

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第360號

原告 林和前
訴訟代理人 林重仁律師

被告 梁連興

梁萬選

梁平禱

梁春金

上四人共同

訴訟代理人 蔡慶文律師

被告 梁富翔 住○○市○○區○○○路0段00巷0○○
號0樓

林梁銀仔

李文宏

李佳芳

李惠綾

李惠如

李慧純

01		梁春桃
02	0000000000000000	
03		梁余碧雲
04	0000000000000000	
05		梁秋珍
06	0000000000000000	
07	0000000000000000	
08		梁淑下
09	0000000000000000	
10	兼	上一人
11	訴訟代理人	梁秋勇
12	0000000000000000	
13	被	告 程明珠
14	0000000000000000	
15		梁淑霞
16	0000000000000000	
17		梁春萬
18	0000000000000000	
19		梁春益
20	0000000000000000	
21	0000000000000000	
22		梁春雄
23	0000000000000000	
24	0000000000000000	
25		梁春美
26	0000000000000000	
27		吳本源
28	0000000000000000	
29	0000000000000000	
30		吳俊霖
31	0000000000000000	

01 吳佳燕

02 0000000000000000
03 梁美華
04 0000000000000000

05 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年6月14日言詞
06 辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 一、被告梁連興、梁余碧雲、梁秋珍、梁淑下、梁秋勇、程明
09 珠、梁淑霞、梁春萬、梁春益、梁春雄、梁春美、吳本源、
10 吳俊霖、吳佳燕、梁美華應將坐落雲林縣○○鎮○○○段○○
11 ○○段○○○○○○○○○○地號土地上如雲林縣西螺地政事
12 務所民國一一〇年九月二十四日土地複丈成果圖所示編號
13 B、B1部分面積合計四五平方公尺之RC造三層樓房（占用二
14 四四地號土地三九平方公尺，占用二四四之五地號土地六平
15 方公尺）、編號C、C1部分面積合計四五平方公尺之RC造三
16 層樓房（占用二四四地號土地四二平方公尺，占用二四四之
17 五地號土地三平方公尺）、編號G部分面積八一平方公尺之
18 磚造平房（占用二四四地號土地）拆除，並將上開土地返還
19 原告。

20 二、被告梁連興應將坐落雲林縣○○鎮○○○段○○○段○○○
21 ○○○○○○○地號土地上如雲林縣西螺地政事務所民國一一
22 ○年九月二十四日土地複丈成果圖所示編號D部分面積一九
23 平方公尺之鐵棚雨遮（占用二四四地號土地）、編號E、E1
24 部分面積合計九九平方公尺之鐵棚倉庫（占用二四四地號土
25 地九四平方公尺，占用二四四之五地號土地五平方公尺）、
26 編號F部分面積四一平方公尺之鐵棚車庫（占用二四四地號
27 土地）拆除，並將上開土地返還原告。

28 三、被告梁萬選、梁平禔、梁春金、梁富翔、林梁銀仔、李文
29 宏、李佳芳、李惠綾、李惠如、李慧純、梁春桃應將坐落雲
30 林縣○○鎮○○○段○○○段○○○○○○○○○○地號土地
31 上如雲林縣西螺地政事務所民國一一〇年九月二十四日土地

01 複丈成果圖所示編號A、A1部分面積合計二七七平方公尺之
02 磚造平房（占用二四四地號土地二六二平方公尺，占用二四
03 四之五地號土地一五平方公尺）、編號H部分面積一八平方
04 公尺之磚造倉庫（占用二四四地號土地）、編號I部分面積
05 三六平方公尺之磚造倉庫（占用二四四地號土地）、編號J
06 部分面積一四平方公尺之磚造倉庫（占用二四四地號土
07 地）、編號K部分面積一六平方公尺之磚造倉庫（占用二四
08 四地號土地）、編號L部分面積六平方公尺之石棉雨遮（占
09 用二四四地號土地）、編號M部分面積一九平方公尺之鐵棚
10 雨遮（占用二四四地號土地）、編號S部分面積二〇平方公
11 尺之雨遮（占用二四四地號土地）、編號T部分面積二四平
12 方公尺之雨遮（占用二四四地號土地）拆除，並將上開土地
13 返還原告。

14 四、訴訟費用由被告梁連興負擔七六〇分之一五九，由被告梁連
15 興、梁余碧雲、梁秋珍、梁淑下、梁秋勇、程明珠、梁淑
16 霞、梁春萬、梁春益、梁春雄、梁春美、吳本源、吳俊霖、
17 吳佳燕、梁美華連帶負擔七六〇分之一七一，由被告梁萬
18 選、梁平禔、梁春金、梁富翔、林梁銀仔、李文宏、李佳
19 芳、李惠綾、李惠如、李慧純、梁春桃連帶負擔七六〇分之
20 四三〇。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
24 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。查原
25 告於本件訴訟繫屬中，於民國110年12月10日將雲林縣〇〇
26 鎮〇〇〇段〇〇〇段000〇00000地號土地（下稱244、244-5
27 地號土地，上開2筆土地合稱系爭土地）出賣給訴外人高蓋
28 營造有限公司，並於同年月23日辦妥所有權移轉登記（見本
29 院卷第429、433頁），高蓋營造有限公司雖於111年1月4日
30 聲請承當訴訟，然被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春金不
31 同意，依上開規定，對本件訴訟無影響，故仍應列林和前為

01 本件之原告，合先說明。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定者，追加
04 原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255
05 條第1項第2、5款定有明文。本件原告起訴時請求被告梁連
06 興應將系爭土地上如雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地
07 政）110年9月24日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號
08 B、B1、C、C1、D、E、E1、F、G之地上物拆除，並將土地返
09 還原告；被告梁萬選、梁平禔、梁春金應將系爭土地上如附
10 圖所示編號A、A1、H、I、J、K、L、M、S、T之地上物拆
11 除，並將土地返還原告，嗣於111年1月18日追加訴外人梁溪
12 河之繼承人梁富翔、林梁銀仔、李文宏、李佳芳、李惠綾、
13 李惠如、李慧純、梁春桃及訴外人梁樹火之繼承人梁余碧
14 雲、梁秋珍、梁淑下、梁秋勇、程明珠、梁淑霞、梁春萬、
15 梁春益、梁春雄、梁春美、吳本源、吳俊霖、吳佳燕、梁美
16 華等人為被告，並變更聲明如主文第一、二、三項所示。經
17 核原告所為訴之追加、變更與原訴都是基於相同的原因事
18 實，與前開規定相符，應予准許。

19 三、被告梁富翔、林梁銀仔、李文宏、李佳芳、李惠綾、李惠
20 如、李慧純、梁春桃、梁余碧雲、梁秋珍、程明珠、梁淑
21 霞、梁春萬、梁春益、梁春雄、梁春美、吳本源、吳俊霖、
22 吳佳燕、梁美華經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到
23 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，經依原告之聲
24 請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：系爭土地為鈞院109年度司執字第20899號變價分
27 割共有物強制執行事件於109年12月9日進行公開拍賣之同一
28 標別不動產，由原告標得並繳足價金，經鈞院發給不動產權
29 利移轉證明書，於110年1月6日辦理登記完竣。系爭土地上有
30 梁樹火出資興建如附圖所示編號B部分面積39平方公尺及
31 編號B1部分面積6平方公尺之RC造3層樓房、編號C部分面積4

2平方公尺及編號C1部分面積3平方公尺之RC造3層樓房、編號G部分面積81平方公尺之磚造平房等未辦保存登記建物（下稱系爭建物一）。另系爭土地上有被告梁連興出資興建如附圖所示編號D部分面積19平方公尺之鐵棚雨遮、編號E部分面積94平方公尺及編號E1部分面積5平方公尺之鐵棚倉庫、編號F部分面積41平方公尺之鐵棚車庫等地上物（下稱系爭建物二，系爭建物一、二之門牌號碼為雲林縣○○鎮○○里○○0000號，下稱95-1號房屋）。另系爭土地上有梁溪河出資興建如附圖所示編號A部分面積262平方公尺及編號A1部分面積15平方公尺之磚造平房、編號H部分面積18平方公尺之磚造倉庫、編號I部分面積36平方公尺之磚造倉庫、編號J部分面積14平方公尺之磚造倉庫、編號K部分面積16平方公尺之磚造倉庫、編號L部分面積6平方公尺之石棉雨遮、編號M部分面積19平方公尺之鐵棚雨遮、編號S部分面積20平方公尺之雨遮、編號T部分面積24平方公尺之雨遮等地上物（下稱系爭建物三，系爭建物三之門牌號碼為雲林縣○○鎮○○里○○00號，下稱94號房屋），系爭建物一、二、三均無權占有原告所有之系爭土地。而系爭建物一是由梁樹火出資興建，被告梁連興、梁余碧雲、梁秋珍、梁淑下、梁秋勇、程明珠、梁淑霞、梁春萬、梁春益、梁春雄、梁春美、吳本源、吳俊霖、吳佳燕、梁美華（下稱被告梁連興等人）為梁樹火之繼承人，其等未分割遺產，亦未聲明拋棄繼承或限定繼承，系爭建物一為被告梁連興等人共同共有。另系爭建物三是由梁溪河出資興建，被告梁萬選、梁平禔、梁春金、梁富翔、林梁銀仔、李文宏、李佳芳、李惠綾、李惠如、李慧純、梁春桃（下稱被告梁萬選等人）為梁溪河之繼承人，其等未分割遺產，亦未聲明拋棄繼承或限定繼承，系爭建物三為被告梁萬選等人共同共有。為此，依據民法第767條第1項之規定，請求被告拆屋還地，並聲明：如主文第一、二、三項所示。

二、被告方面：

01 (一)被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春金之答辯：

02 1.按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或
03 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓
04 與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房
05 屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有
06 租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制」民法第
07 425之1條第1項定有明文。民法第425條之1立法理由之本
08 旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並
09 基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使
10 用權不因嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與
11 建物之利用關係，庶符社會正義之要求。至於基於使用借
12 貸或地主同意而於他人土地上興建房屋，固與所謂「土地
13 及其土地上之房屋同屬一人所有情形」未盡相符，然就該
14 法律規範目的而論，應認可類推適用民法第425條之1規
15 定。

16 2.按「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基
17 地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」民法第426
18 之1條規定甚明。前開「承租人房屋所有權移轉」，應包
19 含未辦保存登記之房屋自前屋主取得事實上處分權之案
20 型。準此，倘起造人與前地主間成立租用基地建屋契約，
21 則該基地租賃契約對於房屋受讓人仍繼續存在，且縱非基
22 地租賃契約而僅成立使用借貸等契約，考量民法第426條
23 之1立法目的，乃避免基地所有人任意拆屋還地，有害社
24 會經濟之安定與既有土地之利用，使房屋所有權與土地利
25 用權一致，而使用借貸土地建屋，與租用基地建屋，原始
26 起造人、房屋所有人占有土地之公示狀態應屬相同，故亦
27 得類推適用民法第426條之1租用基地建屋之規定。

28 3.系爭土地原為訴外人林水所有，以訴外人即林水之子林桂
29 生名義於49年11月4日與梁溪河、梁樹火二人簽署土地買
30 賣契約書（下稱系爭買賣契約書），並於買受部分辦理過
31 戶前即已取得上開土地使用權，因此於系爭土地上興建94

號、95-1號房屋，此從94號、95-1號房屋和平公然占有系爭土地數十載未有任何人向梁溪河、梁樹火暨上開房屋使用者主張竊佔或提出拆屋還地等訴訟，足見上開建物坐落系爭土地並非無權占有。稽諸鈞院108年度家繼簡字第3號判決理由所摘錄，證人即林水之繼承人林正修、林中林、林泰辰等人於該訴訟中具狀表示「如附表一所示編號1遺產土地，面積1,294平方公尺，目前現場蓋有2棟房子，皆於49年間賣土地使用權給訴外人梁溪河、梁石2人（現均已死亡），…梁溪河、梁石皆已往生，由其家屬繼續居住於上開房屋，因梁溪河、梁石2人之遺屬尚有使用權，至今無法要求梁溪河、梁石之家屬搬離」等語，亦可證被告前開所辯核屬有據。是以94號、95-1號房屋之起造既獲得系爭土地所有人之同意，除可類推適用民法第425條之1規定，推定94號、95-1號房屋於使用期限內與系爭土地有租賃關係外，於梁溪河、梁樹火二人往生後亦可類推適用民法第426之1條規定，亦即林水同意95-1號、94號房屋使用系爭土地乙事，對於梁溪河、梁樹火之繼承人仍繼續存在。

4.按司法院釋字第349號解釋理由書：「民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力」、最高法院97年度台上字第1729號判決：「按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對

任何第三人均發生法律上之效力(對世效力之物權絕對性)。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於債權物權化法理所衍生之結果，觀之民法第425條第1項規定：「出租人於『租賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭槩「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋字第三四九號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及本院48年台上字第1065號判例意旨自明。」等語。梁溪河、梁樹火於系爭土地上興建94號、95-1號房屋已經系爭土地原所有人林水之同意，其後歷經數十寒暑，梁溪河、梁樹火及其家人均於上開房屋安居樂業，均無人爭執占有權源或表示異議，依鈞院108年度家繼簡字第3號裁判可知原告為所有人林水之繼承人，亦無法諉稱不知。由是以觀，系爭土地原所有人林水與梁溪河、梁樹火間關於94號、95-1號房屋可使用系爭土地之約定，既為原告經由鈞院109年度司執字第20899號變價分割共有物強制執行拍定系爭土地前所知，亦應受前開債權契約之拘束。故原告罔顧合法住居者權益，貿然請求被告拆遷，其所為已違反誠信原則，並以損害他人為主要目的，應駁回其請求。

- 5.原告雖主張林水於47年6月24日已過世，系爭買賣契約於49年11月4日訂立時，244、244-5地號土地為林水之全部繼承人公同共有，處分及其他權利行使應得公同共有人全體同意，而非林桂生簽署已足等語，但如被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春金前開抗辯理由有理，原告仍負有提供244、244-5地號土地予94號、95之1號房屋使用之義務，

不得請求被告拆遷。退步言，縱認被告梁萬興、梁萬選、梁平禱、梁春金陳稱已經林水同意乙情不可採，但民法第118條第1項規定無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。申言之，無權處分並非當然且確定不生效力，乃效力未定，得因真正權利人之承認而成為有效之法律行為。是以244、244-5地號土地於林桂生簽署系爭買賣契約書時縱為林水之全部繼承人共同共有，林桂生對於系爭土地之處分並非當然無效，林水之其餘繼承人雖未於系爭買賣契約書上簽署，但亦同意或嗣後已承認，系爭買賣契約仍為有效。又縱系爭買賣契約未經林水之全部繼承人同意或承認，梁溪河、梁樹火於系爭土地上興建房屋，亦非無權占用，蓋自簽署系爭買賣契約書且梁溪河、梁樹火於系爭土地上興建94號、95-1號房屋後，未經林桂生或林水之其他繼承人阻止，歷經數十年均無人爭執占有權源或表示異議，足證林水之繼承人間對於林水之遺產應存在分管協議，同意系爭土地由林桂生管理，林桂生已將其對於林水遺產之共同共有權利，及對於系爭土地之分管權利讓售予梁溪河、梁樹火二人。而原告在拍賣取得系爭土地前亦為共有人之一，本受分管協議之效力所及，且參諸司法院釋字第349號解釋理由書及最高法院97年度台上字第1729號判決所揭示之「債權物權化」意旨，該分管協議對原告應繼續存在，原告仍不得要求被告拆屋還地。

6.並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告梁春桃：我沒有權利決定，住的人才有權利決定。

(三)被告梁秋勇、梁淑下：

1.我們早就分家了，我們也沒有住在那邊，我阿公早就分家了，本件應該跟我們沒有關係，我可以拿先前因為分家買賣土地的單據來證明我們早就分家了。系爭建物一不是我們的，我們沒有在住，我是梁樹火的孫子，我們對拆除沒有意見，要住的當事人才會有意見。系爭建物一不是我爺

01 爺梁樹火蓋的，是我叔叔梁連興蓋的，下次庭期再提出證
02 明。

03 2.被告梁連興有繳納房屋稅，表示他們房子坐落土地的所有
04 權人也應知道土地上有蓋房子的事情。

05 3.我有問我叔叔他們，他們說土地稅都是由地主向他們收，
06 但是僅隨便寫個單據，單據都沒有留，地價稅的單子地主
07 拿去了。

08 (四)被告程明珠、梁淑霞：不同意原告的請求，陳述如被告梁連
09 興、梁萬選、梁平禔、梁春金所述。

10 (五)被告梁富翔、林梁銀仔、李文宏、李佳芳、李惠綾、李惠
11 如、李慧純、梁余碧雲、梁秋珍、梁春萬、梁春益、梁春
12 雄、梁春美、吳本源、吳俊霖、吳佳燕、梁美華均未於言詞
13 辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)系爭建物一為被告梁連興等人共同共有，系爭建物二為被告
16 梁連興所有，系爭建物三為被告梁萬選等人共同共有：

17 1.原告主張系爭建物一為梁樹火所有，梁樹火死亡後其繼承
18 人即被告梁連興等人未分割遺產，亦未聲請拋棄繼承或限
19 定繼承，故系爭建物一為被告梁連興等人共同共有乙情，
20 為被告梁連興、程明珠、梁淑霞所不爭執，且被告梁余碧
21 雲、梁秋珍、梁春萬、梁春益、梁春雄、梁春美、吳本
22 源、吳俊霖、吳佳燕、梁美華已於相當時期受合法之通
23 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民
24 事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同其等對
25 原告此部分之主張為自認。雖被告梁秋勇、梁淑下陳稱被
26 告梁連興等人已經分家，系爭建物一是被告梁連興出資興
27 建，不是梁樹火興建等語，並提出土地（建築改良物）買
28 賣所有權移轉契約書為證（見本院卷二第201頁）。經
29 查，被告梁秋勇所提出之上開買賣所有權移轉契約書，充
30 其量僅能證明梁樹火於80年11月23日曾出售雲林縣○○鎮
31 ○○○段○○○段000地號土地應有部分18分之2予被告梁

秋勇之事實，無法證明被告梁秋勇陳稱梁樹火之繼承人即被告梁連興等人已經分家之事實為真正。且如附圖所示編號B、B1之RC造樓房1、2樓及編號C、C1之RC造樓房1、2樓及編號G之磚造平房都是由梁樹火出資興建，如附圖所示編號B、B1之RC造樓房3樓及編號C、C1之RC造樓房3樓及編號D之鐵棚雨遮、編號E、E1之鐵棚倉庫、編號F之鐵棚車庫都是被告梁連興出資興建，編號B、B1之RC造樓房3樓與編號C、C1之RC造樓房3樓均無獨立出入口，要從內部樓梯經1樓出入，梁樹火死亡後，梁樹火的繼承人並未協議梁樹火所有之建物分由哪位繼承人取得等情，業經被告梁連興於110年12月15日向本院履勘現場時陳明在卷（本院卷一第397頁）。本院審酌被告梁連興為梁樹火之次子，且一直居住在95-1號房屋，對於系爭建物一是由何人出資興建，應知之甚詳，其陳述應屬可信。又如附圖所示編號B、B1之RC造樓房3樓部分與編號C、C1之RC造樓房3樓部分因為均無獨立出入口，均需由內部樓梯經由1樓大門出入，不具有使用上之獨立性，應屬1樓之附屬建物，故3樓部分因1樓所有權範圍擴張而同屬梁樹火所有。是以，堪信原告主張系爭建物一為梁樹火之繼承人即被告梁連興等人共同共有，應屬可信。

2.原告主張系爭建物二為被告梁連興出資興建，為被告梁連興所有之事實，為被告梁連興所是認，故系爭建物二為被告梁連興所有，亦堪認定。

3.原告主張系爭建物三由梁溪河出資興建，梁溪河死亡後，其繼承人未為遺產分割，亦未聲請拋棄繼承或限定繼承，故系爭建物三為被告梁萬選等人共同共有等情，為被告梁萬選、梁平禔、梁春金所不爭執，且被告梁富翔、林梁銀仔、李文宏、李佳芳、李惠綾、李惠如、李慧純已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同其等對原告此部分之主張為自認。另被告梁春桃

於111年3月3日言詞辯論期日到場時，就原告此部分主張亦未為反對之表示。是以，本院認為原告主張系爭建物三為被告梁萬選等人公同共有，亦屬可信。

(二)被告梁連興等人公同共有之系爭建物一、被告梁連興所有之系爭建物二與被告梁萬選等人公同共有之系爭建物三，均無占用系爭土地之合法權源：

1.按以無權占有為原因，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（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查系爭土地為原告所有之事實，為被告梁連興、梁萬選、梁平禰、梁春金、程明珠、梁淑霞所不爭執，惟抗辯其等非無權占有，而以前詞置辯，則依前開說明，被告梁連興、梁萬選、梁平禰、梁春金、程明珠、梁淑霞自應就其等占有系爭土地是有正當權源之事實，負舉證之責任。

2.經查，被告梁連興、梁萬選、梁平禰、梁春金、程明珠、梁淑霞等人辯稱系爭土地原所有權人林水以其子林桂生名義，於49年11月4日與梁溪河、梁樹火簽訂系爭買賣契約書，並於辦理過戶前取得系爭土地之使用權，分別於系爭土地上興建94、95-1號房屋等情，固據被告梁連興、梁萬選、梁平禰、梁春金提出系爭買賣契約書（含土地標示）、62年12月15日及108年9月24日空照圖、門牌證明書、梁溪河之全戶謄本手抄簿等件為證（見虎簡卷第99-119頁）。然由系爭買賣契約書所示（見虎簡卷第99-105頁），林桂生於00年00月0日是以其自己名義與梁溪河、梁樹火就系爭土地簽訂系爭買賣契約，並非以林水代理人之名義簽訂，且當時林水已經死亡，亦不可能授權林桂生代為簽訂系爭買賣契約書，故被告梁連興、梁萬選、梁平禰、梁春金、程明珠、梁淑霞辯稱林水已同意梁溪河、梁樹火及其二人之繼承人使用系爭土地，於系爭土地上興建

94號、95-1號房屋乙情，尚屬無據。

3.又林桂生與梁溪河、梁樹火簽訂系爭買賣書時林水已經死亡（林水於47年6月24日死亡），依民法第1138條、第1148條、第1151條規定，系爭土地應由訴外人即林水之配偶林廖曖、林水之六男林桂生、訴外人即林水之長女廖林好、訴外人即林水之三女鍾林改良、訴外人即林水之四女林玉杏、訴外人即林水三男林朝宗之代位繼承人林昇一、證人林正修、證人林泰辰、證人林中林、林慈媛、林姬伶、訴外人即林水五男林文瑞之代位繼承人林寬彥、林勝彥、林實、原告、鍾林淑靜、鍾林玲珠、林淦筦、訴外人即林水次女王林改良之代位繼承人王永郎、盧王品、訴外人即林水五女廖林宿之代位繼承人廖光雄、廖世政、廖重光、廖秀英等人因繼承而公同共有，林桂生只是林水之繼承人之一，其未經林水全體繼承人之授權，擅自與梁溪河、梁樹火就系爭土地簽訂之系爭買賣契約，依18年11月30日制定施行之民法第828條「公同共有人之權利、義務，依其公同關係所由規定之法律或契約定之。除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。」之規定，自不生效力。被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春金、程明珠、梁淑霞辯稱林桂生未經林水其餘繼承人之同意出售系爭土地之行為，並非當然無效，而是效力未定，之後經林水其餘繼承人之同意或承認，系爭買賣契約仍為有效等語，與上開規定不合，容屬有誤，為不足採。

4.被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春金、程明珠、梁淑霞雖又辯稱梁溪河、梁樹火於系爭土地上興建94號、95-1號房屋後，歷經數十年之久，均無人爭執占有權源或表示異議，足證林水之繼承人間對於林水之遺產應存在分管協議，同意系爭土地交由林桂生管理，原告因拍賣而取得系爭土地前亦係共有人之一，應受分管協議之拘束等語。惟查，被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春金、程明珠、梁

01 淑霞就其等所辯林水之繼承人間對於林水之遺產應存在分
02 管協議，同意系爭土地交由林桂生管理之事實，非但未據
03 被告梁連興、梁萬選、梁平禱、梁春金、程明珠、梁淑霞
04 提出證據以實其說，且證人林畹薇到庭證稱：「（被告梁
05 連興等四人共同訴訟代理人問：妳出生後，你父親那輩的
06 大部分都不在了，所以妳爺爺生的孩子中，只剩下妳的爸
07 爸林桂生還在，所以當時林氏家族的事情，是否都是由妳
08 的父親林桂生在主導？）我的印象中是沒有，因為我與我
09 父親林桂生住在臺東一段時間，我父親林桂生也是在臺東
10 往生的等語（見本院卷二第111頁），證人林正修證稱：
11 「（被告梁連興、梁萬選、梁平禱、梁春金共同訴訟代理
12 人問：證人的意思是否當時你們家族就只剩下叔叔林桂生
13 是男性，林水名下的財產就由林桂生決定處分，你們就沒
14 有意見，是否如此？）林桂生賣土地事先也沒跟我們講，
15 他決定怎麼樣就怎麼樣。（法官問：林桂生有權利代替你
16 們做主嗎？）我49年3月19日才從臺北回來，所以回來之
17 後才知道，回來沒有多久，土地就賣給別人了。我38年就
18 離開鹿場，45年到48年當兵，退伍後在49年才回來」等語
19 （見本院卷二第184-185頁），證人林泰辰證稱：「（被
20 告梁連興、梁萬選、梁平禱、梁春金共同訴訟代理人問：
21 林水過世以後，林水先生的遺產是否都全權由林桂生來處
22 理，其他人都沒有意見？）我不了解，我那時候太小了，
23 也不懂」等語（見本院卷二第189頁）。由證人林畹薇上
24 開證述，堪認林水死亡後，林水所留遺產並非全部交由林
25 桂生負責處理。而證人林正修、林泰辰於林桂生簽訂系爭
26 買賣契約時均為林水之繼承人，由其二人上開證述可知其
27 等並未同意將系爭土地交由林桂生管理，是被告梁連興、
28 梁萬選、梁平禱、梁春金、程明珠、梁淑霞辯稱林水之繼
29 承人間對於林水之遺產應有分管之協議，同意將系爭土地
30 交由林桂生管理乙情，亦不足採。

31 5.被告梁連興、梁萬選、梁平禱、梁春金、程明珠、梁淑霞

01 雖另辯稱證人林正修、林中林、林泰辰曾於本院108年度
02 家繼簡字第3號分割遺產訴訟審理中具狀表示：系爭遺產
03 面積1,294平方公尺，目前現場蓋有2棟房子，皆於49年間
04 賣土地使用權給梁溪河、梁石2人（現均已死亡），梁溪
05 河、梁石當年只交付購買土地之3分之2價金，尚積欠尾款
06 至今，且其2人均未交付地價稅，至64、84年間由證人林
07 正修代為交付部分稅金，否則早已被政府以欠稅理由執行
08 拍賣，嗣後於106、107年間則由本件原告交付近期催繳之
09 稅金，而梁溪河、梁石皆已往生，由其家屬繼續居住於上
10 開房屋，因梁溪河、梁石2人之遺屬尚有使用權，至今無
11 法要求梁溪河、梁石之家屬搬離或歸還未清償之尾款，已
12 成陳年問題，請求鈞院審度本件遺產分割是否後續會因上
13 開問題面臨無法處理之情形等語（見本院卷二第29-30
14 頁），亦足以證明被告梁連興、梁萬選、梁平禔、梁春
15 金、程明珠、梁淑霞前開所辯屬實，被告並非無權占用等
16 語。惟查，證人林正修證稱：我叔叔林桂生賣地都沒有跟
17 我講，收了多少錢，還欠多少錢都沒有跟我講，我是聽鄰
18 居說我才知道，鄰居是講賣地總價付了三分之二，跟我講
19 的那個鄰居已經往生了，後來我們要拆同段244-2地號土
20 地的房子時才知道土地已經賣給別人等語（見本院卷二第
21 183頁），證人林泰辰證稱：那個事情我不知道，因為當
22 時我才11、12歲，我會在提出的書狀上簽名是因為小時候
23 有聽大人講，只是聽到長輩講，也忘記該長輩的姓名等語
24 （見本院卷二第187頁），證人林中林證稱：我是聽我哥
25 哥說，我哥哥是證人林正修，大我快20歲，我哥哥也是聽
26 鄰居長輩說有賣土地的這個事情，我們有寫信過去，要求
27 土地暫時先不要分割，要先處理跟梁先生未付款的事情，
28 才會寫那封信過去，希望日後不要因為拍賣的人再告法
29 院，有這些麻煩等語（見本院卷二第192頁），可知證人
30 林正修、林泰辰、林中林於上開書狀中表示系爭遺產面積
31 1,294平方公尺於49年間賣土地使用權給梁溪河與梁石乙

情，均係其等由他人轉述所知之事實，自不得據為有利於被告之認定。

6.另被告梁秋勇陳稱：被告梁連興有繳納房屋稅，表示系爭土地的所有權人應該知道該土地上有蓋房子的事情，並提出房屋稅繳款書為證（見本院卷二第203-215頁），但上開房屋稅繳款書僅能說明被告梁連興、梁春萬為課稅標的即門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○00號房屋之納稅義務人而已，無法證明系爭土地所有人知悉系爭土地上有興建94號、95-1號房屋之事實，更無法據此而證明被告有使用系爭土地之合法權源，故上開房屋稅繳款書亦無從據為有利於被告之認定。

7.另被告梁萬選所提出之空照圖、門牌證明書及梁溪河之全戶謄本手抄簿（見虎簡卷第107-119頁），亦無法證明被告梁萬選等人公司共有之系爭建物三有繼續占用系爭土地之合法權利。

8.綜上所述，原告主張被告梁連興等人公司共有之系爭建物一、被告梁連興所有之系爭建物二及被告梁萬選等人公司共有之系爭建物三均係無權占用系爭土地，應堪採信。

(三)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；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；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第767條第1項前、中段、第1148條第1項前段、第1151條分別定有明文。經查，原告為系爭土地之所有人，被告梁連興等人公司共有之系爭建物一占用系爭土地如附圖所示編號B、B1部分面積合計45平方公尺（占用244地號土地39平方公尺，占用244-5地號土地6平方公尺）、編號C、C1部分面積合計45平方公尺（占用244地號土地42平方公尺，占用244-5地號土地3平方公尺）、編號G部分面積81平方公尺；被告梁連興所有之系爭建物二占用系爭土地如附圖所示編號D部分面積19平方公尺、編號E、E1部分面積合

計99平方公尺（占用244地號土地94平方公尺，占用244-5地號土地5平方公尺）、編號F部分面積41平方公尺；被告梁萬選等人共同共有之系爭建物三占用系爭土地如附圖所示編號A、A1部分面積合計277平方公尺（占用244地號土地262平方公尺，占用244-5地號土地15平方公尺）、編號H部分面積18平方公尺、編號I部分面積36平方公尺、編號J部分面積14平方公尺、編號K部分面積16平方公尺、編號L部分面積6平方公尺、編號M部分面積19平方公尺、編號S部分面積20平方公尺、編號T部分面積24平方公尺等情，有原告所提出之系爭土地登記第一類謄本在卷可證（見虎簡卷第15、19頁），且經本院會同兩造及西螺地政測量員履勘測量屬實，有本院110年5月3日勘驗筆錄、現場照片、網路圖及西螺地政110年6月21日雲西地二字第1100002863號函、110年9月29日雲西地二字第1100004725號函檢送之土地複丈成果圖在卷可明（見虎簡卷第123-137頁，本院卷一第183、185頁）。又系爭建物一、二、三均係無權占用系爭土地，亦詳述如前。從而，原告依據民法第767條第1項及繼承之法律關係，請求被告梁連興等人應將系爭建物一拆除，並將系爭建物一占用之土地返還原告；被告梁連興應將系爭建物二拆除，並將系爭建物二占用之土地返還原告；被告梁萬選等人應將系爭建物三拆除，並將系爭建物三占用之土地返還原告，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、中段及繼承之規定，請求被告梁連興等人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號B、B1部分面積合計45平方公尺之RC造三層樓房（占用244地號土地39平方公尺，占用244-5地號土地6平方公尺）、編號C、C1部分面積合計45平方公尺之RC造三層樓房（占用244地號土地42平方公尺，占用244-5地號土地3平方公尺）及編號G部分面積81平方公尺之磚造平房拆除，並將上開土地返還原告；被告梁連興應將坐落系爭土地上如附圖所示編號D部分面積19平方公尺之鐵棚雨遮、編號E、E1部分面積合計

99平方公尺之鐵棚倉庫（占用244地號土地94平方公尺，占用244-5地號土地5平方公尺）及編號F部分面積41平方公尺之鐵棚車庫拆除，並將上開土地返還原告；被告梁萬選等人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A、A1部分面積合計277平方公尺之磚造平房（占用244地號土地262平方公尺，占用244-5地號土地15平方公尺）、編號H部分面積18平方公尺之磚造倉庫、編號I部分面積36平方公尺之磚造倉庫、編號J部分面積14平方公尺之磚造倉庫、編號K部分面積16平方公尺之磚造倉庫、編號L部分面積6平方公尺之石棉雨遮、編號M部分面積19平方公尺之鐵棚雨遮、編號S部分面積20平方公尺之雨遮及編號T部分面積24平方公尺之雨遮拆除，並將上開土地返還原告，均有理由，應予准許。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後段、第85條第2項。

中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
民事第二庭 法 官 蔡碧蓉

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（須附繕本）。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 111 年 6 月 28 日
書記官 鄭蕉杏