

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第3038號

原告 林瀚東
林紅芸
李金格
林蕙芳
林蘊芳
林慧雯

共同

訴訟代理人 羅翠慧律師
複代理人 王曼瑜律師
羅筱茜律師

被告 傅有明
被告 利承科技有限公司
法定代理人 鄧卉蓁

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國108年11月18日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告傅有明應將坐落於桃園市○鎮區○○段○○○○○號土地上
，如附圖所示編號A2（面積一五二點七八平方公尺）之鐵皮建物
、編號C2（面積八點三三平方公尺）、C3（面積七點二八平方公
尺）之空心磚牆地上物拆除，編號B3（面積四二點五三平方公尺
）、B4（面積四點四三平方公尺）、B5（面積二點〇七平方公尺
）之水泥空地之水泥刨除，並將上開土地騰空返還原告及土地其
他全體共有人。

被告利承科技有限公司應自坐落於桃園市○鎮區○○段○○○○
○號土地上，如附圖所示編號A2（面積一五二點七八平方公尺）
之鐵皮建物騰空遷出。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項於原告以新臺幣貳拾捌萬肆仟元為被告供
擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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。原告起訴時訴之聲明為：(一)被告傅有明應將所有座落桃園市○鎮區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示黃色標示部分、面積為50平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，並將上開土地返還原告及全體共同共有人。(二)被告利承科技有限公司（下稱利承公司）應自系爭土地之地上物騰空遷出。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第2、3頁），嗣於民國108年11月7日具狀變更聲明為：(一)被告傅有明應將系爭土地上如附圖編號A2所示面積152.78平方公尺之鐵皮建物拆除、編號B3所示面積42.53平方公尺、編號B4所示面積4.43平方公尺、編號B5所示面積2.07平方公尺之水泥空地刨除水泥（本院卷第91頁），編號C2所示面積8.33平方公尺、編號C3所示面積7.28平方公尺之空心磚牆地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及全體共同共有人。(二)被告利承公司應自系爭土地上之地上物騰空遷出。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第80頁）。原告就前述聲明所為之變更，係因經地政事務所至現場加以測量而確認所為之面積更正及範圍特定，其訴訟標的並未變更，應係就拆除之標的為事實上補充，先予敘明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：系爭土地為原告及訴外人林陳瓊枝、楊海盛、邱有福、黃崇欽等共有。被告傅有明未經系爭土地全體共有人同意，即於系爭土地上興建鐵皮建物及空心磚牆地上物，並鋪設水泥空地，其占用系爭土地之位置及面積，如後附桃園市平鎮地政事務所108年8月15日土地複丈成果圖所示編號A2（面積152.78平方公尺）之鐵皮建物、B3（面積42.53平方公尺）、B4（面積4.43平方公尺）、B5（面積2.07平

01 方公尺)之水泥空地、C2(面積8.33平方公尺)、C3(面積
02 7.28平方公尺)之空心磚牆地上物(下稱系爭地上物);而
03 被告利承公司向被告傅有明承租系爭鐵皮建物作為廠房使用
04 ,為直接占有人,均妨害原告所有權之行使,爰依民法第76
05 7條、第821條之規定,請求被告傅有明將系爭地上物拆除
06 及刨除,將土地騰空交還予原告及其他共有人全體,並請求
07 被告利承公司自系爭土地上之建物遷出等語。並聲明:如上
08 開變更聲明所示。

09 二、被告則以:

10 (一)被告傅有明辯以:伊祖父傳來盛就系爭土地有設定地上權;
11 系爭土地上之水泥空地原本就有,伊搭建鐵皮屋時再鋪一層
12 ,並將現場之空心磚疊起來搭一層做外圍等語。並聲明:原
13 告之訴駁回。

14 (二)被告利承公司表示:伊係承租房屋使用,水泥空地及空心磚
15 牆地上物部分並非伊所搭建,與之無關等語。

16 三、原告主張渠等為系爭土地之共有人,系爭土地上如附圖所示
17 編號A2(面積152.78平方公尺)之鐵皮建物、B3(面積42.5
18 3平方公尺)、B4(面積4.43平方公尺)、B5(面積2.07平
19 方公尺)之水泥空地、C2(面積8.33平方公尺)、C3(面積
20 7.28平方公尺)之空心磚牆地上物分別為被告傅有明所興建
21 或鋪設,被告利承公司向被告傅有明承租系爭地上物作為廠
22 房使用等情,業據提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄
23 本及現場照片等件影本為證(見本院卷第18、19頁、第51至
24 54頁、第69頁正反面),且經本院會同兩造及桃園市平鎮地
25 政事務所人員至現場履勘測量,製有勘驗筆錄及土地複丈成
26 果圖在卷可憑(見本院卷第67、73頁),復為被告所不爭執
27 ,自堪信為真實。

28 四、至原告另主張系爭地上物均無權占有系爭土地,被告傅有明
29 應將系爭地上物拆除及刨除,並返還所占用之土地予原告,
30 被告利承公司應自系爭地上物遷出等情,則為被告所否認,
31 並以前揭情詞置辯。從而本件兩造所爭執之處,應在於:(一)

01 系爭地上物占有系爭土地是否有合法權源？(二)原告請求被告
02 傳有明將附圖編號A2之鐵皮建物、編號C2、C3之空心磚牆地
03 上物拆除，編號B3、B4、B5之水泥空地刨除，並將上開土地
04 返還予原告及其他全體共有人，是否有理？(三)原告請求被告
05 利承公司自系爭地上物遷出，有無理由？茲分別論述如后：

06 (一)系爭地上物占有系爭土地是否有合法權源？

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條定有明文。所謂舉證係指就爭訟事實提
09 出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證
10 據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為
11 真正。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
12 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
13 ，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占
14 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
15 院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。本件原告主張渠
16 等為系爭土地之共有人之事實，被告傳有明雖不爭執，惟以
17 其對系爭土地有地上權存在為抗辯，揆諸前開說明，自應由
18 被告傳有明就其有權占有使用系爭土地乙節，負舉證責任。

19 2.原告主張其祖父傳來盛於系爭土地有地上權云云，然系爭土
20 地之土地登記謄本上，並無地上權之登載，有系爭土地登記
21 謄本暨異動索引在卷可憑（見本院卷第51至56頁），而原告
22 未就其祖父傳來盛於系爭土地有地上權舉證以實其說，其雖
23 提出建築物情形填報表、他項權利登記聲請書及保結書為證
24 （見本院卷第40至45頁），然該聲請書並無地政事務所收件
25 戳章註記，原告祖父傳來盛於38年間是否確已提出登記為地
26 上權人申請，顯有疑問，更難據以認定傳來盛已經登記為地
27 上權人，且被告所提資料上所載地上權設定權利範圍為60坪
28 、改良物為本國式土造，與附圖所示面積48.4坪（160.39平
29 方公尺）之鐵皮建物不符，參以被告傳有明自承：伊祖父有
30 向林本源承租土地60坪，承租時土地上有土造之房屋等語（
31 見本院卷第90頁），堪認系爭土地上之鐵皮建物並非基於被

告傳有明所提前揭地上權之設定目的所建造。從而，在被告傳有明依法登記為地上權人前，尚不能本於地上權之法律關係，向土地所有權人主張非無權占有。被告傳有明就系爭地上物占用系爭土地，並無地上權登記，難認為有權占有。此外，被告傳有明就系爭地上物占有系爭土地之合法權源，未再舉其他事證以實其說，則被告傳有明辯稱其所有之系爭地上物非無權占有系爭土地，無從採之。被告傳有明無權占有系爭土地，足堪認定。

(二)原告訴請被告傳有明將附圖編號A2之鐵皮建物、編號C2、C3之空心磚牆地上物拆除，編號B3、B4、B5之水泥空地刨除，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人，是否有理？

1.按建物之拆除為事實上之處分，未辦理所有權第一次登記之建物或工作物之拆除，自以享有處分權之所有權人或事實上處分權人始得為之。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權係屬出資興建之原始建築人（最高法院86年度台上字第2272號判決意旨參照）。又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。各共有人對於第三人，得就其共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益行之。民法第767條、第821條分別定有明文。準此，其他共有人為回復共有物，自仍得依民法第821條但書之規定，請求占有人向全體返還共有物。

2.本件原告為系爭土地之共有人，被告傳有明為系爭地上物之事實上處分權人，且被告傳有明不能證明其有正當使用系爭土地之權源，自負有排除侵害、返還土地之責，是原告依前開規定訴請被告傳有明將附圖編號A2之鐵皮建物、編號C2、C3之空心磚牆地上物拆除，編號B3、B4、B5之水泥空地刨除，並將占用系爭土地之部分返還原告及全體共有人，自屬有據，應予准許。

(三)原告請求被告利承公司自系爭地上物遷出，有無理由？

01 按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
02 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房
03 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有
04 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
05 時，得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房
06 屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）
07 。詳言之，遷出行為旨在解除房屋現占有人之占有，以利進
08 行拆屋還地，係拆屋還地之階段行為，倘房屋使用人（承租
09 人）不遷出將無法遂行拆屋還地維護所有權行使之目的，即
10 對所有權有所妨礙，故本於民法第767條中段規定妨害除去
11 請求權得命房屋使用人（承租人）遷出解除其占有。是本件
12 原告主張被告利承公司以占有房屋之方式占有土地云云，並
13 非可採。惟本件如附圖所示編號A2之鐵皮建物現由被告利承
14 公司承租並作為廠房使用乙情，既為兩造不爭執，則揆諸上
15 揭說明，須命被告利承公司遷出解除其占有始得遂行拆屋還
16 地之目的，故原告基於民法第767條之規定一併訴請被告利
17 承公司應自附圖所示編號A2之鐵皮建物騰空遷出，核屬有據
18 ，應予准許。逾此範圍之請求，因難認被告利承公司有何占
19 有使用情形，且該等地上物並非房屋，並無必先命現占有人
20 遷出始得拆除之問題，是此部分即屬無據，不應准許。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，
22 請求被告傳有明將系爭土地上如附圖編號A2所示之鐵皮建物
23 、編號C2、C3所示之空心磚牆地上物拆除，將編號B3、B4、
24 B5之水泥空地刨除，並將該部分土地返還原告及其他共有人
25 全體，及請求被告利承公司自附圖編號A2所示之鐵皮建物騰
26 空遷出，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由
27 ，應予駁回。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核
28 原告勝訴部分，於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額分別
29 准許之；原告敗訴部分，該部分假執行之聲請，失所依附，
30 應予駁回。末被告勝訴之比例甚微，訴訟費用均應由被告負
31 擔。

01 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述酌，併
03 此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

05 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

06 民事第一庭法官 李麗珍

07 正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

11 書記官 謝伊婕