臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1207號

原　　告　陳永和

000000000000000000

訴訟代理人　洪茂松律師

被　　告　陳寶林

000000000000000000

訴訟代理人　陳禹誌

上列當事人間拆除地上物等事件，本院於民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應拆除坐落臺南市○○區○○段000地號土地如附圖即臺南市安南地政事務所複丈日期民國115年8月10日土地複丈成果圖所示編號A，面積4.45平方公尺、編號B，面積61.68平方公尺、編號C，面積33.61平方公尺之地上物，並將上開占有土地返還原告及其他全體共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣34萬元供擔保，得為假執行；但被告如以新臺幣102萬7000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告與其他共有人共有，被告所有如附圖即臺南市安南地政事務所（下稱安南地政）複丈日期民國115年8月10日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A，面積4.45平方公尺之磚造廁所、編號B，面積61.68平方公尺之鐵皮磚造平房、編號C，面積33.61平方公尺之鐵皮棚架（下分別以編號稱之，合稱系爭地上物）無權占有系爭土地，原告本於系爭土地共有人地位，為共有人全體之利益，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：臺南市○○區○○街0段000巷000弄00號未保存登記建物及系爭土地於日治時期均為訴外人被告祖父陳興所有，當時系爭土地借名登記於訴外人原告父親陳進財名下，該房屋符合法定地上權。上開房屋經被告於本院勘驗期日指示其所有部分為編號B，編號A廁所、編號B平房及系爭土地於日治時期均為訴外人被告祖母陳楊長所有，嗣系爭土地登記於原告父親陳進財名下，編號A、B為訴外人被告父親陳雞所有，依民法第425條之1規定，系爭土地與編號A、B間有法定租賃關係，嗣編號A、B由被告繼承取得。編號A於陳楊長時代係用竹子圍成的，嗣因毀壞，被告用磚頭請水泥工施作，興建迄今逾30年。編號B在日治時期係草屋，陳雞繼承取得後有因毀壞而翻修，陳雞於69年間死亡，被告取得後，因漏水、梁柱損壞，翻修屋頂並搭鐵皮。編號C鐵皮棚架係被告搭設，被告願意拆除。被告所有編號A、B占有系爭土地並非無權占有。原告明知編號A、B從日治時期存在至今，被告在此居住七十餘年，期間陳進財並無反對陳雞、被告居住，原告卻於繼承系爭土地後訴請拆屋還地，構成權利濫用及違反誠信原則。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠系爭土地為原告與其他共有人公同共有1分之1，系爭地上物為被告所有，經○○街一段000巷000弄可抵達系爭土地西側，編號A廁所位於系爭土地南側，編號B平房位於紅磚小路東側，編號C鐵皮棚架位於系爭土地北側，編號A、B、C占有系爭土地之面積分別為4.45、61.68、33.61平方公尺等情，有系爭土地登記第一類謄本、系爭地上物照片在卷可佐（補字卷第19-21頁），並經本院囑託安南地政派員會同本院及兩造於115年7月7日勘驗現場查明屬實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片、地籍圖、空照圖、附圖在卷可憑（本院卷第105-123頁、第201頁），復為兩造所不爭執，堪認為真。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條定有明文。第821條規定於公同共有準用之。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土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係；其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項固有明文。所稱房屋得使用期限，應以房屋通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情形，依社會通常觀念認定之。該項租賃關係，除當事人有特別約定外，於原有房屋不堪通常使用時消滅。倘房屋受讓人未經基地所有人同意，逕予改建以延長房屋使用期限，當非立法本旨所許。（最高法院114年度台上字第2131號判決意旨參照）。

㈢原告主張被告所有系爭地上物無權占有系爭土地等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為被告所有編號A、B是否依民法第425條之1而有權占有？被告所有編號C是否有權占有？分述如下：

1.被告固抗辯系爭土地於日治時期係借名登記於原告父親陳進財名下，惟被告就此並未提出任何證據以實其說，是被告此部分抗辯無從採信。被告對於系爭土地現登記原告為共有人之一，並無爭執，被告就本件係爭執並非無權占有，則應由被告舉證證明占有系爭土地之合法權源。

2.關於編號A、B：

⑴被告抗辯編號A、B依民法第425條之1規定推定有租賃關係等等，惟被告前抗辯系爭土地與編號A、B於日治時期同屬一人即被告祖父陳興所有（本院卷第69頁），經本院函詢安南地政，經函覆查無陳興、陳雞關於系爭土地之登記資料，有安南地政115年7月30日安南地所一字第1150006150號函附卷可稽（本院卷第181頁），被告則改稱系爭土地與編號A、B於

日治時期同屬一人即被告祖母陳楊長所有（本院卷第203頁），可見被告前後陳述不一，亦未提出任何證據證明系爭土地與編號A、B原為被告祖母陳楊長所有，是被告抗辯系爭土地與編號A、B原同屬一人即被告祖母陳楊長所有，經分別讓與而有民法第425條之1規定之適用，自難採信。

⑵況且，依本院115年7月7日勘驗筆錄及現場照片所示（本院卷第105-119頁），編號B平房係鐵皮磚造平房，編號A廁所為磚造水泥結構，而被告於本院言詞辯論期日自陳：編號A廁所於被告祖母時代係用竹子圍成的，嗣因毀壞，被告用磚頭請水泥工施作，興建迄今逾30年；編號B平房在日治時期係草屋，被告父親陳雞繼承取得後有因毀壞而翻修，陳雞於69年間死亡，被告取得後，因漏水、梁柱損壞，翻修屋頂並搭鐵皮等語（本院卷第66、236-238頁），足見編號A、B歷經多次修繕，其屋頂、牆面等主要結構經重建，所使用之鐵皮、水泥、磚造等建築材料亦與被告所稱其祖母時期之竹子、草屋等材料截然不同，難認編號A、B與原始建物具同一性。縱被告抗辯系爭土地與編號A、B於日治時期原為被告祖母陳楊長所有一節為真，編號A、B現況與被告祖母陳楊長當時之原始建物已不具同一性，則陳楊長當時之原始建物早已達不堪使用之程度，該法定租賃關係亦已因該原始建物不堪使用而消滅，則被告抗辯其所有編號A、B依民法第425條之1第1項規定而有權占有系爭土地等等，並不可採。

⑶另被告抗辯本件符合「法定地上權」之條件等等。被告並未陳明本件有何符合「法定地上權」而得使其所有編號A、B有權占有系爭土地之情事，且本件未見系爭土地、編號A、B有何民法第876條所規定同屬一人所有、僅以土地或僅以建築物為抵押、經抵押物拍賣等情事，被告復未主張其他依法得成立法定地上權之原因事實，是被告此部分抗辯自不可採。

⑷被告並未提出其他證據證明其所有編號A、B具有占有系爭土地之合法權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2項規定，請求被告拆除編號A、B，並將

占有土地返還原告及其他全體共有人，自屬有據。

3.關於編號C：

被告於本院言詞辯論期日自陳：編號C鐵皮棚架係被告搭設，用於停車等語（本院卷第238頁），被告並未抗辯其所有編號C有權占有系爭土地，亦未舉證其占有具合法權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2項規定，請求被告拆除編號C，並將占有土地返還原告及其他全體共有人，亦屬有據。

㈣按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有明文。民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院45年度台上字第105號、71年度台上字第737號判決意旨參照）。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。查編號A、B現況與原始建物已不具同一性，已如前述，故被告抗辯原告明知編號A、B從日治時期存在至今一節，自難憑採。被告抗辯其在此居住70餘年，原告父親陳進財並無反對陳雞、被告居住，原告卻於繼承系爭土地後提起本件訴訟，構成權利濫用及違反誠信原則等等。被告就其所有編號A、B占有系爭土地既未能證明有何合法占有權源，已如前述，則原告本於系爭土地共有人之地位，依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2項規定提起本件訴訟，係以維護全體共有人所有權之圓滿行使為目的，從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，核屬權利之正當行使，非以損害被告為

主要目的，自難謂逾越必要之範圍或所得利益與被告所受損失顯不相當，當無權利濫用或違反誠信原則可言，且單純之沉默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沉默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用。是被告上開抗辯並不可採。

四、綜上所述，原告本於系爭土地共有人地位，為共有人全體之利益，依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2項規定，請求被告拆除系爭地上物，並將上開占有土地返還原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　楊亞臻

以上正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　陳雅婷