

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2675號

原告 騰升科技股份有限公司

法定代理人 謝蓓真

訴訟代理人 湯偉律師

紅沅岑律師

被告 廖德昌

賴金菊

訴訟代理人 賴揚宏

被告 廖士杰

訴訟代理人 陳月華

被告 廖進興

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國108年7月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地上如附圖所示編號^A（面積二十四點四四平方公尺）之樓梯及鋼棚、編號^B（面積○點四七平方公尺）之冷氣、編號^C（面積一點一二平方公尺）之冷氣及鐵窗、編號^D（面積○點七五平方公尺）之鐵窗、編號^E（面積○點六六平方公尺）之冷氣、編號^F（面積○點六八平方公尺）之鐵窗、編號^G（面積○點五二平方公尺）之鐵窗、編號^H（面積一點五五平方公尺）之化糞池、編號^J（面積一點七六平方公尺）之樓梯拆除及填平，並將上開土地騰空、返還予原告。訴訟費用由被告連帶負擔。

事實與理由

壹、程序方面：

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。經查，原告起訴時訴之聲明為：被告應將桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示之建物、冷氣、鐵窗、化糞池（實際面積俟測量後更正）拆除及填平，並將上開土地騰空、返還予原告。嗣經本院於民國¹⁰

8 年 4 月²⁵日會同兩造勘驗現場，並囑託桃園市楊梅地政事務所測量人員實地測量原告所主張占用系爭土地之位置及面積，測量結果經桃園市楊梅地政事務所於¹⁰⁸年 5 月²⁰日楊地測字第¹⁰⁸⁰⁰⁰⁶⁹⁴¹號函檢附土地複丈成果圖（下稱附圖）到院（見本院卷第⁷⁸至⁷⁹頁）後，原告乃於¹⁰⁸年 6 月⁴日具狀變更聲明為：被告等應將系爭土地上如附圖所示編號^A（面積^{24.44}平方公尺）之樓梯及鋼棚、編號^B（面積^{0.47}平方公尺）之冷氣、編號^C（面積^{1.12}平方公尺）之冷氣及鐵窗、編號^D（面積^{0.75}平方公尺）之鐵窗、編號^E（面積^{0.66}平方公尺）之冷氣、編號^F（面積^{0.68}平方公尺）之鐵窗、編號^G（面積^{0.52}平方公尺）之鐵窗、編號^H（面積^{1.55}平方公尺）之化糞池、編號^J（面積^{1.76}平方公尺）之樓梯拆除及填平，並將上開土地騰空、返還予原告（見本院卷第⁸⁶頁），經核原告係更正關於拆除系爭土地上地上物之具體位置及面積，核屬事實上或法律上陳述之補充、更正，非屬訴之變更或追加，自應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，而與其相鄰之桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭¹³³⁹地號土地）為被告等人所共有，詎被告³人無權占用系爭土地興建外接樓梯，復於系爭土地之地下興建化糞池供其等於系爭¹³³⁹地號土地上之建物使用，且被告³人於系爭¹³³⁹地號土地上之建物牆面上之冷氣機及鐵窗亦均外突出於原告之系爭土地上（下稱系爭地上物，內容詳如附圖所示編號^A至^J所示），經原告多次請求被告³人拆除上開地上物並返還系爭土地，被告³人均拒不處理。至被告³人所提出訴外人廖國鐘向訴外人胡玉珀購買系爭土地之不動產買賣契約書，並非真實，縱認上開買賣契約書為真，亦僅具債權效力，被告³人並不得執該買賣契約書對抗身為系爭土地現所有權人之原告。為此，爰依民法第⁷⁶⁷條第¹項前段及中段之規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示編號^A（面積

24.44 平方公尺)之樓梯及鋼棚、編號^B (面積^{0.47}平方公尺)之冷氣、編號^C (面積^{1.12}平方公尺)之冷氣及鐵窗、編號^D (面積^{0.75}平方公尺)之鐵窗、編號^E (面積^{0.66}平方公尺)之冷氣、編號^F (面積^{0.68}平方公尺)之鐵窗、編號^G (面積^{0.52}平方公尺)之鐵窗、編號^H (面積^{1.55}平方公尺)之化糞池、編號^J (面積^{1.76}平方公尺)之樓梯拆除及填平，並將上開土地騰空、返還予原告。

二、被告則以：原告主張要拆除之系爭地上物所有權乃被告³人所分別共有。然廖國鐘（即被告廖德昌、廖進興之父親）於⁶⁷年¹月²²日以新臺幣（下同）¹¹萬^{5,000}元向胡玉帛購買桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭¹³⁴⁰地號土地）上之²米寬道路即現在之系爭土地，作為道路使用；嗣雖胡玉珀於¹⁰¹年⁵月²⁵日將系爭¹³⁴⁰地號土地（含系爭土地）出賣予許素鈺，但出賣當時已在該買賣契約書備註欄載明胡玉帛少收許素鈺⁶⁰萬^{4,939}元等語，可見，系爭土地所有權並不在胡玉帛出賣之範圍內，是原告向前手所購買系爭¹³⁴⁰地號土地之範圍亦應不包括系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造所不爭執之事實：

系爭土地上遭被告³人以系爭地上物所占用。

系爭地上物為被告³人所分別共有、其內容詳如附圖所示編號^A至^J所示。

四、得心證之理由：

系爭土地為何人所有？

按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第⁷⁵⁹條之¹第¹項定有明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之；該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力；如直接前手為真正權利人，於第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人非不得對登記名

01 義人主張登記原因之無效或撤銷，最高法院¹⁰²年度台上字
02 第¹⁵⁷⁷號判決意旨可參。

03 經查，原告於¹⁰⁷年⁹月⁴日以同年⁸月²⁸日所成立之買賣
04 契約為登記原因而取得系爭土地之所有權，有系爭土地之土
05 地登記第二類謄本¹份在卷可稽，參諸前旨，推定原告就系
06 爭土地擁有適法之所有權。另被告³人於本件言詞辯論終結
07 前，未以原告直接前手之真正權利人地位，而依法定程序塗
08 銷身為系爭土地所有權人原告之登記名義，自不得推翻其登
09 記之推定力。堪認，系爭土地所有權乃歸屬於原告。

10 被告³人就系爭土地有無占有權源？

11 按原告以被告無正當權源而占有原告所有之土地，而依民法
12 第⁷⁶⁷條前段、中段規定訴請除去侵害及返還系爭土地時，
13 被告如以其非無權占有為抗辯，被告應就其取得占有係有正
14 當權源之事實加以舉證，如不能證明，則應認被告為無權占
15 有人。又按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人
16 得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此
17 為債之相對性原則。

18 經查，系爭土地所有權乃歸屬於原告，前已述及，而系爭土
19 地遭被告³人以系爭地上物所占用，亦為兩造所不爭執。至
20 被告³人雖辯稱：廖國鐘（即被告廖德昌、廖進興之父親）
21 於⁶⁷年¹月²²日以¹¹萬^{5,000}元向胡玉珀購買系爭¹³⁴⁰地號土
22 地上之²米寬道路即現在之系爭土地，作為道路使用等語，
23 縱上情為真，然因原告並非該買賣契約之當事人，依債之相
24 對性原則，被告³人自不得以該買賣契約之法律關係，作為
25 其占有系爭土地之權源；此外，被告³人亦未就其占有系爭
26 土地係有其他正當權源之事實加以舉證，參諸前旨，被告³
27 人無權占有系爭土地，堪以認定。

28 五、從而，原告本於系爭土地所有權所生之物上請求權之法律關
29 係，請求判決如主文第¹項所示，為有理由，應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
31 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁸⁵條第²項規定。

02 中 華 民 國 108 年 9 月 27 日

03 民事第五庭 法 官 姚 葦 嵐

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後²⁰日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 108 年 9 月 27 日

08 書記官 呂欣蓉