臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第171號

原　　告　胡進德
訴訟代理人　林長振律師
被　　告　劉五郎
　　李聖慧
上　二　人
訴訟代理人　陳芬芬律師
被　　告　江劉隨
訴訟代理人　江金珍
被　　告　劉素卿
訴訟代理人　蕭嘉玲
被　　告　劉文欽
　　劉秋香
　　劉秀珠
　　劉水木
　　劉麗青
000000000000000000
　　劉進弘
000000000000000000
　　劉秋美
　　劉燕

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告ＡＯ３應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示建物D（面積213.88平方公尺）、建物E（面積79.76平方公尺）拆除後，將土地返還原告及其他公同共有人全體。

二、被告ＡＯ３應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示A區域（面積292.79平方公尺）土地上之圍牆拆除，以及龍眼樹等林木及作物剷除後，將土地返還原告及其他公同

共有人全體。

三、被告Ａ０２應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示B區域（面積3423.62平方公尺）土地上之釋迦樹及作物剷除及鐵絲圍籬拆除、C區域（面積2767.91平方公尺）土地上之釋迦樹及作物剷除後，將土地返還原告及其他公同共有人全體。

四、被告Ａ０２應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示建物I（面積3.08平方公尺）拆除後，將土地返還原告及其他共有人全體。

五、被告Ａ１３應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示建物F（面積27.16平方公尺）拆除後，將土地返還原告及其他共有人全體。

六、被告Ａ０２應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示建物G（面積246.38平方公尺）拆除後，將土地返還原告及其他共有人全體。

七、被告Ａ０２、被告Ａ０４、被告Ａ０５、被告Ａ０６、被告Ａ０８、被告Ａ１３、被告Ａ１２、被告Ａ１１、被告Ａ１０、被告Ａ０９、被告Ａ７應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示建物H（面積1.06平方公尺）、建物J（面積4.85平方公尺）、建物K（面積67.19平方公尺）、建物L（面積20.21平方公尺）、建物M（面積15.86平方公尺）拆除後，將土地返還原告及其他共有人全體。

八、原告其餘之訴駁回。

九、訴訟費用由被告Ａ０３負擔百分之八；被告Ａ０２負擔十分之九；被告Ａ１３負擔千分之三；餘由被告Ａ０２、被告Ａ０４、被告Ａ０５、被告Ａ０６、被告Ａ０８、被告Ａ１３、被告Ａ１２、被告Ａ１１、被告Ａ１０、被告Ａ０９、被告Ａ７負擔。

事實及理由

壹、程序事項（被告12人合稱被告，單指1人則逕稱姓名）

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告原起訴請求Ａ０３應將坐落臺東縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地）如民事起訴狀附圖所示A部分土地上之房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人全體；Ａ０２應將坐落系爭土地上如民事起訴狀附圖所示B部分上之房屋拆除、C部分上之鋼架等地上物拆除、DE部分上之釋迦等作物剷除，將土地返還原告及其他共有人全體。嗣於民國114年11月24日具狀追加訴外人即被繼承人劉朝之繼承人Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ１１、Ａ１０、Ａ０９、Ａ７為被告，並變更訴之聲明如下（卷一第367至371頁），乃基於同一基礎事實而為請求及擴張應受判決事項之聲明，與上開規定核無不合，自應准許。

二、Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ０９、Ａ７經合法通知，均未於最後一次言詞辯論期日到場，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。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為原告及其他共有人公同共有，如附圖所示之建物D、E（門牌號碼均為臺東縣○○市○○路0段00巷00弄00號房屋，以下合稱系爭A房屋）及A區域上之圍牆及龍眼樹等林木及作物為Ａ０３所有；如附圖所示之建物I及B、C區域上之釋迦樹及作物為Ａ０２所有；如附圖所示之建物F（門牌號碼臺東縣○○市○○路0段00巷00號房屋，下稱系爭B房屋）為Ａ１３所有；如附圖所示之建物G（門牌號碼臺東縣○○市○○路0段00巷000號房屋，舊門牌號碼為蘇巴陽10之1號，下稱系爭C房屋）及建物H、J、K、L、M為劉朝所建，由其繼承人Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ１１、Ａ１０、Ａ０９、Ａ７繼承而公同共有；其等占有範圍、位置及面積分別如附圖所示。上開地上物無權占有系爭土地，爰依民法第828條第2項準用

第821條、第767條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：㈠如主文第1項至第5項所示；㈡Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ１１、Ａ１０、Ａ０９、Ａ７應將坐落系爭土地如附圖所示建物G、H、J、K、L、M拆除後，將土地返還原告及其他共有人全體。

二、被告則以：

㈠Ａ０３：系爭A房屋為Ａ０３於96年9月3日向訴外人熊禮華購得事實上處分權，並於96年11月12日向訴外人呂錦超買受系爭土地約400平方公尺之權利，用以增建系爭房屋所用。而呂錦超為訴外人尤梅玉之子，尤梅玉自訴外人周金標購得前開系爭土地400平方公尺之使用權，有讓渡書為憑，致使Ａ０３信任其就系爭土地有使用權，其信賴應受保護；且系爭A房屋於66年間以前即已存在，並由熊禮華、Ａ０３等人和平占有系爭土地迄今，應已符合時效取得地上權之要件，並非無權占有。況原告明知此情，其與其他公同共有人卻於相當期間不行使其權利，足以使Ａ０３正當信任原告及其他公同共有人已不欲行使權利，故原告提起本件訴訟有違誠信原則，應構成權利濫用或權利失效等語。

㈡Ａ０２：系爭土地（於登錄測量前暫編假地號為知本段121地號土地）於57年12月21日，由訴外人朱德成將系爭土地及同段122地號土地其上農作物及土地之使用權出售予劉朝即Ａ０２父親，劉朝並搭建系爭B、C房屋等地上物，嗣於65年9月28日將系爭土地及房屋分別轉讓予Ａ０２等人，並由其實際占有使用迄今。詎訴外人即原告父親胡福進並無耕作之事實，竟於政府59年12月1日為土地總登記，將系爭土地劃為山地保留地時，虛偽登記系爭土地之耕作權，並於70年11月27日以耕作權期滿為由，取得系爭土地所有權，嗣由原告及其他公同共有人繼承取得。然該所有權登記應非合法，原告之繼承即無所憑；況Ａ０２已和平占有系爭土地迄今，應已符合時效取得地上權之要件，並非無權占有。而原告明知此情，其與其他公同共有人卻於相當期間不行使其權利，足

以使Ａ０２正當信任原告及其他公同共有人已不欲行使權利，故原告提起本件訴訟有違誠信原則，應構成權利濫用或權利失效等語。

㈢Ａ１０：我於60幾年至臺東縣臺東市青海路1段，從未見過原告；劉朝當初是向朱德成購買，相關資料都還在，訴外人即朱德成之兒子朱福來有說過系爭土地是他們朱家的，沒有其他人，只有他們自己家人在做等語。

㈣Ａ１１：歷年來我們都是看父親及阿公在系爭土地上做事，112年間原告請求拆屋還地時，我們有到市公所調解溝通，公所的人說他們對不起我們劉家，所以他們都不會講話，是原告後來恐嚇我們叫我們把土地還給他；劉朝57年來臺東時只有朱家在系爭土地上工作，後來朱家把土地耕作權賣給劉家，就由劉家在其上耕作及建築房屋，胡家從來沒有在系爭土地耕作及占用之事實，現在來請求拆屋還地不合理等語。

㈤Ａ０４：同上所述，房屋是在60幾年蓋的，為何現在才來請求拆屋還地，我們在建物上沒有名字，為何也要負責拆屋，若系爭土地是原告他們的，應該早就要我們拆屋；且系爭土地上建物等現為Ａ０２實際占有使用，應由Ａ０２負拆屋還地之責，我僅為形式上之繼承人，並未取得或支配本件建物等語。

㈥Ａ０５：系爭土地上建物等現為Ａ０２實際占有使用，應由Ａ０２負拆屋還地之責，我僅為形式上之繼承人，並未取得或支配本件建物等語。

㈦上開被告並均聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告假執行。

㈧Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ０９、Ａ７均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。Ａ１２未於言詞辯論期日到庭，惟具狀陳稱：否認原告請求；系爭C房屋（即建物G）為其與Ａ１０、Ａ１１分別共有等語。

三、不爭執事項

㈠系爭土地為原住民保留地，現登記為原告及其他共有人公同

共有。

㈡現占有系爭土地之地上物，其占有位置、範圍及面積如附圖所示：

1.A區域（使用系爭土地面積292.79平方公尺，不含建物D、E面積範圍）為林木及花卉作物。

2.B區域（使用系爭土地面積3423.62平方公尺）、C區域（使用系爭土地面積2767.91平方公尺，不含建物I、K、L面積範圍）均為釋迦樹及其他作物。

3.建物D（面積213.88平方公尺）、E（面積79.76平方公尺）均為門牌號碼臺東縣○○市○○路0段00巷00弄00號房屋（即系爭A房屋）。

4.建物F（面積27.16平方公尺）為門牌號碼臺東縣○○市○○路0段00巷00號房屋（即系爭B房屋）。

5.建物G（面積246.38平方公尺）為門牌號碼臺東縣○○市○○路0段00巷000號房屋（舊門牌號碼為蘇巴陽10之1號，即系爭C房屋）。建物上有2門牌（分別為臺東縣○○市○○里00鄰○00鄰○○路0段00巷000號），然內部空間互通，並無結構上、使用上之獨立性。

6.建物H（面積1.06平方公尺）為廢棄廁所；建物I（面積3.08平方公尺）為藍色鐵架上之水塔；建物J（面積4.85平方公尺）為磚造地上物，原作為水池所用；建物K（面積67.19平方公尺）為月亮形狀水池；建物L（面積20.21平方公尺）為倉庫；建物M（面積15.86平方公尺）為廢棄倉庫已無屋頂。

㈢劉朝於76年2月26日去世，繼承人為訴外人劉廖望、訴外人劉四民、訴外人劉松雄、訴外人劉權榮及Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５；劉權榮於84年12月6日去世，繼承人為Ａ１３；劉廖望於87年8月7日去世，繼承人為劉四民、劉松雄、Ａ０２、Ａ１３、Ａ０４、Ａ０５；劉四民於104年5月15日去世，繼承人為Ａ０６、Ａ７、Ａ０８、Ａ０９；劉松雄於112年1月4日去世，繼承人為Ａ１０、Ａ１１、Ａ１２。

㈣A區域地上物及建物D、E為Ａ０３具有事實上處分權。B、C區域地上物及建物I為Ａ０２具有事實上處分權。

㈤建物F、H、J、K、L、M為劉朝所建。

㈥上開事實為原告及Ａ０３、Ａ０２、Ａ１１、Ａ１０所不爭執（卷二第192至194頁），並有卷內資料在卷可佐；又Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ０９、Ａ７於相當時期受合法通知，均未於最後一次言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執上情，依民事訴訟法第280條第3項本文準用同條第1項本文規定，視同自認，堪認上開事實為真實。

四、本院得心證之理由

㈠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；前開規定於公同共有準用之，民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2項分別定有明文。經查：

1.系爭土地為原告及其他共有人公同共有。

⑴按依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。是依土地法所為之登記，縱使有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，仍不失其效力（最高法院87年度台上字第2441號民事判決意旨參照）。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民法第759條之1第1項亦有明定。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高法院102年度台上字第1577號民事判決意旨參照）。

⑵查系爭土地現登記為原告及其他共有人公同共有所有一事，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠），堪以認定。又系爭土地於59年12月1日登記為國有地，並設定胡福進為耕作權人，

嗣於70年11月27日移轉登記所有權為胡福進所有，並於82年3月19日由原告等人繼承取得所有權，於111年1月7日為繼承登記等情，有臺灣省臺東縣土地登記簿、土地登記公務用謄本、臺東縣地籍異動索引等件在卷可查（卷一第47至56頁、第205至207頁），可見被告等人均非系爭土地之直接前手，揆諸上開規定及說明，應依法定程序塗銷原告等人之登記後始得推翻上開登記之推定力。然Ａ０２就系爭土地設定上開耕作權之行政處分一事提起訴訟及行政訴訟，業經判決駁回確定一事，有高雄高等行政法院114年度原訴字第6號判決在卷可查（卷二第151至158頁），故系爭土地之所有權登記既未經法定程序為塗銷，原告及其他共有人自適法有此所有權之權利。從而，原告以系爭土地之公同共有人身分，依民法第828條第2項準用第821條、第767條第1項之規定提起本件訴訟，自屬有據。

2.Ａ０３、Ａ０２抗辯依時效取得地上權等語，難認可採。

⑴按以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人；前開規定，於所有權以外財產權之取得，準用之，於已登記之不動產，亦同，民法第769條、第770條及第772條固分別定有明文。然因時效完成而取得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地，又因地上權取得時效完成而得主張時效利益；且依上開規定，亦僅得請求登記為地上權人，並非當然取得地上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權之法律關係，向土地所有人抗辯其非無權占有。

⑵查Ａ０３、Ａ０２等人於原告提起本件訴訟前，並未向地政機關以具備時效取得地上權之要件為由，請求登記為地上權人，此有系爭土地之土地登記公務用謄本在卷可稽（卷一第47至51頁），是依上開說明，其等辯稱已就系爭土地有時效

取得地上權存在，而非無權占有等語，自難認可採。

3.本件建物之所有權及事實上處分權分述如下：

⑴按未辦保存登記之違章建築之讓與，因不能為移轉登記而無法為不動產所有權之讓與，惟受讓人與讓與人間如無相反約定，固可認為讓與人得將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人；然就未辦保存登記建物事實上處分權之轉讓，當事人間仍應踐行物權之讓與合意，並實際交付占有予受讓人，始足當之；亦即，受讓人須受領交付始取得事實上處分權（最高法院69年度台上字第851號、102年度台上字第1472號民事判決意旨參照）。次按繼承，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。

⑵經查，A區域地上物及建物D、E（即系爭A房屋）為Ａ０３具事實上處分權；B、C區域地上物及建物I為Ａ０２具事實上處分權等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈣），此部分之事實上處分權歸屬自堪以認定。

⑶就建物F（即系爭B房屋）部分，據Ａ０２所述（卷一第353至354頁）及其提出之劉家兄弟分家產同意書所示（卷一第95至101頁），系爭B房屋乃劉朝所原始興建（不爭執事項㈤），並經劉朝分由劉權榮取得事實上處分權；則於劉權榮去世後，應由其繼承人即Ａ１３（不爭執事項㈢）繼承取得系爭B房屋之事實上處分權。Ａ０２雖另稱Ａ１３似有將該房屋出售予他人，然並未舉證以實其說，此部分所言自難認可採。

⑷就建物G（即系爭C房屋）部分，其房屋納稅義務人雖登記為Ａ０２（稅籍編號00000000000）、劉松雄（稅籍編號00000000000），復於劉松雄去世後，因繼承變更登記為Ａ１０、Ａ１１、Ａ１２公同共有，有臺東縣稅務局函暨所附臺東縣稅務局房屋稅籍證明書在卷可證（卷一第261至267頁）。然據Ａ１０、Ａ１１到庭陳稱：系爭C房屋當時為節稅而設有

兩個門牌，然劉松雄沒有在裡面居住過，我們也沒有使用過該房屋，都是Ａ０２在使用；當時劉松雄說該房屋沒有登記名字不行，才找一個名字掛上去等語（卷二第147頁），佐以Ａ０２陳稱：系爭C房屋實際管理使用的人是我，事實上處分權也應該是我等語（卷二第147至148頁），可見系爭C房屋之事實上處分權應僅由Ａ０２取得。又前開建物既僅由Ａ０２取得事實上處分權，該建物無權占有系爭土地，自應由Ａ０２負拆除之責。原告起訴主張建物G（即系爭C房屋）應由劉朝之繼承人均負拆除之責，除Ａ０２之外核屬無據，應予駁回。

㈤就建物H、J、K、L、M部分，前開建物為劉朝原始興建一事為兩造所不爭執（不爭執事項㈥），即由劉朝取得所有權；又前開建物分別為廢棄廁所、磚造地上物、水池、廢棄倉庫等地上物，卷內查無證據資料可徵劉朝有將前開建物之所有權或事實上處分權讓與特定人，故於劉朝去世後，自應由其繼承人即Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ１１、Ａ１０、Ａ０９、Ａ７（不爭執事項㈢）依法繼承取得所有權，而負拆除之責。

㈡至Ａ０３、Ａ０２雖辯稱原告對被告行使系爭土地之物上請求權，應構成權利濫用或權利失效而不得行使等語。惟查：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按權利之行使，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條固定有明文。惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在上開規定之範圍內。又權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信賴，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則者，始足當之。準此，倘權利人僅長時間未行使權利，別無其他足

致義務人產生將不再行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予以保護者，即難認有權利失效原則之適用（最高法院113年度台上字第2189號判決意旨參照）。

2.經查，Ａ０３雖辯稱其係向熊禮華購得系爭A房屋之事實上處分權，並向呂錦超買受系爭土地之使用權等語；Ａ０２則辯稱其父劉朝向朱德成購得系爭土地之使用權等語，並提出地上農作物買賣契約書、房屋讓渡契約書、讓渡書等件為證（卷一第67至75頁、第155至162頁），然查呂錦超、朱德成等人均未曾登記為系爭土地所有權人或地上權、耕作權人，自難認Ａ０３、劉朝就系爭土地，得分別自呂錦超、朱德成取得占有使用之合法權源；且基於債之相對性，其等間所謂系爭土地使用權移轉之約定，無從據以對抗系爭土地之登記所有權人即原告等人，Ａ０３及劉朝之繼承人Ａ０２等人自不得以此主張具有正當信賴而應加以保護。又Ａ０２另辯稱胡家曾同意其使用系爭土地等語，然此情為原告所否認，其亦未舉證以實其說，自難據以逕為對其有利之認定。此外，卷內復查無其他證據資料可徵原告有其他足以使Ａ０３、Ａ０２信賴原告將不再行使系爭土地之物上請求權之行為，是以揆諸上開判決意旨，本件要難僅以原告有相當時間未行使權利乙節，逕認有權利失效原則之適用。

3.又Ａ０２等人雖抗辯胡福進未曾實際占有使用系爭土地，其耕作權登記應為虛偽等語，然原告及其他公同共有人登記為系爭土地之所有權人，自適法有此權利乙節，業經本院認定如前。則原告既適法有此權利，其依系爭土地之物上請求權規定提起本件訴訟，係為維護其所有權之圓滿，核屬正當權利之行使，難認有何權利濫用或違反誠信原則之情事；其等復未能舉證證明原告是以損害他人為主要目的，是以Ａ０２等人此部分辯解，亦非可採。

㈢從而，A區域地上物及建物D、E（即系爭A房屋）為Ａ０３具有事實上處分權；B、C區域地上物及建物G（即系爭C房屋）、I為Ａ０２具有事實上處分權；建物F（即系爭B房屋）為

Ａ１３具有事實上處分權；建物H、J、K、L、M為Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６、Ａ０８、Ａ１３、Ａ１２、Ａ１１、Ａ１０、Ａ０９、Ａ７繼承取得所有權，則上開建物及地上物無權占有系爭土地，原告依物上請求權規定分別請求上開被告拆除並返還占有土地，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第828條第2項準用第821條、第767條第1項規定，分別為如主文第1項至第7項所示之請求，均為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、Ａ０３、Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５、Ａ１１、Ａ１０雖陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行，惟原告未聲請宣告假執行，本件復無民事訴訟法第389條第1項所列各款應依職權宣告假執行之事由，故上開被告此部分聲請並無實益，於法尚有未合，不應准許，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第一庭　法　官　葉佳怡

以上為正本係照原本作成。

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　　11　　月　　11　　日

書記官　謝欣吟