臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第88號

上訴人 蘇春菊

宋蘇秀雲即蘇分南之繼承人

蘇郁涵即蘇分南之繼承人

上三人共同

訴訟代理人 邱銘峯律師

視同上訴人 蘇文虎

被上訴人 林富美

訴訟代理人 鄭嘉欣律師

複代理人 王蕙瑄律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年1月29日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度訴字第912號）提起上訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定即明。查上訴人上訴第一項聲明原為：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回。嗣於本院審理中減縮聲明為：原判決關於命上訴人應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），如臺南市新化地政事務所民國111年4月11日土地

01 複丈成果圖（下稱附圖）所示編號C未保存登記鐵皮磚造屋
02 （下稱C建物，占地面積98.7m²）拆除，並將占用系爭土地
03 部分騰空返還被上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人
04 在第一審之訴駁回。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於首
05 揭民事訴訟法之規定，應予准許。

06 二、視同上訴人蘇文虎經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
07 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、被上訴人林富美主張：系爭土地為伊所有，其上坐落有上訴
11 人蘇春菊、宋蘇秀雲、蘇郁涵及視同上訴人蘇文虎所共有如
12 附圖所示C建物，然其等對系爭土地並無合法占用權源。爰
13 依民法第767條第1項前、中段之規定，請求上訴人及視同上
14 訴人拆除C建物並騰空返還占用土地（被上訴人於原審逾此
15 範圍之其他請求，或經原審為被上訴人敗訴之判決而未經被
16 上訴人對之聲明不服，或經原審判命上訴人履行或給付而未
17 據上訴人對之聲明不服，該部分均不在本院審理範圍內，不
18 予贅述）。

19 二、視同上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
20 明陳述。上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴
21 人上開部分請求：系爭土地原為上訴人之被繼承人蘇分南所
22 所有，卻在蘇分南不知情下，遭違法過戶給被上訴人，C建物
23 亦為蘇分南所建，於蘇分南死亡後由伊等繼承取得，上開房
24 地既曾為同一人所有，依民法第425條之1第1項規定，自具
25 法定租賃權。又C建物乃祖屋，每逢重大節日伊等均會返回
26 祭祖、團圓過節，並持續繳納水電費及定期維護，具長期使
27 用之客觀事實，臺南市土木技師公會鑑定報告認該建物不適
28 宜供人居住，並不可採等語。【原審就上開部分，判命上訴
29 人及視同上訴人應拆除C建物並將占用系爭土地部分騰空返
30 還被上訴人。上訴人就其敗訴部分提起上訴，聲明：(一)原判
31 決關於命上訴人應將系爭土地上C建物拆除，並將占用系爭

01 土地部分騰空返還被上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
02 上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則求為判決駁回上
03 訴。】

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)訴外人蘇萊為蘇分南之父，又蘇分南（於89年8月13日死
06 亡）與其妻訴外人蘇胡敏（於102年2月11日死亡）生有3女1
07 子，即上訴人蘇春菊、宋蘇秀雲、蘇郁涵及視同上訴人蘇文
08 虎。上訴人、視同上訴人均為蘇分南之繼承人，且無拋棄繼
09 承（見原審卷一第199至205頁）。

10 (二)系爭土地原為蘇分南所有。又依土地登記謄本所示，系爭土
11 地於75年1月6日以買賣為原因，移轉登記至被上訴人名下
12 （見原審卷二第19、26頁）。

13 (三)就原審111年2月24日現場勘驗筆錄及後附簡圖、照片、附
14 圖，兩造均不爭執其內容為真正（見原審卷二第85至99
15 頁）。

16 (四)系爭土地四周鄰近道路、商業或住宅活動、人車往來情況、
17 公眾運輸車站等如下：系爭土地西側所臨巷道，寬約3公
18 尺，僅容一台自用小客車通行；又其上坐落如附圖編號A至C
19 所示建物（編號A、B未在上訴範圍，不予論述，本院卷第10
20 2頁）。C建物占系爭土地面積98.7m²，為蘇分南出資興建，
21 現由上訴人、視同上訴人繼承，並具有事實上處分權（見原
22 審卷一第434頁、卷二第53、85至99頁）。

23 (五)台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）臺南區營業處109
24 年7月8日臺南字第1090014347號函所示略以：本公司現存用
25 電查詢檔之登載資料，C建物無申請用電紀錄（見原審卷一
26 第79頁）。

27 (六)C建物之台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）用水設
28 備工程於64年8月20日竣工，並由蘇分南申請啟用。嗣訴外
29 人劉景瑞於108年6月12日向台水公司為用戶用水設備各種異
30 動服務之申請（其上記載：裝置地點即編號C建物之異動種
31 類為復用及過戶、異動原因及異動後資料記載為買賣），並

01 於108年6月1日為與台水公司簽立消費性用水服務契約（下
02 稱用水契約）；又蘇春菊於同年8月19日向台水公司為用戶
03 用水設備各種異動服務之申請【其上記載：裝置地點即編號
04 C建物之異動種類為過戶、異動原因及異動後資料記載為過
05 回所有權（限本人才能過戶）】，並於108年8月14日與台水
06 公司簽立用水契約（見原審卷一第85至95頁）。

07 (七)兩造就原審卷二第139、155至159頁所示台電、台水公司之
08 相關水電繳費單據，均不爭執其真實性。

09 (八)依臺南土木技師工會之鑑定報告記載略以：「綜合鑑定結論
10 為鑑定期間鑑定標的物（即C建物）屋況不良，原土竹構造
11 物耐用年限評估為10年至20年，結構安全有疑慮，金屬棚架
12 非符合規範之結構，且目前不適宜供人居住。」（見原審卷
13 三第103至105頁）。

14 四、兩造爭執事項：

15 被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴
16 人、視同上訴人拆除C建物，並騰空返還所占用之系爭土
17 地，有無理由？

18 五、得心證之理由：

19 (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。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段、中段分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還
22 所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
23 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事
24 實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事
25 實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高
26 法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

27 (二)本件上訴人主張其就C建物部分有正當使用權源，有民法第4
28 25條之1第1項規定之適用，然為被上訴人所否認。經查：

29 1.上訴人主張C建物為渠等父親蘇分南於72年間向臺南縣安
30 定鄉農會借貸15萬元所興建，於72年3月8日完工，相關建
31 屋貸款蘇分南直至79年3月8日始清償完畢，固據其提出借

01 款契約、完工報告附卷為憑（見原審卷二第129至135
02 頁），被上訴人亦不爭執此部分事實（見原審卷二第53
03 頁），堪認C建物為蘇分南出資興建，後由上訴人等4人因
04 繼承之法律關係而取得事實上處分權。又系爭土地原為蘇
05 分南所有，於75年1月6日以買賣為原因，移轉登記至被上
06 訴人名下，此為兩造所不爭（見不爭執事項(二)），亦堪認
07 系爭土地與C建物原同為蘇分南所有，而僅將系爭土地所
08 有權讓予被上訴人，而有民法第425條之1前段規定之適
09 用。

10 2. 惟按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或
11 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓
12 與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房
13 屋受讓人與土地受讓人間，依民法第425條之1第1項規
14 定，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其租賃期限
15 至房屋不堪使用時消滅，縱嗣後修繕亦不能使已消滅之租
16 賃關係回復（最高法院106年度台上字第1891號民事判決
17 意旨參照）。又民法第425條之1第1項所定租賃期限，應
18 解為至房屋不堪使用時為止。至是否不堪使用，應以承租
19 當時所建房屋，是否得為通常使用判斷之。倘未經出租人
20 同意而改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加
21 重出租人負擔，當非立法本旨所許（最高法院106年度台
22 上字第1646號民事判決意旨參照）。

23 3. 查上訴人主張C建物仍可供使用，固據提出水、電繳費通
24 知單等為證（見原審卷二第139、155至159頁），且就自
25 來水部分，C建物確有申請自來水使用，被上訴人亦不爭
26 （見不爭執事實(六)）。然就電力部分，有台電公司如不爭
27 執事實(五)所示函覆在卷可憑，且觀諸上訴人所提之繳費通
28 知單上已載明用電地址為「台南市○○區○○里00號」，
29 非C建物所在之「台南市○○區○○里000號」，足認C建
30 物並無申請電力使用甚明。是C建物既未申裝電力設施，
31 足認其通常並未使用，尚難僅有申請自來水使用，遽認C

01 建物仍可供通常之使用。

02 4.上訴人雖再辯以C建物係供渠等祭祀目的使用，且渠等已
03 以金屬棚架補強，應仍堪使用云云。惟本件經送請臺南市
04 土木技師公會鑑定，經該會以112年9月15日臺南市土木技
05 師公會（112）南土技字第2256號函檢送鑑定報告書，鑑
06 定結果認：「會勘當日可確定標的物室內空間配置共有四
07 室及屋前簷廊，包含神明廳(兼客廳，有客桌椅)、2間儲
08 物間、1間看似廚房。神明廳於年節尚有祭祀，其他空間
09 則閒置或為儲物，未見臥室等生活基本需要之設備或設
10 施，與家私。於標的物後方牆上附有電表、屋內一般照明
11 (燈)可開，然室內外均找不到水表，僅室內看似廚房之空
12 間有水槽，但無法確定水源及食用安全，其他空間配置則
13 未設有用水設施與設備或儲水裝置，僅在室外建築物右側
14 設有水龍頭，然無法明確佐證水源之衛生安全。室內外均
15 未見衛生間或衛生設備，或任何沐浴洗漱間，亦未見污水
16 處理設施或化糞池設備等。綜上所述，由前院雜草叢生、
17 積水、原建物結構老舊、損壞、牆面裂縫、金屬棚架非屬
18 合格結構、缺乏衛生設備及設施、可用水不明、無污水處
19 理設施…等現況，顯見不宜居住，本案鑑定標的物屋況實
20 未構成前述之住宅三要件，而事實亦是長期無人定居於
21 此」、「現況調查可見本案鑑定標的物之原構造類別實屬
22 土竹造之土磚混合木構造；而後增建之金屬棚架構造並無
23 施工及材料管制等相關佐證，但就現場調查可知雖具有頂
24 棚及梁柱，自身並無牆身，僅與原構造物牆身局部接合，
25 應屬金屬棚架，非屬建築法所稱建築物。」、「後續增建
26 之金屬棚架，依財政部固定資產獲行政院主計處建築及設
27 備分類，尚無合適構造分類可歸納」、「現況調查可見屋
28 頂均已拆除，尚餘樑柱構造，而牆面雖仍存在，然裂縫、
29 剝落、水痕等破壞顯著，樑柱接頭年久未有修繕加固之
30 情形」、「評估整理結構並未符合相關設計規範及施工建
31 造程序，安全尚有疑慮」、「原構造之結構安全確實有疑

01 慮，即便外覆金屬棚架，亦無法保障原構造內之使用安
02 全」、「綜合鑑定結論為鑑定期間鑑定標的物屋況不良，
03 原土竹構造物耐用年限評估為10年至20年，結構安全有疑
04 慮，金屬棚架非符合規範之結構，且目前不適宜供人居
05 住。」等語在卷（見原審卷三第97至105頁）。是揆諸鑑
06 定結果並參以現場照片（見原審卷二第93至99頁、卷三第
07 179至233頁），足認C建物已達不堪通常使用之程度，難
08 僅以數節日供祭祀使用，即認其仍堪使用，亦與法定租賃
09 權之立法意旨、社會經濟目的不符。

10 5.上訴人雖又主張上開鑑定未斟酌渠等已使用金屬架補強云
11 云，惟上開鑑定已就上訴人補強之金屬棚架予以評估並說
12 明如上；再依前揭說明，C建物既有安全疑慮，已不堪通
13 常使用，法定租賃應已消滅，縱予嗣後修繕，亦不能使已
14 消滅之租賃關係回復；且上訴人改造或更新C建物建築結
15 構，亦未經被上訴人之同意。從而，上訴人抗辯就系爭土
16 地之租賃關係尚屬存在，非無權占用系爭土地云云，即無
17 可採。

18 6.上訴人復主張系爭土地係遭視同上訴人蘇文虎偽造文書過
19 戶登記給被上訴人云云，然為被上訴人所否認。上訴人未
20 能就此部分主張舉證以實其說，難認有據；且系爭土地於
21 75年過戶予被上訴人後已逾38年，期間均未見蘇分南或上
22 訴人就系爭土地所有權有何爭執，上訴人上開所指，自屬
23 無據。

24 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
25 請求上訴人將系爭土地上C建物拆除，並將占用系爭土地部
26 分騰空返還被上訴人，自屬正當，應予准許。原審就此部分
27 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部
28 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1
02 項、第449條第1項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
04 民事第一庭 審判長法官 王金龍

05 法官 曾鴻文

06 法官 洪挺梧

07 上為正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

10 書記官 蔡曉卿