

臺灣雲林地方方法院民事判決

109年度虎簡字第57號

原告 張永松

被告 張瑞仁

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年10月28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

壹、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，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；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；上開規定於簡易訴訟程序適用之，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項、第256條、第436條第2項定有明文。本件原告原起訴聲明：被告應將原告所有坐落於雲林縣○○鎮○○○段○○○ ○○○號土地（下稱系爭土地）上面積17.78平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。嗣堪測後，於民國109年5月6日、109年7月8日言詞辯論期日，當庭變更及更正訴之聲明為：被告應將坐落系爭土地上如複丈日期109年1月13日之土地複丈成果圖（即附件：雲林縣虎尾地政事務所複丈日期109年1月13日土地複丈成果圖）所示，編號A面積13平方公尺之土地返還原告，及將門牌號碼雲林縣○○鎮○○街○○號房屋（下稱系爭房屋）正身右側兩間半房間及右邊護龍四間房間共六間半房間部分（下合稱系爭六間半房間）返還原告。被告對於原告所為上揭訴之變更無異議，並為本案之言詞辯論，視為同意變更，與前揭規定相符，應予准許。

貳、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，與被告所有之雲林縣○○鎮○○○段○○○ ○○○○號土地、同段492之31地號土地（下分別稱492之30土地、492之31土地）相鄰，其上所蓋

01 系爭房屋正身為訴外人即原告父親所建造，原告父親去世後
02 ，分歸原告及訴外人即被告母親、原告姐姐張奚所有，由原告
03 告分得系爭房屋正身右側兩間半房間，至系爭房屋右邊護龍
04 之四間房間則為原告所起造。嗣於106年間，被告向原告購
05 買492之30土地、492之31土地，並登記於被告名下，惟買
06 賣標的並不包含原告所有之系爭六間半房間，而系爭六間半
07 房間之一部坐落在原告所有之系爭土地上（即如附件所示編
08 號A部分，面積13平方公尺），現為被告所占用，爰提起本
09 件訴訟等語。並聲明：被告應將坐落系爭土地上如附件所示
10 ，編號A面積13平方公尺之土地返還原告，及將系爭六間半
11 房間返還原告。

12 參、被告則以：原告為被告之舅舅，訴外人即被告之母張奚與原
13 告為姐弟，系爭土地原係訴外人即原告與訴外人張奚之父親
14 張耷於52年間以訴外人張奚及原告名義向他人購買取得，並
15 於同年在系爭土地及其原有之雲林縣○○鎮○○○段○○○ ○
16 ○ ○號土地（下稱492之6土地）興建系爭房屋，嗣訴外人
17 張耷於62年間過世，原告、訴外人張奚於85年10月3日合意
18 就繼承之不動產為分割，492之6土地分割增加492之31土
19 地及雲林縣○○鎮○○○段○○○ ○○○○號土地（下稱492之
20 32土地），其中492之32土地，因雲林縣○○鎮○○○段○○
21 ○ ○○○○號土地（下稱492之15土地）所有權人有通行使用
22 之必要，遂由492之15土地所有權人於原告、訴外人張奚協
23 議分割時亦同時分割出雲林縣○○鎮○○○段○○○ ○○○○號
24 土地（下稱492之29土地）、492之30土地作交換，由訴外
25 人張奚分得492之6、492之29土地，原告則取得492之30
26 、492之31土地，至於坐落在492之5及原492之6土地之
27 系爭房屋，約定由訴外人張奚及原告各使用其中一半。於10
28 6年3月1日，原告將其所有之492之30、492之31土地暨
29 其上建物之所有權以合計新臺幣（下同）860萬8,000元出
30 賣與被告，兩造所簽立之不動產買賣契約明確約定「雙方同
31 意不鑑界」、「地上建○○○鎮○○街若為賣方所有，建物

一併無償過戶給買方，水電一併轉移買方使用，雙方同意以現況交屋」，可見原告所有之全部建物已移轉所有權與被告，自無不允許被告使用建物所坐落之土地；且系爭房屋為訴外人張耒起造，原告與訴外人張奚當初取得系爭土地僅為借名登記，訴外人張耒在自有土地蓋屋居住，不能謂無合法權源，原告對於系爭房屋坐落在兩造共有之系爭土地上，無從諉為不知，顯見其同意容忍建物坐落於原告持有系爭土地持分部分使用。況原告就系爭土地持分僅有124分之54，其請求將系爭土地返還與原告，亦不符合訴訟程序，應將其訴駁回等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、按各共有人對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依民法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，其請求僅向自己返還者，應將其訴駁回（最高法院37年度上字第6703號判決意旨參照）。再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，固為民法第821條所明定，惟對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依同法條但書之規定，並參照司法院院字第1950號解釋，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，不得請求僅向自己返還（最高法院41年度台上字第611號判決意旨參照）。本件系爭土地除原告外，尚有訴外人張奚在內之其他共有人，原告應有部分為124分之54等情，有系爭土地登記第一類謄本附卷可查（見本院卷第29頁至第31頁），原告主張共有物之系爭土地如附件所示編號A部分遭被告無權占有，惟未請求被告將系爭土地返還全體共有人，而僅請求被告將系爭土地特定部分返還原告自己，依前揭說明，於法未合。本院業於108年12月11日調解程序當庭闡明，並定期命原告補正，且於109年10月28日言詞辯論期日再行向原告確認，原告仍為相同之主張，此部分請求顯非適法，不應准許。

二、系爭土地原由訴外人張耒以原告及訴外人張奚名義向他人購

買土地持分，並將所有權登記於原告及訴外人張奚名下，且於同年在系爭土地及其原有之492之6土地上興建系爭房屋，嗣訴外人張耒過世後，由原告及訴外人張奚各繼承系爭房屋正身右側及左側等事實，為兩造所不爭執，且有被告提出之買賣契約書、雲林縣政府52年契稅繳納通知書、不動產監證費收據、雲林縣虎尾地政事務所土地建物登記簿謄本附卷可查（見本院卷第37頁至第51頁）；而系爭房屋確有如附件所示編號A部分坐落於系爭土地上之情，亦經本院會同地政人員至現場勘測無訛，有本院109年1月13日勘驗筆錄及現場照片存卷足參（見本院卷第151頁至第157頁），並有雲林縣虎尾地政事務所109年4月14日虎地二字第1090001992號函檢附如附件所示之土地複丈成果圖在卷可查（見本院卷第181頁至第183頁），應堪認定。再者，原告及訴外人張奚於85年10月間就繼承之不動產為分割，492之6土地分割增加492之31、492之32土地，他人所有之492之15土地亦分割出之492之29、492之30土地，以492之32土地與492之30土地交換，由訴外人張奚一方分得492之6、492之29土地，原告一方則分得492之30、492之31土地；於106年3月間，原告及訴外人張富傑復將492之30、492之31土地出賣與被告，並已於106年4月13日辦畢所有權移轉登記，且門牌號碼雲林縣○○鎮○○街○○號之房屋以買賣為由辦理變更納稅義務人為被告等情，亦有被告提出之492之6、492之31、492之32、492之15、492之29、492之30土地登記謄本及異動索引、買賣契約資料、繳稅資料（見本院卷第53頁至第113頁、第339頁至第364頁）及雲林縣稅務局虎尾分局109年7月15日雲稅虎字第1091205026號函文及所附房屋稅籍證明書（見本院卷第291頁至第293頁）、雲林縣虎尾地政事務所109年7月21日虎地一字第1090003967號函文檢附之106年虎地資字第25450號申請書影本、492之30、492之31土地電子處理前舊簿（見本院卷第295頁至第333頁）附卷可稽，亦應堪認定。

三、原告固主張被告於106年間僅購買492之30、492之31土地，買賣標的並未包含系爭六間半房間之建物，被告為無權占有系爭六間半房間及所坐落如附件所示編號A部分之土地，遂請求返還云云。惟查：本件原告係與住商不動產虎尾光復加盟店之三第房屋仲介有限公司簽立土地專任委託銷售契約書，由訴外人即三第房屋仲介有限公司經紀人員張翠雯代理原告、訴外人張富傑與被告簽定土地買賣合約書，其中第十五條其他特約事項確有記載「雙方同意不鑑界」、「地上建○○○鎮○○街若為賣方所有，建物一併無償過戶給買方，水電一併移轉買方使用，雙方同意以現況點交」等情明確，有土地專任委託銷售契約書、委託銷售／出租契約內容變更同意書及上開買賣契約書附卷可查（見本院卷第131頁至第135頁、第109頁）；原告雖於本件主張其授權張翠雯出售之標的僅有系爭土地而不包含建物，其亦未親自簽立上開土地買賣合約書，然原告前另對訴外人張奚提起竊佔刑事告訴之案件，由臺灣雲林地方檢察署檢察官以108年度調偵字第289號為不起訴處分確定，經本院調閱上開卷宗查核無訛，觀諸原告於上開另案警詢時陳稱：系爭土地被訴外人張奚所有之房屋侵占，該房屋是伊父親51年許所建造的，於65年左右過戶給伊，但伊於106年4月13日賣給訴外人張奚等語（見警卷第2頁）；於偵查時陳稱：土地買賣合約書伊有簽名也有看過，對契約內容沒有問題，伊賣給訴外人張奚的房屋有部分坐落在尚未過戶的系爭土地上等語（見偵2828號卷第16頁），均未否認於出賣土地時，確有一併將其所有之建物事實上處分權移轉被告或訴外人張奚一方，亦未對該買賣合約書內容表示異議，或主張係訴外人張翠雯未經其授權擅自將建物出賣與被告，與其於本件所為陳述前後即不一致，是原告主張是否可信，實屬有疑。再參閱原告自陳由其親自簽原名之結案單（見本院卷第267頁、第378頁），其上載有「106年房屋稅」及以賣方使用天數計算之相關算式，證人即本件辦理買賣合約事宜之地政士林素梅亦到庭結證稱：兩造

買賣標的為合約書上寫的492之30、492之31土地，買方是被告，賣方是原告跟張富傑，因為當初不明建物門牌，有約定如果建物は賣方的，一併移轉給買方，買方應該有契稅，繳了6,000多元，屢約保證單為原告親簽，結案單的分算表也是原告自己簽名的，原告取得價款均無意見等語（見本院卷第222頁至第226頁），倘兩造於買賣土地時，並無一併處理系爭房屋事實上處分權移轉事宜，為何有於結算單上特別記載房屋稅處理方式之必要？綜上所述，應可認定系爭買賣契約標的確有包含系爭六間半房間，是被告本於買賣契約，取得系爭六間半房間之事實上處分權而為占有，自屬有法律上正當權源，非無權占有，原告請求返還系爭六間半房間，並無理由。至原告雖曾聲請本院通知訴外人張翠雯到庭作證，然張翠雯經本院二度通知後仍未到庭，復經原告當庭表示不再請求傳訊，再本院業已敘明依本件卷證足以認定事實如上，此證人應無再行通知之必要，一併敘明。

四、末按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院48年度台上字第1457號判決意旨參照）。原告將部分坐落於其共有系爭土地上之系爭房屋事實上處分權出賣與被告，且兩造於買賣合約書中已約定雙方同意不鑑界，亦足認有同意被告使用系爭房屋所在系爭土地持分之意，附此敘明。

伍、從而，原告起訴請求被告應將坐落系爭土地上如附件所示，編號A面積13平方公尺之土地返還原告，及將系爭六間半房間返還原告，均無理由，應予駁回。

陸、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一

01 詳予論駁之必要，併此敘明。

02 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日

04 虎尾簡易庭 法 官 黃麗文

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
07 出上訴狀（需附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
08 訴審裁判費。

09 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日

10 書記官 郭美儀

11 附件：雲林縣虎尾地政事務所複丈日期109年1月13日土地複丈
12 成果圖