳稱：「72-4號房屋……是我爺爺李昆江興
22 建，當時972-1及972號土地尚未分割，後來爺爺過世，72-4
23 號房屋由我、我叔叔李茂隆及李茂獅共有，土地由我及李茂
24 獅共有……原告前手李宗倫是李茂獅的兒子」（見本院卷第
25 73頁）等語，核與臺南市政府財政稅務局新營分局113年5月
26 16日南市財營字第1132605818號函暨檢附稅籍資料（見本院
27 卷第59頁至第65頁）相符，復有原告所提土地登記第二類謄
28 本、土地登記第一類謄本、繼承系統表暨戶籍謄本可佐（見
29 補字卷第27頁、第46-3頁、本院卷第137頁至第145頁），堪
30 認系爭房屋與系爭母地同屬一人所有，於李昆江死亡後，同
31 屬被告李孔筆、李茂隆及訴外人李茂獅共同共有，嗣僅將土

01 地所有權讓與被告李孔筆及訴外人李茂獅，依據民法第425
02 條之1規定，推定在系爭房屋得使用期限內有租賃關係，故
03 系爭房屋坐落於系爭母地非無權占有。

04 (三)972號土地及972-1號土地係於101年4月2日自系爭母地分割
05 而來，被告李宗倫於102年5月16日以贈與為原因，登記取得
06 972-1號土地所有權全部（見補字卷第27頁），依民法第425
07 條第1項：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將
08 其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存
09 在」，其租賃契約對於被告李宗倫仍繼續存在。原告於102
10 年7月9日以買賣為原因，登記取得972-1號土地所有權（見
11 補字卷第23頁至第25頁），依民法第425條第1項規定，其租
12 賃契約對於原告仍繼續存在。從而，系爭房屋坐落如附圖編
13 號A1所示部分土地，非無權占有。原告主張系爭房屋坐落如
14 附圖編號A1所示部分土地係無權占有，進而依民法第767條
15 第1項及第179條規定，請求被告拆屋還地及返還相當於租金
16 之不當得利，均非有據。

17 (四)土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土
18 地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以
19 至公路；民法第787條定有明文。原告雖稱：973號土地為被
20 告李孔筆等人共有，劃分為交通用地，縱土地全部範圍均容
21 許原告作為袋地通行權使用，亦符合社會通常觀念；972-1
22 地號土地為袋地，依據民法第787條第1項規定，原告得對被
23 告李孔筆主張袋地通行權，現場圍牆乃被告李孔筆設置，原
24 告自得訴請被告李孔筆拆除該圍牆等語。然972-1號土地左
25 側及下方均臨路（見補字卷第31頁、本院卷第77頁、第81頁
26 至第83頁），縱下方經界與道路間有圍牆阻擋（約972-1號
27 土地下方經界邊長 $\frac{2}{3}$ ；見本院卷第91頁），仍非袋地。原
28 告依民法第787條第1項規定請求被告李孔筆拆除圍牆，容有
29 誤會，自非有據。

30 四、從而，原告依民法第767條第1項、第179條、第787條第1項
31 等規定，請求被告將坐落如附圖編號A1所示部分土地上建物

01 拆除，並將該部分土地返還原告，自民事追加起訴狀繕本送
02 達翌日起至返還前項部分土地之日止，被告李孔筆及李茂隆
03 應按月給付原告177元，被告李宗倫及李顏美玲應按月給付
04 原告88元，被告李孔筆應將如附圖編號C所示圍牆拆除，均
05 非有據，應予駁回。

06 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
07 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
08 敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

11 民事第四庭 法官 陳谷鴻

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
17 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
18 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
19 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

21 書記官 曾盈靜