臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1171號

原　　告　蔡茂順
訴訟代理人　張文嘉律師
被　　告　蔡銀貴
000000000000000000
000000000000000000
　　蔡茂林
　　蔡寶珠
　　蔡寶菊

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國113年3月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告先位之訴駁回。

被告蔡銀貴、蔡茂林、蔡寶珠及蔡寶菊應將坐落臺南市○○區○○○地號土地如附圖即臺南市歸仁地政事務所民國一一二年十一月六日土地複丈成果圖編號A所示之地上物(面積一二一點七五平方公尺；門牌號碼臺南市○○區○○里鄰○○○街○○○巷○號)拆除，並將上開占用之一二一點七五平方公尺土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：臺南市○○區○○段000地號土地為原告所有，毗鄰同段580地號土地為被告蔡茂林所有。臺南市○○區○○段000○000地號土地上有坐落一未辦保存登記建物，門牌為臺南市○○區○○里00鄰○○○街00巷0號，由被告蔡寶珠使用。該建物屋齡已逾50年以上，老舊年久失修隨時有倒塌危險，原告曾通知其為安全考量盡速搬離。兩造為兄弟姊妹，兩造父親蔡明營於生前即已將所有登記之不動產，分配並移轉登記予原告、被告蔡銀貴、蔡茂林所有，僅門牌

臺南市○○區○○里00鄰○○○街00巷0號之系爭未辦保存登記建物未分配移轉。兩造父親去世後，被告蔡銀貴曾向原告索取印鑑證明並辦理變更稅籍登記，原告據聞被告蔡銀貴當時係持分割協議書登記系爭建物為原告、被告蔡銀貴及蔡茂林共有，以致房屋稅繳款書及稅籍證明書均記載：「蔡茂順持份比例：33333/100000」，故系爭建物應為原告及被告蔡銀貴、蔡茂林共有；若被告蔡寶珠、蔡寶菊未曾簽署遺產分割協議書，及不承認遺產分割協議書，則系爭建物即為原告與被告蔡銀貴、蔡茂林、蔡寶珠、蔡寶菊人共有。由臺南市政府財政稅務局新化分局112年12月7日函文記載可知，系爭建物自始即登記納稅義務人為原告、被告蔡銀貴、蔡茂林，爰請求如先位聲明。又系爭建物興建於55年，當時原告、被告蔡銀貴、蔡茂林年約10歲、16歲、13歲，實不可能出資興建房屋，足徵系爭建物為兩造父親蔡明營所興建，如認系爭建物為蔡明營興建原為蔡明營所有，於蔡明營過世後由兩造共有，則請求判決如備位聲明。依民法第767條第1項提起本訴，並聲明：㈠先位聲明：1.被告蔡銀貴、蔡茂林應將占用於原告所有坐落臺南市○○區000地號土地如112年11月6日臺南市歸仁地政事務所土地複丈成果圖斜線編號A所示門牌臺南市○○區○○里00鄰○○○街00巷0號未辦保存登記建物拆除，將所占用121.75平方公尺土地返還原告。2.訴訟費用由被告負擔。3.願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告蔡銀貴、蔡茂林、蔡寶珠、蔡寶菊應將占用於原告所有坐落臺南市○○區000地號土地如112年11月6日臺南市歸仁地政事務所土地複丈成果圖斜線編號A所示門牌臺南市○○區○○里00鄰○○○街00巷0號未辦保存登記建物拆除，將所占用121.75平方公尺土地返還原告。2.訴訟費用由被告負擔。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之陳述(以第一人稱書列)：

(一)被告蔡銀貴：系爭建物是我父親蔡明營蓋的。我父親在82歲的時候過世，這是我們繼承而得的，土地也是繼承得到的。

早期土地沒有價值，在高鐵旁邊，無法蓋農舍，只能搭建鐵皮屋，無法賣。我不同意拆房子，因為已經很多年了，要拆很捨不得。系爭土地本來沒有什麼價值，因為隔壁有賣，行情變成一坪15萬元，現在土地是蔡茂順及蔡茂林的，其他的兄弟姊妹都沒有，如果要拆除建物，土地要賣應該要多少分給其他的兄弟姊妹。房屋坐落的土地也是父親留下來的，曾經是共有，可能是蔡茂順及蔡茂林要求登記他們的名字，當時我不知道。土地和房屋本來就是我父親的。我們算是共有。我不知道父親為何會登記給蔡茂順及蔡茂林，不能應該要五個子女都有，建物已經60幾年了。請求駁回原告之訴。

(二)被告蔡茂林：同意原告請求。我父親有兩筆土地，一筆是二分半，是我大哥分到的，我和蔡茂順分到二分九左右。系爭房子現在是我大姐蔡寶珠在居住。我覺得可以拆一拆。

(三)被告蔡寶珠：我現在住在系爭建物內。蔡茂順要拆我也沒辦法，因為我嫁不好，蔡茂順有說要給我20萬元。系爭建物拆掉我也不知道要住哪裡。意見同蔡銀貴。

(四)被告蔡寶菊：當時我父親有說財產有賣就多少分一點錢給我們，我同意拆除系爭建物，但是要給一點補償給我們。。

三、得心證之理由：

(一)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。基此，民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，其要件為：請求權主體須為所有人或依法得行使所有權之人、相對人須為所有物之現在占有人、相對人須為無權占有。同條項中段之所有權妨害除去請求權，其要件為：請求權主體須為所有人或依法得行使所有權之人、須有所有權之妨害、相對人對於妨害具有除去之支配力。房屋之拆除為一種事實上之處分，未保存登記不動產之起造人，法律上雖未因登記取得所有權，但仍取得事實上之處分權而有拆屋之權能；土地所有權人依民法第767條第1項請求他人除去占有該土地之地上物，必該

他人為該地上物之處分權人始具有拆除權能，因此，民法第767條第1項之行使對象，必為該標的物之處分權人方可成立。按未辦理建物第一次所有權登記(即保存登記)以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。房屋稅籍資料僅為公法上納稅義務人之認定，不能僅以房屋稅籍之記載，作為認定未辦保存登記建物之所有權人或事實上處分權人之唯一依據。又繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1147條、第1148條第1項本文分別定有明文。依次，財產上之契約關係，不因契約當事人死亡而消滅，本於契約所生之權利義務，由繼承人所承受。而未保存登記建物之事實上處分權，既得為交易之標的，具備財產上權利之特徵，自亦得為繼承之標的。再者，按未保存登記建物雖因欠缺行政管理之規定，無法向地政機關辦理第一次所有權登記，亦不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標的，未保存登記建物之讓與，受讓人與讓與人間可透過事實上處分權之讓與合意，受讓人並因受領交付，而取得事實上處分權。是事實上處分權之讓與，以有讓與合意及標的物之交付為要件；亦即須原所有權人或事實上處分權人與受讓人間有讓與不動產事實上處分權之合意，並將標的物交付予受讓人，始生事實上處分權移轉之效力。

(二)查：

1.原告主張上情，並提出地籍圖、系爭579、580地號土地登記謄本、臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書、臺南市政府財政稅務局111年房屋稅繳款書為證。又經本院履勘現場結果，系爭建物坐落於六甲六街35巷內之南側，舊門牌為歸仁鄉勝利街244巷12號及歸仁鄉六甲52之8號，新門牌為歸仁鄉六甲六街35巷5號，該建物為一層樓紅磚混凝土，大門向南等情，有本院驗筆錄及照片附卷可參(南簡字卷第59-70頁)，另有本院囑託地政機關測量系爭建物坐落位置與面積

所得之臺南市歸仁地政事務所112年11月30日所測量字第1120111404號函覆土地複丈成果圖(即本判決附圖)供卷可佐(前揭卷第91-94頁)。被告對於系爭579地號土地之所有權人及系爭建物坐落情形等客觀事實並不爭執，是此部分事實堪先認定。

2.原告係於101年3月13日以共有物分割為原因取得系爭579地號土地所有權(調字卷第15頁)，系爭建物為兩造之父親蔡明營所起造之未保存登記建物，迄今已逾半世紀之上的存在年份，蔡明營業於92年間已過世等情，亦為兩造所不爭；而關於系爭建物之事實上處分權人歸屬問題，原告雖先位主張依系爭建物稅籍登記資料，原始納稅義務人為被告蔡銀貴、蔡茂林及原告，可見蔡明營在世時已將該建物贈與被告蔡銀貴、蔡茂林及原告等情，並以卷附臺南市政府財政稅務局新化分局112年12月7日南市財新字第1123028008號函、113年1月31日南市財新字第1133002250號函附房屋稅籍查復表為據(南簡字卷第111、155-158頁)。然稅籍登記僅為公法上規制的規範，難以單憑為私法上權利歸屬的依據，自無從因稅籍登記上列載被告蔡銀貴、蔡茂林及原告為原始納稅義務人，即認其三人為該建物之事實上處分權人。此外，原告就蔡明營有將系爭建物之事實上處分權贈與給被告蔡銀貴、蔡茂林及原告之事項(包含贈與的合意、受領交付等事項)，並未舉證實之，自不能僅憑其單方面主張，遽認系爭建物之事實上處分權人為被告蔡銀貴、蔡茂林及原告。又系爭建物既為兩造父親蔡明營所興造之未保存登記建物，則於蔡明營死亡時，該建物之事實上處分權即為兩造基於法定繼承人地位而繼承之。是兩造為系爭建物之事事上處分權人，應可認定。

3.承此，原告依民法767條第1項規定，先位請求被告蔡銀貴、蔡茂林將如附圖編號A所示之系爭建物拆除，並返還該占有土地予原告，乃是對非屬系爭建物有完全之事實上處分權之人所為之請求，自難准許。又就原告備位請求如上，被告蔡茂林表示同意原告的請求，被告蔡銀貴、蔡寶珠、蔡寶菊固

陳述如前，惟並未主張或舉證證明系爭建物有占有系爭579地號土地之合法權源。是原告依民法767條第1項規定，備位請求被告蔡銀貴、蔡茂林、蔡寶珠及蔡寶菊將如附圖編號A所示之系爭建物拆除，並返還該部分占有土地予原告，應為有理。

4.至被告蔡銀貴稱系爭房屋與坐落土地曾為兩造父親所有等語，雖未明確主張本件有無推定租賃關係之問題，然因系爭建物與其坐落土地確已異其所有，而適用法律為法院之義務與職權，因此本院仍應審究本件是否有民法第425條之1之適用問題?

⑴按89年5月5日增訂施行之民法第425條之1第1項前段規定「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」。依民法債編施行法第1條之規定，並無溯及既往之效力。惟民法第425條之1第1項增訂施行前，最高法院曾著有48年台上字第1457號判例(依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同)，揭櫫：「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地」之意旨。

⑵系爭建物之起造已超過半世紀有餘，當時尚無民法第425條之1之規範，而起造人蔡明營於92年間死亡時，固有民法第425條之1規範存在，但該條第1項明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係等語，其

規定旨在維護社會經濟秩序及利益，在房屋得使用期限內推定有租賃關係。在適用上開法定租賃關係規定時，應審酌該房屋是否具有相當之經濟價值，此觀最高法院48年台上字第1457號、57年台上字第1303號、104年度台上字第1576號民事判決可瞭。是不論依民法第425條之1增訂前之法理，或依該條增訂後之意旨，必建物仍有一定經濟價值，方有適用該法理或規範之可言，此為法律目的解釋之結果。酌之系爭建物屋齡已屬久遠，屋況老舊頹然，此有本院履勘現場照片可考，是該建物難認具有相當的經濟價值；而民法第425條之1或其法理，旨在兼衡物之受讓人及社會經濟利益，此僅在建物尚有相當經濟價值的情形下方有實益，也僅在此前提下，才有在建物得使用期限內推定租賃關係的適用實益與必要。因此，建物若已屬老舊而無相當經濟價值，即難認可達於上揭規定立法目的。系爭建物已呈老態之勢，不具相當經濟價值，應無適用民法第425條之1或其法理之餘地。

(三)綜上，原告本於依民法第767條第1項規定，先位請求被告蔡銀貴、蔡茂林應將坐落系爭579地號土地上如附圖編號A所示建物拆除(121.75平方公尺)，並將該占用之121.75平方公尺土地返還予原告，並無理由，應駁回之。原告備位請求被告蔡銀貴、蔡茂林、蔡寶珠及蔡寶菊應將坐落系爭579地號土地上如附圖編號A所示建物拆除(121.75平方公尺)，並將該占用之121.75平方公尺土地返還予原告，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁。又本院審酌前開判決結果，原告敗訴部分為經濟目的同一之先位聲明，故仍應由被告負擔本件訴訟費用較為公允，爰判決訴訟費用之負擔如主文第2項所示。又本件原告勝訴部分，是屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖

聲明願供擔保請准宣告假執行，惟此僅是促使本院職權之發動，毋庸另為准駁。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請當失所附麗，應予駁回。

五、據上論結，原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　28　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　彭蜀方