

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第26號

原告 溫學仕

溫福賢

溫福慧

溫博仕

溫文仕

陳如欣

陳弘欣

溫瑞琪

共同

訴訟代理人 李岳洋律師

林蔡承律師

被告 鄧易省

楊春蓮

共同

訴訟代理人 李國煒律師

被告 呂鄧月妹

鄧玉定

鄧月英

鄧梅英

鄧玉英

鄧蘭萍（原名鄧金蘭）

鄧金玉

兼上二人

01 訴訟代理人 鄧玉定

02 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論
03 終結，判決如下：

04 主 文

05 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 訴訟費用由原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 原告起訴係聲明：(一)被告應將原告所有坐落桃園市○○區○
10 ○段00000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物即門牌號
11 碼桃園市○○區○○○○○○路000號、00號1至3樓建物
12 （面積待測量後補正）拆除，將土地返還原告。嗣於本院審
13 理中追加請求被告騰空遷讓返還鐵皮農舍及給付相當租金之
14 不當得利，並追加上開建物事實上處分權人呂鄧月妹、鄧玉
15 定、鄧月英、鄧梅英、鄧玉英、鄧蘭萍、鄧金玉為被告，及
16 追加不當得利債權之公同共有人陳如欣、陳弘欣、溫瑞琪為
17 原告，並經數次之變更，最後聲明如後開訴之聲明所示（本
18 院卷一第256、380至382；卷二第22、23頁），合於民事訴
19 訟法第255條第1項第2、3、5款之規定，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：原告溫學仕、溫福賢、溫福慧、溫博仕、溫文仕
22 （下稱原告溫學仕等5人）為系爭土地之全體共有人，被告
23 為門牌號碼桃園市○○區○○路000號（如附圖編號A，下稱
24 A屋）之事實上處分權人，被告鄧易省、楊春蓮、呂鄧月
25 妹、鄧玉定為庚路00號1至3樓（如附圖編號B-1、B-2，下合
26 稱B屋）之事實上處分權人，上開未辦理所有權第一次登記
27 建物無權占用系爭土地。又被告鄧易省、楊春蓮於民國85年
28 2月間以原告母親辛名義申請建照建築鐵皮農舍一棟（門牌
29 號碼○56-4號，如附圖編號C，下稱C屋），違法占用迄今。
30 爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求上開被告拆除A
31 屋、B屋及遷出C屋，並返還占用土地及給付自108年1月10日

01 起至113年1月9日止，相當於租金之不當得利予原告（計算
02 式如本院卷一第392頁）等語。並聲明：

03 (一)被告應將A屋拆除，並將前開占用土地騰空返還予原告溫學
04 仕等5人。

05 (二)被告鄧易省、楊春蓮、鄧月妹、鄧玉定應將B屋拆除，並將
06 前開占用土地騰空返還予原告溫學仕等5人。

07 (三)被告鄧易省、楊春蓮應將C屋騰空返還予原告溫學仕等5人。

08 (四)被告應連帶給付新臺幣（下同）362,873元予原告公同共
09 有。

10 (五)被告應連帶給付原告溫學仕等5人各72,303元。

11 (六)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告均答辯：被告鄧易省、楊春蓮為夫妻，原告溫學仕等5
13 人之母辛與被告鄧易省之父梓為兄妹關係。原告之父戊於37
14 年初，出賣舊地號000兩筆土地各一部分系爭土地（面積150
15 6.7平方公尺，即目前之系爭土地）予梓，尚未辦理移轉登
16 記，但已交付土地供梓使用，梓在系爭土地上起造A屋，80
17 年間由被告鄧易省及姊妹共同出資在鄧易省原蓋在B-1的2層
18 樓房屋疊加增建3層樓之B屋。C屋則為被告鄧易省起造。故
19 被告是基於買賣關係占有系爭土地，不是無權占有系爭土地
20 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
21 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 (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。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
25 段、中段定有明文。次按，以無權占有為原因，請求返還土
26 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
27 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
28 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
29 證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參
30 照）。

31 (二)原告溫學仕等5人為系爭土地之全體共有人，有系爭土地之

土地建物查詢資料在卷可參（本院卷一第49頁）。被告抗辯係基於買賣關係占用系爭土地，應由被告負舉證責任。經查：

1. 經本院現場勘驗門牌號碼庚路139號（如附圖編號A）為1層樓磚造建物，目前堆放被告鄧易省所有之雜物；1層樓磚造建物與門牌號碼庚路00號鋼筋混凝土3層樓建物（如附圖編號B-1）有連通之門，3層樓建物為被告鄧易省、楊春蓮夫妻居住使用。門牌號碼桃園市○○區○○0000號（如附圖編號C）為1層樓鐵皮屋，現為原告全體出租予訴外人作為工廠使用等情，有勘驗測量筆錄、照片、複丈成果圖等件在卷可參（本院卷一第342至366頁）。
2. A屋及B屋為未辦理所有權第一次登記建物，參照房屋稅籍資料（本院卷一第79至85頁），查無庚路139號房屋稅籍資料，惟庚路00號稅籍其中編號0000000000為1層土竹造（土磚混合造）房屋，53年1月起課，納稅義務人為梓，97年8月8日繼承移轉予鄧易省；編號0000000000為2層加強磚造房屋，72年7月起課，納稅義務人為梓，97年8月8日繼承移轉予鄧易省，依此情事及上開房屋使用情形，應認A屋及B屋之事實上處分權人現為被告鄧易省。
3. C屋為農舍，起造人為辛，85年4月起課房屋稅，納稅義務人為辛，110年9月13日由溫博仕繼承，有使用執照、桃園市新屋區公所函文、桃園市政府地方稅務局○分局函文暨房屋稅籍資料等件附卷為憑（本院卷一第29、87至93、442至446頁）。被告則爭執C屋為被告鄧易省出資興建，不知為何有使用執照等語。惟原告既自認C屋現為原告全體出租予訴外人作為工廠使用（本院卷二第23頁），且原告提出之2個鐵桶照片（本院卷二第25頁），無法證明為被告之物品，故原告請求被告鄧易省、楊春蓮應將C屋騰空返還予原告溫學仕等5人，為無理由。
4. 被告辯稱原告之父戊於37年初，出賣舊地號000兩筆土地各一部分（面積1506.7平方公尺，即目前之系爭土地）予

01 被告鄧易省之父梓，尚未辦理移轉登記，但已交付土地供
02 梓使用等情，有下列證據足以證明：

03 (1)依戶籍謄本記載，梓原住於戊戶內，37年6月9日住址變
04 更為○56號（本院卷一第109、117頁）。依土地登記簿
05 記載，戊於42年9月26日因放領移轉而取得舊地號000兩
06 筆土地所有權（本院卷一第129、133頁）。依土地登記
07 第一類謄本，辛於78年5月4日因分割繼承取得登記（本
08 院卷一第125頁）。依地籍圖、土地建物查詢資料、異
09 動索引可知，舊地號000兩筆土地因重測、合併，於85
10 年6月15日分割出系爭土地（本院卷一第143至147、268
11 至272頁）。

12 (2)依被告鄧易省於當事人訊問之陳述略以（本院卷二第16
13 8至173頁）：

14 ①本院卷二第94頁以下錄音譯文（詳如附表）對話時間
15 為99年間，地點在庚路00號被告住家，在場人有辛、
16 原告溫福賢、溫福慧、溫博仕、溫瑞琪、被告鄧易
17 省、楊春蓮及鄧易省之母癸。如附表編號1譯文（我
18 們一直肯給你登記…拿權狀二次給你登記，是你們辦
19 不出來，不是我不給你們登記）提到的登記是指系爭
20 土地。編號3譯文「後來你們登記不出來的原因是什
21 麼，是這邊蓋房，又蓋工廠，這點卡到，你們登記不
22 了。」的登記指的是系爭土地，蓋房子是指複丈成果
23 圖的B1、B2、A，蓋工廠是指C。編號9譯文「才可以
24 登記」、「分割也分完了合乎條件」是在說系爭土地
25 是農地，要恢復農用才可以給被告登記。我父親向戊
26 買舊地號000的部分土地，因沒有辦法分割所以沒有
27 辦法過戶，現在已經過戶給第三人辛，合乎條件就是
28 已經分割完就可以過戶給被告。編號9譯文的000是如
29 被證五地籍圖（本院卷一第143頁），編號9譯文的分
30 割是指分割出新地籍圖謄本所示的713-2（本院卷一
31 第145頁），是因為買賣才分割的。編號11譯文「溫

01 福賢：不是我不給你登記。」；編號17、「溫福賢：
02 我剛講說二個解決的辦法，一個可以辦登記資料給你
03 們可以去辦登記，我知道的狀況要恢復農地才可以辦
04 登記。」以上所稱「登記」都是指系爭土地。

05 ②被證9的錄音檔是我用手機錄音的，37年間我父親與
06 戊有金錢往來，有借貸關係，戊就建議我父親，舊地
07 號000的部分賣給我父親，以後鄰地會蓋學校，學生
08 很多可以做小生意，戊同意我父親蓋房子使用收益。
09 85年原告兄弟們拿不實資料登記使用執照，我都不知
10 情，是隔壁鄰居告訴我，我才準備要錄音。99年協商
11 會議之前，我聽隔壁鄰居說我才知道才準備錄音。協
12 商會議就是我錄音的那一天。原告沒有事先通知，就
13 突然來我家。如附表編號7譯文「姑丈叫我在這裡蓋
14 的」，姑丈是戊。我父親於37年間向戊買的是舊地號
15 000的部分土地，戊同意在土地上蓋房子及使用收
16 益，有交付部分價金，及部分分期付款。當時舊地號
17 000土地界線很清楚，因為買的那一部分土地四面有
18 三面臨路。就是分割出來的系爭土地。如果沒有很清
19 楚的話，不會分割出來這塊土地賣給我。

20 (3)依本院卷二第94至97頁之錄音譯文內容（錄音光碟置於
21 證物袋，原音為客語，原告另整理兩造翻譯差異如本院
22 卷二第133至137頁），及被告鄧易省於當事人訊問之陳
23 述（本院卷二第168至173），可知原告之母辛、原告溫
24 福慧、溫博仕、溫瑞琪對於原告溫福賢數次發言「我們
25 一直肯給你們登記」、「我們家人不曾說要阻擋讓你們
26 去登記」等語均未反對，應係同意被告辦理系爭土地之
27 移轉登記，只是因為系爭土地上有建物不符合農地農用
28 等限制而無法移轉，參以辛於78年間繼承土地後，於85
29 年6月15日分割出系爭土地（本院卷一第125頁），可證
30 明被告所辯梓向戊買受系爭土地乙情屬實。

31 (4)被告楊春蓮為被告梓之妻，為被告鄧易省之輔助占有

01 人，其餘被告均為梓之繼承人，有繼承系統表及戶籍謄
02 本在卷可參（本院卷二第37至55頁）。原告均為戊之繼
03 承人，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可參（本院卷一第
04 288至330頁）。原告繼承出賣人戊之權利義務關係，被
05 告鄧易省繼承買受人梓之權利義務關係而占有系爭土
06 地，為有權占用，從而，原告請求被告拆除A屋、B屋
07 並返還系爭土地及給付A屋、B屋占用系爭土地面積相
08 當於租金不當得利予原告，為無理由。

09 (5)又C屋使用執照登記之起造人雖為辛，惟原告溫學仕等5
10 人於起訴時自承被告鄧易省於85年2月以辛名義申請建
11 造鐵皮屋農舍一棟並獲得使用執照。稅捐單位於85年起
12 對該棟農舍徵收房屋稅，稅款一直由其母親繳納等語
13 （本院卷一第13頁），且於如附表編號3譯文溫福賢稱
14 「後來你們登記不出來的原因是什麼，是這邊蓋房，又
15 蓋工廠，這點卡到，你們登記不了。」，編號6辛稱
16 「你們這裡蓋房子就錯了，那邊給你這麼多，這邊沒
17 稅，現在要繳稅，每個月要繳稅，本來就是，是誰叫你們
18 在這裡蓋。」，顯係承認C屋為被告鄧易省所興建，
19 只是以辛名義申請建照，故原告請求被告鄧易省及楊
20 春蓮給付占用C屋或C屋占用之系爭土地面積相當於租
21 金之不當得利，均無理由。

22 四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經
23 駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

24 五、原告聲請傳喚證人欲證明戊、辛從來沒有說要將系爭土地賣
25 給梓之情事（本院卷一第383、384頁），惟上開證人縱未聽
26 聞此事，不代表必無此事，且本院認依錄音譯文及當事人訊
27 問已足以證明買賣關係存在，故無調查必要。此外，本件事
28 證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果
29 無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

民事第三庭 法官 吳佩玲

附表、錄音譯文（如附件，印自本院卷二第94至97頁）

附圖、桃園市○地政事務所113年3月13日○測法複字第7700號
複丈成果圖

以上正本係照原本作成。

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 114 年 2 月 7 日

書記官 龍明珠