臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第136號

原　　告　蘇海參
　　蘇溪水
共　　同
訴訟代理人　裘佩恩律師
　　戴龍律師
　　唐世韜律師
　　吳祈緯律師
被　　告　譚美林
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地上，如附圖編號A部分（面積43.61平方公尺）、編號A1部分（面積11.75平方公尺）所示之門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號建物，及如附圖編號B部分（面積24.57平方公尺）、編號B1部分（面積6.77平方公尺）所示之門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號建物均拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,020,170元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣3,060,510元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，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：原告為坐落臺南市○○區○○段000○000地號土

地（重測前為臺南市○○區○○○段000○00000地號土地，下稱系爭土地）之共有人，應有部分均為各2分之1。被告之被繼承人即訴外人楊亞生、郭灶前未經同意，即分別於系爭土地上興建如附圖編號A部分（面積43.61平方公尺）、編號A1部分（面積11.75平方公尺）所示之門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號建物（下稱系爭00號建物），及如附圖編號B部分（面積24.57平方公尺）、編號B1部分（面積6.77平方公尺）所示之門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號建物（下稱系爭00號建物，並與系爭00號建物合稱系爭建物），無權占有系爭土地，嗣經原告與系爭土地當時之共有人與楊亞生、郭灶於民國95年12月21日達成調解，同意出租系爭土地遭系爭00號建物占用之部分予楊亞生、遭系爭00號建物占用之部分予郭灶，租期自96年1月1日起至115年1月1日止，每年租金新臺幣（下同）1,000元。前揭租期屆滿後，原告並無續租之意願，且楊亞生、郭灶已分別於107年10月28日、103年11月27日死亡，楊亞生之繼承人為其養女即被告，郭灶之繼承人則為其配偶即被告，是系爭建物已由被告繼承取得。原告於114年10月3日、同年月14日即曾發函通知被告請其於租期屆滿時，拆除系爭建物後返還土地予原告，惟信件均遭退回，原告再以本件起訴狀繕本之送達被告作為拒絕續租之意思表示，故兩造間之租賃關係確已因期滿而消滅，復經原告拒絕續租，被告自無繼續占有系爭土地之權利。爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，並將占用土地返還予原告等語。並聲明：㈠被告應將系爭建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭土地之共有人，應有部分均為各2分之1，楊亞生、郭灶前未經同意即分別於系爭土地上興建系爭00號

建物、系爭00號建物，經原告與系爭土地當時之共有人與楊亞生、郭灶於95年12月21日達成調解，同意出租系爭土地遭系爭00號建物占用之部分予楊亞生、遭系爭00號建物占用之部分予郭灶，租期自96年1月1日起至115年1月1日止，每年租金1,000元；其後郭灶於103年11月27日死亡，其法定繼承人為其配偶即被告、養子即訴外人郭大千（原名譚華君，為大陸地區人民），因郭大千並未依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條第1項規定，於繼承開始起3年內以書面向郭灶住所地之本院為繼承之表示，視為拋棄其繼承權，故郭灶之遺產由被告單獨繼承；楊亞生則於107年10月28日死亡，其繼承人為養女即被告一人；原告於114年10月3日、同年月14日即曾發函通知被告請其於租期屆滿後，拆除系爭建物並返還占用之系爭土地予原告，惟信件均遭退回等情，業據其提出系爭土地之地籍圖謄本、第一類登記謄本、台南縣○○鄉○○○○○00○○○○○000號調解書、土地租賃契約書、律師函與退回信封、楊亞生與郭灶之除戶謄本、繼承系統表、被告之戶籍謄本、本院查無受理楊亞生與郭灶之繼承人聲明拋棄繼承或大陸地區繼承人聲明繼承之案件函文等件為證（本院卷第19至36、61至69、87頁）。另經本院依職權調取系爭建物之房屋稅籍資料顯示，系爭00號建物、系爭00號建物之原始納稅義務人分別為楊亞生、郭灶，迄今均無異動，且兩戶均登載為兩層樓建物乙情，有臺南市政府財政稅務局新化分局115年1月22日南市財新字第1153002406號函所附之系爭建物房屋稅籍資料附卷可稽（本院卷第71至81頁）。本院復於115年4月21日會同地政人員至系爭土地現場履勘，系爭土地上確實蓋有系爭建物，二戶均為兩層樓建物，與前揭房屋稅籍資料一致，現場敲門後，系爭00號建物無人應門，系爭00號建物應門者邱○○則稱該屋為其與配偶陳○○居住使用，是向他人承租（出租人姓名不記得），已租5年以上，每月租金7,500元，都是以轉帳方式交納，水電費則自行繳納等語，邱○○現場出示之電費單上載繳納名稱為「楊

◯生」等情，亦有本院勘驗筆錄、現場照片及臺南市歸仁地政事務所115年5月15日所測量字第1150003923號函附之土地複丈成果圖即附圖存卷可參（本院卷第133至139、149至151頁）。而被告於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。是本院調查上開證據之結果，堪信原告主張為真實。

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，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；房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院85年度台上字第1120號、97年度台上字第1101號判決意旨參照）。查坐落系爭土地上之系爭00號建物、系爭00號建物分別為楊亞生、郭灶所興建，被告因繼承而取得上開建物所有權，業如前述，被告既未能提出其於115年1月1日約定租期屆至後，仍有繼續占有使用系爭土地之合法權源，則原告以被告為無權占有，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭建物拆除，並將占用土地騰空返還原告，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如以相當金額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第四庭　法　官　陳紆伊

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　王美韻