

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第300號

原告 吳安奇

被告 王振榮

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。經查：本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除，並將系爭土地返還原告及全體共有人。(二)被告應給付原告不當得利新臺幣（下同）818元，及自起訴狀繕本送達日回溯2個月至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告409元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第9頁），嗣於民國113年11月19日變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖即雲林縣虎尾地政事務所複丈日期113年8月29日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，編號A，面積156.81平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆除，並將系爭土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告不當得利3,272元，及自起訴狀繕本送達日回溯8個月至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告409元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第105頁）。核原告所為訴之聲明變更，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

01 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
02 第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
03 判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告起訴主張：

06 (一)系爭土地為原告與他人共有，原告應有部分20分之3，被告
07 所有門牌號碼：雲林縣○○鎮○○里0鄰○○00號建物坐落
08 於系爭土地上，被告未經原告及其他共有人同意，無權占有
09 系爭土地，爰依民法第821條、第767條之規定，請求被告拆
10 除地上物，將系爭土地返還原告及全體共有人。

11 (二)又被告無法律上原因占有使用系爭土地，致原告受有無法使
12 用、收益系爭土地之損害，為此爰依民法第179條、第181條
13 之規定提起本件訴訟。

14 (三)兩造均為系爭土地之共有人，共有人對共有物特定部分占有
15 使用收益，應得他共有人全體之同意，而系爭土地經本院11
16 3年度虎簡字第87號判決分割共有物，故已無任何分管協議
17 存在，故被告為無權占有。

18 (四)綜上，聲明：

19 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖所示之系爭建物拆除，並將
20 系爭土地返還原告及全體共有人。

21 2.被告應給付原告不當得利3,272元，及自起訴狀繕本送達日
22 回溯8個月至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

23 3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按
24 月給付原告409元。

25 4.願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀
27 作何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷

29 (一)系爭土地，原為訴外人王永豪、被告、訴外人王振欽三人所
30 共有，應有部分各3分之1，王永豪於104年1月9日死亡，其
31 繼承人均已拋棄繼承，經本院110年度繼字第149號裁定訴外

01 人胡忠義為遺產管理人，嗣王振欽之應有部分經本院112年
02 度司執字第25553號清償債務強制執行事件拍賣，由訴外人
03 呂敦誠、訴外人柯明輝、原告、訴外人林益丕拍定取得，應
04 有部分於113年3月13日登記為呂敦誠（應有部分1/60）、柯
05 明輝（應有部分1/60）、原告（應有部分9/60即3/20）、林
06 益丕（應有部分9/60）。而柯明輝於取得應有部分後隨即提
07 出分割共有物之訴，經本院於113年7月31日以113年度虎簡
08 字第87號判決系爭土地應予以變價分割，所得價金按應有部
09 分比例分配，該案於113年9月10日確定。而原告則於113年5
10 月21日提起本件訴訟等情，業據本院調取本院104年度繼字
11 第50號、72號、110年度繼字第149號、112年度司執字第255
12 53號、113年度虎簡字第87號卷宗審閱無訛，堪認為真。

13 (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。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
16 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
17 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
18 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
19 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
20 之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，
21 苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最
22 高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決
23 意旨參照）。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未
24 經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，
25 始得予以拆除（最高法院85年台上字第3077號判決意旨參
26 照）。

27 (三)經查：系爭土地上有間翻修過的三合院，旁有圍牆、建物裡
28 面沒有人，無門牌，有王振欽、被告等人的信件，堆在外面
29 鐵窗無人收等情，業據本院於113年8月29日會同兩造（僅原
30 告到場）及地政人員履勘現場無訛，製有勘驗筆錄、現場照
31 片在卷可憑（見本院卷第59至73頁），並經地政人員將上開

三合院測繪如附圖所示，編號A，面積156.81平方公尺之系爭建物，亦有附圖在卷為佐（見本院卷第87頁），堪認為真。

(四)系爭建物未辦保存登記，本件原告主張被告應拆除附圖所示之系爭建物，應就被告為系爭建物有全部事實上處分權負舉證責任。經查：

- 1.被告設籍於雲林縣○○鎮○○里0鄰○○00號，而系爭建物外牆雖未懸掛門牌，但由系爭建物窗戶鐵窗所堆置之信件之收件人及地址可知，系爭建物門牌應為雲林縣○○鎮○○里0鄰○○00號。
- 2.經本院查詢雲林縣○○鎮○○里0鄰○○00號之稅籍，查無稅籍登記資料，尚無從得知其納稅義務人變更情形，亦無從推知建物起造年月，有雲林縣稅務局虎尾分局113年5月31日雲稅虎字第1131264188號函在卷可憑（見本院卷第31頁）。
- 3.又經本院調取112年度司執字第25553號清償債務強制執行卷宗，系爭土地拍賣時之公告係載明：「不點交。242地號土地上有不在本次拍賣範圍內之三合院坐落。據債權人代理人稱：上開建物為共有人即債務人之哥哥王00所有，惟建物占有使用土地之法律關係不明，亦未據債權人、債務人陳報，查無債務人現實占用部分，且本次拍賣標的僅為土地之應有部分，故拍定後之法律關係應由拍定人自理，拍定後不點交」等情，業據本院調取上開執行卷宗審閱無訛。可見系爭建物為被告所有，乃當時債權人代理人所陳稱，並無任何證據足資證明，則究竟何人有事實上處分權尚屬不明。
- 4.衡諸設籍於雲林縣○○鎮○○里0鄰○○00號之人除被告外，尚有被告之母王張蕊（已歿）、被告之父王萬定（已歿）、王振欽、王永豪（已歿）等人（詳見上開拋棄繼承卷宗內所附之戶籍謄本），故是否被告即為唯一之事實上處分權人即非無疑，原告請求被告單獨拆除系爭建物，卻未能舉證被告為系爭建物之唯一事實上處分權人，其請求已難認有據。

(五)再者，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；其期限不受民法第449條第1項規定之限制，同法第425之1條定有明文。又按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，最高法院48年台上字第1457號判例本旨即係依此法理加以闡釋，謂土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，以保護房屋既得之使用權，而民法第425條之1之增訂則係以上開判例意旨及法理而予以明文化（最高法院99年度台上字第2344號判決意旨參照）。民法第425條之1第1項前段立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年度台上第1797號判決要旨參照）。同理，土地及房屋同屬一人所有之情形，當亦包含土地與房屋之所有權人有部分相同之情形。又依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人

01 為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最
02 高法院49年台抗字第83號判決意旨參照）。

03 (六)承上所述，無論系爭建物僅係被告一人所有或被告與他人共
04 有，因系爭建物設籍者與系爭土地原共有人幾乎完全相同，
05 應得推論系爭建物占用系爭土地原有合法權源，故縱使王振
06 欽就系爭土地之應有部分已由原告與其他人買受，但依上開
07 說明，系爭建物即使為未辦保存登記建物，依民法第425條
08 之1規定，就系爭土地仍有法定租賃權存在，原告主張被告
09 無權占用系爭土地即屬無據。基上，系爭建物占有使用系爭
10 土地既係基於法定租賃關係，並非無權占有，從而，原告主
11 張被告應拆屋還地，及計付因無權占有而取得相當租金之不
12 當得利，均為無理由。

13 四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項、第179條規
14 定，請求被告拆除系爭建物，並將系爭土地返還予原告及其
15 他全體共有人，及被告應給付原告3,272元，及自起訴狀繕
16 本送達日回溯8個月至清償日止，按年息百分之5計算之利
17 息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按
18 月給付原告409元，均屬無據，難予准許，應予駁回。又原
19 告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
20 回。

21 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

23 民事第一庭 法 官 洪儀芳

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

28 書記官 林芳宜