

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第203號

原告 賀泰儒
訴訟代理人 王仕為律師
複代理人 彭立賢律師
被告 吳水和

訴訟代理人 楊晴文律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分(面積275.77平方公尺)之地上物拆除、編號B部分(面積46.76平方公尺)之水泥地刨除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人。
- 二、訴訟費用(除原告撤回詹益興、詹益諒、詹前昱、劉柏松、劉俊男、劉柏林、劉宜婷部分者外)由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣1,028,000元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣3,084,032元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條、第262條第1項分別定有明文。經查：

- 一、原告起訴時原聲明請求：(一)被告A應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上之地上物(即門牌號碼桃園市○○區○○街0段0000號建物，下稱系爭建物)拆

01 除，並將占用之土地（占用面積以地政機關實測為準）返還
02 予原告及其他全體共有人。(二)被告B應將系爭土地上之地上
03 物（即門牌號碼桃園市○○區○○街0 段0000號建物）拆
04 除，並將占用之土地（占用面積以地政機關實測為準）返還
05 予原告及其他全體共有人。(三)被告C應將系爭土地上之地上
06 物（即門牌號碼桃園市○○區○○街0 段0000號建物）拆
07 除，並將占用之土地（占用面積以地政機關實測為準）返還
08 予原告及其他全體共有人。(四)願供擔保請准宣告假執行（本
09 院卷一第9、10頁）。

10 二、嗣原告表明上開「被告A」之姓名為「吳水和」、「被告B」
11 之姓名為「劉文正」、「被告C」之姓名為「詹益興、詹益
12 諒、詹前昱」（本院卷一第77、78 頁）；又因劉文正業於
13 起訴前之112年10月26日死亡，原告具狀更正其全體繼承人
14 即劉柏松、劉俊男、劉柏林、劉宜婷為被告（本院卷一第14
15 6頁）；另就已為本案言詞辯論之詹益興、詹益諒、詹前
16 昱、劉柏松、劉俊男、劉柏林、劉宜婷，亦具狀撤回對渠等
17 之起訴（本院卷二第193、194、257、258頁），並經渠等收
18 受撤回通知表示同意在案（本院卷二第209、210、269、270
19 頁），已生撤回之效力。原告聲明迭經變更，最後依桃園市
20 蘆竹地政事務所（下稱蘆竹地政事務所）土地複丈成果圖
21 （即本判決附圖）具狀變更訴之聲明為：(一)被告吳水和應將
22 系爭土地上如附圖編號A所示系爭建物(面積275.77平方公
23 尺)拆除、編號B所示水泥地(面積46.76平方公尺)刨除，並
24 將上開土地返還予原告及其他全體共有人。(二)願供擔保請准
25 宣告假執行（本院卷二第244、273頁）

26 三、經核原告更正被告姓名部分，僅係更正事實上之陳述，不涉
27 及訴之變更追加；又原告係將原訴之聲明請求被告返還之土
28 地位置、範圍依據附圖而為事實上之補充、更正，並非訴之
29 變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

30 貳、實體方面：

31 一、原告起訴主張：原告為系爭土地之共有人，詎被告未經同

01 意，復無任何占有之正當權源，無權占有如附圖所示編號A
02 (面積275.77平方公尺)、編號B(面積46.76平方公尺)部分土
03 地，業已侵害土地所有權人之所有權，爰依民法第767條第1
04 項、第821條規定，訴請被告將占用部分之地上物拆除、水
05 泥地面刨除，並返還占用之土地予原告及其他全體共有人等
06 語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

07 二、被告則以：系爭土地（重測前為桃園市○○區○○段00000
08 地號土地）與桃園市○○區○○段000地號土地（重測前為
09 桃園市○○區○○段000000地號土地，下稱系爭132地號土
10 地）相比鄰，系爭132地號土地之佃農吳水元因實際耕作需
11 求，經地主吳連貴、楊木本同意，由吳水元與系爭土地地主
12 吳周海達成互易協議，由吳水元取得系爭土地之耕作權、使
13 用權及處分權。又系爭建物之起造人吳志雄經地主同意與吳
14 水元簽立買賣契約書，約定由吳志雄以新臺幣7,260元取得
15 系爭土地其中之36.3坪使用權（包括自耕權）後所興建，然
16 未辦理土地所有權移轉登記，故雙方之真意實屬成立租地建
17 屋契約，後因吳志雄積欠訴外人陳鼎鑑款項，將系爭建物及
18 土地使用權移轉予陳鼎鑑作為抵償，被告始於69年3月11日
19 向陳鼎鑑買受取得系爭建物及坐落土地，故被告就系爭建物
20 對系爭土地之合法占有權源應類推適用民法第426條之1規
21 定，繼受吳志雄與吳水元間之租地建屋契約。且系爭土地拍
22 賣時，並未依民法第426條之2、土地法第104條第2項規定通
23 知優先承買權人即承租人，雖為所有權之移轉登記，亦不得
24 對抗被告，原告知悉上情仍透過拍賣程序取得系爭土地，已
25 違反誠信原則或以損害他人為目的等語，資為抗辯。並聲
26 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張其為系爭土地之共有人，系爭土地上如附圖所示編
30 號A部分之系爭建物(面積275.77平方公尺)、編號B部分(面
31 積46.76平方公尺)之水泥地為被告所有等情，業據提出系爭

01 土地登記第一類謄本、現場照片為證（本院卷一第39至49、
02 81至87頁），且經本院職權調閱系爭建物稅籍證明書、平面
03 圖，並會同兩造及蘆竹地政事務所人員至現場履勘測量，製
04 有勘驗筆錄、照片及附圖在卷可憑（本院卷一第55、65頁，
05 卷二第217、218、221至226、233頁），上情復為被告所不
06 爭執，自堪信為真實。

07 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
09 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就其共有物之
10 全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
11 共有人全體之利益行之，民法第767條第1項、第821條分
12 別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
13 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
14 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
15 任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如
16 不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台
17 上字第1552號判決意旨參照）。本件被告既不爭執原告為系
18 爭土地之共有人，亦不爭執被告為附圖編號A、B所示系爭建
19 物、水泥地之所有權人，則依前揭說明，被告自應就其為有
20 權占有附圖編號A、B部分土地之正當權源事實，負舉證責
21 任。

22 (三)被告辯稱因系爭土地及系爭132地號土地之地主有互易協
23 議、系爭建物與系爭土地有租地建屋關係存在，應適用民法
24 第426條之1規定，後被告取得系爭建物之所有權，自己繼受
25 上開租賃關係而為有權占用系爭土地，固以不動產買賣契約
26 書、系爭土地及系爭132地號土地登記謄本、國土繪測中心
27 查詢資料截圖為憑（本院卷二第69至109、113至117頁），
28 惟業經原告否認，自應由被告就此有利於己之事實負舉證責
29 任，然被告始終未能提出有關於互易或租賃系爭土地使用抑
30 或提及有租地建屋情形之書面契約，已難遽信為真。且觀之
31 被告於113年8月5日民事答辯狀陳明：…吳志雄經地主吳連

01 貴、楊木本同意後，與佃農吳水元簽立買賣契約書，即於系
02 爭土地上蓋系爭建物，由於系爭建物坐落範圍包含系爭土地
03 及系爭132地號土地，故吳志雄於63年12月7日再度與地主吳
04 連貴、楊木本簽立契約，取得剩餘土地使用權等語（本院卷
05 一第269頁），乃主張系爭土地之地主為吳連貴、楊木本，
06 並未提及系爭土地與系爭132地號土地有互易之情，後於113
07 年9月12日始具狀改稱：…系爭132地號土地之地主為吳連
08 貴、楊木本，…因實際耕作需求，由系爭132地號土地佃農
09 吳水元與系爭土地地主吳周海達成互易協議等語（本院卷二
10 第59頁），顯見主張前後不一，亦難信採。且倘若吳水元與
11 吳志雄間簽立不動產買賣契約書之目的為租地建屋，何以未
12 見雙方就租金、收租期間等事項有所約定，觀其內容均係有
13 關買主、賣主、出賣、買賣條件、移轉登記、產權過戶登記
14 等用語，自無從認定被告所稱該不動產買賣契約之目的即在
15 租地建屋，是被告上開所辯，亦無可採。被告聲請通知證人
16 吳水元到庭作證以明簽立不動產買賣契約之目的在租地建屋
17 （本院卷二第178、179、274頁），即無調查必要。

18 (四)被告復辯稱系爭土地於拍賣時未依法通知其是否行使優先承
19 買權云云。惟按民法第426條之2第1項、土地法第104條第1
20 項所定之房屋基地優先購買權，係承租人對於出租人之買賣
21 契約訂立請求權，須以對於房屋基地有租賃關係存在為前提
22 要件，故據此主張有優先購買權之人，應先證明有基地租賃
23 關係存在，始有買賣契約訂立之請求權可言。本件被告所提
24 證據均無法證明系爭建物與系爭土地存在租地建屋關係，自
25 無從繼受其所指基地租賃契約關係，則被告抗辯其就原告拍
26 定系爭土地有優先購買權，原告不得請求被告拆屋還地等
27 語，亦難憑採。是被告聲請調閱本院107年度司執字第68414
28 號執行卷宗以明於拍賣系爭土地時未通知被告可優先承買
29 （本院卷二第274頁），自無調查之必要。

30 (五)被告又辯稱原告本件請求乃違反誠信原則或以損害他人為目
31 的，云云，惟按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他

01 人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
02 而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；
03 權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權
04 利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所
05 受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利
06 益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以
07 損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之
08 解釋。準此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主
09 要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不
10 相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為
11 主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難
12 認係權利濫用。本件原告為系爭土地之所有權人（共有
13 人），已如前述，其依民法第767條第1項、第821條規定
14 提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，核屬權
15 利之正當行使，非以損害被告為目的，縱因此影響被告現實
16 使用之利益，亦為當然之結果，無從以此反推原告有違反誠
17 信原則情事，是被告此部分所辯，欠乏依據，亦不可採。

18 (六)此外，被告復未能提出其他事證以證明其占用系爭土地之正
19 當權源，故原告訴請被告應將如附圖編號A所示系爭建物拆
20 除、編號B所示水泥地面刨除，並返還該部分所占用之土地
21 予原告及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。

22 四、綜上所陳，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請
23 求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。又兩造分
24 別陳明願供擔保，聲請宣告或免為假執行，經核尚無不合，
25 爰分別酌定相當之擔保金額准許假執行。

26 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
27 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
30 民事第一庭 法官 呂如琦

31 正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

04 書記官 楊晟佑