

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹東簡字第88號

原告 高榮股份有限公司

訴訟代理人 李德正律師

法定代理人 宋文寧

被告 陳禮賢

黃振崑

邱玉耀

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年1月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃振崑應將坐落於新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地如附圖所示編號A部分之磚造平房（面積七十六平方公尺）、編號D部分之磚造平房（面積二十三平方公尺）、編號C部分之鐵皮棚架（面積九平方公尺）、編號F部分之磚造圍牆（面積一平方公尺）拆除、編號E部分之水泥空地（面積十一平方公尺）刨除，並將上開占用土地返還予原告。

被告黃振崑應將坐落於新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地上如附圖所示編號A1部分之磚造平房（面積二十四平方公尺）、編號B部分之鐵皮屋（面積十一平方公尺）、編號F1、F2部分之磚造圍牆（面積分別為一平方公尺、二平方公尺）拆除、編號E1部分之水泥空地（面積三十八平方公尺）刨除，並將上開占用土地返還予原告。

被告陳禮賢、邱玉耀應自前二項所示之地上物及所占用土地遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。民事訴訟

法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，同法第262條第1項、第4項後段亦有明定。本件原告起訴時原列陳禮賢為被告，求為聲明：（一）被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱125-19地號土地）上之地上物拆除（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告。（二）被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱125-22地號土地）上之地上物拆除（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告。嗣原告查明黃政榮之繼承人，遂於民國108年4月15日具狀追加黃振崑、邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、邱玉耀、黃素萍為共同被告，並將上開請求變更為：（一）被告黃振崑、邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、邱玉耀、黃素萍應將125-19地號土地上之地上物拆除（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告。（二）被告黃振崑、邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、邱玉耀、黃素萍應將125-22地號土地上之地上物拆除（實際面積以測量為準），並將占用土地返還予原告。（三）被告陳禮賢應將門牌號碼新竹縣○○鎮○○里○○00號之建物騰空遷讓（見本院卷第89至90頁）。又經本院會同兩造至現場履勘測量，並囑託新竹縣竹東地政事務所為鑑定、測量後，原告於108年9月17日具狀更正聲明為：（一）被告黃振崑、邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、邱玉耀、黃素萍應將125-19地號土地上如附圖所示編號A部分之磚造平房（面積76平方公尺）、編號D部分之磚造平房（面積23平方公尺）、編號C部分之鐵皮棚架（面積9平方公尺）拆除、編號F部分之水泥空地（面積11平方公尺）刨除，並將占用土地返還予原告。（二）被告黃振崑、邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、邱玉耀、黃素萍應將125-22地號土地上如附圖所示編號A1部分之磚造平房（面積24平方公尺）、編號B部分之鐵皮屋（面積11平方公尺）、編號F1部

分之磚造圍牆（面積1平方公尺）、編號F2部分之磚造圍牆（面積2平方公尺）拆除、編號E1部分之水泥空地（面積38平方公尺）刨除，並將占用土地返還予原告。（三）被告陳禮賢應自前二項地上物及所占用土地遷出（見本院卷第206至207頁）。再原告以前列黃俊榮之繼承人除被告黃振崑外均已拋棄繼承為由，而於本院108年10月31日具狀撤回對邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、黃素萍之起訴，並變更聲明為：（一）被告黃振崑應將125-19地號土地上如附圖所示編號A部分之磚造平房（面積76平方公尺）、編號D部分之磚造平房（面積23平方公尺）、編號C部分之鐵皮棚架（面積9平方公尺）、編號F部分之磚造圍牆（面積1平方公尺）拆除、編號E部分之水泥空地（面積11平方公尺）刨除，並將占用土地返還予原告。（二）被告黃振崑應將125-22地號土地上如附圖所示編號A1部分之磚造平房（面積24平方公尺）、編號B部分之鐵皮屋（面積11平方公尺）、編號F1部分之磚造圍牆（面積1平方公尺）、編號F2部分之磚造圍牆（面積2平方公尺）拆除、編號E1部分之水泥空地（面積38平方公尺）刨除，並將占用土地返還予原告。（三）被告陳禮賢、邱玉耀應自前二項地上物及所占用土地遷出（見本院卷第267至269頁）。核原告所為變更聲明及追加被告部分，均係基於125-19、125-22地號土地遭無權占用之同一基礎事實所為，另請求拆除系爭土地上地上物所在位置及面積之聲明，僅係事實上之補充、更正，非屬訴之變更或追加，揆諸首揭規定，要無不合，均應准許。又被告邱碧琴、黃瑞定、黃郁芳、黃素萍未於期日到場，其對原告之撤回起訴於10日內未提出異議，即視為同意撤回，併此敘明。

二、被告陳禮賢、邱玉耀經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：125-19、125-22地號土地為原告所有，被告陳禮

賢、邱玉耀為門牌號碼新竹縣○○鎮○○里○○00號未辦理保存登記房屋（下稱系爭房屋）之現占有人，而被告黃振崑所有之系爭房屋，未經125-19、125-22地號土地所有權人即原告之同意，亦無合法權源，無權占有125-19、125-22地號土地，占用之位置及面積如附圖所示，致妨害原告就125-19、125-22地號土地基於所有權之使用、收益權能之行使，原告自得本於所有權，向被告請求拆除地上物，並返還所占有部分土地予原告。為此，爰依民法第767條第1項之規定提起本件訴訟。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告陳禮賢、邱玉耀未於最後言詞辯論期日到場，惟據其等前曾到庭陳述略以：

（一）、被告陳禮賢部分：不同意對方之請求等語置辯。

（二）、被告邱玉耀部分：偶爾會回去住，但被告陳禮賢回去的時間更多等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告黃振崑則以：希望能向原告以新臺幣（下同）36萬元購買，抑或承租，或以其所有之相鄰土地做為交換等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）、按未經保存登記之建物，雖因無法辦理所有權移轉登記，依民法第758條規定，其所為讓與所有權之法律行為並不發生所有權移轉之效力，受讓人無法取得該不動產建物之所有權。但受讓人與讓與人間如無相反之約定，通常應認為讓與人已將其對該不動產建物之事實上處分權讓與受讓人（最高法院67年度第2次民事庭庭長會議決定一同此見解）。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，但法律別有規定，或依情形顯失公平者，不在此限，此為民事訴訟法第277條所明定。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72

01 年台上字第1552號判決意旨參照)。另就無權占有他人土地
02 之未辦保存登記建物，因房屋之拆除為一種事實上之處分行
03 為，須有事實上之處分權者，始有拆除未保存登記建物之權
04 限，是受讓未辦保存登記建物事實上處分權之人，即為該建
05 物基地之無權占有人。

06 (二)、經查，125-19、125-22土地之所有權人為原告，有上開二筆
07 土地登記公務用謄本及地籍圖謄本在卷足憑，且被告黃振崑
08 為地上物之事實上處分權人，被告陳禮賢、邱玉耀為現占有
09 人，渠等並占用上開二筆土地範圍如附圖所示面積，亦經本
10 院於108年6月26日履勘現場及囑託新竹縣竹東地政事務所
11 派員會同測量系爭房屋占用位置、面積，製有勘驗筆錄、新
12 竹縣竹東地政事務所繪測如附圖所示複丈成果圖附卷可稽，
13 則被告黃振崑就上開地上物有事實上處分權，而被告陳禮賢
14 、邱玉耀為125-19、125-22地號土地之占有人，應堪認定。
15 又系爭房屋之納稅義務人雖為邱阿妹管理人黃政榮、邱阿明
16 (見本院卷第53至54頁)，惟前開房屋稅籍證明書上記載房
17 屋之構造別為「土竹造(純土造)」，已與本院現場勘驗時
18 為水泥磚造建築不同，原告主張附圖所示之磚造平房、鐵皮
19 屋、鐵皮棚架、水泥空地及磚造圍牆等為黃政榮所興建，並
20 提出臺灣新竹地方檢察署檢察官107年度偵字第11592號不
21 起訴處分書為證(見本院卷第25至26頁)，亦為被告黃振崑
22 所不爭執(見本院卷第289至290頁)，應可認定。

23 (三)、然按無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而
24 占用他人之不動產，即負有返還之義務(最高法院73年度台
25 上字第2950號裁判意旨可供參考)。是不問被告就本件無權
26 占有是否無故意或過失，自仍負有返還義務甚明。次查，被
27 告並無法證明原告已經同意系爭房屋事實上處分權人即被告
28 黃振崑、系爭房屋現占有人即被告陳禮賢、邱玉耀占有原告
29 所有之125-19、125-22地號土地，故被告此部分之抗辯，即
30 無足採。此外，被告復未能舉出其餘證據證明其係有權占有
31 125-19、125-22地號土地，則原告原告請求被告黃振崑拆

除地上物之占用部分，並返還土地予原告，另請求被告陳禮賢、邱玉耀遷出，洵屬有據，自應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告黃振崑將125-19地號土地如附圖所示編號A、C、D、F部分（面積合計109平方公尺）之地上物拆除、編號E部分（面積11平方公尺）之水泥空地刨除，並將125-22地號土地如附圖所示編號A1、B、F1、F2部分（面積合計38平方公尺）之地上物拆除、編號E1部分（面積38平方公尺）之水泥空地刨除，且將所占用之土地返還原告，併請求被告陳禮賢、邱玉耀自上開地上物及所占用土地遷出，均屬有據，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 31 日
竹東簡易庭 法 官 林惠君

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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 109 年 1 月 31 日
書 記 官 謝國聖