

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2171號

原告 懋龍建設股份有限公司

法定代理人 洪榮章

訴訟代理人 朱宏杰律師

被告 梁石定

梁春月

符立瑩

于奇玉

于登吉

上五人共同

訴訟代理人 裘佩恩律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

被告 梁石昌

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上如臺南市永康地政事務所民國114年11月27日土地複丈成果圖所示編號A位置、面積279.63平方公尺、門牌號碼：臺南市○○區○○街000巷00號之未保存登記建物拆除，並將占用土地騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告A08經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：臺南市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)為原告所有，被告6人共有之門牌號碼臺南市○○區○○

01 街000巷00號未保存登記建物，無權占用系爭土地如臺南市  
02 永康地政事務所民國114年11月27日土地複丈成果圖(下稱附  
03 圖)所示編號A位置、面積279.63平方公尺(下稱系爭建物)，  
04 爰依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟，請求被告6人  
05 拆除系爭建物，返還該占用部分土地。並聲明：被告6人應  
06 將系爭建物拆除，並將該占用部分土地騰空返還原告；願擔  
07 保請准宣告假執行(見調字卷第14、105頁，補字卷第28頁，  
08 訴字卷第67、107頁)。

09 三、被告6人方面：

10 (一)被告A03、A04、A05、A06、A07(以下均逕  
11 稱其名，合稱被告A03等5人)則以：系爭土地係原告自A  
12 05、曾必昌、A03、A07、A06、曾智信、曾智  
13 生、A04、曾俊堯、陳鴻源、曾順泉、曾順吉、A08、  
14 曾信凱、曾德義、曾德茂、曾德永、李建受、陳曾月琴、曾  
15 月昭、曾月秀、曾志成、劉南政、陳晉均、陳翊維、曾榮  
16 堂、蔡陳順蓮、曾淑芳、楊雀珍及黃淑敏等人處，依土地法  
17 第34條之1經多數共有人同意出賣而購得，系爭建物係被告6  
18 人共有，系爭建物係因系爭土地共有人之默示分管契約而興  
19 建，參照最高法院100年度台上字第2103號民事判決、106年  
20 度台再字第71號判決等實務見解，自得類推適用民法第425  
21 條之1第1項規定，認有法定租賃關係存在，原告請求拆屋還  
22 地並無理由。退步言，縱認無法定租賃關係存在，系爭建物  
23 坐落系爭土地約47年，具有明顯之公示外觀，且當時同意出  
24 賣系爭土地之共有人A08，亦為系爭建物共有人，原告買  
25 賣時自得確認系爭土地是否有分管契約存在，故縱使認未保  
26 存登記之建物無法類推適用民法第425條之1第1項，惟依最  
27 高法院113年度台上字第2037號民事判決及司法院大法官釋  
28 字第349號解釋理由書意旨，此時系爭土地共有人間之默示  
29 分管契約仍有債權物權化之效果，並拘束原告，原告請求拆  
30 屋還地並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不  
31 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行(見訴字卷第25頁)。

01 (二)被告A08(以下逕稱其名)經合法通知未到庭，亦未提出書  
02 狀作何聲明或陳述。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
05 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1  
06 項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，  
07 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  
08 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  
09 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  
10 (最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照)。經查：  
11 原告主張系爭土地為其所有；系爭建物為被告6人共有；系  
12 爭建物占用系爭土地如附圖所示編號A位置、面積279.63平  
13 方公尺等節，有系爭土地登記第一類謄本(見調字卷第57  
14 頁)、系爭房屋稅籍證明書(見訴字卷第87至92頁)、本院履  
15 勘筆錄及附圖(見訴字卷第45至55頁)等件在卷可稽，復為被  
16 告A03等5人所不爭執，而被告A08受合法通知，未於  
17 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，依民  
18 事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，視同  
19 自認。是原告主張之上開事實，堪信為真，則依前揭說明，  
20 本件應由被告就系爭建物占有系爭土地之正當權源負舉證之  
21 責。

22 (二)又土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將  
23 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異  
24 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人  
25 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，  
26 民法第425條之1第1項前段固有明文。而所稱「土地及房屋  
27 同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及  
28 「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有  
29 人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘  
30 經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土  
31 地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，應推斷

01 土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年  
02 度台上字第1797號判決意旨參照）。惟查：

03 1.被告A03等5人稱：系爭建物為系爭土地共有人之一梁奏  
04 【按即A03、A04、A08之祖父；A05、A06、  
05 A07之曾祖父】在系爭土地全部共有人默示分管約定下興  
06 建，梁奏死亡前將系爭建物分配予其養子梁水瓦【按即A0  
07 3、A04、A08之父；A05、A06、A07之祖  
08 父】，惟當時或因供作結婚聘禮之故，直接過戶予梁陳美容  
09 【按即A03、A04、A08之母；A05、A06、A  
10 07之祖母】，其後梁陳美容死亡，其法定繼承人本為A0  
11 3、A04、A08，及訴外人梁榕恩、梁春美、梁文理等  
12 6名子女，梁文理拋棄繼承，故先由A03、A04、A0  
13 8、梁榕恩、梁春美繼承，梁榕恩再將其持分贈與其女兒即  
14 A05，梁春美死亡後，其持分則由A06、A07繼承等  
15 語（見訴字卷第101至102頁），惟其等所述與系爭建物原始設  
16 籍人為梁陳美容（見訴字卷第87頁）乙情不符，已有疑義，且  
17 被告A03等5人就系爭建物原始起造人為系爭土地共有  
18 人、系爭土地共有人間有默示分管協議等節，均未舉證以實  
19 其說，所辯尚難憑採。

20 2.至被告A03等5人固舉上開實務見解主張債權物權化之適  
21 用，惟其等就系爭建物原始起造人為系爭土地共有人、系爭  
22 土地共有人間有默示分管協議等節，均未提出證據資料，本  
23 院無法徒以系爭建物之稅籍登記記載折舊年數47年，而逕認  
24 本件有債權物權化之適用，附此敘明。

25 (三)從而，原告主張被告6人共有之系爭建物無權占有系爭土地  
26 如附圖，其等應拆除系爭建物，返還土地，核屬有據。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告6人應  
28 將如附圖所示編號A位置、面積279.63平方公尺之系爭建物  
29 拆除，並將占用土地返還予原告，洵屬有據，應予准許。

30 六、又本件拆屋還地訴訟，於性質上不適合假執行，故原告假執  
31 行之聲請，應予駁回。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
02 文。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日  
04 民事第二庭 法 官 王淑惠

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日  
09 書 記 官 洪培綺