

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1271號

原告 葉啓富
白鴻榮
得華建設有限公司

法定代理人 詹素會

共同

訴訟代理人 林世祿律師

被告 張國濱

張國鎮

共同

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地如附圖即彰化縣溪湖地政事務所民國108年4月3日溪測土字第464號土地複丈成果圖所示編號A1、面積47.24平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B1、面積1.24平方公尺之果樹除去；同段253地號土地如附圖所示編號A8、面積13.88平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B10、面積10.53平方公尺之果樹除去，並將該占用部分土地返還原告白鴻榮。

被告應將同段260地號土地如附圖所示編號A3、面積25.86平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B7、面積4.40平方公尺之果樹除去；編號C2、面積25.89平方公尺之花圃除去，並將該占用部分土地返還原告得華建設有限公司。

被告應將同段259地號土地如附圖所示編號A2、面積43.44平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號C1、面積1.53平方公尺之花圃除去；同段265地號土地如附圖所示編號A4、面積1.19平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B6、面積17.36平方公尺之果樹除去；編號C3、面積32.06平方公尺之花圃除去；同段278-2地號土地如附圖所示編號A5、面積1.84平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B5、

面積12.51平方公尺之果樹除去；同段297-21地號土地如附圖所示編號A7、面積5.93平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B2、面積8.37平方公尺之果樹除去；同段297-22地號土地如附圖所示編號A6、面積4.63平方公尺之1樓磚造平房拆除；編號B3、面積8.68平方公尺之果樹除去；同段297-23地號土地如附圖所示編號B4、面積12.44平方公尺之果樹除去；同段248地號土地如附圖所示編號B9、面積2.23平方公尺之果樹除去；同段266地號土地如附圖所示編號B13、面積3.86平方公尺之果樹除去；編號C4、面積18.17平方公尺之花圃除去；同段297-19地號土地如附圖所示編號B8、面積9.78平方公尺之果樹除去；同段297-20地號土地如附圖所示編號B11、面積12.35平方公尺之果樹除去，並將該占用部分土地返還原告葉啓富。

被告應將同段297-31地號土地如附圖所示編號B12、面積8.94平方公尺之果樹除去，並將該占用部分土地返還原告葉啓富及其他共有人。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告白鴻榮以新臺幣123,921元預供擔保得假執行，但被告如以新臺幣371,763為原告白鴻榮預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告得華建設有限公司以新臺幣146,034元預供擔保得假執行，但被告如以新臺幣438,102元為原告得華建設有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項、第四項於原告葉啓富以新臺幣427,192元預供擔保得假執行，但被告如以新臺幣1,281,576元為原告葉啓富預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○○段（以下均同段）259、265、278-2、297-21、297-22、297-23、248、266、297-19、297-20地號土地為原告葉啓富所有，權利範圍為全部；同段254、253地號土地為原告白鴻榮所有，權利範圍為全部；同段260地號土地為原告得華建設有限公司所有，權利

01 範圍為全部；同段297-31地號土地為原告葉啓富所有，權利
02 範圍為8839分之6572（以下合稱系爭土地），系爭土地遭被
03 告共有之房屋（下稱系爭建物）及花圃、樹木等地上物無權
04 占用，原告自得訴請被告拆屋還地。爰依民法第767條之規
05 定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告等應將坐落彰化縣○○鄉
06 ○○○段○○○○號土地上如附圖編號A1面積47.24平方公尺1
07 樓磚造平房拆除及編號B1面積1.24平方公尺果樹除去、同段
08 253地號土地上如附圖編號A8面積13.88平方公尺1樓磚造平
09 房拆除及B10面積10.53平方公尺果樹除去，並將上開土地返
10 還原告白鴻榮。(二)被告等應將同段260地號土地上如附圖所
11 示編號A3面積25.86平方公尺1樓磚造平房拆除、編號B7面積
12 4.40平方公尺果樹及編號C2面積25.89平方公尺花圃除去且
13 將上開土地返還原告得華建設有限公司。(三)被告等應將同段
14 259地號土地上如附圖所示編號A2面積43.44平方公尺1樓磚
15 造平房拆除及編號C1面積1.53平方公尺花圃除去，同段265
16 地號土地上如附圖編號A4面積1.19平方公尺1F磚造平房拆除
17 及編號B6面積17.36平方公尺果樹編號C3面積32.06平方公尺
18 花圃除去，同段278-2地號土地上如附圖編號A5面積1.84平
19 方公尺1樓磚造平房拆除及編號B5面積12.51平方公尺果樹除
20 去，同段297-21地號土地上如附圖所示編號A7面積5.93平方
21 公尺1樓磚造平房拆除及編號B2面積8.37平方公尺果樹除去
22 ，同段297-22地號土地上如附圖編號A6面積4.63平方公尺1
23 樓磚造平房拆除及編號B3面積8.68平方公尺果樹除去，同段
24 297-23地號土地上如附圖編號B4面積12.44平方公尺果樹除
25 去、同段248地號土地上如附圖所示B9面積2.23平方公尺果
26 樹除去、同段266地號土地上如附圖所示B13面積3.86平方公
27 尺果樹及C4面積18.17平方公尺花圃除去、同段297-19地號
28 土地上如附圖所示B8面積9.78平方公尺果樹除去、同段297
29 -20地號土地上如附圖編號B11面積12.35平方公尺果樹除去
30 ，並將上開土地返還原告葉啓富。(四)被告等應將同段297-31
31 地號土地上附圖編號B12面積8.94平方公尺果樹除去，並將

上開土地返還原告葉啓富及其他共有人。(五)願供擔保准前四項假執行。

二、被告則以：系爭土地原為祭祀公業張正愛所有，被告的母親張陳袂為派下員，約於59年間由張陳袂興建系爭建物，被告2人並因繼承取得系爭建物所有權。而祭祀公業張正愛當時之管理人張永亭與同為被告在內之派下員曾約定，如有願輪值燒香之人，於繳納田賦代金後，即可繼續使用系爭土地，並搭建地上物。是被告之母親張陳袂於76年繳納田賦代金，於系爭建物使用年限內有繼續使用系爭土地之權源，被告之母親過世後，則由被告繼續占有使用。祭祀公業張正愛公業出賣土地前，被告曾表達勿將系爭土地轉賣他人，派下員可優先承買之意，惟祭祀公業張正愛仍將系爭土地分別出賣予他人，是原告葉啓富於107年8月30日、原告白鴻榮於104年9月15日、原告得華建設有限公司於107年4月9日購買土地時已知悉被告與出賣人間有合法之占用權源，其行使物上請求權為權利濫用等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)彰化縣○○鄉○○○段259、265、278-2、297-21、297-22、297-23、248、266、297-19、297-20地號土地為原告葉啓富所有，權利範圍為全部；同段254、253地號土地為原告白鴻榮所有，權利範圍為全部；同段260地號土地為原告得華建設有限公司所有，權利範圍為全部；同段297-31地號土地為原告葉啓富所有，權利範圍為8839分之6572。

(二)系爭土地上之系爭建物、所種植之果樹、花圃及其他地上物（以下合稱系爭地上物），均為被告二人所共有，現況如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號108年4月3日溪測土字第464號土地複丈成果圖所示。

四、原告主張其所有之系爭土地遭被告共有之系爭地上物無權占用等情，業據其提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本（本院卷第17至31頁、第181至197頁、第33頁）為證。系爭土地

上現有被告共同居住使用與其他房屋共用門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○○段○○巷○○號之一樓磚造房屋，房屋外有被告所有之樹木及鐵皮圍籬圍繞，屋前小道另一側有被告所有之花圃，除有花、樹外，亦有被告堆置之雜物，經本院會同彰化縣溪湖地政事務所人員至現場勘驗屬實，製有勘驗測量筆錄、附圖、現場照片及收件日期文號108年4月3日溪測土字第464號土地複丈成果圖（本院卷第143至157頁、第213頁）在卷可稽。

五、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年度台上字第1120號裁判要旨參照）。系爭土地為原告所有，為兩造所不爭執，被告自應就占有系爭土地有合法權源負舉證之責。經查：

（一）被告辯稱其母親張陳袂經系爭土地原所有人祭祀公業張正愛同意使用系爭土地等情，並提出張陳袂曾於76年間分攤繳納稅捐新臺幣99元之文書為證（本院卷第261頁）。然上開新臺幣99元之費用，難認屬於使用土地之對價，是縱然被告抗辯被告與祭祀公業張正愛間有使用借貸關係屬實，亦屬祭祀公業張正愛與被告間債之關係，無從對抗現土地所有權人原告，非屬被告得繼續占用土地之占用權源，故被告聲請通知祭祀公業張正愛之派下員張界金、張重證明被告經祭祀公業張正愛同意繼續使用土地，縱然被告抗辯屬實，亦無從作為被告繼續占用土地之權源，而無調查之必要。

（二）被告另辯稱原告有權利濫用之情形，然被告與祭祀公業張正愛之債之關係與原告無涉，縱原告知悉被告與祭祀公業張正愛間有使用借貸關係，原告基於土地所有權人之權利行使物上請求權，乃其合法權利之行使，無權利濫用之情形；另土地法第34條之1優先承買權僅具債之效力，共有人即祭祀公業之派下員僅得向土地出賣人請求損害賠償，而無從對抗買

01 受人；且優先承買權係指以相同買賣契約條件優先購買土地
02 ；被告如須主張優先承買權，自應購買下同一買賣契約之全
03 部土地，而非僅得購買被告占用部分，是被告辯稱其曾行使
04 優先承買權而欲買下其所占用之土地，除未提出證據以實其
05 說外，縱然屬實亦不符合行使優先承買權之規定，亦不得對
06 抗原告。是被告無得對抗原告三人之合法占用權源存在，被
07 告辯稱其得繼續占用使用土地等語，難以採信。

08 六、從而，原告依民法第767條（民法第821條）之規定，請求判
09 決如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。

10 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免予假執行，均無不
11 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
13 後於判決結果均不生影響，不予贅詞論列。

14 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

15 中 華 民 國 108 年 8 月 5 日

16 民事第四庭 審判長法官 陳瑞水

17 法官 歐家佑

18 法官 陳怡潔

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 8 月 5 日

23 書記官 陳雪鈴