臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第1127號

原　　告　闕志鴻
訴訟代理人　黃茂松律師
複 代 理人　林雅鳳
被　　告　李翊瑛
　　陳素英
　　林芳裕
上　一　人
訴訟代理人　林宗祐
被　　告　呂文彬
　　呂春芳
　　呂銘智
　　李文琛
　　李楊玉藩
　　李茂盛
　　李汝華
　　李美鶯
上四人共同
訴訟代理人　李庭宇

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告李翊瑛應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖即彰化地政事務所一0九年八月二十日（收件日期一0九年六月十九日）彰土測字第一六九二號土地複丈成果圖所示編號B部分面積四點零一平方公尺之磚造建物、編號C部分面積二點四一平方公尺之建物、編號D1部分面積五點五一平方公尺之建物、編號F部分面積十四點五七平方公尺之鐵柱等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及全體共有人。

被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等人應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖即彰化地政事務所一0九年八

月二十日（收件日期一０九年六月十九日）彰土測字第一六九二號土地複丈成果圖所示編號D2部分面積四點七平方公尺之地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李翊瑛負擔百分之五十九，被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等連帶負擔百分之十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣一十一萬一千二百二十一元為被告李翊瑛供擔保後，得假執行；但被告李翊瑛如以新台幣三十三萬三千六百六十二元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣一萬九千七百二十五元為被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等人供擔保後，得假執行；但被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等人如以新台幣五萬九千一百七十八元為原告預供擔保，得免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告等應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖所示之未辦保存登記之磚造鐵皮建物及磚造樓房拆除，並將前開占用部分土地返還原告及共有人全體。」（見本院卷第17頁）；嗣於109年3月24日具狀追加同段817 地號土地為訴訟標的，並更正聲明為：「被告等應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地上如附圖所示之未辦保存登記之磚造鐵皮建物及磚造樓房拆除，並將前開占用部分土地返還原告及共有人全體。」（見本院卷第209 頁）；再於109年11月6日具狀變更訴之聲明為：「㈠被告李翊瑛應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上如彰化地政事務所109年8 月21日土地複丈成果圖所示編號B面積4.01平方

公尺之未保存登記磚造建物、編號C 面積2.41平方公尺之未保存登記建物、編號D1面積5.51平方公尺之未保存登記建物、編號F面積14.57平方公尺之鐵柱等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及共有人全體；㈡被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等應將彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上如彰化地政事務所109年8月21日土地複丈成果圖所示編號E面積2.93平方公尺，及坐落同段813地號土地上如附圖所示編號I 面積3.70平方公尺之未保存登記建物等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及共有人全體；㈢被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯、李政仲等人應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上如附圖所示編號D2面積4.7平方公尺、編號D3面積7.7平方公尺之未保存登記建物等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及共有人全體；㈣訴訟費用由被告等負擔；㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第451 頁），核屬基於同一請求拆除地上物及返還土地之基礎事實，所為追加及補充或更正事實或法律上之陳述，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆之前揭說明，應予准許。又原告分別於108年11月18日、109年8 月31日具狀追加李楊玉藩、李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等人為被告（見本院卷第131、311頁），經核原告所為前開追加被告之聲明，係基於請求拆屋還地之同一基礎事實，追加原非當事人之人為當事人之規定，自屬合法，亦應准許。

二、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。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，10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。又訴經撤回者，視同未起

訴，民事訴訟法第263條第1項前段亦有明定。本件原告起訴請求拆除地上物及返還土地，原列楊立人、楊上賢、楊立吉、楊惠美、楊惠娟、楊惠玲等人為共同被告，嗣於訴訟進行中之109 年6月5日言詞辯論期日當庭撤回對前開六人之起訴，並經前開六人當庭表明同意撤回，有言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第275 頁），即已生撤回起訴之效力，併予指明。

三、本件被告除李翊瑛、呂文彬到庭，及被告李楊玉藩、李茂盛、李汝華、李美鶯等有委任訴訟代理人於最後言詞辯論期日到庭外，其餘被告等經受合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，亦未委任訴訟代理人到庭陳述，且核無民事訴訟法第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、實體事項：

一、原告起訴主張略以：緣坐落彰化縣○○鄉○○段0000000地號二筆土地（下稱系爭地號土地），為原告及其他共有人所共有。詎被告等未經原告同意即且無權占用系爭土地。爰依民法第767條、第821條規定，請求被告拆除地上物及返還占用部分土地。至被告雖辯稱本件有民法第245條之1規定之適用，然編號E、I部分建物係李清泉所建，但李清泉時並非土地所有權人，於法不符；況原告係自林延家處買得系爭土地之持分，原告對於鈞院107年度司執字第27078號清償債務強制執行事件之拍賣公告內容並不知悉，屬善意第三人，且在地政測量前，亦無從確認系爭土地是否有遭被告等侵占，自不繼受前手與被告間法律關係。再者，推定租賃關係仍應受限於房屋得使用期限內，而超過耐用年數之房屋即應認已不堪使用，查編號E、I部分建物屬加強磚造，依行政院發佈之固定資產耐用年數表加強磚造房屋耐用年限為25年，是若非被告等人修繕、整建，建物早已傾頹，即應認已逾使用期限，亦足認本件並無民法第425條之1規定之適用。至被告李翊瑛興建編號B、C、D1部分時，並非系爭土地之所有權人，縱

使後來取得土地持分，仍構成無權占用，亦應拆除等語。並聲明：㈠被告李翊瑛應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上如彰化地政事務所109年8月21日土地複丈成果圖所示編號B面積4.01平方公尺之未保存登記磚造建物、編號C面積2.41平方公尺之未保存登記建物、編號D1面積5.51平方公尺之未保存登記建物、編號F面積14.57平方公尺之鐵柱等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及共有人全體；㈡被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等應將彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地上如彰化地政事務所109年8 月21日土地複丈成果圖所示編號E面積2.93平方公尺，及坐落同段813地號土地上如附圖所示編號I 面積3.70平方公尺之未保存登記建物等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及共有人全體；㈢被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯、李政仲等人應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上如附圖所示編號D2面積4.7平方公尺、編號D3面積7.7平方公尺之未保存登記建物等地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告及共有人全體；㈣訴訟費用由被告等負擔；㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告李茂盛、李汝華、李美鶯則以：同意拆除系爭土地如附圖所示編號D2、D3部分。系爭804、813地號土地原先係李洪巧雲所有，編號E、I部分建物則係李洪巧雲之配偶李清泉約於86年間興建，與李洪巧雲共同居住使用，編號E、I部分建物興建之初有合法坐落權源，並非無權占用。原告雖稱本件無規定租賃關係規定之適用，但系爭土地名義上固然登記在李洪巧雲名下，及編號E、I部分建物以李清泉登記為納稅義務人，但實際上系爭土地及編號E、I部分建物屬渠二人夫妻共有，渠二人財務共同。況李洪巧雲於90年12月3 日歿，由李文琛、李茂盛二人取得系爭土地之所有權（權利範圍各1／2），編號E、I 部分建物則仍屬李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯四人（下簡稱李文琛等四人）公同共有，則參照最

高法院100 年度台上字第2103號民事判決意旨，仍有「土地及房屋同屬一人」之情形，即仍有民法第425條之1規定之適用，是被告李文琛等四人於編號E、I部分建物之存續期限內，仍得繼續使用土地。再以，執行法院拍賣系爭土地時已揭示「土地部分有建物占用；均為共有人使用、占用；地上物占用土地之法律關係應由拍定人自理」乙情，並將「有地上物占用，且為共有土地而不點交」列為拍賣條件，則原告之前手林延家既拍得系爭土地，對於系爭土地上有他人建物坐落等事實，自難諉為不知，應繼受原先土地使用關係；而原告以買賣為原因自林延家處取得系爭土地持分，亦應繼受前手與被告李文琛等四人間土地使用關係。準此，編號E、I部分建物非無正當坐落權源，原告請求被告李文琛等四人拆屋還地，為無理由。另外，被告李翊瑛約在86年間在系爭土地上建屋，因為當時地界不明，鄰居之間有互相占用的情形，李洪巧雲亦沒有計較；嗣李翊英於94年間取得李茂盛之持分，此後李翊瑛與李文琛等人即各自使用系爭土地相安無事，後來李翊瑛增建編號F 部分，李文琛則有去阻止，因此後來才沒有繼續增建，可以推測原先應有默示分管協議存在等語。

㈡被告呂春芳則以：伊雖設籍在該處但不住在那裡等語。

㈢被告呂文彬、李翊瑛則以：附圖編號B、C、D1、F 部分地上物係伊所有。伊約在86年間建造，起初沒有土地所有權，當時鄰居間都占來占去，嗣於94年間伊向李茂盛買得渠就系爭804地號土地之持分及房屋等語。

㈣其餘被告等經受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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。本件原告主張其為系爭土地之共有人，被告等無正當權源，分別占用

系爭土地如附圖所示編號B、C、D1、D2、D3、E、F、I 部分，至原告受有不能使用之損害，爰依民法第767條第1項、第821 條之規定，請求被告等拆除前開占用部分地上物及返還土地等情，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片等件為證（見本院卷第23頁至第29頁、第213頁至第221頁），並經本院分別於109年3 月12日、同年8月13日會同兩造及彰化地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、現場簡圖（見本院卷第199至第205頁、第295頁至第299頁），及彰化地政事務所依勘測成果製作該所收件日期109年6月19日彰土測字第1692號土地複丈成果圖在卷可稽（現況圖即附圖，見本院卷第307 頁）。被告等對於原告就系爭土地有所有權及土地上有若干部分遭其等占用等節固不爭執，惟以編號E、I部分建物應有民法第425條之1推定租賃關係規定適用，所有權縱經移轉，行使仍受拘束；及編號B、C、D1部分原先有默示分管協議存在等語置辯。本院整理兩造前開主張及說明，認本件主要爭點為：1.被告李文琛等四人占用系爭土地如附圖所示編號E、I部分，有無民法第425條之1規定之適用？原告請求渠等拆除，有無理由？；2.被告李翊瑛占用系爭土地如附圖所示編號B、C、D1、F 部分有無正當權源？原告請求渠拆屋還地，有無理由？分別說明如下：

㈡關於原告請求被告李文琛四人拆除系爭二筆土地如附圖所示編號E、I部分乙節：

1.按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院48年台上字第1457號判例參照）。次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，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第1 項定有明文，上開規定即為前開實務見解之明文化，其本旨在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之使用權，並調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求。

2.查系爭二筆土地原屬李洪巧雲所有，其中編號E、I部分係於86年間興建並以李洪巧雲之配偶李清泉為稅籍登記名義人（見本院卷第301 頁）等情，為兩造所不爭執。本院斟酌夫妻間共同生活，而僅以其中一人作為登記名義人之事例，實所在多有；則李洪巧雲與李清泉既為夫妻關係，彼此間關係緊密且同居共財、共同生活，則於系爭E、I部分建物興建時，非無可能實係由李清泉、李洪巧雲二人共同出資，僅建築完成後登記以李清泉為納稅義務人，自不能僅以稅籍登記名義人為李清泉，即排除李洪巧雲亦有出資興建系爭E、I部分建物，實同為建物所有權人之可能。則本件編號E、I部分建物，是否得遽謂全無「土地及建物原同屬一人所有」之情形而有民法第425條之1規定適用之可能，已非無疑。

3.何況，縱認編號E、I部分之土地與建物所有權並非同屬一人，然衡以房屋之存在及使用房屋必須使用基地，不容輕易變動，此為房屋基地之使用權恒定原則，為房屋與其基地使用關係之基本法理，而為近代民法權利社會化、物權相對化、債權物權化發展趨勢之所在。此與民法第425條之1第1 項前段規定「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。」之基本法理相類，自可類推適用之（最高法院96年度台上字第1359號判決意旨參照）。本件系爭土地原既屬李洪巧雲所有，而編號E、I部分建物以李清泉為稅籍登記名義

人。惟渠二人既為夫妻，且實際上同居共財使用系爭土地及建物，彼此關係緊密及共同生活，揆諸倫常及經驗法則，堪認李清泉興建編號E、I部分建物時，已經取得土地所有權人李洪巧雲同意，且李洪巧雲同有使用編號E、I部分建物，則本件依其情形，自與民法第425條之1第1項及第876條「土地及房屋（建築物）原為同一人所有」之情形相類，應使其房屋所有權與基地利用權趨向一體化，並保護房屋之既得使用權，使該房屋就基地之使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，避免危害社會經濟，俾利充分發揮房屋之經濟效益。故即使認為編號E、I部分建物興建之初並無土地與建物之所有權同屬一人之情形，而無民法第425條之1規定之適用，仍應認為得類推適用推定租賃關係之規定，以符現實公平，即應肯認土地使用關係之存續。是縱使系爭土地與建物嗣經移轉，惟土地受讓人仍應受原有土地使用關係之拘束，始與誠信原則及社會正義之要求無違。故原告請求被告李文琛等人拆除編號E、I部分，應屬無據。

4.至於原告雖又主張稱系爭建物已興建多年，依固定資產耐用年數表已超過耐用年限，屬不堪使用之情形，無從依民法第425條之1第1項規定在房屋得使用期限內有推定租賃關係云云。惟查系爭建物雖略見陳舊，然其屋頂、牆垣及門窗，客觀上均屬穩固而無破損、坍塌之情形，且其內外均未見疏於保養維護之情形，誠未見有何無法再供居住使用之情形，有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽，尚難徒憑「固定資產耐用年數表」為依據，遽認系爭建物已逾使用期限。此外，原告復未能提出其他積極證據證明系爭建物已屬不堪使用之情形，則原告主張系爭建物已逾使用期限，而無民法第425條之1規定之適用云云，亦無足取。

5.從而，被告抗辯兩造間就編號E、I部分土地推定在房屋得使用期限內有法定租賃關係存在，其等並非無權占有編號E、I部分土地，尚屬有據。則縱使原告嗣後取得系爭804地號土地持分，惟揆之民法第425條第1項所有權讓與不破租賃之規

定，該法定租賃關係對於受讓人自仍繼續存在。是原告主張依民法第767條之規定，請求被告將編號E、I部分之地上物拆除，並將占用部分土地返還予原告，難謂有據。

㈢關於原告請求被告李文琛四人拆除系爭二筆土地如附圖所示編號D2、D3部分乙節。按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384 條定有明文。所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力；又被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院45年台上字第31號裁判意旨參照）。本件系爭804 地號土地屬原告即其他共有人所共有，為兩造所不爭執，而關於原告請求被告李文琛等人拆除系爭土地如附圖所示編號D2部分地上物乙節，業經渠等之訴訟代理人李庭宇於本院109年10月6日言詞辯論期日表明同意拆除等語（見本院卷第394 頁）。則原告本於所有權之作用，請求被告李文琛等四人將系爭土地上如附圖所示編號D2部分之地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。惟編號D3部分之鳥舍既屬訴外人李政仲所有，有被告李楊玉藩之訴訟代理人李庭宇於本院言詞辯論期日說明明確，堪信屬實，是該部分既非被告李文琛等四人所得處分，則原告請求被告李文琛等四人拆除系爭土地如附圖所示編號D3部分，亦屬無據，即應駁回。

㈣關於原告請求被告李翊瑛拆除系爭土地如附圖所示編號編號B、C、D1、F部分乙節。被告李楊玉藩之訴訟代理人李庭宇固稱原土地所有權人李洪巧雲容忍李翊瑛、呂文彬佔有使用居住多年而未予干涉或請求拆除遷讓，足認有默示分管協議存在云云。然按共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要。倘共有

人實際上約定使用範圍，對各自占有管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各占有之土地未予干涉，已歷有年所，固非不得認默示分管契約之存在。惟按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示。查原所有權人李洪巧雲固然對於李翊瑛使用系爭土地未曾表示反對，然被告李翊瑛既始終未能確實指出其使用系爭土地何特定部分，甚至稱：「B、C、D、F是李庭宇的。」等語（本院卷第274頁），未能確認占用系爭土地部分建物是否為其所有，自無從確認前開B、C、D1部分有否占用系爭土地，更遑論說明有何分管協議存在並舉證以實其說，要難認有默示分管契約存在。則被告李翊瑛所有系爭編號B、C、D1、F部分地上物係無正當坐落權源而占用系爭土地，應堪認定。從而，原告本於所有權人地位，依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，訴請被告李翊瑛將如附圖所示編號B、C、D1、F部分地上物拆除，並將前開占用部分土地返還原告及全體共有人，亦屬可採。

四、綜上所述，本件原告主張依民法第767條、第821條規定，請求被告李翊瑛拆除系爭土地如附圖所示編號B、C、D1、F 部分地上物，及請求被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯等人拆除編號D2部分，為有理由，應予准許；至原告請求被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯拆除編號E、I部分，因該二部分得適用或類推適用民法第425條之1之規定而有推定租賃關係，則被告李文琛、李茂盛、李汝華、李美鶯之建物占有使用系爭土地編號E、I部分，即屬有權占有，是原告請求拆除編號E、I部分，為無理由，應予駁回。至編號D3部分既屬訴外人李政仲所有，非被告李文琛等人所得處分，則原告請求被告李文琛等人拆除附圖編號D3部分，自屬無據，亦應駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳與論駁之必要，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，符合法律規定，爰酌定如主文所示之相當擔保金額宣告之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回；並依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項、第79條、第390條第2項、第392 條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　27　　日

民事第三庭　　法　　官　　林于人

以上正本係照原本作成。

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　　11　　月　　27　　日

書記官　　魏嘉信