

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

107年度東簡字第282號

原告 徐怡珍
訴訟代理人 蔡漢棠
被告 互旺開發股份有限公司
法定代理人 張嘉峰

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國108年8月12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、程序事項：

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。查原告起訴時聲明：「被告應將坐落臺東縣○○市○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示黃色標示部分（面積2平方公尺）之地上物拆除，將土地交還原告，並補償占用期間不當得利原告租金。」；嗣經本院會同兩造及臺東縣臺東地政事務所（下稱臺東地政）測量人員至現場進行測量，臺東地政依測量結果於民國108年4月8日檢送複丈成果圖（見本院卷一第137頁即本判決附圖，下稱附圖），原告遂將聲明事項於108年8月12日減縮如後所示（見本院卷二第20頁），核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為原告所有，同段261、262之2、262之12、262之13地號土地則為被告所有，詎被告未經其同意即以門牌號碼臺東縣○○市○○路○○○號房屋（與164、166號同為同段760建號，下稱系爭房屋）越界占用系爭土地，而無權占用如附圖編號A所示（面積2平方公尺，即系爭房屋占用系爭土地部分，下稱系爭地上物），其自得請求被告拆除

01 ；又系爭房屋固原為訴外人即其配偶蔡漢棠之父母蔡輝煌、
02 蔡張清完所有，系爭土地則原屬訴外人蔡輝煌所有，其於10
03 0年拍定系爭土地時即知系爭房屋越界占用系爭土地，然其
04 及其配偶蔡漢棠未同時持有系爭土地及系爭房屋，且被告10
05 4年內部裝修時即知占用情事，被告抗辯非故意逾越地界、
06 原告權利濫用云云，均無足取；此外，兩造間另有產權糾紛
07 ，其拍定系爭土地時不知坪數問題，不清楚本件有無民法第
08 425條之1適用；爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除
09 系爭地上物返還土地等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地如
10 附圖編號A所示（面積2平方公尺）之地上物拆除，並將上開
11 土地返還與原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：不爭執系爭土地為原告所有，及其所有系爭房屋
13 占用系爭土地如附圖編號A所示部分等節；惟其於103年12月
14 18日買受系爭房屋時不知占用情形，且訴外人即其前手李忠
15 英於96年11月29日拍定取得系爭房屋及同段261、262之2地
16 號土地，原告則於100年12月2日始登記取得系爭土地，足見
17 原告於拍定時明知占用情形，卻遲至104年1月30日其登記取
18 得系爭房屋作為旅館使用後始請求拆屋還地，原告所為顯為
19 取得高額償金而權利濫用；又系爭房屋及系爭土地原同屬原
20 告家族所有，原告自始知悉系爭房屋占用系爭土地，其則因
21 李忠英向其保證系爭房屋無占用他人土地情形而不知上情，
22 是其確非故意逾越地界；考量系爭房屋占用系爭土地面積甚
23 微，且系爭土地面積狹小復為三角畸零地，縱返還原告亦難
24 為有效利用，惟若拆除系爭地上物則將導致系爭房屋結構安
25 全受損，依民法第796條及第796條之1規定應免為拆除；至
26 於本件有無民法第425條之1適用，其僅希望妥善處理占用問
27 題等語，資為抗辯。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)如受
28 不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第21頁反面至第22頁）：

30 (一) 系爭土地為原告所有，同段261、262之2、262之12、262之1
31 3地號土地則為被告所有，被告所有系爭房屋越界占用系爭

01 土地如附圖編號A所示（面積2平方公尺）。

02 (二) 系爭房屋原為訴外人蔡輝煌、蔡張清完所有，嗣由原告訴訟
03 代理人即原告配偶蔡漢棠及訴外人蔡松珍、蔡松茂（下稱蔡
04 漢棠等3人）繼承而公同共有，訴外人李忠英則於96年11月
05 29日拍定取得系爭房屋；同段262之9地號土地原亦為訴外人
06 蔡輝煌所有，於95年1月6日出售予訴外人張銘峯，並於95年
07 3月6日分割出系爭土地，原告配偶蔡漢棠於100年4月12日輾
08 轉買受後，原告復於100年12月2日拍定取得系爭土地。

09 四、是本件爭點厥為：原告依民法第767條第1項規定請求如聲明
10 所示有無理由？

11 五、本院之判斷：

12 (一) 被告所有系爭房屋確占用原告所有系爭土地：

13 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。查系爭土
16 地為原告所有，被告所有系爭房屋占用系爭土地如附圖編號
17 A所示（面積2平方公尺）乙節，已如三(一)所述，先堪認定。

18 (二) 惟被告占用系爭土地有合法權源：

19 1. 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
20 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
21 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
22 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
23 其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1
24 項定有明文。又土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交
25 易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦
26 即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人
27 ，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設
28 定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而
29 無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續
30 使用土地；前手有民法第425條之1適用，俾免房屋遭受拆除
31 損及社會經濟利益，則其後繼受房屋者，亦有利用該土地之

必要，基於相同維護社會經濟需求，房屋其後繼受者亦有同受民法第425條之1之保護，該條規範目的性應為同一解釋（最高法院48年台上字第1457號判例要旨、101年度台上字第1643號判決意旨參照）。

2. 查系爭房屋原為訴外人蔡輝煌、蔡張清完所有，嗣由蔡漢棠等3人繼承而公同共有，訴外人李忠英於96年11月29日拍定取得系爭房屋，復於104年1月30日以買賣為原因將系爭房屋移轉登記為被告所有；同段262之9地號土地則為訴外人蔡輝煌所有，95年1月6日出售予訴外人張銘峯，並於95年3月6日分割出系爭土地，原告配偶蔡漢棠於100年4月12日輾轉買受系爭土地後，原告復於100年12月2日因拍賣取得系爭土地所有權等節，已如三(一)(二)所述，並有土地登記謄本、建物登記謄本、土地登記簿、建物登記簿、異動索引及本院不動產移轉證明書可證（見本院卷一第57頁至120頁，卷二第5頁至第11頁、第42頁至第43頁），自堪信實。承上，系爭房屋及系爭土地分割前既曾同屬訴外人蔡輝煌所有，嗣系爭房屋及系爭土地分別移轉予蔡漢棠等3人及訴外人張銘峯所有，則依首揭說明，蔡漢棠等3人及訴外人張銘峯間，於系爭房屋得使用期限內推定有租賃關係；而兩造分別於100年及104年間繼受取得系爭土地及系爭房屋，考量系爭房屋仍有利用系爭土地之必要，基於相同維護社會經濟需求而應同受最高法院48年台上字第1457號判例及民法第425條之1規定意旨之保護，亦應依上開說明，推斷原告默許被告繼續使用系爭土地，認兩造於系爭房屋得使用期限內推定有租賃關係。

3. 原告固主張其與其配偶蔡漢棠未同時持有系爭土地及系爭房屋，且其買受系爭土地時不知兩造間另有產權糾紛而有坪數爭議云云。然兩造間因其等前手係自訴外人蔡輝煌輾轉受讓系爭土地及系爭房屋而推定有租賃關係等節，業經本院論述如前；且兩造間另案產權糾紛亦與本件無涉，原告以此反覆爭執，自無足取。

4. 從而，兩造間於系爭房屋得使用期間推定有租賃關係存在，

01 原告主張被告無權占有系爭土地云云，核屬無據。

02 (三) 本件被告有權占有系爭土地，既如前述，則其另依民法第79
03 6條及第796條之1規定抗辯有權占有及原告請求拆屋還地權
04 利濫用等節，即無審酌必要，併此敘明。

05 六、綜上所述，被告占用原告所有系爭土地非無權占用，原告依
06 民法第767條第1項規定請求被告應將系爭土地如附圖編號A
07 所示部分（面積2平方公尺）之系爭地上物拆除，並將上開
08 土地返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回
09 ，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 審酌後認均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 108 年 9 月 9 日
14 臺東簡易庭 法官 鍾 晴

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時
17 表明上訴理由（應按他造當事人之人數檢附繕本）。

18 中 華 民 國 108 年 9 月 10 日
19 書記官 郭岱毓