

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第660號

原告 榮寶建設有限公司

法定代理人 沈周淑女

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 林恆碩律師

被告 張金妹

陳福成

共同

訴訟代理人 郭佩佩律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張金妹應將坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖（即臺中市清水地政事務所複丈日期114年5月12日土地複丈成果圖，下均同）編號F所示之前門（大門，鐵捲門）圍牆及上方鐵皮加蓋屋頂（面積0.78平方公尺）、編號G所示之水泥地及上方鐵皮加蓋屋頂（面積0.97平方公尺）拆除，並將前開F、G地上物之坐落土地返還原告。

二、被告陳福成應將坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖編號A所示之圍牆（面積0.15平方公尺）、編號B所示之前門（大門，鐵捲門）圍牆（面積4.18平方公尺）、編號C所示之前門（大門，鐵捲門）圍牆及上方鐵皮加蓋屋頂（面積0.08平方公尺）、編號D所示之水泥地（面積2.59平方公尺）、編號E所示之水泥地及上方鐵皮加蓋屋頂（面積0.03平方公尺）拆除，並將前開A、B、C、D、E地上物之坐落土地返還原告。

三、訴訟費用由被告按附表「訴訟費用負擔欄」所示之比例負擔。

四、本判決得假執行。但被告如各以附表「免假執行擔保金額

01 欄」所示之金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、原告主張：

04 (一)原告為坐落臺中市○○區○○段0○○○段0○○00地號土地
05 【面積11.9平方公尺，重測前為南勢坑段埔子小段(下稱埔
06 子小段)第977之112地號；下稱系爭896地號土地】及同段第
07 896之1地號土地(面積1.75平方公尺，分割自同段第896地
08 號；下稱系爭896之1地號土地)之所有權人(權利範圍均為
09 全部)。又門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0號房屋(即
10 同段第646建號，下稱上址7號房屋)為被告陳福成所有(權
11 利範圍全部)；門牌號碼臺中市○○區○○○街00巷0號房
12 屋(即同段第645建號，下稱上址5號房屋)則為被告陳福成
13 所有(權利範圍全部)，詎被告陳福成在系爭896地號土地
14 上搭建如附圖(即臺中市清水地政事務所複丈日期民國114
15 年5月12日土地複丈成果圖，下均同)編號A所示之圍牆(面
16 積0.15平方公尺)、編號B所示之前門(大門,鐵捲門)圍牆
17 (面積4.18平方公尺)、編號C所示之前門(大門,鐵捲門)圍
18 牆及上方鐵皮加蓋屋頂(面積0.08平方公尺)、編號D所示之
19 水泥地(面積2.59平方公尺)、編號E所示之水泥地及上方鐵
20 皮加蓋屋頂(面積0.03平方公尺)及編號C及E連結之矮牆(下
21 就A、B、C、E、D地上物、編號C及E連結之矮牆，合稱系爭
22 甲地上物)而無權占用系爭896地號土地；被告張金妹則在
23 系爭896之1地號土地上搭建如附圖編號F所示之前門(大門,
24 鐵捲門)圍牆及上方鐵皮加蓋屋頂(面積0.78平方公尺)、編
25 號G所示之水泥地及上方鐵皮加蓋屋頂(面積0.97平方公
26 尺)、編號C所示面積0.08平方公尺之上方鐵皮加蓋屋頂、編
27 號E所示面積0.03平方公尺之上方鐵皮加蓋屋頂、編號C及E
28 連結之矮牆(下就F、G地上物，及編號C所示面積0.08平方
29 公尺之上方鐵皮加蓋屋頂、編號E所示面積0.03平方公尺之
30 上方鐵皮加蓋屋頂、編號C及E連結之矮牆，合稱系爭乙地上
31 物)而無權占用系爭896之1地號土地。原告並非惡意取得系

01 爭896、896之1地號土地之所有權，且系爭896、896之1地號
02 土地原所有權人有出具土地使用權同意書乙節，原告並不知
03 情。被告陳稱原告應受系爭896、896之1地號土地原所有權
04 人所出具土地使用權同意書之拘束，自無可採。再者，原告
05 拍賣取得系爭896、896之1地號土地所有權後，原告依法繳
06 納地價稅，且原告係為保障自身財產權益所提起之本件訴
07 訟，與公共利益無涉，且非專以損害被告之利益為主要目
08 的，自亦無權利濫用或違反誠信原告之情事。

09 (二)綜上，原告基於系爭896、896之1地號土地所有人之地位，
10 依民法第767條物上請求權之法律關係，請求被告張金妹將
11 系爭乙地上物拆除（含水泥地刨除，下均同），並將系爭乙
12 地上物之坐落土地（即系爭896之1地號土地）返還原告；及
13 請求被告陳福成將系爭甲地上物拆除（含水泥地刨除，下均
14 同），並將系爭甲地上物之坐落土地（即系爭896地號土
15 地）返還原告。並聲明：如主文第一項、第二項所示，並陳
16 明願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告抗辯：

18 (一)依上址5號、7號房屋之使用執照所載，其建築地號包含系爭
19 896、896之1地號土地，且已取得系爭896、896之1地號土地
20 原所有權人出具之土地使用權同意書，則系爭896、896之1
21 地號土地之後手即原告，應受前開土地使用權同意書之拘
22 束，故被告張金妹就上址5號房屋及系爭乙地上物係有權占
23 有使用系爭896之1地號土地；被告陳福成就上址7號房屋及
24 系爭甲地上物係有權占有系爭896地號土地。說明如次：

25 1.系爭896、896之1地號土地，係於65年6月23日自重測前埔子
26 小段第977地號土地分割出埔子小段第977之8地號土地，再
27 於68年9月10日（原因發生日為68年8月20日）自埔子小段第
28 977之8地號分割出埔子小段第977之112地號土地，嗣於108
29 年8月20日地籍重測後，埔子小段第977之112地號重編為系
30 爭896地號土地，系爭896地號土地嗣於111年5月10日分割增
31 加系爭896之1地號土地。

01 2.約於65年左右，原告公司之法定代理人沈周淑女與他人互約
02 出資買地以經營合夥事業，當時其等乃計畫於埔子小段一帶
03 興建系爭建案，故陸續與相關地主商談收購或合建。而於申
04 請建造執照時，重測前埔子小段第977之8地號土地尚未完成
05 移轉過戶予沈周淑女及其他合夥人，故先由原所有權人即吳
06 姓地主，出具系爭土地使用權同意書予沈周淑女等人，同意
07 提供埔子小段第977之8地號土地供建築二層加強磚造建築
08 物，並交由沈周淑女等人以起造人之身分申請建造執照、使
09 用執照，並取得改制前臺中縣政府建設局67建都字第3302號
10 建造執照、67建都使字第3302號使用執照（即上址5號、7號
11 房屋之建築執照），此參建築執照存查詢系統查詢所得上開
12 建築執照資訊之「起造人」項下記載：「沈周○○等如附
13 表」等語即明，且其建築地號均包含埔子小段第977之8地
14 號，足見上址5號、7號房屋有權使用埔子小段第977之8地號
15 土地，自當包含目前之系爭896之1、896地號土地。

16 3.沈周淑女及其他合夥人於68年4月12日以買賣為原因，登記
17 取得埔子小段第977之8地號土地之所有權，嗣後沈周淑女及
18 其他合夥人共同借用合夥人林富美之子即林青玄之名義，於
19 68年7月30日登記取得埔子小段第977-8地號土地持分12分之
20 10，並於68年9月10日分割登記為埔子小段第977之112地號
21 土地、登記所有權人為林青玄，然埔子小段第977之112地號
22 土地之實質所有權人，應屬沈周淑女及其他合夥人共有，並
23 於95年4月20日經合夥人簽約議定，由沈周淑女及其配偶即
24 沈昭錦取得包含埔子小段第977之112地號土地在內全數合購
25 土地之實質所有權，可見自原吳姓地主出售埔子小段第977-
26 8地號土地予沈周淑女及其他合夥人以降，直至分割出埔子
27 小段第977之112地號土地、並登記為林青玄所有，沈周淑女
28 一直皆為土地之實質所有權人。而前開土地使用權同意書之
29 契約當事人為原吳姓地主與沈周淑女等合夥人，沈周淑女本
30 即當受前開土地使用權同意書之拘束，沈周淑女嗣後直接自
31 原吳姓地主受讓埔子小段第977之8地號土地之所有權，且持

01 續為埔子小段第977之8、977之112地號土地之實質所有權
02 人，沈周淑女更無從諉稱其不受前開土地使用權同意書之拘
03 束。詎沈周淑女竟迂迴利用其擔任法定代理人之原告名義，
04 於105年8月18日拍賣取得埔子小段第977之112地號土地，並
05 稱原告不受前開土地使用權同意書之拘束，原告顯係在明知
06 前開土地使用權同意書存在、上址5號、7號房屋有權使用埔
07 子小段第977之112地號土地之情形下，惡意受讓取得埔子小
08 段第977之112地號土地之所有權，依民法第148條第2項規定
09 之誠信原則，原告公司仍應受系爭土地使用權同意書之拘
10 束。

11 (二)再者，沈周淑女為原告公司之法定代理人，其既明知重測前
12 埔子小段第977之8地號土地所有人曾出具前開土地使用權同
13 意書供興建房屋之用，亦瞭解埔子小段第977之8地號土地已
14 不得供其他建築使用，且知悉上址5號、7號房屋確有使用埔
15 子小段第977之112地號土地，詎沈周淑女猶仍以原告名義參
16 與拍賣程序並得標取得埔子小段第977之112地號土地所有
17 權，繼而對被告二人提起本件訴訟，然埔子小段第977之8地
18 號土地既已不得供其他建築使用，原告公司收回遭使用部
19 分，當無從為具有經濟價值之利用，系爭甲地上物及系爭乙
20 地上物之占用面積甚少，殊難想像原告收回該占用之土地能
21 供何用途使用。原告惡意參與系爭896、896之1地號土地之
22 拍賣程序，以低於市價之方式取得所有權後，再對被告二人
23 提起本件訴訟，係以損害被告二人權利為主要目的，顯屬權
24 利濫用，違反誠信原則，不應准許。

25 (三)並均聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請；2.如受不利
26 益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、法院之判斷：

28 (一)下列事實，有系爭896、896之1地號土地之土地登記謄本、
29 地籍圖謄本、上址7號房屋、上址5號房屋之建物登記謄本、
30 建物異動索引資料等件附卷可按，並經本院勘驗現場及囑託
31 臺中市清水地政事務所測繪屬實，此有本院勘驗筆錄（含現

01 場相片)、臺中市清水地政事務所復本院函附之附圖(即該
02 所複丈日期112年5月12日土地複丈成果圖)附卷可按,堪認
03 屬實:

- 04 1.原告均以105年7月20日拍賣原因而於105年8月18日登記為系
05 爭896地號土地(面積11.9平方公尺)及系爭896之1地號土
06 地(面積1.75平方公尺)之所有權人(權利範圍均為全
07 部)。
- 08 2.上址7號房屋(即同段第646建號建物,權利範圍全部)及系
09 爭甲地上物(約略位於上址7號房屋正門前方處)為被告陳
10 福成所有;又系爭甲地上物坐落在原告所有之系爭896地號
11 土地上。
- 12 3.上址5號房屋(即同段第645建號建物,權利範圍全部)及系
13 爭乙地上物(約略位於上址5號房屋正門前方處)為被告張
14 金妹所有;又系爭乙地上物坐落在原告所有之系爭896之1地
15 號土地上。

16 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者,得請求返還之,對
17 於妨害其所有權者,得請求除去之。民法第767條第1項定有
18 明文。又以無權占有為原因,請求返還所有物之訴,被告對
19 原告就其物有所有權存在之事實無爭執,而僅以非無權占有
20 為抗辯者,原告於被告無權占有之事實,無舉證責任。被告
21 應就其取得占有,係有正當權源之事實證明之,如不能證
22 明,則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第
23 1552號民事裁判意旨參照)。本件各為被告陳福成、張金妹
24 所有之系爭甲地上物、系爭乙地上物,各坐落在原告所有之
25 系爭896地號土地上、系爭896之1地號土地上,已如前述。
26 則被告陳福成、張金妹就其各占有使用系爭甲地上物、系爭
27 乙地上物之坐落土地具有正當合法權源之有利於己事實,自
28 應負舉證之責。經查:

- 29 1.被告雖以前詞置辯,並舉埔子小段977之8、977之112地號土
30 地登記簿、前開土地使用權同意書、建築執照存查詢系統查
31 詢所得之系爭645建號建物之使用執照資料、上址7號房屋之

01 建物使用執照、上址5號房屋之建物登記謄本、建物異動索
02 引資料、建築圖、改制前臺中縣政府建設局67建都字第3302
03 號建造執照、67建都使字第3302號使用執照資訊等件為證
04 （見被證1至被證11），及本院依被告聲請調閱本院另案沈
05 周淑女與紀竹林等人間99年度重訴字第592號履行契約事件
06 案卷全卷。惟原告為屬公司組織之獨立法人格，前開99年度
07 重訴字第592號案件與原告無涉，且原告公司與為屬自然人
08 之沈周淑女乃為不同之權利義務主體，而原告公司亦係經由
09 公開拍賣競價方式而取得系爭896、896之1地號土地之所有
10 權，拍賣過程中，本亦得由兼括被告二人在內等其他買家參
11 與拍賣並競相出價，究係由何人拍定並非原告所能決定，於
12 此情形，顯無從逕認原告係惡意受讓系爭896、896之1地號
13 土地所有權而應受前開土地使用權同意書之拘束外，亦無從
14 逕認原告係惡意參與該拍賣程序。是被告前開所辯，並無可
15 採。

16 2.承上，原告暨係經由公開拍賣競價方式而取得系爭896、896
17 之1地號土地之所有權，並佐以被告張金妹占用系爭896之1
18 地號土地之系爭乙地上物，及被告陳福成占用系爭896地號
19 土地之系爭甲地上物，均為非屬獨立建物、未保存登記之地
20 上物，顯見原告對被告二人所為本件請求，與公共利益無涉
21 外，且原告保障自身財產權益之行使權利結果，與均非屬獨
22 立建物、未保存登記之系爭乙地上物、系爭甲地上物相較，
23 亦難認原告係專以損害被告二人之利益為主要目的而提起本
24 件訴訟。是被告以原告提起本件訴訟，係屬權利濫用且違反
25 誠信原則等語置辯，亦無可採。此外，被告張金妹、陳福成
26 就其各占用系爭乙地上物之坐落土地（即系爭896之1地號土
27 地）、系爭甲地上物之坐落土地（即系爭896地號土地）確
28 具有正當合法權源之有利於己事實，復未提出確切證據證明
29 以實其說，自無從為有利被告二人之認定。

30 (三)綜上所述，原告基於系爭896、896之1地號土地所有人之地
31 位，依民法第767條物上請求權之法律關係，請求被告張金

01 妹、陳福成各將系爭乙地上物、系爭甲地上物拆除，及各將
02 系爭乙地上物、系爭甲地上物之坐落土地返還原告，均有理
03 由，應予准許，判決如主文第一項、第二項所示。

04 四、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然本件係依民事訴
05 訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
06 決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權
07 宣告假執行，原告此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使
08 法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣
09 告假執行。另依同法第436條第2項，適用同法第392條第2項
10 規定，本院依被告聲請酌定相當擔保金額【即依被告張金
11 妹、陳福成各占用系爭乙地上物、系爭甲地上物之坐落土地
12 面積，依原告起訴時之公告土地現值每平方公尺新臺幣12,8
13 00元計算，併見本院113年6月28日113年度補字第644號民事
14 裁定），宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
16 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後
18 段。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日

20 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
23 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
24 訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 10 日

26 書記官 李暘峰

27 附表：

28

被 告	訴訟費用負擔	免假執行擔保金額
張金妹	百分之二十	新臺幣22,400元
陳福成	百分之八十	新臺幣89,984元

