臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第310號

原　　告　兆淳開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張麗珠

訴訟代理人　郭百祿律師

被　　告　陸李秀蓮

000000000000000000

陸椿華

000000000000000000

陸椿福

000000000000000000

陸椿萍

000000000000000000

黃寶珠

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

陸嘉良

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

陸嘉榮

000000000000000000

陸嘉琪

000000000000000000

陸嘉麟

000000000000000000

陸威宏

000000000000000000

陸彥丞

陸韶貞

上　一　人
訴訟代理人　賴雪娟
被　　告　陳陸永籃

上　一　人
訴訟代理人　陳信仰

被　　告　吳佳樺

李天順

李英傑

李美華

李清津

李清風

李春娥

李琴

鄒李鳳嬌

訴訟代理人　鄒志鵬

被　　告　李鳳英

鄭玉芬

鄭雅婷

張智遠

鄭信樺

鄭曉蕙

鄭金蓮

追加被告　　陳亭聿（原名陳麗鳳）

陳文湖

000000000000000000

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍、黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟、陸威宏、陸彥丞、陸韶貞、陳陸水籃應將基隆市○○區○○段○○○○○○○地號土地上如附圖編號C所示（面積三十三點一七平方公尺）之門牌號碼為基隆市○○區○○○路○○○巷○○○號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華、李清津、李清風、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英應將基隆市○○區○○段○○○○○○地號土地上如附圖編號B所示（面積七十一點七三平方公尺）之門牌號碼為基隆市○○區○○○路○○○巷○○○號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告鄭玉芬、鄭雅婷、張智遠、鄭信樺、鄭曉蕙、鄭金蓮應將基隆市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示（面積五十六點八八平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路○○○巷○○○號房屋拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告陳亭聿應自基隆市○○區○○段○○○○○○○地號土地上如附圖編號C所示（面積三十三點一七平方公尺）之門牌號碼為基隆市○○區○○○路○○○巷○○○號房屋遷出。

被告陳文湖應自基隆市○○區○○段○○○○○○○地號土地上如附圖編號B所示（面積七十一點七三平方公尺）之門牌號碼為基隆市○○區○○○路○○○巷○○○號房屋遷出。

訴訟費用由被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍、黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟、陸威宏、陸彥丞、陸韶貞、陳陸水籃及追加被告負擔百分之十四；由被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華、李清津、李清風、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英及追加被告陳文湖負擔百分之三十一，餘由被告鄭玉芬、

鄭雅婷、張智遠、鄭信樺、鄭曉蕙、鄭金蓮負擔。
本判決第一項及第四項，原告以新臺幣壹拾柒萬伍仟捌佰零壹元為被告供擔保後，得為假執行；但被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍、黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟、陸威宏、陸彥丞、陸韶貞、陳陸水籃及追加被告陳亭聿如以新臺幣伍拾貳萬柒仟肆佰零參元，為原告預供擔保得免為假執行。
本判決第二項及第五項，原告以新臺幣參拾捌萬零壹佰陸拾玖元為被告供擔保後，得為假執行；但被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華、李清津、李清風、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英及追加被告陳文湖如以新臺幣壹佰壹拾肆萬零伍佰零柒元，為原告預供擔保得免為假執行。
本判決第三項，原告以新臺幣參拾萬壹仟肆佰陸拾肆元為被告供擔保後，得為假執行；但被告鄭玉芬、鄭雅婷、張智遠、鄭信樺、鄭曉蕙、鄭金蓮如以新臺幣玖拾萬肆仟參佰玖拾貳元，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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。又不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第5款、第7款及第256條分別定有明文。查原告起訴時，原列「陸○○之繼承人」、「李○○之繼承人」及「鄭○○之繼承人」為被告，並聲明為：㈠被告「陸○○之繼承人」應將坐落基隆市○○區○○段000地號土地（下稱系爭680地號土地）上之地上物拆除（以實際測量面積為準），並將該部分土地返還予原告。㈡被告「李○○之繼承人」應將坐落系爭680地號土地上之地上物拆除（以實際測量面積為準），並將該部分土地返還予原告。㈢被告應將系爭680地

號土地上地上物拆除（以實際測量面積為準），並將該部分土地返還予原告。㈣被告「陸○○之繼承人」應給付原告新臺幣（下同）1,245元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自111年7月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告249元，並自每期之隔月一日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈤被告「李○○之繼承人」應給付原告1,245元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自111年7月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告249元，並自每期之隔月一日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈥被告「鄭○○之繼承人」應給付原告1,245元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自111年7月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告249元，並自每期之隔月一日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈦原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國111年7月19日具狀更正被告如本判決當事人欄所列被告之人。嗣再於111年11月30日具狀追加陳亭聿及陳文湖為被告，並追加聲明為：追加被告陳亭聿應自系爭680地號土地上門牌號碼為基隆市○○區○○○路00巷00號之建物（下稱系爭65號建物）遷出。㈡追加被告陳文湖應自系爭680地號土地上門牌號碼為基隆市○○區○○○路00巷00號之建物（下稱系爭68號建物）遷出。嗣再於112年1月6日變更訴之聲明為：㈠被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍、黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟、陸威宏、陸彥丞、陸韶貞、陳陸水籃應將基隆市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭680-31地號土地）上如附圖編號C所示（面積33.17號平方公尺）之系爭65號建物拆除，並將該部分土地返還予原告。㈡被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華、李清津、李清風、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英應將基隆市○○段000000地號土地（下稱系爭680-29地號土地）上如附圖編號B所示（面積71.73平方公尺）之系爭68

號建物拆除，並將該部分土地返還予原告。㈢被告鄭玉芬、鄭雅婷、張智遠、鄭信樺、鄭曉蕙、鄭金蓮應將系爭680地號土地上如附圖編號A所示（面積56.88平方公尺）即門牌號碼基隆市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭87號建物）拆除，並將該部分土地返還予原告。㈣被告陳亭聿應自系爭680-31地號土地上，如附圖編號C所示（面積33.17平方公尺）之系爭65號建物遷出。㈤被告陳文湖應自系爭680-29地號土地上如附圖編號B所示（面積71.73平方公尺）之系爭68號建物遷出。㈥被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍、黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟、陸威宏、陸彥丞、陸韶貞、陳陸水籃應連帶給付原告9,024元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並112年1月5日起至返還系爭680-31地號土地之日止，按月連帶給付原告752元。㈦被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華、李清津、李清風、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英應連帶給付原告19,512元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並112年1月5日起至返還系爭680-29地號土地之日止，按月連帶給付原告1,626元。㈧被告鄭玉芬、鄭雅婷、張智遠、鄭信樺、鄭曉蕙、鄭金蓮應連帶給付原告15,468元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並112年1月5日起至返還系爭680-29地號土地之日止，按月連帶給付原告1,289元。㈨原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣又於本院112年2月2日言詞辯論程序中，捨棄有關相當於租金之不當得利之請求。核原告上述所為或為補充及更正事實上之陳述，或係擴張或減縮應受判決事項之聲明，均與上開之規定並無不合，應予以准許。

二、本件除被告陳亭聿及陳文湖以外之其餘被告，經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告之主張：

㈠原告為系爭680-31地號土地、680-29地號土地及680地號土地之所有權人，系爭65號建物之所有權人為訴外人陸唐姵，其於57年12月19日死亡後，系爭65號建物則為其繼承人即被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍、黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟、陸威宏、陸彥丞、陸韶貞、陳陸水籃等人（陸唐姵死亡後，其繼承人為陳崇香、陸永賢、陸永興、陸永貴、被告陳陸永籃；嗣陳崇香於76年10月23日死亡，其繼承人為陸永賢、陸永興、陸永貴、被告陳陸永籃；嗣陸永賢再於89年4月24日死亡，其繼承人為被告陸李秀蓮、陸椿華、陸椿福、陸椿萍；嗣陸永興再於83年1月15日死亡，其繼承人為被告黃寶珠、陸嘉良、陸嘉榮、陸嘉琪、陸嘉麟；嗣陸永貴再於108年4月4日死亡，其繼承人為被告陸威宏、陸彥丞、陸韶貞）共同繼承，然尚未辦理繼承登記，而經基隆市政府依土地法地73條之1規定，自106年8月1日起列冊管理；系爭68號建物所有權人為訴外人李秉崑，其於91年3月16日死亡後，系爭68號建物即由其繼承人（李秉崑死亡後，其繼承人為李真、李連生、被告李清津、李清楓、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英；嗣李真於102年10月9日死亡，其繼承人為李連生、被告李清津、李清楓、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英；嗣李連生於000年00月00日死亡，其繼承人為被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華）即被告吳佳樺、李添順、李英傑、李美華、李清津、李清風、李春娥、李琴、鄒李鳳嬌、李鳳英等人共同繼承，然尚未辦理繼承登記，而經基隆市政府依土地法地73條之1規定，自104年8月1日起列冊管理；系爭87號建物之所有權人為訴外人鄭漢清，其於89年10月2日死亡後，系爭87號建物即由其繼承人（鄭漢清死亡後，其繼承人為被告鄭玉芬、鄭淑惠即鄭玉蘭、被告鄭信樺、鄭筱蕙、鄭金蓮；嗣鄭淑惠於105年8月12日死亡，其繼承人為被告鄭雅婷、張智遠）即被

告鄭玉芬、鄭雅婷、張智遠、鄭信樺、鄭曉蕙、鄭金蓮等人共同繼承，然尚未辦理繼承登記，而經基隆市政府依土地法地73條之1規定，自106年8月1日起列冊管理。

㈡系爭65號建物、系爭68號建物及系爭87號建物之實際面積均已逾越其原登記面積，而無權占用系爭680-31地號土地如附圖編號C部分、系爭680-29地號土地如附圖編號B部分及系爭680地號土地如附圖編號A部分之土地；而其中系爭65號建物現為被告陳亭聿一家六口所使用、系爭87號建物則為被告陳文湖所使用，侵害原告就上開土地所有權之行使，爰依民法第767條第1項前段及中段之規定，提起本件訴訟。並聲明如本判決主文第一至五項所示。

二、被告之答辯：

㈠被告陳陸永籃、陸椿萍：系爭65號建物已在35年前就已經賣掉了。

㈡被告李清津、李春娥、李琴、李鳳嬌：系爭68號建物已經在50幾年前就已經賣掉。

㈢被告鄭雅婷：對於這件事情伊不知情。

㈣被告陸韶貞：房子已經不是陸唐姵之繼承人的。

㈤被告陸椿華：房子已經賣掉。

㈥追加被告陳亭聿：系爭65號建物係由其於92年12月10日，以25,000元之代價，向訴外人陳清新所購買，且已辦理該建物之房屋稅籍資料，其確為系爭65號建物之所有權人。並聲明：駁回原告之訴。

㈦追加被告陳文湖：其為訴外人陳明村之次子，系爭68號建物係由李秉崑於62年6月11日出賣予訴外人陳水坤、柯茂傳及陳明村等3人。嗣陳水坤、柯茂傳再於70年12月30日將其所持有各3分之1之應有部分讓售予陳明村。嗣陳明村於111年6月29日死亡後，則由追加被告陳文湖繼承，並向稅捐機關申請變更納稅義務人為追加被告陳文湖。並聲明：駁回原告之訴。

㈧其於被告未以言詞或書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之上開事實，業據其提出系爭680地號土地之土地登記第一、二類謄本、系爭680-31地號土地及系爭680-29地號土地之土地登記第一類謄本、系爭65號建物、系爭68號建物、系爭87號建物之門牌證明書、系爭65號建物、系爭68號建物、系爭87號建物之建物登記第一、二類謄本、系爭65號建物、系爭68號建物、系爭87號建物占用系爭680-31地號土地、系爭680-29地號土地、系爭680地號土地之現狀照片、訴外人陸唐姵、李秉崑、鄭漢清之繼承系統表、除戶謄本及其繼承人之戶籍謄本等件為證，並經本院依職權調取系爭65、68、87號建物之房屋稅籍資料在卷可佐，復經本院於111年9月5日會同基隆市地政事務所人員勘驗現場，製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽；並經本院依職權函請轄區派出所至系爭65、68、87號建物進行訪查結果，確認系爭65號建物現為追加被告陳亭聿一家6口所使用，系爭68號建物為追加被告陳文湖所使用，系爭87號建物現無人使用等情，自堪信原告之主張為真實。

四、按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1147條、第1148條第1項定有明文。又民法第759條雖規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，但其所謂處分，係指如移轉所有權或設定負擔等物權法律行為而言，拆除係屬事實行為，不包括在內。故經保存登記之建物，雖未辦理繼承登記，亦得對其繼承人訴請拆除。復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條第1項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312 號判

決意旨參照）。經查，本件被告等人以如附圖編號A、B、C所示建物物占用系爭680、680-29、680-31地號土地，且被告等人基於何權源得占有系爭土地，未能舉證證明。是以，被告等人無權占有系爭土地，應屬明確，則原告主張被告係無權占有人，請求被告拆除系爭65號、68號、87號建物，並騰空返還占用之土地，自屬有理。

五、又按土地所有人訴請地上房屋所有人拆屋還地，於獲得勝訴之判決時，固許其本於土地所有權之作用，對於占有房屋之第三人一併請求其自房屋遷出，以便地上房屋所有人拆除房屋，而遂土地所有人收回土地之目的。再房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地。」（有最高法院82年度台上字第1388號、102年度台上字第232號判決意旨可供參照）。換言之，於無權占有基地建屋情形，基地所有權人於請求地上房屋所有權人或事實上處分權人拆屋還地時，固不得一併請求使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，但得請求該第三人自房屋遷出。經查，系爭65號建物如附圖編號C所示部分及系爭68號建物如附圖編號B所示部分，現由追加被告陳亭聿及陳文湖所使用等情，已如前述，則揆之前揭說明，原告依民法第767條第1項物上請求權之規定，一併請求追加被告陳亭聿及陳文湖，應各自其使用之上開建物遷出，亦屬有據而應予准許。

六、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項規定，請求本判決主文第一項所示之人，應將系爭65號建物占用系爭680-31地號土地部分拆除，並將占用土地之部分返還予原告；本判決主文第二項所示之人，應將系爭68號建物占用系爭680-29地號土地部分拆除，並將占用土地之部分返還予原告；及本判決主文第三項所示之人，應將系爭87號建物占用系爭680地號土地部分拆除，並將占用土地之部分返還予原告；及請求

追加被告陳亭聿應自系爭680-31地號土地上，如附圖編號C所示（面積33.17平方公尺）之系爭65號建物遷出；追加被告陳文湖應自系爭680-29地號土地上如附圖編號B所示（面積71.73平方公尺）之系爭68號建物遷出，均有理由。

七、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項酌定相當擔保金額准許之。本院併依同法第392條第2項規定，依被告之聲請宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

八、本件原告請求被告將無權占有上開土地如附圖編號A、B、C部分拆除，將上開占有之土地返還原告，經實測結果，面積共計161.78平方公尺，又上開土地之公告現值均為15,900元，本件訴訟標的價額為2,572,302元，經核算其裁判費用為26,542元，加計複丈費及建物測量費、複丈成果圖之費用12,980元，本件訴訟費用確定為39,522元(計算式：26,542元＋12,980元＝39,522元)，應由敗訴之被告負擔，爰諭知如主文第六項所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項、第85條第1項、第385條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　30　　日

民事庭法　官　周裕暐

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　　112　　年　　3　　月　　30　　日

書記官　謝佩芸

附圖：

基隆市地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	基隆 市 中山 區
	大德 段 小段
	680、680-29、680-31 地號
囑託機關文號及法院	臺灣基隆地方法院111年8月16日基院麗民瑞111訴310字第10377號函
囑託事項	測量土地使用範圍及面積
收件日期	111 年 8 月 19 日
收件文號	基隆土丈 字第 860 號
複丈日期	111 年 11 月 1 日
附記	本複丈成果圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
說明	——— 地籍線 ——— 使用範圍

北

比例尺 1: 1000



編號	使用地號	面積(平方公尺)	使用情形
A	680	56.88	中山二路65巷87號使用範圍
B	680-29	71.73	中山二路51巷68號使用範圍
C	680-31	33.17	中山二路51巷65號使用範圍

主任 張景倩