

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1236號

原告 大佳開發建設有限公司

法定代理人 黃巧萱

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告 柯瑞忠

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、原告主張：

一、緣原告為彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告柯瑞忠則為坐落本件系爭土地上如附圖（即彰化和美地政事務所109年10月30日和土測字第1786號土地複丈成果圖）所示編號A、B建物（編號A建物，門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○○號面積189.89平方公尺，下稱系爭A建物；編號B建物門牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○路○○號「複丈成果圖誤載門牌號41-1號」，面積17.22平方公尺，下稱系爭B建物）之所有權人及事實上處分權人，被告未經原告及系爭土地之前所有權人同意，於系爭土地上搭建系爭A、B建物使用，原告爰依民法第767條之規定，請求被告將坐落於彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地上，如附圖所示編號A、B之建物拆除，並將該部份土地返還予原告。

二、系爭A建物於房屋稅籍登記表登記為木造建物，經測量面積為189.89平方公尺，可能因舊建物滅失，改建為瓦造建物，其外觀較新顯非柯萬傳所興建，且該建物水電等費用亦為被告繳交，被告自為系爭A建物所有權人或事實上處分權人；另依房屋稅籍資料顯示，彰化縣○○村○○路○○○巷00號之房屋（即系爭A建物整編前門牌）主牆為土，門窗為木，面積為73,95平方公尺顯然與系爭A建物之結構、面積、長寬

不同，故系爭A建物並非柯萬傳所興建；又被告自陳系爭A建物為被告居住使用，是該建物應係新建而非50年前興建之舊建物，衡以常情，一般人會出資重建建物，皆係為供自己居住使用，不可能無償供他人居住使用，顯見系爭A建物，無論名義上及實際使用管領人應為被告始符常理。

三、系爭B建物，依大同路41-1號房屋之稅籍登記表登記（含稅籍資料）所示，該房屋於102年5月23日已拆除註銷稅籍，面積亦與系爭B建物不符，故系爭B建物，並非稅籍資料上彰化縣○○鄉○○村○○路○○○○號房屋，又被告亦自認系爭B建物為其所興建，被告即為系爭建物所有權人等語。

四、並聲明：（一）被告柯瑞忠應將座落於彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號土地上，如和美地政事務所109年10月30日和土測字第1786號土地複丈成果圖所示編號A部份，面積189.89平方公尺之磚瓦造建物及編號B部分，面積17.22平方公尺之磚造建物拆除及遷出，並將該占用部分之土地返還予原告。（二）上開之聲明，原告願供擔保請求宣告假執行。（三）訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、系爭A建物是伊之父柯萬傳所興建，伊之五位兄弟均有在使用，伊亦住在該處。系爭B建物是伊後來蓋的，但稅籍資料登記於陳泉源即伊姪子之太太名下，該屋稅金是伊在繳納。再者伊有五位兄弟，若要拆伊之房屋，請原告興建兩層樓的房子給伊及五位兄弟居住等語。

二、並聲明：

（一）請求駁回原告之訴。（二）訴訟費用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、原告主張其係系爭土地之所有權人，被告柯瑞忠則為坐落系爭土地上之系爭A、B建物之所有權人及事實上處分權人，被告未經原告及系爭土地之前所有權人之同意，於系爭土地上搭建系爭A、B建物使用，原告爰依民法第767條之規定，請求被告將坐落於系爭土地上，如附圖所示編號A、B之建物拆

01 除及遷出，並將該占用部分之土地予以返還等語。被告則以
02 系爭A建物是伊之父柯萬傳所興建，伊與五位兄弟都有在使
03 用。系爭B建物是伊後來蓋的，但稅籍資料登記於陳泉源名
04 下，有關該屋之稅金是伊在繳納，原告並無理由等語，以資
05 抗辯。

06 二、經查：

07 (一)原告主張為系爭土地之所有權人，系爭土地上有系爭A、B建
08 物無權占用該地，業具提出土地登記謄本、土地異動索引及
09 衛星照片為證，並經本院會同造及彰化縣和美地政事務所人
10 員至現場履勘明確，製有勘驗筆錄、現場略圖、照片附卷可
11 憑（見本院卷第121至139頁），另本院囑託彰化縣和美地政
12 事務所指派測量人員就系爭土地地上物坐落情形實地測量後
13 繪製如附圖所示之土地複丈成果圖在卷可按，且被告就此亦
14 無爭執，是原告此部分主張之事實，堪信為真實。

15 (二)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
16 分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第205
17 3號判決意旨參照）。是於拆屋還地訴訟中，應以房屋所有
18 權人或事實上處分權人為被告，否則原告請求之內容難以執
19 行，且房屋所有權人方為因占用土地而獲有不當得利之人，
20 是原告於請求因房屋占有土地而受有之相當於租金之不當得
21 利時，亦應以房屋所有權人為被告，而不能向單純占有房屋
22 之人為請求。

23 (三)原告雖主張被告為系爭A建物之所有權人，然此為被告所否
24 認，並辯稱系爭A建物為被告之父柯萬傳所興建，現為被告
25 及五位兄弟共同使用。依前揭說明，被告是否具有系爭A建
26 物之處分權限，為向其請求拆除系爭A建物所需具備之前題
27 ，自應由主張被告負拆除義務之原告負擔舉證之責任。查：
28 系爭A建物為未辦保存登記之建物，兩造就此並無爭議，是
29 系爭A建物之所有權無法以所有權登記之外觀判斷，為此本
30 院向彰化縣稅務局調閱系爭建物之房屋稅籍登記表，其上所
31 登記之所有權人為柯萬傳，此有彰化縣地方稅務局109年12

月14日彰稅房字第1096031354號函暨其附件在卷可參(見本院卷第163至170頁)，可知柯萬傳為系爭A建物之唯一納稅義務人，雖稅籍資料僅為納稅機關基於課稅便利性所為之登記，非必然能反映真實之所有權狀態，然原告未能證明系爭A建物曾經被告重建，被告復抗辯系爭建物現為柯萬傳五位子女居住使用，是系爭A建物之所有權人及事實上處分權人均應為柯萬傳之繼承人而非被告一人，原告僅起訴請求被告拆除、遷出系爭A建物並返還土地與原告，非但有未對具有處分權人與訴之失，亦有即有當事人不適格之違誤。

(四)另原告主張被告亦為系爭B建物之所有權人或事實上處分權人，此並為被告所承認(見本院卷第212頁)。查，系爭B建物為未辦理保存登記之建物，本院為釐清系爭B建物之實際所有權人，業據函詢彰化縣地方稅務局，經以彰稅房字第1096028149號函函復系爭門牌建物(門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號房屋)已於102年5月23日拆除(見本院卷第105頁)，本院因而再依原告提出之彰化縣和美戶政事務所門牌證明書調取彰化縣○○村○○村○○路00號建物之稅籍資料，該稅籍資料登記所有權人為陳泉源，經被告到院表示陳泉源為其姪子之太太，承認系爭B建物為被告興建即繳納房屋稅，並提出彰化縣地方稅務局109年度房屋稅繳款書為證(分見本院卷第211頁、第215頁)，惟被告提出房屋稅繳款書之課稅標的為彰化縣○○鄉○○村○○路○○號，並非原告主張之門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○○號或41-1號，顯見被告對原告請求拆除之B建物有誤認，基於武器對等原則及訴訟照顧義務，本院尚不得據此認為被告已自認為原告請求拆除之系爭B建物所有權人或事實上處分權人，原告既未能證明被告為系爭B建物之所有權人或事實上處分權人，本院即不能遽認被告為系爭B建物之所有權人或事實上處分權人。

(五)綜上所述，原告未能證明被告為系爭A、B建物之所有權人或事實上處分權人，其依民法第767條規定起訴請求被告柯瑞

01 忠應將座落於彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地上，如和美
02 地政事務所109年10月30日和土測字第1786號土地複丈成果
03 圖所示編號A部份，面積189.89平方公尺之磚瓦造建物及編
04 號B部分，面積17.22平方公尺之磚造建物拆除及遷出，並將
05 該占用部分之土地返還予原告，為無理由，應予駁回。原告
06 既受敗訴之判決，則其請求宣告假執行之聲請，已失所附麗
07 ，併予駁回。

08 肆、本件事證已明，兩造其餘攻防方法及所提出之證據，核與判
09 決結論不生影響，爰不逐一論述，併此附明。

10 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
12 民事第四庭 法 官 洪志賢

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
17 書記官 林嘉賢