臺灣南投地方法院民事簡易判決

108年度投簡字第182號

原　　告　潛鋸規劃行銷有限公司
法定代理人　陳香蘭
訴訟代理人　曾彥錚律師
複　代理人　廖偉辰律師
被　　告　劉三源
　　劉憲龍
　　劉憲宗
　　劉坤榮
　　劉文昌
　　劉麗華
　　張雪紅（即劉三本之承受訴訟人）
　　劉憲璋（即劉三本之承受訴訟人）
　　劉芮安（即劉三本之承受訴訟人）
　　劉芮希（即劉三本之承受訴訟人）
　　劉秋君（即劉三本之承受訴訟人）
　　劉寶惠（即劉三本之承受訴訟人）
　　劉妲希（即劉三本之承受訴訟人）
　　何啓祥
　　何淑卿
　　何淑鳳
　　何瓊瑤
　　何淑娟

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國109 年2 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落南投縣○○鄉○鄉段五三二之一地號土地上如附圖所示編號532 之1 ⑵，面積五平方公尺、編號532 之1 ⑶，面積五平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還與原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168 條、第175 條分別定有明文。本件原告於民國107 年10月26日起訴後，被告劉三本於107 年12月10日死亡，其繼承人為張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉妲希，且均未拋棄繼承，有繼承系統表、戶籍謄本、手抄戶籍登記簿及索引卡查詢證明等附卷可憑（見本院卷第129 頁至第149 頁、第275 頁），原告於108 年9 月25日具狀聲明劉三本部分由張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉妲希承受訴訟（見本院卷第575 頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、被告劉三源、劉坤榮、劉文昌、劉麗華、張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉妲希、何啓祥、何淑卿、何淑鳳、何瓊瑤、何淑娟經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）坐落南投縣○○鄉○鄉段532 之1 地號土地（下稱系爭土地）為原告向財政部國有財產署中區分署（下稱國產署）標購而得，詎被告無合法權源，被告所有之門牌號碼南投縣○○鄉○○路○ 段○○○ 巷○○號未辦保存登記建物（下稱系爭16號建物）竟無權占用系爭土地如附圖即南投縣竹山地政事務所複丈日期108 年5 月8 日土地複丈成果圖（下

稱附圖）所示編號532之1⑵，面積5平方公尺、編號532之1⑶，面積5平方公尺之土地、被告劉憲龍、劉憲宗共有之門牌號碼南投縣○○鄉○○路○段○○○巷○○號未辦保存登記建物（下稱系爭15號建物）竟無權占用系爭土地如附圖所示編號532之1⑴，面積134平方公尺之土地。

（二）又證人劉憲聰與被告均有親屬關係，其證詞明顯有偏頗之虞，不能遽信；復原告與系爭土地過去並無淵源，且於當時標售系爭土地時亦不太確定其上是否有建物占用，對於訴外人劉坤和（已歿）、被告劉三源興建系爭15、16號建物時是否有得到系爭土地原所有人即訴外人劉慶興（已歿）之同意全無知悉，縱認劉坤和、被告劉三源興建系爭15、16號建物時，有得到劉慶興之同意，惟此種允諾同意之法律上性質，屬無償使用借貸之債權契約，基於債權契約之相對性，自不能拘束原告，爰依民法第767條第1項之規定提起本件訴訟等語。

（三）並聲明：1.如主文第1項所示；2.被告劉憲龍、劉憲宗應將坐落系爭土地上如附圖所示編號532之1⑴，面積134平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還與原告；3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）被告劉憲龍、劉憲宗抗辯略以：系爭土地原是其等曾祖父即訴外人劉福枝所有，嗣由其祖父劉慶興繼承，後因遲未辦理繼承登記由國產署將系爭土地收回標售，其等認為國產署將系爭土地收回標售未通知，程序違法，作業有疏失，其等係在系爭土地被標售後，原告派人至系爭土地看，其等才知悉，又劉福枝名下尚有一塊土地未辦繼承，惟國產署有通知其等要繳納稅金；復系爭15號建物係劉坤和於73、74年所建，當時系爭土地之所有權人為劉慶興、系爭16號建物則係被告劉三源所建，劉慶興知悉系爭16號建物有蓋到系爭土地；另其等居住於系爭15、16號建物很久，圓滿方式就是將系爭土地鑑價買回，如要拆除系爭土地上

之建物，原告要賠償等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告劉三源、劉坤榮、劉文昌、劉麗華、張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉姮希、何啓祥、何淑卿、何淑鳳、何瓊瑤、何淑娟則經合法通知均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

（一）原告為系爭土地之所有人，系爭15號建物之納稅義務人為被告劉憲龍、劉憲宗，系爭16號建物之納稅義務人為劉慶興、劉三本、被告劉三源；劉慶興、劉三本分別於79年2月12日、107 年12月10日死亡，劉慶興之繼承人為被告劉坤榮、劉三源、劉文昌、劉憲宗、劉憲龍、劉麗華、張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉姮希、何啓祥、何淑卿、何淑鳳、何瓊瑤、何淑娟，劉三本之繼承人同為被告張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉姮希，系爭15號建物如附圖所示編號532之1 ⑴，面積134 平方公尺部分占用系爭土地、系爭16號建物如附圖所示編號532 之1 ⑵，面積5 平方公尺、編號532 之1 ⑶，面積5 平方公尺部分占用系爭土地等情，有地籍圖謄本、系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍分區系統、系爭15、16號建物之現場相片、南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書、劉慶興、劉三本之繼承系統表、全體繼承人之手抄、戶籍謄本等在卷可憑（見本院卷第25頁至第33 頁、第47頁至第57頁、第97頁至第169頁），並經本院會同當事人及南投縣竹山地政事務所測量人員至現場履勘測量屬實，有本院108年5月8日勘驗筆錄、現場照片、南投縣竹山地政事務所108年5月28日竹地二字第1080002536號函、同年108年6月27日竹地二字第1080002995號函暨檢附之土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第283頁至第293頁、第347頁至第349頁），且為兩造所不爭執，堪認此部分之事實為真實。

（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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。又以無權占有為原因，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97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條本文亦有明文。

（三）又按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796 條、第796 條之1 分別定有明文。上開規定，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8 條之3 亦有明定。復民法第796 條所謂越界建築，其建築物必為房屋，若非房屋，例如牆垣、豬欄、狗舍、游泳池，或雖為房屋，但無永久性，或將之移去、變更，並無大礙者，例如活動房屋、房屋整體之外另行搭建之廚房、廁所、傭人房、附屬於游泳池之更衣室、儲藏室等建物，均無該條之適用（最高法院88年度台上字第1331號判決意旨參照）。

（四）經查，系爭15號建物占用系爭土地之面積達134 平方公尺，而系爭土地之面積為233 平方公尺，有上開土地登記謄本在卷可參，足見系爭15號建物占用系爭土地之比例已高於50% ，與民法第796 、796 條之1 規定之適用需逾越之部分僅為房屋之一部分不符，是以下即先就系爭16號建物

是否需拆除而為論述。本件原告為系爭土地之所有人乙節，為兩造所不爭執，則依上開說明，應由被告就其等占用係有正當占有權源之事實負舉證責任，惟被告並未就此部分之事實提出證據證明之，堪認系爭16號建物占用系爭土地部分應為無權占有，而系爭16號建物至少自61年起即開始課房屋稅等情，有南投縣政府稅務局竹山分局108 年7 月17日投稅竹字第1081101762號函1 份附卷可參（見本院卷第413 頁），雖為民法物權編98年7 月23日修正施行前所建築，惟依上開說明，仍可適用修正後民法第796 條之規定，又系爭16號建物為三合院，該占用部分為自三合院正面觀之右側一層建物之廁所（即三合院結構之右白虎部分），可見上開勘驗筆錄及現場照片，尚非直接供人居住使用之空間，如予拆除，因係一層建物，加以補強應可維持該部分之結構，且不致造成人身安全上之疑慮，再斟酌系爭16號建物之年份即經濟價值，認應無民法第796 條第1 項本文規定之適用，故原告請求被告拆除如附圖所示編號532 之1 ⑵，面積5 平方公尺、編號532 之1 ⑶，面積5 平方公尺之建物，並將該部分土地返還原告，應屬有據。

（五）按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。丙買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求（最高法院95年度第16次民事庭會議決議參照）。次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」，特揭櫫「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349 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（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。

（六）經查：

1.關於系爭15號建物部分，系爭土地係於46年11月5 日第一次登記為劉慶興所有，嗣於107 年5 月8 日登記為原告所有，此有系爭土地之南投縣地籍異動索引1 紙附卷可參（見本院卷第419 頁），而系爭15號建物係由何人、何時所建、興建時情形為何，證人劉憲聰於本院審理時證稱：系爭15號建物是被告劉憲龍、劉憲宗父親劉坤和所建，興建時土地所有權人是劉慶興的名字，興建時有得到劉慶興之同意，何時興建忘記了，約30年以上等語（見本院卷第516 頁至第517 頁），核與被告劉憲龍、劉憲宗於本院審理時陳述系爭15號建物該處原為三合院，由劉慶興所建，後來拆掉由其等父親再重建透天，是72年動工，73年完工等語相符（見本院卷第356 頁至第357 頁），本院審酌證人劉憲聰固與被告均為親屬關係，惟本院仍命其具結後陳述，且本院訊問之內容為有無民法第425 條之1 規定之適用或類推適用，證人劉憲聰職業為茶農，並非熟悉法律之人

，對於此部分之事實應無事前與被告套好證詞之可能，是其上開證述應可採信，堪認系爭15號建物為劉坤和所建，且於興建時已有得到當時系爭土地所有權人劉慶興之同意。

2.又原則上劉坤和與劉慶興間就系爭土地之使用借貸契約不能拘束原告，惟本件原告係因劉慶興之繼承人逾期未辦繼承登記，而經由國產署公開標售購得系爭土地，有上開地籍異動索引可查，且為原告所自陳，而其上之系爭15號建物係自70幾年完工迄今，亦經證人劉憲聰證述如前，是本院認於本件之具體個案，有探討當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，以判斷原告請求拆除系爭15號建物占用系爭土地是否有理之必要。而本件被告劉憲龍、劉憲宗之被繼承人劉坤和經劉慶興同意而取得系爭土地使用權係在先，原告經標售取得系爭土地所有權是在後，且系爭15號建物占用系爭土地之面積達134 平方公尺，逾系爭土地面積之一半，顯見劉慶興當時應係容許該屋於堪用之期限內可繼續使用系爭土地，參以原告為公司，於標售土地時，顯然有較多之資源可先行調查系爭土地上是否有建物存在，又原告縱然未至現場事先查看，然原告標售取得系爭土地是在107 年間，當時地籍圖資之資料於網路上之取得亦相當方便，且原告係以公司名義標得系爭土地，不論是公司自用或投資之目的，難認原告於標售前未對系爭土地作任何之調查，況原告係自國產署標售購得系爭土地，國產署之招標公告內對於系爭土地上如有建物存在應會一併載明，或公告土地上可能有未辦保存登記建物，相關權利義務由得標人自理等，亦已使原告得以知悉風險之所在，是以，本件應可類推適用民法第425 條之1 之規定，而被告劉憲龍、劉憲宗既為劉坤和之繼承人，自可繼受劉坤和與劉慶興間之使用借貸契約，亦即被告劉憲龍、劉憲宗仍得抗辯系爭15號建物對系爭土地原已取得之使用權關係，對原告繼續存在，並非無權占有，從而

，於考量上述情形並衡量原告與被告劉憲龍、劉憲宗之利益後，本院認原告請求被告劉憲龍、劉憲宗拆除系爭15號建物如附圖所示編號532之1（1），面積134平方公尺部分，有違誠信原則，而屬無據。

3.復使用借貸契約是否得類推適用民法第425 條之1 規定，本院於本件固採肯定之見解，然本件之情形，實亦與民法第425 條第1 項規定之構成要件事實相類似，亦即劉坤和建築系爭15號建物占有系爭土地，業已具備公示之狀態，而原告係取得系爭土地所有權在後，因此就該項規定之規範目的觀察，為了合理分配風險，以維持物之價值，並保障正當信賴及促進經濟活動，本件應亦可類推適用民法第425 條第1 項規定，被告劉憲龍、劉憲宗仍得抗辯劉坤和與劉慶興間之債權契約對原告繼續存在，則被告劉憲龍、劉憲宗仍非無權占有，附此敘明。

四、綜上所述，系爭16號建物占用系爭土地部分為廁所，且如予拆除，不致造成被告莫大損害，故原告請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號532 之1 ⑵，面積5 平方公尺、編號532 之1 ⑶，面積5 平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還與原告，為有理由，應予准許，然就請求被告劉憲龍、劉憲宗應將坐落系爭土地上如附圖所示編號532 之1 ⑴，面積134 平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還與原告部分，因該使用基地之債權契約對於原告繼續存在，故原告該部分之主張，為無理由，應予駁回。又原告該部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427 條第1 項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392 條規定，准被告供擔保得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項本

文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　丁婉容

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　黃惠雯