

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第496號

原告 林文進
吳秀芳
林深源

上三人共同

訴訟代理人 陳垚祥律師

被告 吳○玲

法定代理人 吳清花

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○段000地號土地上如附圖即雲林縣虎尾地政事務所113年10月土地複丈成果圖所示，編號A部分面積6平方公尺之廁所、編號B部分面積115平方公尺之磚造瓦頂及鐵皮頂平房拆除騰空，並將其下坐落土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣137,133元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣411,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。經查，原告原起訴先位聲明為：(一)被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上面如附圖編號A所示面積約100平方公尺（面積以地政機關實測為準）房屋（即門牌號碼雲林縣○○鎮○○里0鄰○○00號）拆除騰

01 空，並將其下坐落土地返還予原告3人。(二)被告應給付原告
02 林文進、吳秀芳、林深源各新臺幣（下同）160元、160元、
03 320元，及自民國113年7月13日起至上開土地返還原告3人為
04 止，按年息5%計算之利息；且被告自113年7月13日起至上開
05 土地返還原告3人為止，應按月給付原告林文進、吳秀芳、
06 林深源各160元、160元、320元。(三)被告應將坐落系爭土地
07 上面如附圖編號B所示面積約200平方公尺（面積以地政機關
08 實測為準）堆放回收塑膠瓶等物品移除騰空後，並將其下坐
09 落土地返還原告3人。(四)被告應給付原告林文進、吳秀芳、
10 林深源各320元、320元、640元，及自113年7月13日起至上
11 開土地返還原告3人為止，按年息5%計算之利息；且被告自1
12 13年7月13日起至上開土地返還原告3人為止，應按月給付32
13 0元、320元、640元。(五)第二、四項聲明，原告3人願供擔
14 保，請准宣告假執行。嗣於113年12月2日具狀更正聲明為：
15 (一)被告應將坐落系爭土地上面如附圖即雲林縣虎尾地政事務
16 所113年10月土地複丈成果圖（下稱附圖）編號B所示磚造瓦
17 頂及鐵板頂平房、面積約115平方公尺，及附圖編號A所示廁
18 所、面積約6平方公尺拆除騰空，並將其下坐落土地返還予
19 原告3人。(二)被告應給付原告林文進、吳秀芳、林深源各193
20 元、193元、386元，及自113年7月13日起至上開土地返還原
21 告3人為止，按年息5%計算之利息；且被告自113年7月13日
22 起至上開土地返還原告3人為止，應按月給付原告林文進、
23 吳秀芳、林深源各193元、193元、386元。(三)被告應將坐落
24 系爭土地上面如附圖編號C所示回收物堆置處，面積約32平
25 方公尺，及附圖編號D所示回收物堆置處等物品移除騰空
26 後，並將其下坐落土地返還原告3人。(四)被告應給付原告林
27 文進、吳秀芳、林深源各91元、91元、182元，及自113年7
28 月13日起至上開土地返還原告3人為止，按年息5%計算之利
29 息；且被告自113年7月13日起至上開土地返還原告3人為
30 止，應按月給付原告林文進、吳秀芳、林深源各91元、91
31 元、182元。(五)第二、四項聲明，原告3人願供擔保，請准宣

01 告假執行（本院卷第145頁）。未於113年12月19日言詞辯論
02 期日當庭變更先位聲明為：如主文所示（本院卷第168
03 頁）。就主文第一項之先位聲明部分，係就相關建物位置、
04 範圍，依據附圖所為事實上補充、更正，並非訴之變更或追
05 加；就捨棄上開第(二)、(三)、(四)、(五)項先位聲明部分，核屬減
06 縮應受判決事項之聲明；就追加主文第三項之假執行聲明部
07 分，核屬基於同一基礎事實所為追加，揆諸上開規定，均應
08 予准許。

09 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
10 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
11 為判決。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)先位之訴部分：

15 1.系爭土地原為被告及其他共有人所分別共有，且被告就系爭
16 土地有應有部分12/216。惟原告林文進、吳秀若、林深源3
17 人於113年2月16日依土地法第34條之1規定，向系爭土地原
18 分別共有人應有部分合計有一半以上及原分別共有人人數合
19 計一半以上購買系爭土地全部，並於113年6月12日完成登
20 記，且被告並未同意將系爭土地應有部分12/216出售予原告
21 3人。因此原告3人將被告及其他未同意之共有人應取得買賣
22 價款提存於法院後辦理移轉登記。

23 2.又被告係於106年3月3日因「贈與」而取得系爭土地應有部
24 分12/216及其上如附圖所示，編號A部分面積6平方公尺之廁
25 所、編號B部分面積115平方公尺之磚造瓦頂及鐵皮頂平房
26 （下合稱系爭房屋）。又原告3人於113年6月12日已取得系
27 爭土地全部之所有權，被告雖仍有系爭房屋之事實上處分
28 權，惟被告就系爭房屋所坐落系爭土地與原告3人間並無租
29 賃或使用借貸等法律關係存在，即屬「無權占用」，原告3
30 人自得依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭房屋。

31 3.被告於106年3月3日因贈與而取得系爭房屋，而原告3人係於

113年6月13日依土地法第34條之1規定，取得系爭房屋所坐落之系爭土地，縱認系爭房屋與其坐落所在土地間有類似租賃關係而有使用權源（其實不然）。惟依民法第425條之1第1項規定，推定系爭房屋得使用期限內有租賃關係；又系爭房屋係屬「磚造房屋」，相當破舊，屋齡應有在46年以上，應已達其「耐用年數」；且一般磚造房屋之使用期限，依雲林縣政府制定「調查用建築改良物耐用年數及每年拆率表」可知僅有46年，惟系爭房屋依稅籍證明所載，為木石磚造房屋，且已使用48年，顯已逾上開耐用年限46年，故其使用期限已屆期，原告主張拆除系爭房屋，並返還其座落土地，亦有理由。

(二)備位之訴部分：

若認系爭房屋之鑑定結果仍有使用期限（其實不然），且上開使用年限之存否，法律關係並未明確，經不動產使用年限鑑定後始為明確，經鑑定後始知系爭房屋之使用年限是否屆至。是以，原告3人即有提起確認之訴確認法定租賃關係存否之必要；且系爭房屋若仍有使用期限，原告3人則依民事訴訟法第246條規定請求系爭房屋於使用期限（即上開鑑定結果而定）屆至時，應予拆除，且被告於系爭房屋拆除之同時，即應返還其坐落土地於原告3人。又被告在使用期限內，就系爭土地仍可取得其坐落土地之使用利益，原告3人自得依民法第425條之1第2項、土地法第97條第1項規定，請求被告按月給付原告3人各193元、193元、396元至系爭房屋使用期限屆至為止；其後即屬「無權占用」，被告仍應拆屋還地。

(三)爰依民法第767條、第179條、第271條等規定提起本訴等語，並聲明：

1.先位聲明：如主文所示。

2.備位聲明：

①確認坐落系爭土地上如附圖編號A、B所示系爭房屋之使用期限為1年；被告應於系爭房屋使用期限屆至時拆除騰空，並

01 將其坐落土地返還予原告3人。

02 ②被告應給付原告林文進、吳秀芳、林深源各193元、193元、
03 396元，及自113年7月13日起至上開土地返還原告3人為止，
04 按年息5%計算之利息；且被告自113年7月13日起至上開土地
05 返還原告3人為止，應按月給付原告林文進、吳秀芳、林深
06 源各193元、193元、396元。

07 ③上開第②項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
09 述。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張系爭土地原為被告及其他共有人所分別共有，且被
12 告就系爭土地有應有部分12/216。惟原告林文進、吳秀若、
13 林深源3人於113年2月16日依土地法第34條之1規定，向系爭
14 土地原分別共有人應有部分合計有一半以上及原分別共有人
15 人數合計一半以上購買系爭土地全部，並於113年6月12日完
16 成登記等情之事實，業據原告提出系爭土地於111年9月29日
17 之土地第三類謄本（本院卷第23至27頁）、系爭土地113年8
18 月29日之土地登記第一類謄本（本院卷第99至109頁）、系
19 爭土地之異動索引（本院卷第71至92頁）在卷可稽，而被告
20 已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，
21 亦未提出書狀為反對之陳述，依民事訴訟法第280條第3項準
22 用同條第1項之規定，應視同自認，原告主張自堪信為真
23 實。是原告為系爭土地之全部所有權人乙節，堪予認定。

24 (二)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
25 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
26 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
27 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
28 台上字第1120號判決意旨參照）。又房屋之拆除為一種事實
29 上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有
30 事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院85年台上字第
31 3077號裁判要旨參照）。原告主張被告為系爭房屋之事實上

處分權人，且系爭房屋坐落在系爭土地上乙情，有雲林縣稅務局虎尾分局113年8月29日雲稅虎字第1131266597號函及房屋稅籍證明書（本院卷第59至62頁）、附圖即雲林縣虎尾地政事務所113年10月土地複丈成果圖（本院卷第135頁）、本院113年10月11日勘驗筆錄及系爭土地房屋現場照片圖（本院卷第119至130頁）、系爭房屋之相片8張（本院卷第35、155至161頁）存卷可考，而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀為反對之陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認，原告上開主張自堪信為真實。是被告為系爭房屋之事實上處分權人，且系爭房屋坐落在系爭土地上如附圖所示之A、B部分乙節，亦堪認定。

(三)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項前段定有明文。是當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使用權不因嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。又「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」有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「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；該所稱之「房屋承買人」應擴及於承購未經建物所有權第一次登記之房屋後具有事實上處分權之人，是基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土

01 地。再民法第425條之1之規定，雖以「所有權讓與」為明文
02 ，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事
03 實上處分權讓與，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓
04 與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受
05 讓事實上處分權之情形，始符合法意（最高法院106年度台上
06 字第709號民事判決意旨參照）。再按「未經共有人協議分
07 管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得
08 他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全
09 部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或
10 請求向全體共有人返還占用部分。吳○○建造系爭房屋時既
11 未經全體共有人同意，即屬無權占用基地。此與土地及房屋
12 同屬一人所有，而將土地及房屋分別或先後出賣，應推斷土
13 地所有人默許房屋承買人繼續使用土地之情形，尚有不同。
14 」（最高法院85年度台上字第1950號判決意旨參照）。
15 準此，土地及房屋為數人共有之情形，土地之各共有人僅依
16 其應有部分之比例而有其所有權，各共有人就土地之特定部
17 分並無占有使用之權。共有人之一人於共有土地上興建房
18 屋，土地其餘共有人本即得請求拆除之，並無容忍之義務，
19 房屋所有人利用土地之權限，與土地及房屋同屬單獨一人所
20 有，土地所有人得自由利用土地興建房屋之情形並不相同。
21 共有人未得他共有人之同意而興建房屋，共有人間又無關於
22 土地分管之協議，他共有人本得依物上請求權請求拆除之，
23 則因拍賣取得土地之應有部分之人，亦得請求拆除之，無民
24 法第425條之1之適用（臺灣高等法院暨所屬法院104年法律
25 座談會民事類提案第11號意旨參照）。經查，被告並未於言
26 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，自屬未能
27 證明系爭房屋於興建當下有經其他共有人全體之同意，始在
28 共有土地上興建房屋，而有得對原告抗辯民法第425條之1之
29 法定租賃關係之事由存在。此外，被告復未能證明其就系爭
30 土地有其他合法占有權源存在。從而，原告依民法第767條

第1項前段及中段之規定，請求被告拆除系爭房屋，並將其下坐落土地返還全體共有人即原告3人，自屬有據。

(四)按預備訴之合併，係以先位之訴不合法或無理由，為後位之訴的判決條件，先位之訴有理由，後位之訴即無庸判決。本件原告提起預備訴之合併，本院認其上開先位之訴有理由，就其備位之訴，自無庸判決，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告將系爭土地上如附圖所示編號A部分面積6平方公尺之廁所、編號B部分面積115平方公尺之磚造瓦頂及鐵皮頂平房拆除騰空，並將其下坐落土地返還原告，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
民事第二庭 法 官 黃偉銘

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。