

臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度訴字第229號

原告 佶園建設有限公司

法定代理人 方品傑

訴訟代理人 湯光民律師

複代理人 許智傑律師

被告 唐坤瑞

訴訟代理人 黃碧玉

訴訟代理人 何紫澄律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○號地號土地如嘉義縣水上地政事務所土地複丈成果圖所示編號A部分面積95.24平方公尺建物拆除，並將該占用土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告以新臺幣捌拾捌萬玖仟貳佰貳拾貳元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣貳佰參拾參萬柒仟陸佰陸拾伍元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查本件原告起訴時原聲明：「1.被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○號地號土地上地上物拆除，並將該占用土地返還原告。2.訴訟費用由被告負擔。3.原告願供擔保請准宣告假執行。」。嗣於民國107年10月26日具狀變更訴之聲明第一項為：「被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○號地號土地如嘉義縣水上地政事務所土地複丈成果圖所示編號A部分面積95.24平方公尺建物拆除，並將該占用土地返還原告」。經核關於原告變更被告應返還土地面積之聲明，係經本院委託嘉義縣水上地政事務所測量後之複丈成果圖面積而為補充、

更正事實上之陳述，並未變更訴訟標的，非為訴之變更或追加，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○號地號土地（下稱系爭土地）之所有人，而被告所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路○○○號之地上物（下稱系爭建物）無權占用原告所有系爭土地，故原告請求被告拆除系爭建物並將無權占用部分土地返還原告。並聲明：1.被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○號地號土地如嘉義縣水上地政事務所土地複丈成果圖所示編號A部分面積95.24平方公尺建物拆除，並將該占用土地返還原告。2.訴訟費用由被告負擔。3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯以：系爭土地原為被告與其他共有人共有，被告係繼承取得系爭土地應有部分，同時也繼承取得系爭土地上之建物。第三人唐暉建設股份有限公司（下稱唐暉建設公司）依土地法第34之1通知被告，如原告購買土地後，被告依民法425條之1於房屋得使用之期限內有法定租賃權存在而為合法占有，而原告所有之系爭土地取得之原因為買賣，符合土地及房屋同時或先後賣出，故推定在房屋使用期限內，有租賃關係存在，原告買賣取得系爭土地所有權，自有上開法定之租賃關係，被告所有系爭建物占有使用系爭土地，自有合法權源。又系爭建物興建距今50至60年，被告亦已時效取得地上權，而有合法權源。並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。3.訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)、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

01 告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
02 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
03 之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決參照
04 ）。

05 (二)、經查，系爭土地前經訴外人唐暉建設公司於106年5月23日
06 以拍賣為原因登記為系爭土地之共有人。嗣訴外人唐暉建設
07 公司依土地法第34條之1第1項至第3項將系爭土地以新臺
08 幣（下同）4,206萬5,855元全部出售予原告，並通知被告
09 得行使優先購買權，因被告未行使優先購買權，而由原告取
10 得系爭土地之全部所有權。原告並將被告土地應有部分持分
11 9分之1價金392萬4,396元提存於臺灣臺南地方法院提存
12 所等情，有水上郵局11號存證信函、系爭水南段114地號地
13 籍異動索引、系爭土地登記第一類謄本、提存書在卷可稽（
14 本院卷一第109至111、143、399頁、卷二第67頁）。又如
15 嘉義縣水上地政事務所107年10月12日土地複丈成果圖編
16 號A所示面積95.24平方公尺現為門牌號碼嘉義縣○○鄉○
17 ○村○○路○○○號未保存登記之系爭建物之基地一節，亦有
18 本院107年9月11日勘驗筆錄、現場照片、嘉義縣水上地政
19 事務所107年10月12日複丈成果圖在卷可佐（本院卷一第
20 351至353、357至359頁）。而上開系爭建物係由被告之
21 父親唐福來設立房屋稅籍，嗣於66年7月4日由被告繼承並
22 變更納稅義務人名義為被告名義，亦有嘉義縣財政稅務局
23 107年7月10日嘉縣財稅房字第1070013651號函在卷可按（
24 本院卷一第341至343頁），復為原告所不爭執，是被告對
25 系爭建物有事實上處分權之事實，應堪認定。則系爭建物所
26 占用基地即如嘉義縣水上地政事務所土地複丈成果圖編號A
27 部分既屬原告所有之土地，依上揭說明，被告自應就占有系
28 爭土地作為系爭建物基地之合法權源負舉證之責。

29 (三)、被告固辯稱原告所有之系爭土地取得之原因為買賣，符合土
30 地及房屋同時或先後賣出，故推定在房屋使用期限內，有租
31 賃關係存在，有法定之租賃關係存在，被告所有系爭建物占

有使用系爭土地，自有合法權源。又系爭建物興建距今50至60年，被告亦已時效取得地上權，而有合法權源。且訴外人唐暉建設公司與被告簽有協議書，故唐暉建設公司知悉被告系爭建物為合法占有等詞，並提出空照圖、協議書為據。惟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，其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1固有明文。然該條適用之前提係「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」，亦即土地上之房屋原屬有權占有之情況下，才適用民法第425條之1，使有房屋所有權與基地利用權一體化。又在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣時，欲有民法第425條之1之適用，前提亦是共有土地上興建之房屋係有權占有，即須得全體共有人同意而興建之房屋，有權占有於共有土地上，將土地及房屋分開或先後出賣時，方有民法該法條之適用。查據被告提出之日期為95年6月14日、105年11月13日之空照圖（本院卷一第197至199頁），僅得認定於上開日期，系爭建物已存在之事實，而系爭建物係於66年前已興建占用系爭土地，然迄至本院言詞辯論終結前，被告均未舉證證明系爭建物之興建乃經全體共有人同意，於被告未能證明系爭建物於興建時有取得全體共有人同意乙節之情況下，本院無從以上開日期空照圖上之系爭建物存在之事實，即逕認系爭建物係經當時全體共有人同意而興建，是被告所辯自無可採。

(四)、又查，觀之訴外人唐暉建設公司與被告簽訂之協議書略以：「茲關於○○鄉○○段○○○ ○號，唐坤瑞與唐暉建設協議建屋，唐坤瑞分配於本圖A3位置，A3建物面寬更改為6公尺（目前圖面面寬5.2公尺，往A2位置移動）唐暉建設建物以每坪55,000元計價建造，陽台部分以每坪27,500元計價建造，唐坤瑞剩餘坪數，唐暉建設以每坪10萬元價購，移轉土地增

01 值稅及相關費用，由唐暉建設負擔，增建部分每坪以45,000
02 元計價建造，建築師設計費、規費唐坤瑞負擔，營造發票稅
03 金唐暉建設負擔，本協議書兩份，雙方各執壹份。建物不施
04 作電梯。10.31.106」等語，有該協議書附卷可參（本院卷
05 一第405頁）。該協議書乃僅係被告與唐暉建設公司於106
06 年10月31日簽立，雙方協議內容係由訴外人唐暉建設公司同
07 意就協議書所載之範圍內幫被告建屋，且如被告之持分面積
08 超過唐暉建設公司與被告協議書約定之範圍面積，唐暉建設
09 公司會購買其剩餘之持分面積，本院實無從以該協議書認定
10 系爭建物興建時，有取得系爭土地當時全體共有人同意而興
11 建之依據，是依此本院亦無從為被告有利之認定。

12 (五)、被告又以系爭建物興建距今50至60年，被告亦已時效取得地
13 上權，而有合法權源等詞置辯。惟按地上權為一種物權，主
14 張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若
15 依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有
16 變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能
17 開始進行（最高法院64年台上字第2552號判例意旨參照）。
18 查本件被告於66年7月1日繼承取得系爭土地及建物，有地
19 籍異動索引、嘉義縣財政稅務局107年7月10日嘉縣財稅房
20 字第1070013651號函在卷可按（本院卷一第129頁、第341
21 至343頁）。足徵被告占有系爭土地之始，係基於共有人之
22 身分而為占有，而非基於行使地上權之意思，故尚難認被告
23 有符合以行使地上權之意思而占有他人之土地之要件，被告
24 即無從因時效而取得地上權或地上權登記請求權，是被告所
25 辯顯屬無據。

26 四、綜上所述，本件被告既未能證明就其系爭建物占有系爭土地
27 係具正當權源一事提出證據，則揆諸上開說明，即應為不利
28 被告之認定。是原告依上揭規定，訴請被告將坐落於原告所
29 有嘉義縣○○鄉○○段○○○號地號土地如嘉義縣水上地政事
30 務所土地複丈成果圖所示編號A部分面積95.24平方公尺建
31 物拆除，並將該占用土地返還原告，為有理由，應予准許。

01 五、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核無
02 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

03 六、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、
04 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 108 年 2 月 18 日
06 民事第二庭 法官 陳婉玉

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
09 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
10 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
11 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
12 審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 2 月 18 日
14 書記官 吳念儒