

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1342號

原告 洪岳鵬

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 胡玉龍

高子涵

被告 廉裕源

廉裕隆

上一人

訴訟代理人 謝文田律師

複代理人 施芸婷律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告廉裕源應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如附圖即臺中市大甲地政事務所民國107年11月19日複丈成果圖所示編號A（面積130.14平方公尺）、編號B（面積1.47平方公尺）之建物及圍牆拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。

被告廉裕隆應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如附圖即臺中市大甲地政事務所民國107年11月19日複丈成果圖所示編號C（面積230.76平方公尺）、編號D（面積1.32平方公尺）、編號E（面積2.40平方公尺）之建物、圍牆及水塔拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告廉裕源負擔三分之一，餘由被告廉裕隆負擔。

本判決第一項於原告以新台幣184,254元供擔保後，得假執行。

但被告廉裕源如以新台幣552,762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328,272元供擔保後，得假執行。

但被告廉裕隆如以新台幣984,816元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、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，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條第1項、第4項分別定有明文。本件原告於起訴後撤回對被告李世村、邱蕭春梅、陳蕭春珠、蕭睿良、蕭榛諒、蕭心琪、陳雅惠、陳雅珊、陳雅萱、蕭嘉佑、蕭東明、蕭東周、蕭東昇、蕭采穎、蔡廉秀香、廉秀鳳、廉裕榮、廉裕南、廉裕龍、鄭雲騰、鄭雲管、鄭雲益、鄭申琪、鄭雲晃、鄭叔珠、鄭正忠、鄭正義、廉金和、鼎馥紙器股份有限公司之訴，其中：

（一）邱蕭春梅、陳蕭春珠、蕭睿良、蕭榛諒、蕭心琪、陳雅惠、陳雅珊、陳雅萱、蕭嘉佑、蕭東明、蕭東周、蕭東昇、蕭采穎、蔡廉秀香、廉秀鳳、廉裕榮、廉裕南、廉裕龍、鄭雲騰、鄭雲管、鄭雲益、鄭申琪、鄭雲晃、鄭叔珠、鄭正忠、鄭正義部分，均未經言詞辯論，原告撤回起訴無須得其等同意。

（二）另李世村、廉金和、鼎馥紙器股份有限公司，經本院將原告撤回起訴之意思表示通知後，皆未於10日內提出異議，應視為同意撤回。揆諸前揭說明，原告撤回對上開被告之訴，合於規定，自應准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告對被告提起拆屋還地訴訟，其聲明請求被告返還土地之位置及面積，於臺中市大甲地政事務所測量後，原告依測量結果更正其訴之聲明，核與前開規定相符，亦應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告為臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地上有被告廉裕源、廉裕隆分別所有未辦理保存登記之建物，稅籍編號分別為00000000000、0

0000000000，門牌號碼同為臺中市○○區○○路○○○號，如附圖即臺中市大甲地政事務所複丈日期民國107年10月9日土地複丈成果圖所示編號A、B為被告廉裕源房屋占有位置；編號C、D、E為被告廉裕隆房屋占有位置。被告之建物並無合法權源，竟無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項及第821條規定，請求被告拆除地上物，將系爭土地返還予全體共有人。

(二) 原告否認兩造間就系爭土地存有不定期租地建屋關係，被告廉裕源雖為租地建屋之主張，惟就租地建屋之積極事實，並未提出任何證據以實其說。此外，被告廉裕源所稱土地所有人林紹業等7兄弟，究為哪7人？亦未見被告廉裕源有所主張，僅泛稱經土地所有權人林紹業等7兄弟之口頭同意，實難採信。退步言之，被告所有之系爭房屋縱得部分土地共有人之同意所建造，縱部分共有人曾向被告收取土地租金，該租地建屋契約對其他共有人，仍不生效力，被告所有房屋仍非有權占有。原告亦否認兩造間就系爭土地存有使用借貸之關係，被告廉裕隆應就「被告占有使用基地建屋，亦當係經土地所有權人之同意，雙方具有永久使用借貸之合意」之積極事實負舉證責任。

(三) 被告既主張就系爭土地有租地建屋及使用借貸之法律關係存在，顯非以行使地上權之意思占有系爭土地，被告廉裕源主張時效取得地上權部分，亦非可採。

(四) 並聲明：

1、被告廉裕源應將坐落臺中市○○區○○段○○○號土地，如附圖所示編號A、B位置（面積分別為130.14、1.47平方公尺）之建物及圍牆拆除，並將土地交還全體共有人。

2、被告廉裕隆應將坐落臺中市○○區○○段○○○號土地，如附圖所示編號C、D、E位置（面積分別為230.76、1.32、2.40平方公尺）之建物、圍牆及水塔拆除，並將土地交還全體共有人。

3、願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告抗辯：

02 (一) 被告廉裕源部分：

- 03 1、被告廉裕源之祖父廉龜里於30年間向當時土地所有權人林
04 紹業等7兄弟，口頭約定承租同段125、126、127、128、
05 145、148等地號土地種植水稻，為不定期租賃關係，因歷
06 經豪雨侵襲土地流失，經地主委託，廉龜里及廉清和即被
07 告父親將流失土地重新開墾完成，同時經地主同意，於系
08 爭土地上興建農舍，戶籍並於36年4月13日遷入臺中市○
09 ○區○○路○○○號（嗣門牌整編為144號）。41至42年間政
10 府實施耕者有其田政策，同段125、126地號田地放領給佃
11 農廉龜里，53年9月間地主出售同段145、148地號土地給
12 廉清和，足見被告與地主間有租賃契約存在，且地主與佃
13 農間關係密切。被告廉裕源於原告土地上興建房屋，有使
14 用之權，類似於地上權，依民法第832條規定，被告廉裕
15 源主張已因時效取得地上權。
- 16 2、廉龜里承租系爭土地興建房屋後，被告廉裕源之家屬均有
17 繳納地租，約於80年間，林家兄弟未再派人來收取地租，
18 因土地所有權人增加多人，被告廉裕源不知向誰支付地租
19 ，此不能歸責被告廉裕源，被告廉裕源願意支付租金，縱
20 被告廉裕源有積欠地租，土地所有權人在租賃契約未終止
21 前，仍有租賃關係存在。
- 22 3、被告廉裕源為系爭土地之合法承租人，並非無權占有系爭
23 土地，原告於105年間取得土地所有權，依民法第425條規
24 定，原告繼承原所有權人林紹業兄弟與被告間之租賃契約
25 。在租賃契約尚未解除前，自應受租賃契約之限制，或經
26 全體共有人之同意，依民法第258條規定，行使解除權後
27 再依法辦理。被告廉裕源與原告間存在不定期租賃契約，
28 理當有合法使用權源，被告廉裕源數年來陸續投入資金為
29 房屋之修繕，原告擬拆屋還地，片面更改現狀，有違法律
30 規定，且侵害被告廉裕源權益，原告應補償建物之損失，
31 拆除費用應由原告負擔。

01 4、答辯聲明：

02 駁回原告之訴。

03 (二) 被告廉裕隆部分：

04 1、門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋，係屬被告廉裕
05 隆、廉裕源及訴外人廉金和因繼承而取得。當初被告先人
06 使用系爭土地建屋居住，係於租賃之耕地範圍內建屋，嗣
07 耕地放領、房屋基地地目為建地，不在放領之列，所有權
08 仍為原地主所有，故本件土地之使用，係租地建屋，其性
09 質應屬租賃關係，具有法律上正當權源。

10 2、退言之，被告廉裕隆占有使用基地建屋，已歷經數十年，
11 原告方未曾有任何共有人表示異議，足以間接推知雙方當
12 具有永久使用借貸之合意。且房屋現況仍堅固耐用，被告
13 廉裕隆亦設籍實際居住，足見使用借貸之目的尚未完成，
14 原告並無終止借貸之理由。

15 3、被告廉裕隆占有使用系爭土地，具有租賃或使用借貸之關
16 係存在，有法律上正當權源。原告欲收回土地，依法自應
17 為終止契約之意思表示。雖原告曾以存證信函催告，惟參
18 照存證信函意旨，並非為終止契約意思表示之通知，自不
19 發生終止契約之效力。且系爭土地有其他共有人，原告以
20 其1人名義具函催告，亦不發生終止契約之效力。

21 4、答辯聲明：

22 (1) 駁回原告之訴及假執行之聲請。

23 (2) 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項：（見本院卷二第165頁反面、第198頁）

25 (一) 坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地為原告與第三人所
26 共有（下稱系爭土地）。

27 (二) 系爭土地上有被告廉裕源所有未辦理保存登記之建物，稅
28 籍編號為00000000000，及被告廉裕隆所有未辦理保存登
29 記之建物，稅籍編號為00000000000，門牌號碼均為臺中
30 市○○區○○里○○路○○○號之房屋。被告2人房屋坐落位
31 置如臺中市大甲地政事務所複丈日期107年10月9日土地複

丈成果圖所示編號A、B為被告廉裕源房屋占有位置；編號C、D、E為被告廉裕隆房屋占有位置。

(三) 上開門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋，係被告廉裕隆、廉裕源依繼承關係而取得。

四、兩造之爭點：

(一) 兩造就系爭土地有無存在不定期租地建屋之關係？

(二) 兩造就系爭土地有無存在使用借貸之關係？

(三) 被告廉裕源主張其所有房屋對系爭土地已因時效取得地上權，有無理由？

(四) 原告依民法第767條第1項及第821條之規定，請求被告2人拆屋還地，有無理由？

五、法院之判斷

(一) 原告主張其為系爭土地共有人之一，被告廉裕源之系爭房屋占用系爭土地如附圖即臺中市大甲地政事務所107年11月19日土地複丈成果圖所示之編號A部分（面積130.14平方公尺）、編號B部分（面積1.47平方公尺）；被告廉裕隆之系爭房屋占用系爭土地如附圖即臺中市大甲地政事務所107年11月19日土地複丈成果圖所示之編號C部分（面積230.76平方公尺）、編號D部分（面積1.32平方公尺）、編號E部分（面積2.40平方公尺）等情，業據提出土地登記謄本、地籍圖騰本為證，並經本院會同臺中市大甲地政事務所現場勘驗、測量，製有勘驗筆錄、照片、臺中市大甲地政事務所107年11月19日土地複丈成果圖附卷可憑，復為被告所不爭執，堪信為真。

(二) 關於被告以租賃關係抗辯部分

1、被告廉裕源抗辯其祖父廉龜里於30年間，與系爭土地當時所有權人林紹業等7兄弟間，口頭成立不定期租賃關係一情，為原告所否認，依民事訴訟法第277條前段「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」規定，應由被告廉裕源負舉證責任。惟被告廉裕源就此並未提出證據以資證明，則其此部分抗辯，即屬無據，自非可採。

01 2、被告廉裕隆抗辯其先人於興建系爭房屋時，與原地主成立
02 租地建屋契約之情，為原告所否認，參諸前揭說明，應由
03 被告廉裕隆負舉證之責。然被告廉裕隆並未特定其所謂租
04 地建屋契約之雙方當事人「被告先人」及「原地主」究為
05 何人，亦未就此舉證以實其說，則其此部分辯解，亦非有
06 憑，而不足採。

07 3、況民法第820條第1項於98年1月23日修正前係規定：「共
08 有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」，而共
09 有物之出租係管理行為之一種，故共有人中之一人或數人
10 將共有土地之特定部分出租者，須經其他共有人之同意。
11 如共有人中之一人未經他共有人之同意，擅將共有物之全
12 部或一部出租他人，對於他共有人不生效力（最高法院92
13 年度台上字第1734號民事判決要旨參照）。本件被告2人
14 並未提出任何證據足以證明系爭土地業經全體共有人之同
15 意而為出租，參諸前揭說明，自無從對抗其他共有人。換
16 言之，被告不得對原告主張有租賃契約存在，故被告所辯
17 租賃關係部分，洵屬無據。

18 （三）關於被告以使用借貸關係抗辯部分

19 1、本件被告廉裕隆抗辯使用借貸契約部分，為原告所否認，
20 依照前揭說明，應由被告廉裕隆負舉證之責。惟被告廉裕
21 隆並未特定其所稱使用契約契約之締約雙方當事人為何，
22 亦未就此舉證以實其說，被告廉裕隆此部分辯解，既非有
23 憑，即不足採。

24 2、況按使用借貸本係無償借用性質，不能與租賃相提並論，
25 難認有民法第425條之適用。故土地於所有權移轉於他人
26 後，除已得該他人即現在之所有人同意允予繼續使用外，
27 縱經前所有人無償提供或允許借用人使用，亦不能以之拘
28 束現在之所有人，而對現在之所有人主張有使用該土地之
29 權利（最高法院91年度台上字第278號民事判決意旨參照
30 ）。本件縱依被告廉裕隆所辯，系爭土地之前所有人曾無
31 償提供或允許被告或其先人使用，然因系爭土地之所有權

業經移轉，而被告廉裕隆並未證明其已取得現在所有人之同意允予繼續使用，參諸前揭說明，自不能以之拘束現在之所有人，而對現在之所有人主張有使用該土地之權利，是被告廉裕隆此部分所辯，亦非可採。

(四) 關於被告以時效取得地上權抗辯部分

1、按因時效完成而取得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地為其成立要件之一，原審既認上訴人非以行使地上權之意思而占有系爭土地，即上訴人即無從因時效而取得地上權或地上權登記請求權。又縱認上訴人因地上權取得時效完成而得主張時效利益，依民法第772條準用第769條及第770條之規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權之法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有。且按占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提（最高法院89年度台上字第1370號民事判決要旨參照）。

2、本件被告廉裕源雖以時效取得地上權置辯，惟被告2人乃主張其等基於租賃契約或使用借貸契約而有權使用系爭土地，業如前述，被告2人既非以行使地上權之意思而占有系爭土地，即無從因時效而取得地上權。又被告廉裕源迄本件言詞辯論終結時止，均未依法登記為地上權人，參照前開說明，自不能對土地所有權人主張其為有權占有。另被告廉裕源並未於原告提起本件拆屋還地之訴訟前，向地政機關請求登記為地上權人，本院自無庸就其是否具備時效取得地上權之要件為實體裁判，附此敘明。

(五) 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條定有明文。次按各
共有人對於第三人，得就共有物之全部，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為
之，亦為民法第821條所明定。本件被告既無法證明其等
對系爭土地為有權占有，則原告主張依民法第767條、第
821條之規定，請求被告廉裕源拆除如附圖所示編號A（面
積130.14平方公尺）、編號B（面積1.47平方公尺），及
請求被告廉裕隆拆除如附圖所示編號C（面積230.76平方
公尺）、編號D（面積1.32平方公尺）、編號E（面積2.40
平方公尺）之建物、圍牆及水塔，並將上開占用部分之土
地返還原告及全體共有人，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條、第821條規定，請求被告將
系爭房屋無權占有系爭土地之部分拆除，並將該部分土地返
還原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

七、原告及被告廉裕隆均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為
假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許
之，並就被告廉裕源部分，依職權宣告預供擔保免為假執行
。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、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 12 日
民 事 第 一 庭 法 官 羅 智 文

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 廖 鳳 美