臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第203號

原　　告　公信力企業有限公司
法定代理人　林整宏　　寄送地址：宜蘭市○○路○○○○○○號
被　　告　鄭寶雄
　　鄭文宗
　　鄭文彬
　　呂秀環
被　　告　鄭林換
訴訟代理人　鄭錦達
被　　告　鄭秋淵

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國109年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

[被告鄭寶雄應將坐落宜蘭市○○段○○○○○○○○號土地上之如附圖所示編號A1部分建物（面積七七・七七平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告及其他共有人全體。

) 被告鄭文宗、鄭文彬、呂秀環應將坐落宜蘭市○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示編號A2部分建物（面積七二・四三平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告及其他共有人全體。

(被告鄭林換應將坐落宜蘭市○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示編號A3部分建物（面積六八・四0平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告及其他共有人全體。

被告鄭秋淵應將坐落宜蘭市○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示編號B部分建物（面積四三・0三平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告及其他共有人全體。

訴訟費用由附表所示各編號被告，按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

本判決於原告與附表所示各編號被告，分別以如附表「原告假執行供擔保金額」、「被告免假執行供擔保金額」欄各編號所示金額為對造供擔保，得假執行、免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文。查原告起訴時原併列鄭燦堂、鄭榮春、鄭榮興、鄭榮城等4人為被告（見本院補字卷第5頁）。嗣以無權占用其所有土地者非上開4人為由，於上開4人為言詞辯論前具狀撤回對其等之起訴（見本院卷第45-47頁），依上開規定，其撤回訴之一部即生效力。另原告於民國108年7月16日言詞辯論時當庭以言詞撤回不當得利之請求部分，被告雖未為同意與否之表示，惟10日內未提出異議，依前開規定，亦已生撤回訴之一部之效力。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意、或請求之基礎事實同一、或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1 款至第3款分別定有明文。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，同法第255條第2項定有明文。查原告以其為土地所有權人起訴請求被告拆除土地上之建物，於起訴時聲明：「一、被告應將坐落宜蘭市○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上之建物拆除，返還該土地予原告，並自104年4月15日起至被告返還土地日止，按月給付原告新台幣(下同)5412元計算之損害金（見本院補字卷第5頁）。」嗣於108年6月24日提出「變更被告及補正狀」、108年6月28日提出「撤回部分被告聲請狀」，追加鄭文宗、鄭秋淵為被告（見本院卷第21-26頁、45-50頁）；再於108年12月16日提出「追加被告聲請狀」、於108年

12月25日提出「追加被告起訴狀」，以鄭文彬、呂秀環亦為附圖所示編號A2部分建物之所有人為由，追加起訴鄭文彬、呂秀環為被告(見本院卷第295-296、365-368頁)，並聲明：「被告應將坐落系爭土地上之建物拆除，返還該土地予原告。」；再於109年1月14日言詞辯論時及109年2月11日具狀更正，依宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖為據，變更聲明如如主文第一至四項所示（見本院卷第381、389頁）。核原告前揭所為追加、變更，其請求之基礎事實同一、僅為擴張或僅所應受判決事項之聲明，被告復無異議而為本案之言詞辯論，應視為同意原告之追加、變更，依首揭法條規定，自應准許。

三、被告鄭文彬、呂秀環均經合法通知（已送達本院開庭通知於鄭文彬、呂秀環二人戶籍地址，見本院卷第373-377頁之送達回證），均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告與訴外人鄭博仁所共有，原告持分為44891分之36969，被告各自所有之系爭四間建物無權占用系爭土地如附表所示，爰依民法第821條、767條訴請被告拆除地上建築物，將土地返還原告及其他土地共有人。至被告所提建物保存登記等資料，顯示系爭四間建物係登記坐落於宜蘭市○○段○○○○○○○號土地（重○○○鎮○○段○○○號土地），核與系爭土地（分割前為宜蘭市○○段○○○○○○號土地、重○○○鎮○○段○○○號土地）無關；又由被告提出之建物平面圖觀察，水溝應該是在被告建物的南方，但從附圖顯示水溝即同段535地號土地在被告建物的北方，可見二者非同一建物；況縱有登記錯誤之情形，仍不能對抗善意第三人即原告。另被告抗辯興建建物時有經過系爭土地當時土地所有權人鄭申英、鄭合成、鄭坤成之同意，然渠等並非全體所有權人，所以不能夠興建。並聲明：如主文第1項至第4

項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告鄭寶雄、鄭文宗、鄭林換、鄭秋淵則以：

系爭四間建物即附圖所示編號A1、A2、A3、B部分，分別各為被告鄭寶雄、鄭文宗三人（含鄭文宗、鄭文彬、呂秀環）、鄭林換、鄭秋淵所有，共用一個門牌號碼即宜蘭市○○○鎮○○路○○○巷○○號，有做保存登記即建號宜蘭市○○段○號建物，當時有設定地上權，但不知何故遭登記拋棄。且當初是在36年被告鄭寶雄父親鄭阿火，經過被告鄭寶雄伯伯鄭合成、鄭坤成、被告鄭秋淵之父鄭申英同意所興建，所以才會寫土地房屋登記保證書，然該登記保證書記載坐落土地為○○段鎮○○段○○○號土地，但實際上系爭四間建物是坐落在系爭土地（即重劃前○○段鎮○○段○○○號土地）及宜蘭市○○段○○○○○○號土地上，此經地政機關到現場勘測後已就建物謄本為更正，另由建物平面圖上記載建物坐落○○○鎮○段第60、61、62地號、而建築改良物情形填報表上載坐落土地地號原有60、61、62地號之記載卻遭劃掉60、62地號部分等情，足認應係當時地政機關錯誤地將鄭阿火所設定之地上權登記於重劃前○○段鎮○○段○○○號土地，該地上權設定登記又不知何故以拋棄為原因而遭塗銷。而由系爭土地於36年間的所有權人包括鄭合成、鄭坤成、被告鄭秋淵之父鄭申英均已於土地房屋登記保證書上簽名，可認渠等均有同意鄭阿火興建系爭四間建物於系爭土地上，渠等三人應有部分分別為11/32、3/32、12/32，合計為26/32，已為多數，則被告所有建物應可合法使用系爭土地為基地，並非無權占有。並均聲明：駁回原告之訴及假執行聲請，如敗訴願供擔保請准免於假執行。

三、被告鄭文彬、呂秀環則未於言詞辯論期日到場，亦均未提出任何書狀以為聲明或主張。

四、本院之判斷：

經查，原告主張伊為系爭土地共有人，系爭四間建物坐落系爭土地，占用位置及面積如附表所示。被告因繼承而各自取

得系爭四間建物之事實處分權等情，為被告所不爭執，且經本院於108年8月19日會同宜蘭縣宜蘭地政事務所測量人員勘驗屬實，有土地登記謄本、勘驗測量筆錄、現場照片、土地複丈成果圖即附圖在卷足稽（見本院卷第27、107-110、114-118、127頁），堪信真實。又系爭土地即宜蘭市○○段○○○○○○○○號土地，於分割前為宜蘭市○○段○○○○○○○號土地，於重劃前○○○鄉○○段鎮○○段○○○號土地，於36年間登記全體共有人為訴外人鄭水盛、鄭火生、鄭申英、鄭坤成、鄭合成，應有部分比例各為3/32、3/32、12/32、3/32、11/32；另宜蘭市○○段○○○○○○○號土地，於重劃前○○○鄉○○段鎮平小段61地號土地，於36年間登記之全體共有人為鄭木樹、鄭清煌、鄭福陽、鄭福三、鄭賜連、鄭阿囝、鄭　福、鄭再　、鄭　興、鄭來春，應有部分比例各為7/56、14/56、16/56、2/56、2/56、2/56、2/56、2/56、2/56、7/56；又宜蘭市○○段○號建物，重劃前○○○鄉○○段鎮平小段2號建物，前於36年間登記時為鄭阿火所有，並以其坐落土地為重劃前○○○鄉○○段鎮○○段○○○號土地為地上權之設定，嗣於87年3月13日以拋棄為原因而塗銷登記，嗣於108年7月18日被告鄭寶雄向宜蘭縣宜蘭地政事務所申請測量建物坐落土地位置，經宜蘭縣○○地○○○○於0000000000000000000地○○○○地○○段00000地號土地等情；業經本院調取前揭土地登記資料、建物登記資料在卷可稽（見本院卷第143-180、181-267、327-363頁），亦堪認定。

按以無權占有為原因，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85年度臺上字第1120號判決意旨參照）。經查：

1.被告雖以先人鄭阿火於興建系爭四間房屋時有設定地上權於系爭土地，係因地政機關登記錯誤而致該地上權登記於他土

地上後又無故遭拋棄塗銷登記為由，抗辯系爭四間建物實係有權占有系爭土地等語為辯。惟按我國民法第758條第1項規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，此即物權公示原則之意旨。蓋物權乃屬絕對權，以登記為要件，具有便捷易行、且同時兼顧保護利害關係人及交易安全之益處。本件原告既係遵循法定程序要件取得系爭土地，則其依法取得之權利應受保障。而原告於取得系爭土地時，其上既無被告所指之地上權設定登記，姑且不論被告所指登記錯誤是否屬實，縱然屬實，然基於前揭物權公示原則，被告仍不得以此對抗原告。

2.被告另以系爭土地於36年間的所有權人包括訴外人鄭合成、鄭坤成、被告鄭秋淵之父鄭申英，均已於土地房屋登記保證書上簽名，可認渠等均有同意鄭阿火興建系爭四間建物於系爭土地上，而渠等三人當時就系爭土地應有部分分別為11/32、3/32、12/32，合計為26/32，已為多數，抗辯系爭四間建物有權使用系爭土地為抗辯，當係以被告先人鄭阿火與系爭土地部分所有權人間有使用借貸之合意抗辯有權使用等語。惟按債之關係的當事人固得以債之關係為本權，而對他方當事人主張有占有的正當權源，然債之關係係一方當事人僅得向他方當事人請求一定給付之法律關係，即僅具相對性，故不得據以拘束非債之關係之當事人，此即所謂債權關係相對性原則。亦即民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生其法律上之效力。又按使用借貸為債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約當事人以外之第三人（最高法院102年度臺上字第1620號判決意旨可資參照）。準此，姑且不論被告所辯是否屬實，縱然屬實，此亦僅生訴外人鄭合成、鄭坤成、鄭申英與被告先人鄭阿火間使用借貸之債權契約效力，其效力不及於契約當事人以外之第三人，即被告不得據此使用借貸契約向嗣後取得土地之原告主張有權使用甚明。

3.從而，被告上述其係有權使用系爭土地之抗辯，均無理由，

原告本於所有權，請求被告各自拆除所有如附表所示之建物並返還系爭土地為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項及第821條規定，請求被告應將各自所有如附表所示之建物拆除，並將該占用部分土地返還予原告及其他全體共有，為有理由，應予准許。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一斟酌兩造所提其餘攻擊、防禦及立證方法，均與判決結果不生影響爰不再一一論述，併此敘明。

七、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保宣告假執行或免為假執行，爰各酌定相當之擔保金額（如附表所示）准許之。

八、本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　11　　日

民事庭　法　官　陳雪玉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　2　　月　　11　　日

書記官　葉宜玲

附表：

	被告	占用系爭土地位置及面積	訴訟費用分擔比例	原告假執行供擔保金額（新台幣）	被告免為假執行供擔保金額（新台幣）
1	鄭寶雄	附圖所示編號A1 77.77平方公尺	30%	49萬元	146萬元
2	鄭文宗、鄭文彬、呂秀環	附圖所示編號A2 72.43平方公尺	28%（被告鄭文宗、鄭文彬、呂秀環連帶負擔）	46萬元	136萬元
3	鄭林換	附圖所示編號A3 68.40平方公尺	26%	43萬元	128萬元

（續上頁）

4	鄭秋淵	附圖所示編號B 43.03平方公尺	16%	27萬元	81萬元