臺灣臺東地方法院民事判決

115年度簡上字第14號

上訴人即附
帶被上訴人　藍柏元
　　林宗正
上　二　人
訴訟代理人　文志榮律師
被上訴人即
附帶上訴人　郭怜君
訴訟代理人　陳泰毅

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國115年3月31日本院臺東簡易庭113年度東簡字第73號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，經本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分（上訴人二人合稱上訴人，單指一人則逕稱姓名）

按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴；附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之；前開規定於簡易程序之上訴程序準用之，民事訴訟法第460條第1項前段、第2項、第436條之1第3項分別定有明文。查本件上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）提起上訴後，被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於言詞辯論終結前之民國115年7月6日具狀提起附帶上訴，有民事答辯狀可佐（簡上字卷第47至51頁），核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：被上訴人於民國106年4月18日拍賣取得臺東

縣○○鄉○里段000地號土地（下稱系爭土地），然藍柏元所有如附表一所示之地上物，及林宗正所有如附表二所示之地上物無權占用系爭土地，其占有位置、範圍及面積如附圖一、二所示。上訴人應分別將附表一、二所示之地上物拆除並返還系爭土地予被上訴人，爰依民法第767條第1項規定提起本件訴訟等語。

二、上訴人則以：

㈠藍柏元部分：附表一1、2、4至8所示之地上物均非其所興建或設置，其不具有所有權或事實上處分權，自無拆除權限。又附表一編號3所示之地上物，雖為訴外人即其父親藍春滿於109年5月9日向訴外人即系爭土地原所有權人蔡秀欉所購得，然該地上物依民法第425條之1規定，與系爭土地間應有推定租賃關係，非屬無權占有；且該地上物從未現實交付予藍柏元，故藍柏元並未受讓該地上物之事實上處分權；縱認其有受讓該地上物之事實上處分權，且該地上物違反系爭土地之使用管制規定，而無民法第425條之1規定適用，則讓與該地上物事實上處分權之行為，應違反強制規定或公序良俗而無效，藍柏元仍非附表一編號3所示地上物之事實上處分權人等語置辯。

㈡林宗正部分：附表二所示之地上物原為系爭土地原所有權人蔡秀欉所有，被上訴人經拍賣取得系爭土地，故前開地上物依民法第425條之1規定，與系爭土地間應有推定租賃關係，非屬無權占有；且前開地上物從未現實交付予林宗正，故其並未受讓前開地上物之事實上處分權；縱認其有受讓前開地上物之事實上處分權，且前開地上物違反系爭土地之使用管制規定，而無民法第425條之1規定適用，則讓與前開地上物事實上處分權之行為，應違反強制規定或公序良俗而無效，林宗正仍非附表二所示地上物之事實上處分權人等語置辯。

三、被上訴人於原審聲明：藍柏元應將坐落系爭土地如附表一所示之地上物拆除、林宗正應將坐落系爭土地如附表二所示之地上物拆除，並均將上開占用土地騰空返還予被上訴人。經

原審判命藍柏元應將坐落系爭土地如附表一編號3所示之地上物拆除、林宗正應將坐落系爭土地如附表二所示之地上物拆除，並均將上開占用土地騰空返還予被上訴人，另駁回被上訴人其餘請求，而為被上訴人一部勝訴一部敗訴之判決。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，並於本院上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄；㈡前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回；被上訴人則於本院答辯聲明：上訴駁回。被上訴人則就其敗訴部分提起附帶上訴，並於本院附帶上訴聲明：㈠原判決不利於被上訴人之下開部分廢棄；㈡上開廢棄部分，藍柏元應將坐落系爭土地如附表一編號1、2、7、8所示之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予被上訴人；上訴人則於本院答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（簡上字卷第83至85頁）

㈠被上訴人於106年4月18日拍賣取得系爭土地所有權，為系爭土地之所有權人。

㈡附圖一代號H、I、J所示部分（即附表一編號3、附表二編號1、2所示地上物，下稱系爭建物）為系爭建物坐落系爭土地部分，該部分與本院106年度東簡字第126號（下稱他案）判決中所稱「系爭建物」為同一建物，亦與本院102年度司執字第7430卷（下稱執行卷）卷一第133頁複丈成果圖所示斜線部分（即「暫編39建號建物」）為同一建物，未辦保存登記。

㈢藍柏元之父藍春滿於109年5月9日與蔡秀欉簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），該契約之土地、建物標示欄記載如附表三所示，且系爭買賣契約第12、13條約定：「本案不動產不辦理鑑界點交」、「本案不動產其建物有占用鄰地563地號部分由甲方（即藍春滿）自行處理與乙方（即蔡秀欉）無涉」。

㈣附表一編號5至8所示之地上物占用系爭土地之位置、面積及範圍，勘驗結果以附圖二為準。

五、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，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，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。另地上物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方得為之。

㈡查被上訴人為系爭土地之所有權人；系爭土地上有附表一、二所示之地上物占有等情，為兩造所不爭執，堪以認定。則被上訴人主張附表一、二所示之地上物分別為上訴人所有，無權占有系爭土地，請求拆除並騰空返還占有土地等語，既為上訴人所否認，並以前詞置辯，故本件爭點厥為：1.系爭建物與系爭土地間是否依民法第425條之1規定具法定租賃關係？2.藍柏元、林宗正是否分別為附表一編號3、附表二所示地上物之事實上處分權人？3.藍柏元是否為附表一編號1、2、7、8所示地上物之事實上處分權人？茲分述如下：

1.附表一、二所示地上物與系爭土地間無民法第425條之1規定之適用。

⑴按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項固定有明文。惟該條規定之立法目的在於使房屋不因土地物權嗣後變動而受影響，仍得繼續利用土地，俾免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益，並兼顧受讓人利益。然如該房屋之興建或繼續使用，明顯違反土地使用管制規定，本應拆除而不得繼續使用，例如於農業用地上違章興建工廠，或違反農舍與農業之經營不可分離之使用，自無該條規定之適用（最高法院109年度台上字第2428號民事判決意旨參照）。

⑵查系爭土地為山坡地保育區之農牧用地一事，有土地登記公務用謄本在卷可查（原審卷一第72頁），屬農業發展條例第3條第11款所規定之耕地，依法應供農業使用，而不得另作他用。然據證人呂紹禎於原審到庭證稱：我自91年間起向蔡秀欉承租系爭土地及相鄰之同段562、566地號土地，供作居住及經營檜富旺公司使用；我目前住在附表一編號1（即附圖一H）所示之磚造房屋，附表二（即附圖一I、J）所示建物則是檜富旺有限公司廠房；我已經經營檜富旺這個行號公司快20年了等語（原審卷二第108至113頁），佐以原審現場履勘照片所示（原審卷一第154至188頁），可見系爭土地上除坐落系爭建物外，雜草叢生，並未種植任何農作物（原審卷一第160至161頁，照片編號11至13），且附表二所示建物內擺放大量圓木、已裁切木材、雜物及機械設備（原審卷一第176至177頁、第186頁，照片編號34至37、編號51），核與上開證人所述內容相符，可見系爭建物為違章工廠，並未供作農舍或經營農業使用，違反系爭土地之使用管制規定一事甚明。

⑶上訴人雖抗辯系爭土地及系爭建物曾同屬蔡秀欉所有，經先後讓與兩造，應有民法第425條之1第1項規定適用等語，並提出他案判決書為佐證（原審卷一第36至39頁）。然他案之當事人為原告與蔡秀欉，與本件當事人不同，並無爭點效之適用，故揆諸上開最高法院判決意旨，就本件於農業用地上違章興建工廠之情形，應採目的性限縮解釋，認並無民法第425條之1第1項推定租賃關係之適用。從而，上訴人抗辯系爭建物並非無權占有等語，難認為可採。

2.藍柏元有附表一編號3所示地上物之事實上處分權；林宗正有附表二所示地上物之事實上處分權。

⑴按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項規定定有明文。又自認，除依上開規定為撤銷外，在辯論主義之範圍內有拘束法院之效力，應以該自認之事實作為裁判之基

礎（最高法院111年度台上字第2168號判決意旨參照）。查上訴人於原審115年3月13日言詞辯論程序，就「被告藍柏元為附圖一代碼H所示建物之事實上處分權人，其就該H建物為有權拆除之人」、「被告林宗正為附圖一代碼I、J所示建物之事實上處分權人，其就該I、J建物為有權拆除之人」等情同意列為不爭執事項，並作為本件辯論及判決基礎，有上開言詞辯論筆錄在卷可查（原審卷三第442至444頁），可見上訴人已就其等分別具有附圖一編號3、附表二所示地上物之事實上處分權一事為自認，揆諸上開規定及說明，除得依法撤銷自認外，本院應受其拘束而作為裁判之基礎。

⑵上訴人雖辯稱其等並未受讓上開地上物之事實上處分權；縱有受讓，該讓與行為亦違反強制規定或公序良俗而無效，故上開自認與事實不符等語。然就上訴人實際上並未受讓上開地上物一事，其等均未舉證以實其說；又讓與地上物之事實上處分權行為乃一中性行為，難認有何違反強制規定或公序良俗之情形可言，故上訴人抗辯依上開規定撤銷上開自認，自難可採。從而，本院仍應以「藍柏元為附圖一編號3所示地上物之事實上處分權人」、「林宗正為附表二所示地上物之事實上處分權人」之事實作為本件裁判之基礎。

3.附表一編號1、2、7、8所示地上物之事實上處分權非藍柏元所有。

⑴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條本文定有明文。故負舉證責任之一方，應先就主張法律關係之要件事實提出證據證明，使法院就該要件事實得有真實之確信，始得謂已盡舉證責任。

⑵查被上訴人雖主張附表一編號1、2、7所示之庭院及附表一編號8所示之土地公廟，其事實上處分權為藍柏元所有，並提出藍春滿及蔡秀欉間簽立之不動產買賣契約書為證（原審卷一第13至14頁），認系爭建物業經蔡秀欉出售予藍春滿，且藍春滿已將附表一編號3所示地上物之事實上處分權讓與藍柏元，附表一編號1、2、7所示之庭院為該地上物之附屬

建物，故其等之事實上處分權亦為藍柏元所有等語。惟查，依現場履勘照片所示（原審卷一第158至164頁，照片編號6至18），可見上開庭院均為獨立開放之空地，與附表一編號3所示之地上物間，於空間、構造及使用上均具有獨立性，難認為該地上物之附屬建物，而為其所有權或事實上處分權擴張範圍所及。佐以上開不動產買賣契約書所載之建物買賣標的（詳如附表三建物標示欄所示），並未包含附表一編號1、2、7所示之庭院，自難據以逕為對被上訴人上開主張有利之認定。

⑶至附表一編號8所示之土地公廟部分，雖為上開不動產買賣契約書之買賣標的一部（即附表三建物標示欄所示「土地公神祇」，原審卷一第13頁），然此為藍春滿及蔡秀欉間買賣契約之債權行為，與是否確有事實上處分權之讓與行為實屬二事；且據證人即蔡秀欉之配偶張水源於原審到庭證稱：我與蔡秀欉購買系爭土地時，土地上面就有土地公廟，我們是連同其上地上物全部一併買下；當時與藍春滿的買賣契約上有記載土地公廟等地上物，但藍春滿不要，就由藍春滿自己處理等語（原審卷二第104至105頁），可見蔡秀欉與藍春滿間雖有成立上開不動產買賣契約，然其等間是否確有附表一編號8所示土地公廟事實上處分權之讓與合意及移轉占有，即非無疑，自無從據以認定該土地公廟之事實上處分權另有讓與藍柏元；復無證據證明藍柏元現有占有使用或出租收益該土地公廟，是認被上訴人此部分主張仍有未足，不足以使本院對於藍柏元確有附表一編號8所示土地公廟之事實上處分權，而有拆除權限一事形成確信。故被上訴人主張附表一編號1、2、7、8所示地上物之事實上處分權為藍柏元所有，而請求其負拆除之責，即難認為可採。

㈢從而，系爭土地上如附表一編號3所示地上物之事實上處分權既為藍柏元所有，附表二所示地上物之事實上處分權則為林宗正所有，復無合法占有權源，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，分別請求上訴人拆除上開地上物，

並將占有土地騰空返還，自屬有據；然逾前開範圍之請求，則難認為可採。

六、綜上所述，原判決命藍柏元應將附表一編號3所示之地上物拆除、林宗正應將附表二所示之地上物拆除，並均將上開占用土地騰空返還予被上訴人，另駁回被上訴人其餘請求，於法均無違誤之處。上訴人及被上訴人各自就敗訴部分，分別提起上訴及附帶上訴，指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

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、據上論結，本件上訴及附帶上訴均無理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第一庭　審判長法　官　陳建欽

法　官　朱家寬

法　官　葉佳怡

以上為正本係照原本作成

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　謝欣吟

附表一

編號	占用土地地號	占用位置（附圖代碼）	占用土地面積（平方公尺）	地上物	備註
1	臺東縣○○鄉○○里段000地號	附圖一F	199.65㎡	庭院1	1.複丈成果圖出處：原審卷一第197頁（即附圖一）。 2.附圖一代碼H、I、J所示部分
2		附圖一G	123.82㎡	庭院3	

					（即附表一編號3、附表二編號1、2所示建物）：與①他案判決所稱「系爭建物」，及②執行卷所稱「暫編39建號建物」為同一建物。
3		附圖一H	123.26㎡	磚造、部分鐵皮製建物	
4		附圖一K	46.97㎡	庭院4	
5		線段AB		擋土牆	1.複丈成果圖出處：原審卷三第415頁（即附圖二）。 2.編號5所示擋土牆：與附圖一代碼「線段AB」所示擋土牆1，為同一擋土牆，長度為0.89公尺。 3.編號6所示擋土牆：與附圖一代碼「線段CD」所示擋土牆2，為同一擋土牆，長度為9.19公尺。 3.編號7、8所示建物：即附圖一代碼E所示「庭院2」。 4.編號8所示土地公廟（含金爐），即系爭買賣契約所稱「土地公神祇」。
6		線段CD		擋土牆	
7		附圖二E	14.05㎡	庭院2	
8		附圖二F	11.59㎡	土地公廟（含金爐）	

附表二

編號	占用土地地號	占用位置（附圖代碼）	占用土地面積（平方公尺）	使用方式	備註
1	臺東縣○○鄉○里段000地號	I	53.11㎡	鐵皮2樓半開放地上物	1.複丈成果圖出處：原審卷一第197頁（即附圖一）。 2.附圖一代碼H、I、J所示部分（即附表一編號3、附表二編號1、2所示建物）：與①他案判決所稱「系爭建物」，及②執行卷所稱「暫編39建號建物」為同一建物。
2		J	80.03㎡	鐵皮涼棚	

附表三

編號	標示欄位/內容		備註
1	土地標示	土地坐落：臺東縣○○鄉○里段000地號，面積1942.19平方公尺，權利範圍：全部，使用分區或編定用地種類：山坡地保育區農牧用地。	出處頁數：卷一第13頁
2	建物標示	建號：35；門牌號碼：臺東縣○○鄉○○村○○00號房屋【即51號房屋】；一層，面積55.54平方公尺，合計55.54平方公尺，權利範圍：全部（含占用系爭土地未予以登記部分）及20尺長貨櫃屋、水池、植栽、土地公神祇【即附表一編號8所示部分】，共同使用部分：（本院102年度司執字第7430號不點交部分）。	