

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1605號

原告 吳茂榮
吳茂居
吳茂癸
吳茂松

共同

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 高子涵

被告 吳淑靜

吳淑雯

吳淑滿

吳淑芸

吳坊瑩（原名吳偉美）

訴訟代理人 曾耀聰律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國107年9月20日複丈成果圖所示編號A（面積2平方公尺）、編號B（面積50.5平方公尺）、編號C（面積0.1平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告吳茂榮。

二、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國107年9月20日複丈成果圖所示編號D（面積90平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告吳茂居。

三、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國107年9月20日複丈成果圖所示編號E（面積92平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告吳茂癸。

四、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上如附圖

即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國107年9月20日複丈成果圖所示編號F（面積54.6平方公尺）、編號G（面積0.4平方公尺）、編號H（面積1平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告吳茂松。

五、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上如附圖即臺中市雅潭地政事務所複丈日期民國107年9月20日複丈成果圖所示編號L（面積6平方公尺）、編號M（面積15平方公尺）、編號N（面積0.5平方公尺）之地上物拆除，並將占用之土地返還原告及共有人全體。

六、訴訟費用由被告連帶負擔。

七、本判決原告勝訴部分，於原告以附表「假執行擔保金額」欄所示金額為被告供擔保，各得假執行；但被告如以附表「免假執行金額」欄所示金額為原告供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)、253-3地號等四筆土地土地為原告所有，253-8地號土地則為原告與被告共有，系爭五筆土地上有被告之父吳茂男所遺未辦保存登記之建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000號，下稱系爭建物），吳茂男於96年11月15日死亡，系爭建物為被告所繼承，因係無合法權源占用，為此依民法第767條第1項請求被告拆除系爭建物，並將占用之土地返還原告
- (二)、原告吳茂榮、吳茂居、吳茂癸及吳茂松分別為坐落臺中市○○區○○段（下省略市區段名）253-3、253-4、253-5、253-6地號土地（下稱253-3地號等4筆土地）之所有人，另同段253-8地號土地為原告4人與被告吳淑靜、吳淑雯、吳淑滿、吳淑芸、吳坊瑩5人所共有。前揭土地有被告之被繼承人吳茂男所遺未辦理保存登記門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭建物）座落其上，吳茂男於民國96年11月15日死亡，被告5人共同繼承系爭建物，而對系爭建物有事實上處分權。因系爭建物無合法權源占有253-3地號等4筆土地，原告依民法第767條第1項規定，請求被告5人拆除

01 占用253-3地號等4筆土地之建物，並將土地分別返還原告4
02 人。又系爭建物亦無合法權源占有253-8地號土地，原告依
03 民法第821條規定，請求被告5人拆除占用253-8地號土地之
04 建物，將土地返還全體共有人。

05 (二)、被告雖抗辯系爭建物佔有土地之權源為使用借貸關係，為表
06 慎重，原告再以民事更正聲明暨準備(三)狀繕本之送達，作為
07 終止使用借貸之意思表示。另依民法第470條規定可知借用
08 人返還借用物之義務，為借用期限屆滿、借用人之借貸目的
09 使用完畢及經過相當時期可推定借用人已使用完畢。依遺產
10 繼承分割協議書第2條第5項，吳茂男借用原告土地之使用期
11 限為自契約成立日(81年11月29日)起算15年，未記載吳茂男
12 借用土地之借貸目的為何，故判斷該使用借貸契約是否終止
13 或消滅，並不涉及借貸目的有無完成之問題，需判斷者為借
14 用期限有無屆滿。退步言，縱被告將契約解為借貸目的並未
15 完成，然依民法第470條第1項但書之規定，自81年11月29日
16 使用借貸契約成立迄今已26年，應認經過相當時期可推定借
17 用人已使用完畢，應准許原告收回土地。又原告在253-3地
18 號等4筆土地及253-8地號土地上並無任何地上建物存在，故
19 不存在重新建築問題，且原告徒有土地所有權卻無法使用收
20 益，每年尚須繳納地價稅，故原告因而邀集被告，詢問有無
21 一併出售兩造名下之建地及農地之意願，方有委託書之事，
22 上開提議既遭被告拒絕，建商現已無意願購買。

23 (三)、聲明：1.被告應將253-3土地上，依附圖（即臺中市雅潭地
24 政事務所複丈日期民國107年9月20日複丈成果圖）所示編號
25 A、B、C所示之建物拆除，將土地返還原告吳茂榮。2.被告
26 應將253-4土地上，依附圖所示編號D之建物拆除，將土地返
27 還原告吳茂居。3.被告應將253-5土地上，依附圖所示編號E
28 之建物拆除，將土地返還原告吳茂癸。4.被告應將253-6土
29 地上，依附圖所示編號F、G、H之建物拆除，將土地返還原
30 告吳茂松。5.被告應將253-8土地上，依附圖所示編號L、M
31 、N之建物拆除，將土地返還原告及全體共有人。6.願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)、吳茂男為被告5人之父親，與原告間為兄弟關係，吳茂男為
04 長兄，因其等之父吳財，自50歲起即未再工作，吳茂男身為
05 長兄與妻子扛起家業，帶領其弟即原告共同努力，終致原告
06 吳茂居、吳茂榮各繼承建物一棟，其餘原告亦自立有成另買
07 新居，而吳茂男夫婦則始終留守祖厝即系爭建物。嗣81年6
08 月27日吳財去世後，吳財之繼承人（包括吳茂男與原告）共
09 同簽立「遺產繼承分割協議書」（下稱分割協議書），約定系
10 爭建物由吳茂男繼承取得，建物坐落之基地（分割前之253
11 -3地號）由吳茂男與原告繼承取得，其後再分割為253-3、
12 253-4、253-5、253-6、253-7、253-8等地號。嗣吳茂男於
13 96年11月15日去世，系爭建物由吳黃秋蘭一人居住至今。

14 (二)、原告主張依分割協議書約定，系爭建物供吳茂男自契約成立
15 日起使用15年，期限屆滿如繼承人依共有物分割後取得之土
16 地上重建者，吳茂男無條件遷讓；因15年期限已屆滿，其欲
17 於重建房屋而為本件請求，然上開協議書固約定吳茂男之使
18 用期限為15年，惟其後緊接約定期限屆滿時，如原告必須依
19 共有物分割後取得之土地上重建，吳茂男始須遷讓並返還土
20 地，此參協議書之記載甚明，亦即，原告得請求吳茂男或其
21 繼承人拆屋還地之前提，需符合「15年之期限屆滿」及「原
22 告必須重建」之要件。又原告所稱因欲重建而請求云云，並
23 非事實，實則係原告欲將土地出售建設公司而非重建，原告
24 前邀被告5人共同出售土地，遭被告5人婉拒，並有下列事證
25 可證：

- 26 1. 106年11月，原告吳茂居持委託書要求被告等人蓋章授權原
27 告吳茂榮共同出售土地，有委託書可證（見本院卷第72頁）。
- 28 2. 107年1月7日，原告約同和樹建設股份有限公司開發部方冠
29 程等人，到系爭建物處向被告等人說明土地買賣事宜。會中
30 方冠程表示，如要買賣建地最好合併農地一起，但買賣農地
31 現階段是不恰當的，因為農地行情不高，故建議先從建地運

01 作。

02 3. 107年2月11日，原告吳茂榮到系爭建物向吳黃秋蘭說明土地
03 已出售建設公司，並表示建設公司以原告名義寄存證信函給
04 被告等人，要求被告5人與建設公司聯絡。

05 4. 107年2月11日，原告吳茂榮到系爭建物處拿原告與和樹建設
06 公司簽訂之契約書給被告吳淑靜、吳坊瑩等人看，並說明是
07 經由建設公司同意，希望被告5人相信原告已將土地出售建
08 商之事實。

09 5. 107年2月28日，原告吳茂榮與和樹建設公司總經理、開發部
10 人員至系爭建物向被告等人說明如何開發。

11 6. 107年3月18日，和樹建設股份有限公司開發部方冠程及新田
12 里里長吳政潭到系爭建物處對被告吳淑靜等人說明，在109
13 年前農建地要賣出，否則將來有無法排水問題。

14 (三)、原告稱其等在土地上無任何地上建物存在，故不存在重新建
15 築之問題，然分割協議書簽立時存在於土地上之建物即為系
16 爭建物，所謂之「重建」自應是指拆除系爭建物重新建築而
17 言，與原告在其土地上是否有地上建物無涉。況原告請求被
18 告返還之土地並無建築線，無法興建建物，益見其稱欲重建
19 並非事實。再者，因土地對外只能通行北側第三人所有之同
20 段255、250-2地號土地留設之大約3米寬之私設道路，上開
21 土地所有人不同意拓寬道路，故無法興建房屋，足知原告根
22 本無法興建房屋。且系爭建物為祖厝，被告母親吳黃秋蘭已
23 居住該處五十餘年，其已近80高齡，希能在此終老，待伊百
24 年之後，任憑原告拆除祖厝，期能圓其微薄心願，並符彼此
25 原本約定，被告5人亦同意負擔土地之地價稅。

26 (四)、聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益判決，願供擔保，請
27 准宣告免為假執行

28 三、兩造不爭執事項(見本院卷第151頁)：

29 (一)、253-3地號等4筆土地分別為原告吳茂榮、吳茂居、吳茂癸、
30 吳茂松所有；253-8地號土地為原告與被告共有。

31 (二)、前項土地上坐落有系爭建物，建物占用前項土地之位置及面

積如雅潭地政事務所複丈日期107年9月20日複丈成果圖所示。

(三)、系爭建物前於81.11.29經吳財之繼承人包括被告之被繼承人吳茂男簽署分割協議書，協議系爭建物由吳茂男取得，並約定該房屋供吳茂男自協議日起使用權限15年為限，期限屆滿時如繼承人必須依共有物分割後取得之土地上重建者，吳茂男絕無條件遷讓交給任何一方取得建築（見本院卷第42至44頁）。

(四)、吳茂男於96年11月15日死亡，系爭建物之事實上處分權由被告繼承取得。

四、得心證之理由：

(一)、查253-3地號等4筆土地分別為原告所有，253-8地號土地則為原告與被告共有，坐落於前揭土地上之系爭建物則為被告自被繼承人吳茂男繼承而來，所坐落之位置及面積如附圖所示等情，為兩造所不爭執。又原告主張被告所有之系爭建物並無占有253-3地號等4筆土地及253-8地號土地之權源，為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判參照）。查被告對原告各為253-3地號等4筆土地之所有人及兩造為253-8地號土地之共有人之事實無爭執，且有土地登記謄本、地籍圖謄本為證（見本院卷第14-17頁），而系爭建物占有前揭土地之事實，亦經本院履勘無誤，製有勘驗筆錄、現場圖、現場照片在卷，並有臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地政事務所）所製之複丈成果圖（見本院卷第90-115、116-117頁）為憑，被告對上情亦不爭執，依前揭說明，應由被告就系爭建物有占有正當權源之事實負舉證之責。

(三)、就253-3地號等4筆土地部分：

- 01 1. 被告辯以其等之父即被繼承人吳茂男與原告間存有分割協議
02 書，依協議書之約定，系爭建物仍得占有253-3地號等4筆土
03 地等語。查吳茂男前於81年11月29日與吳財之其他繼承人包
04 括原告等人，共同簽立系爭分割協議書，依分割協議書（見
05 本院卷第42-44頁）第2條第5項記載系爭建物「由乙（即吳
06 茂男）繼承取得，但該房屋供乙自本日契約成立日起使用權
07 限15年為限，期限屆滿時，如繼承人必須依共有物分割後取
08 得之土地上重建者，乙絕無條件遷讓，交給任何一方取得建
09 築」等語，又依吳茂男與原告間之遺產分割契約書（見本院
10 卷第45-48頁），系爭建物所在之土地為253-3地號，原由吳
11 茂男與原告因繼承取得，除於82年3月9日分割253-8地號由
12 吳茂男與原告共有外，並於82年7月5日以共有物分割為原因
13 ，將253-3地號分割增加253-4、253-5、253-6地號而由原告
14 分別取得所有權，亦即原告於82年7月5日即已因共有物分割
15 分別取得253-3地號等4筆土地，足見系爭建物因該分割協議
16 書之簽立而有使用253-3地號等4筆土地及253-8地號土地之
17 權源，應認吳茂男與原告間有使用借貸關係之存在，惟使用
18 之方式及時間應受分割協議書約定內容所拘束。又被告為吳
19 茂男之繼承人，依民法第1148條第1項前段規定，應承受吳
20 茂男財產上之一切權利義務，是以兩造自均應受該分割協議
21 書效力所拘束。
- 22 2. 又分割協議書既約定系爭建物由吳茂男繼承取得，又約定系
23 爭建物自協議書成立之日起使用權限15年等情，衡以建物坐
24 落之土地分屬吳茂男及原告所有，其等合意提供土地供系爭
25 建物使用土地，顯有其特殊原因，不無可能係留供原告之母
26 吳黃秀梅居住之用（依分割協議書記載，吳黃秀梅繼承吳財
27 遺留之現金，但未繼承土地或房屋），或為維繫吳財之繼承
28 人情感之用；惟自81年11月29日簽約日起算15年，期限確已
29 於96年11月29日早已屆滿，應屬明確。
- 30 3. 系爭分割協議書另記載期限屆滿時「如繼承人必須依共有物
31 分割後取得之土地上重建者」，吳茂男無條件遷讓，交給任

01 一方取得建築等情，所稱「重建」，依字面解釋，似指土地
02 上建物之重新建築而言，惟因系爭建物坐落之基地除分屬原
03 告及被告所有之253-3地號等4筆土地及253-7地號土地外，
04 尚有253-8地號土地為兩造所共有，故而兩造實無可能將所
05 有土地交由任一筆土地所有人再為重建，尤以協議書係記載
06 「依共有物分割後取得之土地」，故應指基地之各所有人有
07 建築之需要而言，參以吳茂男亦同意交出建物給任何一方取
08 得建築，而非土地所有人共同建築，從而，分割協議書對於
09 系爭建物之使用，除有15年之期限約定外，尚有基地所有人
10 對於取得之土地有建築需要之條件，應堪認定。

- 11 4. 原告主張其等欲收回土地自行建築使用，被告則以原告係出
12 售土地與建設公司，非欲「重建」，並提出原告前交給被告
13 之委託書為證（見本院卷第72頁）；查分割協議書固以土地
14 所有人建築為借貸目的完成與否之要件，惟建築之形態未必
15 為自地自建一端，合建或委建甚至出售土地供建築之用，均
16 應認係協議書約定之建築，既原告前已覓妥建設公司商談土
17 地建築事宜，可認系爭建物使用253-3地號等4筆土地之目的
18 業已終了，堪認兩造間就253-3地號等4筆土地所成立之使用
19 借貸關係因借貸期限及借貸目的完成業已終止，原告自得請
20 求返還253-3地號等4筆土地。

21 (二)、關於253-8地號土地部分：

- 22 1. 按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。98年
23 7月23日修正施行前民法第820條定有明文。共有物未分割前
24 ，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性
25 質，與共有物之分割不同。（最高法院57年台上字第2387號
26 判例意旨參照）。各共有人按其應有部分，對於共有物之全
27 部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收
28 益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物
29 之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他
30 共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即
31 屬侵害他共有人之權利，最高法院62年台上字第1803號判例

可資參照。

2. 253-8地號土地之共有人前雖於系爭分割協議書同意系爭建物得使用253-8地號土地，可認有分管之協議分管或使用借貸關係，惟於協議書所載之期限屆滿及使用目的終了後，既未得其他共有人之同意繼續占有共有土地之全部或特定部分，且經其他共有人即原告為反對或終止使用借貸之意思表示，難認系爭建物仍有使用253-8地號土地之權源。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭建物占用253-8地號土地之部分，並將土地返還全體共有人，即有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將坐落253-3地號等4筆土地如複丈成果圖編號A至編號K所示位置及面積之系爭建物（包括圍牆、水塔）拆除，並將占用之土地返還原告；及依民法第821條規定請求被告將坐落253-8地號土地之如複丈成果圖編號L至編號M所示位置及面積之系爭建物（包括圍牆）拆除，並將占用之土地返還原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

六、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院逐一斟酌後，認與本件判決結果，不生影響，爰不一一論述。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

民事第五庭 法官 李 蓓

以上正本係照原本作成。

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 3 月 27 日

附表

編號	原告	被告	主文項次	假執行擔保金（新台幣，下同）
				免假執行擔保金
1	吳茂榮	吳淑靜、吳淑雯、吳淑滿、吳淑芸、吳坊瑩	第一項	192,900元
				578,600元
2	吳茂居	吳淑靜、吳淑雯、吳淑滿、吳淑芸、吳坊瑩	第二項	330,000元
				990,000元
3	吳茂癸	吳淑靜、吳淑雯、吳淑滿、吳淑芸、吳坊瑩	第三項	373,000元
				1,012,000元
4	吳茂松	吳淑靜、吳淑雯、吳淑滿、吳淑芸、吳坊瑩	第四項	205,000元
				616,000元
5	吳茂榮、吳茂居、吳茂癸、吳茂松	吳淑靜、吳淑雯、吳淑滿、吳淑芸、吳坊瑩	第五項	78,800元
				236,500元