

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第334號

原告 黃偉銓

訴訟代理人 廖元應律師

被告 廖雯輝

廖安絜

廖雯儀

李素英

廖于慧

廖育楨

廖介松

廖介民

廖介鈿

黃清和

黃國珍

黃若菁

黃若綺

01 0000000000000000

02 廖麗瑩

03 0000000000000000

04 廖介源

05 廖介山

06 0000000000000000

07 廖介紳

08 上 十七人

09 共 同

10 訴訟代理人 曾淑英律師

11 被 告 廖翠華

12 0000000000000000

13 廖伯文

14 0000000000000000

15 廖仲財

16 0000000000000000

17 廖明正

18 0000000000000000

19 廖素貞

20 0000000000000000

21 廖季東

22 0000000000000000

23 陳惠慧

24 廖琇瑩

25 廖琇珉

26 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月16日言詞
27 辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○地號土地如雲林縣
30 西螺地政事務所民國一一三年四月二十六日土地複丈成果圖所示
31 編號A部分面積三四點四九平方公尺、編號B部分面積二一點九〇

01 平方公尺之磚造建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及全體
02 共有人。

03 訴訟費用由被告連帶負擔。

04 本判決第一項於原告以新臺幣伍拾柒萬柒仟元供擔保後，得為假
05 執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾貳萬玖仟捌佰柒拾陸元為原告
06 預供擔保後，得免為假執行。

07 事實及理由

08 一、本件被告廖伯文、廖仲財、廖明正、廖季東、廖翠華、廖素
09 貞、廖琇瑩、廖琇珉等人經本院通知，未於言詞辯論期日到
10 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
11 請，由其一造辯論而為判決。

12 二、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段00000地號土地
13 （下稱系爭土地）為原告與訴外人黃有良因鈞院109年度訴
14 字第679號分割共有物事件（按經臺灣高等法院臺南分院110
15 年度上字第263號判決上訴駁回而確定在案）判決取得，並
16 保持共有。系爭土地上如雲林縣西螺地政事務所民國113年4
17 月26日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、B磚造建物
18 （下合稱系爭建物）係訴外人廖金把所興建，由被告等人因
19 繼承而公同共有，系爭建物為未辦理保存登記之建物現無權
20 占用系爭土地，為此，原告依民法第767條第1項前段、中段
21 及第821條之規定，請求被告拆除系爭建物等語。並聲明：
22 除假執行金額外，如主文所示。

23 三、被告方面：

24 (一)、被告廖雯輝、廖安絜、廖雯儀、李素英、廖于慧、廖育楨、
25 廖介松、廖介民、廖介鈿、黃清和、黃國珍、黃若菁、黃若
26 綺、廖麗瑩、廖介源、廖介山、廖介紳（下稱被告廖文輝等
27 17人）之答辯：

28 1.重測前坐落雲林縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱重測
29 前271-2號土地）係廖金把於民國初年分二次取得土地全部
30 持分，並於其上興建系爭建物。廖金把去世後，由其子廖昆
31 金、廖春、廖榮熙因繼承取得廖金把所有重測前271-2號之

持分。重測前271-2號土地於85年5月10日因地籍圖重測變更
為雲林縣○○鄉○○段000地號土地（下稱296號土地），嗣
296號土地於112年3月9日因判決共有物分割，登記為同段29
6-1地號、296-2（即系爭土地）、296-3地號。系爭土地及
系爭建物曾同屬廖金把一人所有，經其繼承人繼承後而公同
共有，系爭建物具有合法使用296號土地之權利，嗣296號土
地因判決分割之結果，致系爭建物部分坐落於系爭土地，造
成土地與房屋分開由不同人所有之事實，與民法第425條之1
第1項規定之情形相似。準此，自應適用或得類推適用民法
第425條之1第1項規定，推定在系爭建物得使用期限內與系
爭土地所有權人間有租賃關係存在，故系爭建物有合法使用
系爭土地之權利。

2.依鈞院113年4月2日之勘驗筆錄記載：「1.A部分為金豐館入
門的正廳，內容有牌位祭祀。2.B的部分相對人廖介源稱是
以前祖母居住的房屋，祖母去世後無人使用。3.A、B金豐館
為磚造瓦頂的平房」等語，可知系爭建物結構與現況完好。

3.被告於296號土地分割案件審理中本即不同意原告提出之分
割方案，則296號土地之分割判決與系爭建物是否有占用系
爭土地無關，被告廖文輝等17人辯稱296號土地係因判決分
割之結果，致使系爭建物部分坐落於系爭土地之事實，自應
適用民法第425條之1規定，並無違反訴訟誠信。

4.原告於296號土地分割案件中已同意不拆除系爭建物，本件
主張拆屋還地，自屬無由。

5.並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執
行。

(二)、被告陳惠慧之答辯：同意原告拆除系爭建物等語。

(三)、被告廖伯文、廖仲財、廖明正、廖季東、廖翠華、廖素貞、
廖琇瑩、廖琇珉經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦
未提出答辯狀供本院審酌。

四、兩造不爭執事項：

(一)、廖金把係於七年及十年分別取得296號土地（重測前271-2號

土地)持分，並於土地上興建系爭建物(即金豐館)。296號土地於廖金把死亡後，其持分由其子廖昆金、廖春、廖榮熙三人繼承為共有，之後296號土地於112年3月9日因分割共有物判決分割出同段296-2地號土地(即系爭土地)。

(二)、系爭土地現為原告及黃有良所共有。

(三)、系爭建物(即金豐館)係由廖金把出資興建，現由廖金把之繼承人廖昆金、廖春、廖榮熙三人之全體繼承人(即被告等)共同共有，為事實上處分權人。

(四)、依附圖所示，系爭建物(即金豐館)即編號A、B建物分別占用系爭土地34.49、21.9平方公尺。

五、得心證之理由：

本件之爭點為：系爭建物有無民法第425條之1規定之適用或類推適用，而有占用系爭土地之正當權源？茲論述如下：

(一)、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，民法第425條之1第1項定有明文。所謂「土地及房屋同屬一人」固可包括「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，惟必以該房屋原所有人建造時經土地其他全體共有人同意始足稱之(最高法院89年度臺上字第284號判決意旨參照)。

(二)、經查，被告廖文輝等17人辯稱系爭建物與坐落之296號土地均曾同屬廖金把一人所有等語，惟觀諸其等提出之重測前271-2號土地日據時期土地登記簿、臺灣省雲林縣土地登記簿之記載(見本院卷第55至81頁)，廖金把在大正七年自共有人李氏巧處所買受之持分為650分之202，而在大正十年自共有人楊才處所買受之持分為975分之336，則廖金把就重測前271-2號土地之持分共為975分之639，此與廖金把死亡時，由其繼承人廖昆金、廖春、廖榮熙分別取得重測前271-2號

01 土地應有部分975分之213的持分比例合計後之持分比例相同
02 （計算式： $213/975 \times 3 = 639/975$ ），可知廖金把在去世前並
03 未單獨取得重測前271-2號土地，是被告廖文輝等17人上開
04 所辯，顯有誤認。

05 (三)、次查，本件重測前271-2號土地並非屬廖金把一人所有，已
06 如前所審認，被告廖文輝等17人復未提出任何證據證明廖金
07 把業經重測前271-2號土地全體共有人同意，依前開說明，
08 即難認有民法第425條之1第1項規定之適用。職是，被告廖
09 文輝等17人主張系爭建物得適用或類推適用民法第425條之1
10 規定，有權占用系爭土地，應屬無據。

11 (四)、被告廖文輝等17人固辯稱原告於系爭土地裁判分割案件中，
12 已同意不拆除系爭建物，本件主張拆屋還地，自屬無由云
13 云，然依被告廖文輝等17人113年11月8日提出之民事答辯(二)
14 狀二(一)、(二)引用之臺灣高等法院臺南分院110年度上字第263
15 號分割共有物之筆錄、判決記載（見本院卷第164至165
16 頁），該受理法官係針對金豐館被認定為暫定古蹟，在296
17 號土地分割後，所分得之人有不得遷移、拆除、毀損乙節，
18 詢問原告意見，而原告表示無意見應係針對金豐館如最終經
19 認定為古蹟而其不得遷移、拆除、毀損時無意見，並非即同
20 意不拆除系爭建物甚明，被告廖文輝等17人上開所辯，尚非
21 可採。再者，系爭建物即金豐館業經雲林縣政府作成不予指
22 定古蹟、不登錄歷史建築及不登錄紀念建築之處分，此有雲
23 林縣政府111年10月5日府文資一字第1113819258號函暨111
24 年度雲林縣第2次文化資產審議會議紀錄附卷可查，原告自
25 得本於所有權，訴請被告等人拆除，併予說明。

26 (五)、又被告廖文輝等17人所引用之最高法院判決，其案例事實與
27 本件情況不相同，尚難比附援引，而為渠等有利之認定，附
28 此敘明。

29 (六)、從而，系爭建物於系爭土地上並無合法占有權源，原告依民
30 法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將系
31 爭土地上之系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及

全體共有人，自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將系爭建物所占用系爭土地如附圖編號所示A部分（面積34.49平方公尺）、編號B部分（面積21.90平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及全體共有人，為有理由。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
民事第二庭 法 官 吳福森

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 20 日
書記官 沈菀玲