臺灣雲林地方法院民事判決

108年度重訴字第78號

原　　告
即反訴被告　天汗工程股份有限公司
法定代理人　劉志春
訴訟代理人　林重仁律師
被　　告
即反訴原告　林建宏
被　　告　黃瑞珠
訴訟代理人　林坤明
被　　告　張根淡
　　張餘嘉即友來工程行
訴訟代理人　吳振結

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109 年9 月18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。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。本件本訴原告起訴時原聲明為：「一、被告黃瑞珠應將坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附表所示編號1 、2 、3 、4 、5 之建物拆除。二、被告張根淡應將系爭土地上如起訴狀附表所示編號65、68、69、77、83、84之建物拆除。三、被告林建宏應將系爭土地上如起訴狀附表所示編號10、11、12、13、22、42、60、61、62、63、64、66、67、70、71、73、76、79、80、81、82、85、86、87、88、89、90、91、92、93、

94、95、96、97、98、99、100 、101 之建物拆除。四、被告友來工程行即張餘嘉應將系爭土地上如起訴狀附表所示編號6 、7 、8 、9 、14、15、16、17、18、19、20、21、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、72、74、75、78之建物拆除。五、被告黃瑞珠、張根淡、林建宏、友來工程行即張餘嘉等4 人應將系爭土地返還原告。六、訴訟費用由被告等負擔。嗣後於民國109 年7 月17日將其聲明變更為「一、被告黃瑞珠、張根淡、林建宏、友來工程行即張餘嘉等4 人，應共同將坐落系爭土地上如雲林縣斗南地政事務所（下稱斗南地政）109 年7 月2 日土地複丈成果圖即附圖（下稱附圖）所示A 部分之建物拆除，並將土地返還予原告。二、訴訟費用由被告等負擔。」（本院卷一第315 頁至第316 頁），符合上開規定，應予准許。

二、又本件反訴原告原聲明第1 項為：「確認反訴原告就反訴被告所有系爭土地，於起訴狀所附斗南地政他項權利位置測量成果圖所示之系爭建築物3 樓部分（面積399.53平方公尺）範圍內有區分地上權登記請求權存在（本院卷一第185 頁）。嗣於109 年8 月18日具狀變更其聲明為「一、確認反訴原告林建宏所有的地上建築物，對系爭土地，有民法第425 條之1 之租賃權存在。二、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。」（本院卷二第39頁），亦符合首開法條規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、本訴部分

㈠、本訴原告主張：

1.緣訴外人林有土與訴外人大堡建設股份有限公司（下稱大堡公司）、大晉建設股份有限公司（下稱大晉公司）於81年3月25日，就林有土所有系爭土地簽訂合建契約書，合建契約書第4 條約定「營造期間：乙方（按：即大堡建設股份有限公司、大晉建設股份有限公司）應自簽約30天內完成本大樓

各項設計，並自簽約後65天內領到建築執照，並自建築執照核下後95天內開工，自開工日期（依建照日期，以工作天為準），將本工程全部依規定完成並領得使用執照。」即乙方至遲應於建造執照規定完工期限（84年5 月30日）之前完成建築建物並領得使用執照。依上開合建契約第13條第1 項後段及第2 項之約定，訴外人大堡公司、大晉公司在施工期間除因天災、地變及人力不可抗拒之因素外，若未按約定完成工程，每逾1 日按系爭工程之總工程費依千分之1 計算違約金；如大堡公司、大晉公司停工逾6 個月以上經訴外人林有土通知奈無進行工程者，視為訴外人大堡公司、大晉公司自動放棄論，一切由訴外人林有土自行處理，訴外人大堡公司、大晉公司不得有任何要求。而訴外人大堡公司、大晉公司自84年間即已停工，顯逾6 個月以上。89年1 月間訴外人林有土以系爭工程造價為37,325,690元，千分之1 為37,326元（元以下四捨五入，下同），自84年5 月31日算至88年12月31日共1,676 日，每日以37,326元計算，訴外人大堡公司、大晉公司應共同賠償林有土62,558,376元，訴外人林有土為顧及訴訟費用之負擔，先訴請上開2 公司給付1,000 萬元，經鈞院以89年度重訴字第7 號給付違約金事件判決認定：「經查，本件依原告所提出其於85年5 月1 日發予被告之存證信函說明被告自84年12月27日起即停工等情，足見被告自84年12月27日起即未按約定施作及完成工程，依前開約定，自己構成違約；又依合建契約書第13條第2 項約定「如被告停工逾6 個月以上經原告通知奈無進行工程者，視為被告自動放棄論，一切由原告自行處理，被告不得有任何要求」等語，本件被告於85年6 月27日即屬上開停工逾六個月之情形，且原告業分別於85年5 月1 日及同年9 月14日以存證信函通知被告完成約定工作，惟被告均未進行系爭工程，依上揭約定，視為被告已自動放棄系爭工程契約所約定之一切權利（包括約定系爭工程房屋及土地應有部分所受百分之62之比例分配），悉由原告自行處理系爭工程中未完工之房屋，故應

認為原告所得請求被告給付之違約金應係自84年12月27日起至85年6 月26日止按日以總工程款之千分之1 計算之違約金，……。」並將違約金總額酌減為1,931,621 元，該案業經判決確定。

2.上開訴訟雖經判決確定，然訴外人林有土始終無法將系爭工程原登記起造人為訴外人大晉公司之建物變更為其個人或指定之人，亦無法確認該部分建物事實上處分權人為訴外人林有土個人。該項工程為10層樓RC造集合住宅，申請建造執照時係以訴外人大晉公司為起造人之建物，經大晉公司之債權人聲請強制執行，被告黃瑞珠拍定取得部分建物，訴外人張陳瓊素拍定取得部分建物，剩餘建物則由被告林建宏拍定取得。被告黃瑞珠拍定取得之案號為鈞院85年度執字第1359號、86年度執字第1094號。訴外人張陳瓊素拍定取得之案號為鈞院86年度執字第1094號。然附表編號65、68、69、77、83、84等建物經本件被告張根淡請求確認事實上處分權為訴外人國龍開發工程有限公司（下稱國龍公司），經鈞院以105 年度訴字第108 號確認未保存登記建物之所有權人等事件判決確定。嗣後，訴外人國龍公司債權人聲請鈞院以105 年度司執字第25837 號給付票款強制執行事件執行。被告林建宏拍定取得之案號為鈞院102 年度司執字第4901號。

3.詎料，原以訴外人大晉公司以外之人（即地主或地主指定之人）為起造人之建物竟遭訴外人江受德即建億工程行及本件被告張餘嘉起訴請求確認該未保存登記建物所有權為訴外人大晉公司所有，經鈞院以98年度訴字第468 號判決確定在案。該案判決確定後，被告張餘嘉、友來工程行即張餘嘉等人即以訴外人大晉公司債權人身分聲請對上開建物為強制執行，而上開建物之起造人對建物之權利無辜受損，自難坐視而另行提起第三人異議之訴，然經鈞院以105 年度重訴字第50號判決駁回確定。訴外人大晉公司之債權人即本件被告張餘嘉、友來工程行即張餘嘉之執行案號為鈞院103 年度司執字第29289 號清償債務強制執行事件，拍賣結果由債權人即被

告友來工程行承受。

4.系爭工程及建物源於訴外人大堡公司、大晉公司與訴外人林有土間之合建契約，訴外人大堡公司及大晉公司有權使用系爭土地，然該等合建契約書既因訴外人大堡公司、大晉公司違約經法院判決認定「視為被告自動放棄論，一切由原告自行處理，被告不得有任何要求。」則訴外人大晉公司喪失使用系爭土地之權利，土地所有權人得以無權占有為由請求拆屋還地，對於因拍賣而取得訴外人大晉公司建物之人，或自拍定人即訴外人張陳瓊素取得事實上處分權之人，即被告黃瑞珠、訴外人國龍公司、被告林建宏、友來工程行即張餘嘉等人亦然。

5.系爭土地目前為原告所有，原告人自得依民法第767 條規定請求被告等將起訴狀附表所示建物拆除，並將土地返還原告。

6.並聲明：

⑴被告黃瑞珠、張根淡、林建宏、友來工程行即張餘嘉等4人，應共同將坐落系爭土地上如斗南地政109 年7 月2 日土地複丈成果圖即附圖（下稱附圖）所示A 部分之建物拆除，並將土地返還予原告。

⑵訴訟費用由被告等負擔。

㈡、本訴被告則以：

1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449 條第1 項規定之限制。民法第425 條之1定有明文。本件被告黃瑞珠於鈞院85年度執字第1359號拍賣中取得系爭土地上的建物一部。自從85年10月4 日領受不動產權利移轉證書以來，至今仍是系爭土地上建物的所有人，並且曾將其所有的系爭土地轉賣給他人，則在土地轉賣給他人以後，該土地與地上建物之間應存在上開法條規定之租賃

關係，故被告黃瑞珠就系爭土地有租賃權，其所有建物占有使用系爭土地並非無權占有。

2.區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第3 項或第5 項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告5 日。優先承買權人不於最後公告日起15日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。民法物權編施行法第3 項、第7 項定有明文。本件系爭土地上的建物為區分所有建物，地上物所有權本可依照上開規定，於系爭土地出賣時有優先購買權。然而原告明知其將要購買的系爭土地上已經存有建物及若干名建物所有權人，卻故意不通知被告等優先承買權人表示是否有優先承買。並於向前手購買系爭土地後又持虛偽的切結書，向地政機關虛偽陳述地上建物所有權人已經放棄優先承買，然後在地政機關完成違法的土地移轉登記。最後原告竟然還持土地所有權向被告等建物所有人請求拆屋還地，顯然於法無據。再者，權利之行使，不得濫用，例如以損害他人為主要目的即不被允許，民法第148 條第1 項定有明文。本件被告友來工程行、張根淡在鈞院強制執行事件中表明願意承受系爭土地上之建物的同時，鈞院民事執行處依照民法物權編施行法第8 條之5 第3 項規定2 次通知原告是否要以地主身份行使優先購買權，然原告皆拒絕行使優先承買權。原告既然已經拒絕行使優先承買權，被告友來工程行、張根淡又願意承受，當然地上建物所有權就歸這兩名被告所有，顯見原告之權利行使為權利濫用。

3.被告林建宏以：

⑴以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。前5 條之規定，於所有權以外財產權之取得，

準用之。於已登記之不動產，亦同。稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。民法第770 條、第772 條、第832 條分別定有明文。

⑵本件地上建物為訴外人大晉公司於81年間基於在他人土地上擁有自己所有之建物為目的，經過當時土地所有人之同意，於81年9 月3 日取得雲林縣政府核發建築執照之後，自行出資興建並占有系爭土地，其後訴外人大晉公司經營不善倒閉，系爭土地上之建物於97年8 月5 日經由拍賣轉手予訴外人劉宥興承受，劉宥興又因資金周轉欠缺致使上開建物遭到法院拍賣，並於104 年4 月7 日由被告林建宏取得該不動產所有權。被告林建宏與前手建物所有人占有系爭土地時間合計已超過20年，故被告林建宏已因時效取得系爭土地之地上權。

4.被告張根淡、張餘嘉以：兩造前曾訂立合作協議書，依該協議書協議之內容，原告應負責取得融資款項，並完成保存登記，由原告取得銀行融資款項再執行權利，被告應負責出具本案登記同意書，並提出法院拍定公文，同意原告取得使用權辦理銀行貸款，並支付價金2,375 萬元，由於本件原告並未依約履行，沒有取得融資款項支付價金，原告違約，被告並沒有違約，故原告請求拆屋還地顯無理由。

5.並均聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

㈢、兩造不爭執事項：

1.訴外人林有土於80年7 月17日以買賣為原因登記取得系爭土地之所有權（本院卷一第221頁）。

2.訴外人林有土與大堡公司、大晉公司於81年3 月25日，就系爭土地簽訂合建契約書，依合建契約書第四條約定「乙方（按：即大堡建設股份有限公司、大晉建設股份有限公司）應自簽約30日內完成該約定大樓工程之各項設計，自簽約後65

日內領到建築執照，並於建築執照核下後95日內開工，自開工日期（依建照日期，以工作天為準）起，將系爭工程依規定完成並領得使用執照」，即訴外人大堡公司及大晉公司應於建照執照規定完工期限前完成工程並領得使用執照。依上開合建契約第13條第1 項後段及第2 項之約定，訴外人大堡公司、大晉公司在施工期間除因天災、地變及人力不可抗拒之因素外，若未按約定完成工程，每逾1 日按系爭工程之總工程費依千分之1 計算違約金；如訴外人大晉公司及大堡公司停工逾6 個月以上經林有土通知奈無進行工程者，視為該2 公司自動放棄論，一切由訴外人林有土自行處理，訴外人大堡公司、大晉公司不得有任何要求。而訴外人大堡公司、大晉公司至今尚未依約定完成系爭工程並領得使用執照，且自84年間即已停工。本院於89年5 月24日以89年度重訴字第7 號判決為上開事實認定，並判決訴外人大堡公司、大晉公司應給付林有土1,931,621 元，及自89年1 月16日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並於89年8 月7 日確定（本院卷一第27頁至第35頁）。

3. 81年8 月1 日被告黃瑞珠及訴外人林盈志、林坤明、林大翔、林卓緯、林政緯、金琮傑、賴素芬、金琮凱等人，因訴外人林有土贈與系爭土地之應有部分所有權，而取得該土地之應有部分所有權，然訴外人林有土仍保有該土地之部分應有部分（本院卷一第221 頁至第225 頁）。

4. 86年10月4 日被告黃瑞珠因本院85年度執字1359號清償債務強制執行事件，拍定取得起訴狀附表編號1 、2 等訴外人大晉公司所有之建物之所有權。

5. 86年11月10日被告黃瑞珠因本院86年度執字1094號清償債務強制執行事件，拍定取得起訴狀附表編號3 、4 、5 等訴外人大晉公司所有之建物之所有權。

6. 100 年3 月14日本院98年度訴字第468 號判決確認起訴狀附表編號6 至9 、14至41、43至60、72、74、75等建物之所有人為大晉公司（本院卷一第47頁至第59頁）。

7.102 年3 月4 日林有土及黃瑞珠將系爭土地之應有部分出賣予訴外人林永祥，並完成所有權移轉登記（本院卷一第235頁）。

8.102 年12月26日訴外人林永祥將系爭土地出賣予訴外人華人數位傳媒股份有限公司，並完成所有權移轉登記（本院卷一第239 頁）。

9.104 年4 月7 日被告林建宏於本院102 年度司執字第4901號強制執行事件拍定取得起訴狀附表編號10至12、42、60至64、66、67、70、71、73、76、79至81、97等建物之所有權。

10.104 年11月12日華人數位傳媒股份有限公司將系爭土地出賣予訴外人李介明，並完成所有權移轉登記（本院卷一第243頁）。

11.105 年2 月3 日訴外人李介明將系爭土地出賣予原告，並完成所有權移轉登記（本院卷一第243 頁）。

12.105 年6 月16日被告張根淡請求確認起訴狀附表編號65、68、69、77、83、84等建物之所有人為訴外人國龍公司，並經本院以105 年度訴字第108 號判決確認在案，並確定。（本院卷一第37頁至第39頁）。

13.訴外人國龍公司所有之起狀附表編號65、68、69、77、83、84等建物因本院105 年度司執字第25837 號強制執行事件，由被告張根淡於106 年7 月6 日拍定取得上開建物所有權（本院卷一第41頁至第46頁）。

14.106 年12月13日被告張餘嘉兼友來工程行因本院103 年度執字第29289 號強制執行事件拍定取得起訴狀附表編號6 、9、14、23、25至41、43至59、72、74、78等建物之所有權，且原告放棄優先承買權（本院卷一第79至第92頁）。

為兩造所不爭執，並有上述卷宗頁碼所載之證據在卷可稽，自堪信為真實。

㈣、本院之判斷：

1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異

之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449 條第1 項規定之限制。民法第425 條之1 定有明文。查，本件被告黃瑞珠於81年8 月1 日，因林有土之贈與，而取得該系爭土地之應有部分所有權，為兩造所不爭執，並有系爭土地之雲林縣地籍異動索引在卷可憑（本院卷一第227 頁），已無疑義。又86年10月4 日被告黃瑞珠因本院85年度執字1359號清償債務強制執行事件，拍定取得起訴狀附表編號1 、2 等訴外人大晉公司所有之建物之所有權，亦為兩造所不爭執，則自85年10月4 日起系爭土地與土地上之一部分建物即屬被告黃瑞珠一人所有，其後被告黃瑞珠將其對系爭土地之應有部分所有權讓與訴外人林永祥，並完成所有權移轉登記，則依據民法第425 條之1 規定，被告黃瑞珠就系爭土地對訴外人林永祥推定有租賃關係存在。其後102 年12月26日訴外人林永祥又將系爭土地出賣予訴外人華人數位傳媒股份有限公司，並完成所有權移轉登記。104 年11月12日華人數位傳媒股份有限公司將系爭土地出賣予訴外人李介明，並完成所有權移轉登記。105 年2 月3 日訴外人李介明將系爭土地出賣予原告，並完成所有權移轉登記，亦為兩造所不爭執，且亦有雲林縣地籍異動索引在卷可查（本院卷一第235 頁、第239 頁、第243 頁），依據民法第425 條之1 「推定在房屋得使用期限內，有租賃關係」之規定，即便土地所有權經過多次易手，然被告黃瑞珠在其所有建物的使用期限內，對各後手土地所有人均推定有租賃關係存在，且原告並未舉證推翻該「推定」租賃關係，故原告請求被告黃瑞珠拆屋還地，即屬無據。

2. 至於被告張根淡、林建宏、張餘嘉即友來工程行等人，從未取得系爭土地之所有權，則不符合民法第425 條之1 所定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形，其等對系爭土地當無民法第425條之1所訂之租賃權可言。

3. 又被告張根淡、林建宏、張餘嘉即友來工程行等人主張其等

有民法物權編施行法第8條之5第3項、第7項所定之優先承買權云云。按民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。民法物權編施行法第8條之5第2項、第3項定有明文，由法條文義可知該等規定之適用限於「民法物權編修正施行前（98年1月23日），區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有」之情形，而本件被告張根淡、林建宏、張餘嘉即友來工程行等人於98年1月23日前均未取得系爭土地上之區分建物所有權，而與上開規定不符，故其等並無民法物權編施行法第8條之5第3項之優先承買權。

4.被告林建宏雖抗辯稱其對系爭土地時效取得地上權云云，然按稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，民法第832條定有明文，另依民法第772條規定，地上權之取得時效，準用民法第769條、第770條之規定。故依時效取得地上權者，須其主觀上有以行使地上權之意思而占有，客觀上有在他人之土地上建築房屋或其他工作物而和平繼續使用其土地20年，其占有之始為善意並無過失者10年以上之事實，始足當之。而此項行使地上權之意思依民法第944條第1項之規定，既不在「推定」之列，即須由占有人負「證明」之責。又占有人在他人土地上有建築物，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用等等，原因多端，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物之客觀事實，即認占有人係基於

行使地上權之意思而占有（最高法院100 年度臺再字第6 號民事判決意旨參照）。準此，被告林建宏主張時效取得地上權，須以積極證據證明其係基於行使地上權之意思而占有使用系爭土地，且從無中斷，然被告林建宏迄至本件言詞辯論終結為止，均未舉證以實其說，則其抗辯稱其就系爭土地已因時效取得地上權云云，自無可取。

5.又被告張根淡、張餘嘉抗辯稱兩造前曾訂立合作協議書，依該協議書協議之內容，原告應負責取得融資款項，並完成保存登記，由原告取得銀行融資款項再執行權利，被告應負責出具本案登記同意書，並提出法院拍定公文，同意原告取得使用權辦理銀行貸款，並支付價金2,375 萬元，由於本件原告並未依約履行，沒有取得融資款項支付價金，原告違約，被告並沒有違約，故原告請求拆屋還地顯無理由云云，然並未見其提出任何協議書以證明該協議書之內容與其等所有建物占有系爭土地有何合法權源，則其等上開抗辯亦無足可採。

6.綜上，被告黃瑞珠就系爭土地有租賃權存在，其餘被告就系爭土地並無任何合法占有之權源，然原告本件訴訟之聲明為全體被告應共同將系爭土地上如附圖所示編號A 之建物拆除，並將土地返還予原告，被告黃瑞珠既無拆除並返還土地之義務，則其餘被告亦無法與被告黃瑞珠「共同」拆除上開建物，並返還土地予原告，則原告之請求，即屬無據。

二、反訴部分：

㈠、反訴原告主張：

按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449 條第1 項規定之限制。民法第425 條之1 定有明文。本件被告黃瑞珠於鈞院85年執字第1359號拍賣中取得繼承土地的地上建物之一部。自從85年10月4 日領受不

動產權利移轉證書以來，至今仍是系爭土地地上建物的所有人，並且曾將其所有的系爭土地轉賣給他人，則在土地轉賣給他人以後，該土地與地上建物之間應存在上開法條規定之租賃關係，故被告黃瑞珠就系爭土地有租賃權，其所有建物占有使用系爭土地並非無權占有。並聲明：1.確認反訴原告林建宏所有的地上建築物，對系爭土地，有民法第425 條之1 之租賃權存在。2.反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

㈡、反訴被告並未就反訴為任何陳述，僅聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

㈢、本院之判斷：

本件本訴被告黃瑞珠就系爭土地對本訴原告縱有租賃權存在，亦屬本訴被告黃瑞珠自己單獨有此權利，與反訴原告無關。且反訴原告從未取得系爭土地之所有權，不合民法第425條之1 土地及「土地上之房屋同屬一人所有」之規定，當無該條所規定之租賃權存在，故反訴原告請求確認其對系爭土地有租賃權存在，即屬無憑。

三、綜上，本訴原告基於所有權及無權占有法律關係請求被告等共同將系爭土地上如附圖所示編號A 之建物拆除，並返還占用部分之土地，然本訴被告黃瑞珠對系爭土地有租賃權存在，故本訴被告黃瑞珠對系爭土地為有權占有，則本訴原告請求被告黃瑞珠與其他被告「共同」拆除上開建物及返還土地，即屬無理由，應予駁回。至於反訴原告基於民法第425 條之1 規定，請求確認其就系爭土地有租賃權，然系爭土地及土地上之建物從未同屬反訴原告一人所有，不符合上開法條規定之要件，其請求確認就系爭土地有租賃權存在，亦屬無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　楊昱辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　109　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　陳玉珮