

臺灣基隆地方法院民事簡易判決

112年度基簡字第1122號

原告 朱睿舟  
訴訟代理人 游文愷律師  
侯傑中律師  
上一人複代理人 張漢榮律師

被告 林忠信

訴訟代理人 黃愛惟

被告 林盈均

共同 徐佩琪律師

訴訟代理人

被告 林佳芬

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○段○○○○○○○  
○地號土地如附圖所示編號A部分面積四八·六八平方公尺、B部  
分面積二二·○二平方公尺即門牌號碼基隆市○○區○○街○○  
號房屋拆除後返還該部分土地予原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣肆拾貳萬肆仟貳佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告林佳芬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第436條第2項、第385

01 條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判  
02 決。

03 二、原告主張被告係門牌號碼基隆市○○區○○街00號未辦所有  
04 權第1次登記(下稱第1次登記)建物(下稱系爭建物)及鐵皮  
05 雨遮之事實上處分權人，無權占用伊所共有坐落基隆市○○  
06 區○○○段○○○○○段000地號土地(下稱191地號土  
07 地)、同小段192地號土地(下稱192地號土地，與191地號土  
08 地合稱系爭土地)如基隆市地政事務所民國113年1月4日基隆  
09 土丈字第4300號複丈成果圖(下稱附圖)編號A、B、C所  
10 示，請求被告拆除系爭建物、鐵皮雨遮並返還該部分土地，  
11 因被告已拆除鐵皮雨遮，乃依本院履勘測量系爭土地結果，  
12 將原請求拆除之系爭建物及鐵皮雨遮，減縮請求拆除附圖編  
13 號A、B所示土地(面積依序為48.68平方公尺、22.02平方公  
14 尺，下稱系爭占用土地)上之系爭建物，並將系爭占用土地  
15 返還原告及其他共有人全體，核係基於被告無權占有系爭土  
16 地之同一基礎事實，而減縮應受判決事項之聲明，依民事訴  
17 訟法第255條第1項第2款、第3款規定，應予准許。

## 18 貳、實體事項

19 一、原告主張：191地號土地為原告之先人朱郭氏月所有，192地  
20 號土地為原告之先人朱郭氏月及朱添財共有，原告為朱郭氏  
21 月、朱添財之再轉繼承人，因繼承取得系爭土地，為系爭土  
22 地之共有人，目前尚未辦理繼承登記。被告係系爭建物之事  
23 實上處分權人，未經系爭土地共有人之同意，無權占用系爭  
24 土地如附圖編號A、B所示部分，依民法第767條第1項前段及  
25 第821條等規定，請求被告拆除如附圖A、B所示系爭建物，  
26 將系爭占用土地返還予原告及其他共有人全體。

## 27 二、被告抗辯略以：

28 (一)被告林忠信、林盈均：系爭建物為訴外人朱坤所興建，於71  
29 年11月3日與被告父親林朝簽訂建築改良物買賣所有權移轉  
30 契約書並經本院公證，約定林朝以新臺幣(下同)1萬元向朱  
31 坤購買系爭建物，依買賣當時朱坤所交付收件日期43年5月6

01 日「基隆市建物登記收件收據」（下稱系爭收據）記載，繳  
02 驗證件包含租地契約書契(同意書)、建築許可證(證明書)、  
03 保證書、證明書等證件，可證朱坤於興建系爭建物時，已取  
04 得當時土地所有權人同意，有權占有系爭土地，嗣林朝向朱  
05 坤購買系爭建物，亦一併承受土地之合法占有權。又系爭建  
06 物於97年之前因木造主樑遭白蟻侵蝕嚴重及屋頂有滲漏水狀  
07 況，林朝取得當時土地共有人朱冷即原告母親同意修繕系爭  
08 建物並繼續使用系爭土地，且其他土地共有人均無異議，雙  
09 方存在未定期限之使用借貸關係，之後兩造分別繼承系爭土  
10 地、系爭建物，系爭土地之使用借貸關係對於兩造仍繼續存  
11 在。又兩造為鄰居，原告斷無可能不知朱冷同意林朝修繕系  
12 爭建物並使用系爭土地，卻主張系爭土地遭被告無權占用，  
13 有違誠信原則，並構成權利濫用，應駁回其請求等語。並答  
14 辯聲明：1.原告之訴駁回。2.准供擔保宣告免為假執行。

15 (二)被告林佳芬未於言詞辯論期日到庭，曾以112年9月18日到院  
16 之民事陳報狀表示系爭土地係其父親經原告之被繼承人允諾  
17 而得以使用，原告請求拆屋還地尚待釐清等語。

18 三、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對  
19 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，  
20 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請  
21 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前  
22 段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，  
23 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  
24 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占  
25 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權  
26 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由  
27 (最高法院97年度台上字第721號判決意旨參照)。而所謂正  
28 當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供  
29 或容忍占有使用之義務而言。原告主張被告未經系爭土地共  
30 有人全體同意，以系爭建物占用系爭土地如附圖編號A、B所  
31 示部分，依民法第767條第1項前段、第821條規定，訴請被

01 告拆除系爭建物並返還系爭占用土地予原告及其他共有人全  
02 體，為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

03 (一)原告主張191地號土地原為原告之先人朱郭氏月所有，192地  
04 號土地原為原告之先人朱郭氏月及朱添財共有，原告為朱郭  
05 氏月、朱添財之再轉繼承人，因繼承取得系爭土地，為系爭  
06 土地之共有人，系爭建物占用系爭土地如附圖編號A、B所示  
07 部分等情，為被告所不爭執，並有系爭土地查詢資料、朱郭  
08 氏月及朱添財繼承系統表、戶籍謄本及經本院囑託基隆市地  
09 政事務所複丈測量後繪製如附圖所示複丈成果圖在卷可參  
10 (本院卷第239頁、第240頁、第131頁至第139頁、第233  
11 頁)。又系爭建物為朱坤興建，朱坤再將系爭建物出賣予被  
12 告父親林朝，林朝過世後，由被告因繼承而取得系爭建物之  
13 事實上處分權等情，為兩造所不爭執，並有本院71年度公字  
14 第4495號公證書、建築改良物買賣所有權移轉契約書及基隆  
15 市稅務局112年8月29日基稅房貳字第1120015864號函附房屋  
16 稅籍證明書在卷可憑(本院卷第97頁至第103頁、第161頁至  
17 第164頁)，應認為真實，亦可以認定被告以系爭建物占有系  
18 爭土地前開範圍之事實。

19 (二)被告抗辯朱坤興建系爭建物時已取得當時土地所有權人同  
20 意，有權占有系爭土地云云，為原告所否認，而被告所提系  
21 爭收據(本院卷第91頁)，僅能證明朱坤檢附系爭收據所載  
22 證件申請建物登記，至於所附同意書、證明書之具體內容為  
23 何均不得而知，且依37年6月18日臺灣省政府訓令發佈台灣  
24 省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點填表注  
25 意事項第2點規定：「建物與土地所有權人不同時，除由建  
26 物所有人蓋章認定外，並由土地所有權人蓋章證明，同時應  
27 填具其他項權利登記申請書，申請地上權登記。」可知台灣光  
28 復後地政機關受理建物所有權第一次登記，如建物與基地之  
29 所有權人不同，應附使用基地之證明文件始可受理登記，被  
30 告不爭執系爭建物迄今未辦第1次登記，應可推認朱坤於43  
31 年5月6日辦理系爭建物第1次登記並未獲准，難認已取得坐

01 落基地即191地號土地所有人朱郭氏月及192地號土地全體共  
02 有人同意，無從以系爭收據佐證朱坤係因與朱郭氏月、朱添  
03 財締有使用借貸契約而占有使用系土地。再者，地主出具之  
04 土地使用權證明書，性質上屬於債權契約，僅在出具者與被  
05 證明者間具有拘束力，而不能及於契約當事人以外之第三人  
06 (最高法院107年度台上字第2449號判決意旨參照)。又使用  
07 借貸非如租賃，無買賣不破租賃(民法第425條)規定之適  
08 用，借貸契約仍存在於原貸與人之繼承人與借用人之間(最  
09 高法院104年度台上字第2014號判決參照)。退步言之，縱然  
10 朱坤興建系爭建物時與系爭土地原所有權人即朱郭氏月、朱  
11 添財成立使用借貸契約，基於債之相對性，使用借貸契約僅  
12 存在於朱郭氏月、朱添財與朱坤之間，雖原告基於繼承之法  
13 律關係，應繼受朱郭氏月、朱添財之權利義務，然林朝係經  
14 買賣取得系爭建物之事實上處分權，則朱坤與朱郭氏月、朱  
15 添財之使用借貸關係對於林朝及林朝之繼承人即被告不能認  
16 繼續存在。從而，被告抗辯其係基於朱坤與系爭土地所有權  
17 人締結之使用借貸契約，而得合法占有使用系爭土地云云，  
18 自非可採。

19 (三)「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」

20 「物權在民法物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定  
21 外，不適用民法物權編之規定；其在修正施行前發生者，除  
22 本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」98  
23 年1月23日修正，同年7月23日施行前民法第820條第1項及民  
24 法物權編施行法第1條分別定有明文。又共有土地之出租或  
25 出借，均為共有物管理行為，依修正前民法第820條第1項規  
26 定，除契約另有訂定外，應由共有人全體共同為之，如共有  
27 人中之一人擅將共有土地出租或出借與他人，對其他共有人  
28 應不生效力(最高法院92年度台上字第1734號、85年度台上  
29 字第2139號、98年度台上字第1087號判決要旨參照)。被告  
30 雖再辯稱林朝復於97年之前就系爭土地與原告之被繼承人朱  
31 冷成立使用借貸契約云云，為原告所否認，而朱郭氏月之繼

01 承人有朱添財、蔡金水，朱添財之繼承人有朱芳蕙、朱冷、  
02 朱春、朱麗雲、朱麗香、朱麗鳳、朱素真，蔡金水之繼承人  
03 有詹萬來，有兩造所提朱郭氏月之繼承系統表(本院卷第131  
04 頁、第339頁)可參，依當時施行之民法第820條第1項規定，  
05 共有物之使用借貸，屬於共有物之管理行為，應得全體共有  
06 人之同意，被告既未能證明林朝以系爭建物占用系爭土地特  
07 定部分，有經全體共有人之同意，縱然徵得部分共有人之同  
08 意，對其他共有人亦不生效力，自難認有權占有系爭土地，  
09 被告聲請訊問證人詹美玲、朱素真，亦不能證明林朝就系爭  
10 占用土地之使用借貸已得系爭土地全體共有人同意，核無必  
11 要，附此敘明。從而，被告就系爭建物占用系爭土地如附圖  
12 編號A、B所示部分並無合法使用權源，自甚明確。

13 (四)民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目  
14 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損  
15 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內。原告請求被告  
16 拆除系爭建物並返還系爭占用土地，為本於所有權作用之合  
17 法行使，雖足使被告喪失利益，惟此要屬被告無權占用系爭  
18 土地遭所有人依法主張權利時應接受面對之結果，並非以損  
19 害被告為主要目的，難認有何違反誠信原則或權利濫用之情  
20 形，被告抗辯原告請求拆除系爭建物，違反誠信原則，構成  
21 權利濫用云云，亦不可取。

22 四、綜上所述，原告為系爭土地之共有人，被告有事實上處分權  
23 之系爭建物無權占有系爭占用土地，自己妨害原告對系爭土  
24 地所有權之圓滿行使，原告依民法第767條第1項前段、第82  
25 1條規定，請求被告拆除系爭建物，將系爭占用土地返還原  
26 告及全體共有人，為有理由，應予准許。

27 五、本件係民事訴訟法第427條第1項所定之標的金額50萬元以下  
28 之財產權訴訟，本院為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執  
29 行，被告林忠信、林盈均陳明願供擔保宣告免為假執行，核  
30 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

31 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據資料，

01 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
02 論述，一併說明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

05 基隆簡易庭法官 陳湘琳

06 以上正本係照原本作成。

07 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
08 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

11 書記官 洪儀君