臺灣臺中地方法院民事判決

105年度重訴字第739號

原告	龔绣雅
訴訟代理人	黃翎芳律師
複代理人	張于憶律師
被告	陳銘增
	余邱細妹
	陳石松
	蔡陳美珠
	黃陳錦衣
	湯陳美環
	陳美紅
	陳美音
	陳榆家
	陳恩國
	陳恩傑
	陳恩祥
	陳慶育
	阮金芳
	高順發
	高麗卿
	陳麗霞
	蔡銘洲
	詹琮富
	蔡素靜
	郭永豐
	李林邁
	周陳秀子
	陳郁憲
共同	
訴訟代理人	謝秉錡律師
共同	

複代理人　李秉哲律師
林聖芳律師
劉靜芬律師
張淳烝
被　　告　陳順發
陳昜榐即陳順得
高榮賢
高榮宏
高麗華
高麗蘭
高彩
高小娟

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、本件被告陳順發、陳順得、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高彩、高小娟經合法送達，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者；請求之基礎事實同一者；該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者；不甚礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限。且被告對於訴之變更或追加無異議而為本案之辯論者，視為同意，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第5款、第7款、第2項定有明文。又按原告於判決確定前，得撤回訴之一部，民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。經查：本件原告於起訴時，原列陳

仁和等14人為被告，嗣於訴訟繫屬中追加臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋之公同共有人即被告高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟（為則於95年自被繼承人王富即繼承該屋）為被告；及追加李英蘭、李進福、李雅涵、李進生、李進添、楊定閎、楊綺汝、楊義緯、陳郁憲為被告；後因被告陳仁和、陳學詩、傅許花容、楊清雲、及追加被告李英蘭、李進福、李雅涵、李進生、李進添、楊定閎、楊綺汝、楊義緯等人均非本件訴訟系爭建物之所有權人或事實上處分權人，就原告訴請拆除之建物無處分權，乃撤回被告陳仁和、陳學詩、傅許花容、楊清雲、李英蘭、李進福、李雅涵、李進生、李進添、楊定閎、楊綺汝、楊義緯之部分，揆諸前揭規定，自屬適法，應予准許。

參、次按當事人死亡者，應由繼承人全體承受訴訟；他造當事人亦得聲明承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條、第175條第2項規定甚明。本件訴訟繫屬中①被告陳福海於106年4月4日死亡，由被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥繼承系爭土地上臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋；②被告高榮杰於106年6月11日死亡，由被告阮金芳、高順發繼承系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋為公同共有人；③被告陳積慶於106年11月29日死亡，繼承人僅餘周陳秀子，前揭事實有戶籍謄本、土地登記簿謄本、繼承系統表在卷可稽。是原告就本件拆屋還地事件，由被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥承受被告陳福海之訴訟；由被告阮金芳、高順發承受被告高榮杰；由被告周陳秀子承受被告陳積慶部分之訴訟，於法無違，應予准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告所有，系爭土地上有下列被告等人所有之13棟建物

無權占用，其建物占用之門牌號碼及占用之位置、面積如下：

（一）被告陳郁憲所有坐落於系爭土地內面積81平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如臺中市中山地政事務所106年9月8日山土測字第29100號複丈成果圖《下稱附圖一》編號A部分所示）。

（二）被告陳銘增所有坐落於系爭土地內面積67平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號B部分所示）。

（三）被告余邱細妹所有坐落於系爭土地內面積70平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號C部分所示）。

（四）被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥（均為陳福海之繼承人）所有坐落於系爭土地內面積66平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號D部分所示）。

（五）被告周陳秀子（即陳積慶之繼承人）所有坐落於系爭土地內面積76平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號E部分所示）。

（六）被告陳順發、陳慶育、陳順得、陳麗霞所有坐落於系爭土地內面積82平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號F部分所示）。

（七）被告陳麗霞所有坐落於系爭土地內面積114平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號G部分所示）。

（八）被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟所公同共有坐落於系爭土地內面積88平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○ 巷○○號，即如附圖一編號H部分所示）。

（九）被告蔡銘洲所有坐落於系爭土地內面積96平方公尺之建物

（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號I部分所示）。

（十）被告詹琮富所有坐落於系爭土地內面積102平方公尺之建物（門牌號碼台中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號J1+J2部分所示）。及面積68平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○號，即如臺中市中山地政事務所107 年4月10日山土測字第035100號複丈成果圖《下簡稱附圖二》編號B部分所示）。

（十一）被告蔡素靜坐落於系爭土地內面積42平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○號，即如附圖一編號K部分所示）。

（十二）被告郭永豐坐落於系爭土地內面積70平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號，即如附圖一編號L部分所示）。

（十三）被告李林邁坐落於系爭土地內面積44平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號，即如附圖一編號M部分所示。

二、系爭土地為原告祖父遺留之遺產，早期係祖父出租予佃農使用，上揭建物非原告所建，係由第三人建造（原始建造人為何人，原告不知悉），其後經原告繼承系爭土地後，始知上揭建物由被告等人占有使用中，然被告等人與原告間無租賃契約關係存在，被告等人皆無占有系爭土地之正當權源，原告爰依民法第767條規定，請求被告等人將占用原告土地上之建物全部拆除，並將該土地返還予原告。

三、被告等人之抗辯有關共同事實部分之意見：

（一）原告委託劉至剛於105年5月12日寄發存證信函予被告等人，原告針對該事實之真正，並不爭執，然按民事訴訟法第279條第1項：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」故訴訟外並無自認之適用。

（二）原告知悉系爭土地遭被告等人長期占有，然而對於兩造間

是否有任何法律關係並不清楚，惟原告因長年於國外，無法處理土地事宜，故委託訴外人劉至剛處理，經劉至剛現場訪視與詢問些許占有人，占有人說明係與原告之先人承租，訴外人劉至剛不諳法律，亦認為無論兩造存有租約與否，認為被告等人有占有之事實均應支付使用對價，因此才寄出該封存證信函，後劉至剛與原告確認，原告說明長輩沒有交代有租賃關係存在，因此才在本件起訴前之105年7月間再發第二封存證信函，就兩造間是否成立租賃關係，有所疑問，故請被告等人提出租約或給付租金之證明，原告於起訴（105年11月24日）前，早已否認兩造間有租賃關係存在，故不得僅以105年5月委由劉至剛寄發之存證信函其上載有「租賃」與「租金」字樣及稱兩造間租賃關係存在。

（三）被告等人抗辯其所提出之收據係繳付租金之證明，原告亦否認之，收據上並無記載系爭地號、無代收之表示，且簽收字樣為「龔」，並非原告本人，雖被告等主張係原告之大姊龔輝美代收租金，原告亦否認之，被告等人需證明收據上之簽章確為龔輝美，縱使兩造存在有租賃契約，被告等亦需證明龔輝美有代原告受取租金之代理權限，因原告並未獲取分毫，被告等人是否已清償該租金債務，亦有疑義。

四、就被告個別抗辯部分之意見：

（一）門牌號碼臺中市○區○路○○巷○○號：於105年5月24日，訴外人陳仁和匯入原告帳號16,000元，106年7月21日被告陳郁憲以陳盧英娥之名義，匯入原告帳戶16,000元、107年3月5日以陳盧英娥之名義，匯入原告帳戶16,000元，原告對於被告陳郁憲有匯款之客觀事實，形式上不爭執，然其匯款單據上所載為地基稅，原告否認係繳付租金之證明，亦無從由系爭匯款單據即推論兩造有租賃關係。

（二）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號：於105年12月19日被告陳銘增匯入原告帳戶51,000元，就有匯款之客觀事實

，不爭執，然其匯款單記載為地稅，故原告否認係繳付租金之證明；107年3月12日被告陳銘增匯入原告帳戶16,000元之客觀事實，形式上部爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（三）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號：於105年5月24日、106年2月22日、107年3月5日被告余邱細妹各匯入原告帳戶15,940元客觀事實，形式上不爭執，然而否認其為繳付租之證明。

（四）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○○○○號：於105年6月4日有兩次匯款，係以陳福海為匯款人匯入原告帳戶分別為15,750元、14,550元；106年12月15日由被告陳恩誠名義匯入30,300元；107年4月27日由被告陳恩誠名義匯入30,300元客觀事實，形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（五）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號：於105年5月30日、10 6年12月25日107年5月23日，有以被告陳慶育之名義各匯入原告帳戶18,367元客觀事實，形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（六）門牌號臺中市○區○○○路○○巷○○號：被告陳麗霞於106年4 月25日、107年4月9日各匯入原告帳戶27,500元之客觀事實，形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。再者，被告陳麗霞自前手受讓系爭房屋，其前手有通知原告行使優先購買權，雖有存證信函可證，惟原告未曾收受該份存證信函，又該存證信函所通知之買賣價金為90萬元與買賣契約書上之買賣價金19,000元不符，職是被告之前手通知原告行使優先購買之效力尚有疑問。

（七）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號：被告高榮杰等人主張，以匯票方式支付租金，然因不知原告地址而未收受，又再將上開費用向法院提存，原告不爭執其有提存之事實；於106年6月27日、107年3月9日有兩筆匯款，並以阮金芳為匯款人分別匯入原告帳戶15,000元、13,200元、11,4

00元就客觀事實，形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（八）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號：於105年6月6日、107 年1月23日，被告蔡銘洲分別匯入原告帳戶37,880元、18, 940元，客觀事實形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（九）門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號○○區○○街○○號：於105年1月24日、107年1月26日，分別為詹琮富匯入30,200元，客觀事實形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（十）門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號：於83年2月17日，原告予被告郭永豐訂有兩年期之租賃契約，原告不爭執；106年1月20日此筆匯款就影本上已不能辨識匯入金額，先予以否認其真正性；107年1月29日被告郭永豐匯入原告帳戶9,150元，客觀事實形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（十一）門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號：於150年5月17日，以李柳絮之名匯入原告帳戶8,219元；於106年2月17日、107年3月5日，以被告李林邁為匯款人各匯入原告帳戶8,219元之客觀事實，形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

（十二）門牌號碼臺中市○區○○街○○號：原告與蔡秀琴於83年3月16日簽訂定期之租賃契約，原告不爭執。於106年3 月31日、107年4月12日被告蔡素靜各匯入原告帳戶9,255元之客觀事實形式上不爭執，然而否認其為繳付租金之證明。

五、綜上所述，上開原告不爭執之事實，其僅為客觀之匯款記錄或提存記錄，並無法直接證明兩造間存有租賃契約，被告等自應先就兩造兼有租賃契約負舉證責任。

六、並聲明：

（一）被告陳郁憲應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土

地內面積81平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號A部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（二）被告陳銘增應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土地內面積67平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號B部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（三）被告余邱細妹應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土地內面積70平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號C部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（四）被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥（均為陳福海之繼承人）應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土地內面積66平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號），即如附圖一編號D部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（五）被告周陳秀子（即陳積慶之繼承人）應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土地內面積76平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號E部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（六）被告陳順發、陳慶育、陳易榐、陳麗霞應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土地內面積82平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號F部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（七）被告陳麗霞應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○號土地內面積114平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號G部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（八）被告阮金芳、高順發（前2人為高榮杰之繼承人）、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟（

均為王富之繼承人），應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○○號土地內面積88平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號H部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（九）被告蔡銘洲應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地內面積96平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一編號I部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（十）被告詹琮富應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地內面積102平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號，即如附圖一圖編號J1+J2部分所示），及面積為68平方公尺之建物（門牌號碼為臺中市○○街○○號，即如附圖二編號B部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（十一）被告蔡素靜應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地內面積42平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○號，即如附圖一編號K部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（十二）被告郭永豐應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地內面積70平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號，即如附圖一編號L部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

（十三）被告李林邁應將坐落於臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地內面積44平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號，即如附圖一編號M部分所示）全部拆除，並將土地返還與原告。

貳、被告抗辯

一、原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得280之8地號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在；長久以來兩塊地皆由龔輝美收取租金，依臺中地

方法院102年重訴字第159號判決可知，訴外人龔輝美收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣，而本件亦有相同文書存在，故該判決之調查結果，足供參照。

二、就各被告間之個別抗辯：

（一）被告陳郁憲部分：被告陳郁憲所有之臺中市○區○○路○○巷○○號房屋，其房屋本為被告陳郁憲之祖父陳金榮向原告之父龔連法租地興建，現稅籍編號納稅義務人為被告陳郁憲。該房屋於82年前，本由被告陳郁憲之祖父陳金榮、祖母陳張嬌繳付租金予龔連法並由訴外人楊鰲代收；82年至103年則由被告陳郁憲之父陳仁和繳交予龔輝美，且於104年至106年亦有繳納租金憑證，佐證兩造存有租賃關係，被告陳郁憲有權使用系爭土地。

（二）被告陳銘增部分：門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號之地上物，其房屋稅籍證明顯示，事實上處分權人為被告陳銘增，該房屋為訴外人陳錦龍以贈與名義，將房屋事實上處分權移轉予被告陳銘增，被告陳銘增就該房屋有104年至1 07年繳納租金憑證可佐證兩造存有租賃關係，被告陳銘增有權使用系爭土地。

（三）被告余邱細妹部分：依稅籍證明書可知，臺中市○區○○路○○巷○○號房屋納稅義務人為余邱細妹（因上開房屋為未保存記建物，該房屋由邱紹彬買賣取得，於72年3月16日贈與余清圳，83年間余清圳再將房屋事實上處分權移轉予被告余邱細妹）。於105年5月12日，原告委託訴外人劉至剛發函予被告余邱細妹，其函件內容為「查台端與地租賃之基地坐落於臺中市○區○○路○○巷○○號‧‧‧」，且有該房屋之104年至106年繳納租金憑證，足證兩造存有租賃關係，被告余邱細妹有權使用系爭土地。

（四）被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥（被告陳福海之繼承人）部分：坐落臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、

陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥之被繼承人陳福海所有，而由被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥繼承而公同共有；於69年至104年，係以陳福海之名義支付租金，就105年至106年地租，則以陳恩誠名義支付，故被告等人有權使用系爭土地。

（五）被告周陳秀子部分：臺中市○區○○路○○巷○○號之房屋（系爭房屋為未保存登記建物，其納稅義務人原為已故之陳積慶，其於48年7月17日，自訴外人方秋枝處所買受，陳積慶於106年11月20日病故，系爭房屋由被告周陳秀子繼承），陳積慶本有事實上處分權，後由周陳秀子繼承，該房屋於69年至104年，係以陳福海之名義支付租金，105年至106年地租，則以陳恩誠名義支付，故被告周陳秀子有權使用系爭土地。

（六）被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞部分：臺中市○區○○路○○巷○○號之房屋原為被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞之被繼承人何玉珠所有，而由被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞繼承而公同共有。於105年5月12日，原告委託訴外人劉至剛發函於被告，其函件內容為「查台端與地租賃之基地坐落於臺中市○區○○路○○巷○○號‥‥，賃關係。且早期即有支付租金之事，後由繼承人陳慶育支付，被告等人所提出104年至106年繳納租金憑證，足證兩造存有租賃關係，被告等人有權使用系爭土地。

（七）被告陳麗霞部分：臺中市○區○○路○○巷○○號之房屋為被告陳麗霞所有（因上開房屋於68年6月1日由被告陳麗霞自訴外人黃何秀鑾買受取得），且租金亦由被告陳麗霞以陳學詩名義於106年4月25日、107年4月9日分別匯27,500元入原告前述系爭帳戶，原告並於105年5月12日，原告委託訴外人劉至剛發函與被告陳麗霞，其函件內容為「查台端與地租賃之基地座落於臺中市○區○○路○○巷○○號‥‥

」，足證兩造存有租賃關係，被告陳麗霞有權使用系爭土地。

（八）被告阮金芳、高順發（上二人為高榮杰之繼承人）、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟（均為王富之繼承人）部分：臺中市○區○○路○○巷○○號房屋為被告等人所共有（原為已故高榮杰《高榮杰部分後由被告阮金芳、高順發繼承》、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟於95年自被繼承人王富處所繼承，王富自其配偶高慶昌處承）等人所公同共有。高榮宏於100年，以匯票方式給付原告79,200元，已故高榮杰分別於102年6月5日、103年11月6日以匯票方式給付26,400元予原告，嗣後提存於法院。於105年5月12日訴外人劉至剛發函與被告等人，其函件內容為「查台端與地租賃之基地坐落於臺中市○區○○路○○巷○○號‧‧‧」，足證兩造存有租賃關係。被告阮金芳於106年6月27日匯15,000元、107年3月9日匯11,400元、13,200元入原告前述系爭帳戶。依101年、105年、106年繳納租金憑證，可佐證兩造存有租賃關係，被告等人有權使用系爭土地。

（九）被告蔡銘洲部分：臺中市○區○○路○○巷○○號房屋被告蔡銘洲有事實上處分權（系爭房屋之納稅義務人原為已故蔡進世，其於84年11月12日，自訴外人劉以火處所買受，系爭房屋由被告蔡銘洲繼承），被告蔡銘洲分別於103年11月24日給付18,940元由訴外人龔輝美收受、於105年6月6日匯37,880元、於107年1月23日、108年1月30日則分別匯18,9 40元入原告前述系爭帳戶；又原告於105年5月12日，委託訴外人劉至剛發函予原告，其函件內容為「查台端與地租賃之基地坐落於臺中市○區○○路○○巷○○號‧‧‧」，顯見原告在訴訟外自認兩造間成立租地建屋之租賃關係。足證兩造存有租賃關係，被告蔡銘洲有權使用系爭土地。

（十）被告詹琮富部分：門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號建

物原係訴外人邱金春所有，早期邱金春向原告之父龔連法承租土地而興建，邱金春死亡後由邱東新承受系爭房屋並持續交付租金予龔輝美。被告詹琮富與邱東新於99年4月22日成立買賣契約被告詹琮富向邱東新購買系爭臺中市○區○○路○○巷○○號，及臺中市○區○○街○○號房屋，並繼續繳納租金予原告，兩造存有租賃關係，被告詹琮富有權使用系爭土地。門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號建物並無不堪使用之情事存在。

（十一）被告蔡素靜部分：臺中市○區○○街○○巷○○號房屋被告蔡素靜有事實上處分權（系爭房屋為未保存登記建物，其納稅義務人原為被告蔡銘洲，其於83年11月5日，出售予被告蔡素靜），被告蔡素靜之前手蔡秀琴曾於83年3月16日與原告訂立定期之租賃合約書，且於105年5月12日原告委由訴外人劉至剛發函與被告，其函件內容為「查台端與地租賃之基地坐落於臺中市○區○○街○○號‧‧‧，之租賃關係。依105年、106年繳納租金憑證，可證兩造存有租賃關係，被告蔡素靜有權使用系爭土地。

（十二）被告郭永豐部分：就臺中市○區○○街○○巷○號房屋被告郭永豐有事實上處分權（系爭房屋為未保存登記建物，其納稅義務人原為游賴淑鳳，其於76年10月1日，出售予被告郭永豐），被告郭永豐於83年2月17日與原告訂立租期兩年之租賃合約書，原告於105年5月12日委由訴外人劉至剛發函與被告，其函件內容為「查台端與地租賃之基地坐落於臺中市○區○○街○○巷○號‧‧‧」，顯見原告在訴訟外自認兩造間成立租地建屋之租賃關係。依105年、106年繳納租金憑證，佐證兩造存有租賃關係，被告郭永豐有權使用系爭土地。

（十三）被告李林邁部分：

臺中市○區○○街○○巷○號房屋為被告李林邁所有（原為已故李柳絮所有，後為被告李林邁繼承取得）。被告

李林邁於105年至107年有繳納租金，足證兩造存有租賃關係，被告李林邁有權使用系爭土地。

三、均聲明：原告之訴駁回。

參、本件經兩造協議簡化爭點，就下列事項不為爭執，本院自得採為判斷之基礎：（詳見本院卷三第119-121頁）

一、坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○號土地為原告所有（下簡稱為系爭土地）。

二、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一《即臺中市中山地政事務所106年9月8日山土測字第29100號複丈成果圖，下同》編號A部分81平方公尺）為被告陳郁憲所有。陳仁和（被告陳郁憲之父）於105年5月24日匯16,000元入原告臺北富邦銀行敦和分行000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）、於106年7月21日、107年3月5日各以陳盧英娥之名義匯16,000元入前述原告系爭帳戶。

三、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號B部分67平方公尺）為被告陳銘增所有（指事實上處分權），該房屋為訴外人陳錦龍所建，嗣以贈與名義，將房屋事實上處分權移轉予被告陳銘增。被告陳銘增分別於105年12月9日匯51,000元、107年3月12日匯16,000元入原告前述系爭帳戶。

四、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號C部分70平方公尺）為被告余邱細妹所有（指事實上處分權）。該房屋由邱紹彬買賣取得，於72年3月16日贈與余清圳，83年間余清圳再將房屋事實上處分權移轉予被告余邱細妹，其於105年5月24日、105年2月22日、107年3月5日各匯15,940元入前述原告系爭帳戶。

五、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號D部分66平方公尺）本為陳福海（106年4月4日歿）所有，現為被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥所繼承而公同共有。陳福海於105年6月4日分別匯15,750元、

14,550元入原告前述系爭帳戶；於106年12月15日、107年4月27日，則分別由被告陳恩誠名義匯30,330元入原告前述系爭帳戶。

六、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號E部分76平方公尺），本為陳積慶所有（指事實上處分權） 現為周陳秀子所繼承。

七、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號F部分82平方公尺）為被告陳慶育、陳順發、陳順得、陳麗霞自被繼承人陳何玉珠繼承取得（公同共有）。被告陳慶育於105年5月30日、106年12月25日、107年5月23日分別匯18,367元入原告前述系爭帳戶。

八、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號G部分114平方公尺）為被告陳麗霞所有，該房屋原為黃何秀鑾所有，78年間出賣移轉登記予被告陳麗霞。被告陳麗霞以陳學詩名義於106年4月25日、107年4月9日分別匯27,500元入原告前述系爭帳戶。

九、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號H部分88平方公尺）為被告阮金芳、高順發（上二人為高榮杰之繼承人）、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟（於95年自被繼承人王富繼承）等人所公同共有。高榮宏於100年以匯票方式給付原告79,200元，高榮杰分別於102年6月5日、103年11月6日以匯票方式給付26,400元予原告，嗣後提存於法院，被告阮金芳於106年6月27日匯15,000元、107年3月9日匯11,400元、13,200元入原告前述系爭帳戶。

十、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號I部分96平方公尺）為被告蔡銘洲自被繼承人蔡進世繼承取得（事實上處分權）。被告蔡銘洲分別於103年11月24日給付18,940元由訴外人龔輝美收受、105年6月6日匯37,880元、107年1月23日、108年1月30日分別匯18,940元入原告前述系爭帳戶。

十一、系爭土地上之臺中市○區○○里○○路○○巷○○號房屋（位置如附圖一編號J1部分33平方公尺、J2部分69平方公尺○○○區○○街○○號（位置如附圖二《即臺中市中山地政事務所107年4月10日山土測字第035100號複丈成果圖》編號B部分68平方公尺）房屋為被告詹琮富所有（指事實上處分權）。其於105年1月24日匯30,200元、訴外人詹祺如於107年1月26日匯30,200元、被告詹琮富於108年1月30日匯30,200元入原告前述系爭帳戶。

十二、系爭土地上之臺中市○區○○街○○巷○號房屋（位置如附圖一編號L部分70平方公尺）為被告郭永豐所有（指事實上處分權）。於82年2月17日原告與被告郭永豐訂立為期兩年租賃合約書。被告郭永豐分別於106年1月20日、107年1月29日匯9,350元入原告前述系爭帳戶。

十三、系爭土地上之臺中市○區○○街○○巷○號房屋（位置如附圖一編號M部分44平方公尺）為被告李林邁所有。已故李柳絮於105年5月17日匯8,219元入原告前述系爭帳戶。被告李林邁於106年2月17日、107年3月5日匯8,219元入原告前述系爭帳戶。

十四、系爭土地上之臺中市○區○○街○○號房屋（位置如附圖一編號K部分42平方公尺）為被告蔡素靜所有（指事實上處分權）；被告蔡素靜之前手蔡秀琴曾於83年3月16日與原告訂立定期之租賃合約書；被告蔡素靜於106年3月31日、107年4月12日分別匯9,255元入原告前述系爭帳戶。

十五、原告曾委託訴外人劉至剛於105年5月12日寄發存證信函予被告等人催告繳納租金。

肆、本院之判斷：

一、原告主張前開不爭執事項所載各被告坐落於原告所有之系爭土地上之建物，均屬無權占用系爭土地，被告均應將前述占用土地之建物拆除，並將土地返還原告云云，惟原告之主張業為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為：①被告等人前開建物占有系爭土地有無合法權源？②原告請求

被告等人拆屋返還土地有無理由？

二、被告等人前開建物占有系爭土地均有合法權源：

按土地法有關租地建屋之規定，係因城市地方人口集中，其建築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承租人之利益而設。因此，城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨（最高法院74年臺上字第2562號判決意旨參照）。又違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，而違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質（最高法院91年度臺上字第2154號裁判意旨參照）；是無論於房屋所有人，就其房屋自始即與其基地所有人間有其租地建屋之關係存在，抑或係於房屋既經建築後，而始與基地所有人訂約承租基地之情形，均成立租地建屋契約，殊無疑義，合先敘明。經查：

（一）被告陳郁憲部分：

1、原告主張：坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋為被告陳郁憲所有，為被告陳郁憲所不爭執，並有上開房屋之稅籍證明1份（見本院卷一第64頁）在卷可參，自堪信為真實。

2、又被告陳郁憲抗辯：原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在等情，為原告所不爭執，並有系爭土地之登記謄本1份（見本院卷一第5頁）、本院102年重訴字第159號民事判決1份（見本院卷一第63頁）在卷可憑。且依前述102年重訴字第159號民事判決所載，訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情無訛。

3、被告陳郁憲辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，

長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟被告陳郁憲之父陳仁和於105年5月24日匯16,000元入原告所有之系爭帳戶、於106年7月21日、107年3月5日各以陳盧英娥之名義匯16,000元至原告所有之系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有被告陳郁憲提出之匯款申請書3份（見本院卷二第156頁）在卷可參。按被告陳郁憲所有之前述建物審諸前述之稅籍資料，其起課之時間為87年7月，至遲於該時系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告陳郁憲長期占用其土地？且審諸前述被告陳郁憲按年給付原告16,000元，而原告就其按年收取被告陳郁憲16,000元，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人（見本院卷第77-78頁），而該存證信函內容記載：「敬啟者：地主於105年4月20日授權本人代為處理臺中市○區○○段○○○○○○○○號相關事宜．．查臺端與地主租賃之基地．．經查核已多年未繳納租金，今附上地主龔绣雅帳號（即原告臺北富邦銀行敦和分行000000000000號帳戶）請於105年6月10日前將應繳納租金匯入該帳號．．．號」等語，且有原告經公證之授權書（授權劉至剛為全權代理人，得以原告之名義辦理系爭土地之處分、訴訟、地上物拆除、地租收取、租約訂立、買賣契約簽訂、價格收取等一切事項）1份（見本院卷一第162頁）可參，依上開原告寄予本件被告等人之存證信函內容，其自承與被告等人間就被告等人存在於系爭土地上之建物所占用之土地，有租賃關係在而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內，足明被告陳郁憲抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

4、基上，被告陳郁憲所有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告陳郁憲應將前述房屋拆除並將

占用之土地返還原告，於法無據。

（二）被告陳銘增部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋被告陳銘增有事實上處分權（因上開房屋為未保存記建物），為被告陳銘增所不爭執，並有上開房屋之稅籍證明1份（見本院卷一第72頁）、訴外人陳錦龍以贈與名義將房屋事實上處分權移轉予被告陳銘增之贈與移轉契約書1份（見本院卷一第73-74頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告陳銘增辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又被告陳銘增分別於105年12月9日匯51,000元、107年3月12日匯16,000元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有被告陳銘增提出之匯款申請書2份（見本院卷二第157 -158頁）在卷可參。按被告陳銘增所有之前述建物審諸前述之稅籍資料，其起課之時間為87年7月，至遲於該時系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告陳銘增長期占用其土地？且審諸前述被告陳銘增按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告陳銘增交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告陳銘增抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告陳銘增所有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告陳銘增應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（三）被告余邱細妹部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋被告余邱細妹有事實上處分權（因上開房屋為未保存記建物，該房屋由邱紹彬買賣取得，於72年3月16日贈與余清圳，83年間余清圳再將房屋事實處分權移轉予被告余邱細妹），為被告余邱細妹所不爭執，並有上開房屋之稅籍證明1份（見本院卷一第76頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告余邱細妹辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又被告余邱細妹分別於105年5月24日、105年2月22日、107年3月5日各匯15,940元入前述原告系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有被告余邱細妹所提出之匯款申請書3份（見本院卷二第159頁）在卷可參。按被告余邱細妹所有之前述建物審諸前述之稅籍資料，其起課之時間為87年7月，至遲於該時系爭建物即已存是在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告余邱細妹長期占用其土地？且審諸前述被告余邱細妹按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告余邱細妹所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人

，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告余邱細妹抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告余邱細妹之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告余邱細妹應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（四）被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥（被告陳福海之繼承人）部分：

1、原告主張：坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋本為被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥之被繼承人陳福海所有，而由被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥繼承而公同共有，為上開被告等人所不爭執，並有上開房屋之稅籍證明1份（見本院卷一第84頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○ ○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又已故陳福海分別於105年6月4日分別匯15,750元、14,550元入原告前述系爭帳戶；於106年12月15日、107年4月27日，則分別由被告陳恩

誠名義匯30,330元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有上開被告等人所提出之匯款申請書3份（見本院卷二第162-164頁）在卷可參。按陳福海所有之前述建物審諸前述之稅籍資料，其起課之時間為87年7月，至遲於該時系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告陳福海長期占用其土地？且審諸前述陳福海按年給付原告款項，而原告就其按年收取陳福海所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告等人抗辯陳福海係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥所公同共有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告陳石松、蔡陳美珠、黃陳錦衣、湯陳美環、陳美紅、陳美音、陳榆家、陳恩國、陳恩傑、陳恩祥應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（五）被告周陳秀子部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋被告周陳秀子有事實上處分權（系爭房屋之納稅義務人原為已故之陳積慶，其於48年7月17日，自訴外人方秋枝處所買受，陳積慶於106年11月20日病故，系爭房屋由被告周陳秀子繼承），為被告周陳秀子所不爭執，並有上開房屋之稅籍證明1份（見本院卷一第86頁）、賣渡證書1份（見本院卷第87-88頁）、遺產免稅證明書（見本院二第161頁)在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告周陳秀子辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地

，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又上開房屋於69年至104年，係委由陳福海之名義支付租金，105年由陳福匯款，106年地租則以陳恩誠名義支付匯款入前述原告系爭帳戶等情，有被告周陳秀子提出之租金收據（見本院卷一第90-95頁）、匯款申請書2份（本院卷二第162-163頁）在卷可參。按被告周陳秀子所有之前述建物至遲於48年7月17日即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告周陳秀子長期占用其土地？且審諸前述被告周陳秀子按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告周陳秀子所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告周陳秀子抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告周陳秀子所有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告周陳秀子應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（六）被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞部分：

1、原告主張：坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋原為被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞之被繼承人何玉珠所有，而由被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞繼承而公同共有，為上開被告等人所不爭執，並有上開房屋

之稅籍證明1份（見本院卷一第96頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又被告陳慶育於105年5月30日、106年12月25日、107年5月23日分別匯18,367元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有上開被告等人所提出之匯款申請書3份（見本院卷二第165頁）在卷可參。按被告等人之前述建物審諸前述稅籍資料，其起課之時間為77年7月，至遲於該時系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞長期占用其土地？且審諸前述被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞等人按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告等人抗辯其等係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞所公同共有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告陳慶育、陳順發、陳易榐、陳麗霞應將前述房屋拆除

並將占用之土地返還原告，於法無據。

（七）被告陳麗霞部分：

1、原告主張：坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋為被告陳麗霞所有（因上開房屋於68年6月1日由被告陳麗霞自訴外人黃何秀鑾買受取得），為被告陳麗霞所不爭執，並有上開房屋之稅籍證明、所有權狀、所有權移轉契約書各1份（見本院卷一第106-108頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告陳麗霞辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又被告陳麗霞以陳學詩名義於106年4月25日、107年4月9日分別匯27,500元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有被告陳麗霞所提出之匯款申請書3份（見本院卷二第166頁）在卷可參。按被告陳麗霞所有之前述建物審諸前述之稅籍資料，其起課之時間為78年5月，至遲於該時系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告陳麗霞長期占用其土地？且審諸前述被告陳麗霞按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告余邱細妹所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告陳麗霞抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、又原告主張被告陳麗霞購買前述建物，其前手通知原告行使優先承買權之存證信函（見本院卷一第109頁），其未收受云云，惟查：原告於被告陳麗霞購買前述建物後，猶發函向被告陳麗霞催繳租金，有存證信函1份（見本院卷一第110頁）在卷可憑，原告事後主張其不知被告陳麗霞向前手承購之事實，而主張未受優先承買通知，自無可採。況有無優先承買權與被告陳麗霞是否應拆除前述建物本屬無涉，不因原告主張之優先承買權存在，被告陳麗霞即負有拆除前述建物之義務，原告主張其未優先承買通知，被告陳麗霞應拆除前述建物，自無可採。

4、基上，被告陳麗霞所有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告陳麗霞應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（八）被告阮金芳、高順發（上二人為高榮杰之繼承人）、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟（上七人與高榮杰均為王富之繼承人）部分：

1、原告主張：坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋為被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟等人因繼承而公同共有，為上開被告等人所不爭執，並有遺產稅免稅證明書1份、同意移轉明書1份（見本院卷一第117頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原

告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又被告高榮宏於100年，以匯票方式給付原告79,200元，已故高榮杰分別於102年6月5日、103年11月6日以匯票方式給付26,400元予原告，嗣後提存於法院，被告阮金芳於106年6月27日匯15,000元、107年3月9日匯11,400元、13,200元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有上開被告等人所提出之匯款申請書1份、匯票2份、提存書2份（分見本院卷一第118頁反面-122頁）在卷可參。按被告等人之前述建物審諸前述遺產稅免稅證明書及同意移轉證明書，至遲於94年間系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟長期占用其土地？且審諸前述被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟等人按年給付原告款項，而原告就其按年收取上開被告等人所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告等人抗辯其等係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟所公同共有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告阮金芳、高順發、高榮賢、高榮宏、高麗華、高麗蘭、高麗卿、高彩、高小娟應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（九）被告蔡銘洲部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房

屋被告蔡銘洲有事實上處分權（系爭房屋之納稅義務人原為已故蔡進世，其於84年11月12日，自訴外人劉以火處所買受，系爭房屋由被告蔡銘洲繼承），為被告蔡銘洲所不爭執，並有上開房屋之房屋讓渡同意書1份（見本院卷一第125頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告蔡銘洲辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又上開房屋被告蔡銘洲分別於103年11月24日給付18,940元由訴外人龔輝美收受、105年6月6日匯37,880元、107年1月2 3日、108年1月30日則分別匯18,940元入原告前述系爭帳戶等情，有被告蔡銘洲提出之租金收據1份（見本院卷一第131頁）、匯款申請書3份（見本院卷二第168頁、本院卷三第63頁）在卷可參。按被告蔡銘洲所有之前述建物至遲於84年11月12日即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告蔡銘洲長期占用其土地？且審諸前述被告蔡銘洲按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告蔡銘洲所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於10 5年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告蔡銘洲抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告蔡銘洲所有之門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自

屬有權占有，原告訴請被告蔡銘洲應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（十）被告詹琮富部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號○○區○○街○○號房屋被告詹琮富有事實上處分權之事實，為被告詹琮富所不爭執，自堪信為真實。

2、被告詹琮富辯稱：臺中市○區○○路○○巷○○號係訴外人邱金春所有，早期邱金春向原告之父龔連法承租土地而興建，邱金春死亡後由邱東新承受系爭房屋並持續交付租金予龔輝美。被告詹琮富與邱東新於99年4月22日成立買賣契約被告詹琮富向邱東新購買系爭臺中市○區○○路○○巷○○號及、臺中市○區○○街○○號房屋，並繼續繳納租金予原告等情，有被告詹琮富所提出之邱金春租金收據1份（見本院卷132-137頁）、邱東新租金收據1份（見本院卷138-139頁）、不動產買賣契約書1份（見本院卷140-14 1頁）、被告詹琮富租金收據1份（見本院卷142頁）在卷可參，自非無據。

3、被告詹琮富復辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。被告詹琮富於105年1月24日匯30,200元、訴外人詹祺如於10 7年1月26日匯30,200元、被告詹琮富於108年1月30日匯30 ,200元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有被告詹琮富所提出之匯款申請書3份（見本院卷二第169頁、本院卷三第64頁）在卷可參。按被告詹琮富所有之前述建物長期占用系爭土地上迄今，原告如未收取任

何代價豈會容被告詹琮富長期占用其土地？且審諸前述被告詹琮富按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告詹琮富所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告詹琮富抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、原告復主張縱認原告與被告詹琮富就坐落門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋所坐落之土地有不定期租賃關係存在，惟門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號房屋之屋頂殘破已達不堪使用之程度云云，惟原告上開主張，業為被告詹琮富所否認，查：

⑴系爭門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號建物為屋瓦磚造現由被告詹琮富占有使用中，業經本院會同兩造履勘屬實，有勘驗筆錄1份（見本院卷一第206頁）、現場照片1份（見本院卷一第199頁）在卷可憑，足見上開房屋尚可居住使用無訛，原告主張系爭被告詹琮富所有前開房屋之屋頂殘破已達不堪使用之程度云云，自無可採。

⑵依原告提出之前述現場照片，被告詹琮富確有占有使用，而前開房屋屬長方形，面積達102平方公尺，自不得因該建物有部分屋頂破損即認該建物無法達使用收益之功能，況該建物現有被告詹琮富真實占有使用中，原告僅因該建物屋頂有些許破損即主張上開房屋無法使用，自無可採。

⑶系爭門牌號碼臺中市○區○○路○○巷○○號建物並無屋頂破損不堪使用之情事存在，就該房屋占有之土地兩造間有租賃關係存在，自屬有權占用應可認定。

4、基上，被告詹琮富所有之前述房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告詹琮富應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據

。

（十一）被告蔡素靜部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○號房屋被告蔡素靜有事實上處分權（系爭房屋為未保存登記建物，其納稅義務人原為被告蔡銘洲，其於83年11月5日，出售予被告蔡素靜），為被告蔡素靜所不爭執，並有上開房屋之建物買賣所有權移轉契約書1份（見本院卷一第157頁反面）、稅籍資料1份（見本院卷一第158頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告蔡素靜辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又被告蔡素靜之前手蔡秀琴曾於83年3月16日與原告就系爭建物所坐落之土地訂立租賃契約，有被告蔡素靜所提出之租賃合約書1份（見本院卷一第156頁），是被告蔡素靜抗辯系爭建物占用土地之初有租賃契約存在，應屬可採。再者被告蔡素靜於106年3月31日、107年4月12日分別匯9,255元入原告前述系爭帳戶等情，有被告蔡素靜提出之匯款申請書2份（見本院卷二第170頁）在卷可參。按被告蔡素靜之前述建物至遲於83年即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告蔡素靜長期占用其土地？且審諸前述被告蔡素靜按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告蔡素靜所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有

租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告蔡素靜抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告蔡素靜所有之門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告蔡素靜應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（十二）被告郭永豐部分：

1、原告主張：就坐落門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號房屋被告郭永豐有事實上處分權（系爭房屋為未保存登記建物，其納稅義務人原為游賴淑鳳，其於76年10月1日，出售予被告郭永豐），為被告郭永豐所不爭執，並有上開房屋之建物房屋產權讓渡契約書1份（見本院卷一第143-144頁）、稅籍資料1份（見本院卷一第158頁）在卷可稽，自堪信為真實。

2、被告郭永豐辯稱：其取得前述建物後有與被告於83年2月17日與原告訂立租期兩年之租賃合約書，為原告所不爭執，並有被告郭永豐所提出之租賃合約書1份（見本院卷一第145頁）在可參，亦堪信為真實。

3、被告郭永豐復辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。是被告郭永豐抗辯系爭建物占用土地之初有租賃契約存在，應屬可採。再者被告郭永豐於106年1月20日、107年1月29日匯9,350元入原告前述系爭帳戶，有匯款單申請書2份（見本院卷二第171頁）在卷可稽。按被告郭永豐之前開

建物長期占用系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告郭永豐長期占用其土地？且被告郭永豐之前述建物本因定期租賃而占有系爭土地，後因租期屆滿而繼續繳納租金予原告，並繼續占有使用系爭土地，審諸前述被告郭永豐按年給付原告款項，而原告就其按年收取被告蔡素靜所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告郭永豐抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

4、基上，被告郭永豐之門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告郭永豐應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

（十三）被告李林邁部分：

1、原告主張：坐落門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號房屋為被告李林邁所有（原為已故李柳絮所有，後為被告李林邁繼承取得），為被告李林邁所不爭執，並有稅籍資料1份（見本院卷一第151頁）、李柳絮繼承系統表1份（見本院卷第二第189頁）、繼承人戶籍謄本（見本院卷二第190-194頁）、權利讓渡書4份（見本院卷二第228-231頁）、李雅涵繼承系統表1份、繼承人戶籍謄本1份（分見本院卷三第30-32頁）、權利讓渡書1份（見本院卷三第41頁），在卷可憑，堪信為真實。

2、被告李林邁辯稱：系爭土地及前開同段280之8地號土地，長久以來均有出租予他人，且兩筆土地皆由訴外人龔輝美收取租金等情，固為原告所否認，惟原告與訴外人龔良美、龔輝美均為龔連法之繼承人，因繼承分割登記而取得系爭土地，原告因繼承分割登記取得系爭土地，而龔良美取

得坐落臺中市○區○○段○○○○○○○號土地，兩地相鄰，其上皆有地上物存在，且訴外人龔輝美代原告向承租人收取地租時，均會於收據記載「龔」字樣等情，已如前述。又已故李柳絮於105年5月17日匯8,219元入原告前述系爭帳戶。被告李林邁於106年2月17日、107年3月5日匯8,219元入原告前述系爭帳戶等情，為原告所不爭執，並有被告李林邁所提出之匯款申請書3份（見本院卷二第172頁）在卷可參。按被告李林邁之前述建物審諸前述稅籍資料，至遲於72年間系爭建物即已存在於系爭土地上迄今，原告如未收取任何代價豈會容被告李林邁長期占用其土地？且審諸前述被告李林邁按年給付原告款項，而原告就其按年收取上開被告等人所交付之款項，復未能舉證證明其收受款項之原因關係，再參諸前述原告自承有委託訴外人劉至剛於105年5月12日分別寄發存證信函予被告等人，自承與被告等人間就被告等人前述建物占用系爭土地部分有租賃關係在，而催告被告等人給付租金，並匯入其帳戶內等情，亦審認如前，足明被告李林邁抗辯其係為給付租金而匯款予原告，自屬有據。

3、基上，被告李林邁所有之門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○號房屋係基於租地建屋之租賃契約而占用系爭土地，自屬有權占有，原告訴請被告李林邁應將前述房屋拆除並將占用之土地返還原告，於法無據。

三、原告請求被告等人拆屋返還土地均無理由：

（一）被告等人前述所有占用原告有系爭土地之建物，均係被告等人各別基於與原告間之不定期租地建屋之租賃契約而占用，該等建物占用系爭土地均屬有權占有，原告主張被告等人前述建物無權占用原告所有之系爭土地，自無可採。

（二）又被告等人前述所有之建物，均屬有權占用系爭土地，原告對被告等人並無民法第767條之物上請求權存在，原告請求被告等人拆屋返還土地，均無理由。

四、綜上所述，兩造間就前述建物占用系爭土地部分，存有租地

建屋不定期租賃契約存在，被告等人均屬有權占有，原告依據民法第767條第1項之規定，請求被告等人應將聲明所示之建物拆除，並將占用之土地返還原告，均無理由，應駁回其訴。

伍、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　17　　日

民事第四庭　　法　官　王金洲

正本係照原本作成。

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。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　　108　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　林素珍