

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第118號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 林金進
訴訟代理人 徐佩琪律師
被告 吳清龍
吳清妙
吳清漢
吳含笑
吳秀盆
吳秀梅
吳秀真
吳天賜
兼 上一人
訴訟代理人 吳灝諺
被告 吳秀芽
吳東穎（原名吳灝叡）
吳瑞富
吳純菁
吳玉燕
吳武義
魏吳玉葉
胡吳碧霞
吳榮華
吳芳
吳仁煌

01 吳碧玉

02 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月14日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

- 05 一、被告吳清龍、吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀盆、吳秀梅、
06 吳秀真應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段000○○地
07 號土地上，如附圖所示A部分（面積75平方公尺）之地上物
08 拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其他共有人。
- 09 二、被告吳灝諺、吳天賜、吳秀芽、吳東穎應將坐落新北市○○
10 區○○○段○○○○段000○○地號土地上，如附圖所示B部
11 分（面積169平方公尺）之地上物拆除，並將上開占用之土
12 地返還予原告及其他共有人。
- 13 三、被告吳瑞富、吳純菁、吳玉燕、吳武義、魏吳玉葉、胡吳碧
14 霞、吳榮華、吳芳、吳仁煌、吳碧玉應將坐落新北市○○區
15 ○○○段○○○○段000○○地號土地上，如附圖所示C部分
16 （面積107平方公尺）之地上物拆除，並將上開占用之土地
17 返還予原告及其他共有人。
- 18 四、訴訟費用由被告吳清龍、吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀
19 盆、吳秀梅、吳秀真連帶負擔百分之21，由被告吳灝諺、吳
20 天賜、吳秀芽、吳東穎連帶負擔百分之48，由被告吳瑞富、
21 吳純菁、吳玉燕、吳武義、魏吳玉葉、胡吳碧霞、吳榮華、
22 吳芳、吳仁煌、吳碧玉連帶負擔百分之31。
- 23 五、本判決第1項於原告以新臺幣4萬5,000元為被告吳清龍、吳
24 清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀盆、吳秀梅、吳秀真預供擔保
25 後，得假執行。
- 26 六、本判決第2項於原告以新臺幣10萬1,400元為被告吳灝諺、吳
27 天賜、吳秀芽、吳東穎預供擔保後，得假執行。
- 28 七、本判決第3項於原告以新臺幣6萬4,200元為被告吳瑞富、吳
29 純菁、吳玉燕、吳武義、魏吳玉葉、胡吳碧霞、吳榮華、吳
30 芳、吳仁煌、吳碧玉預供擔保後，得假執行。

31 事實及理由

01 壹、程序事項

02 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
03 基礎事實同一者不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正
04 事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加；原告於判決
05 確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯
06 論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256
07 條、第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時原以吳
08 清龍、林金泉、吳信義、吳金福、林侑青、吳天賜、吳榮華
09 為被告，並聲明：(一)被告吳清龍、林金泉、吳信義、吳金福
10 及林侑青應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段00000
11 地號土地（下稱系爭土地）上之地上物（確切之位置、占用
12 面積應以地政機關實測為準）拆除，並將上開占用之土地返
13 還予原告及其他全體共有人。(二)被告吳天賜應將坐落系爭土
14 地上之地上物（確切之位置、占用面積應以地政機關實測為
15 準）拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其他全體共有
16 人。(三)被告吳榮華應將坐落系爭土地上之地上物（確切之位
17 置、占用面積應以地政機關實測為準）拆除，並將上開占用
18 之土地返還予原告及其他全體共有人。嗣於訴訟進行中，原
19 告查得系爭土地上地上物之真正事實上處分權人，因而以民
20 事撤回狀撤回對吳信義、林金泉、吳金福、林侑青之訴（見
21 本院卷(一)第187-188頁），並以民事訴之變更（續）狀追加
22 吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀盆、吳秀梅、吳秀真、吳灝
23 諺、吳秀芽、吳東穎、吳瑞富、吳純菁、吳玉燕、吳武義、
24 魏吳玉葉、胡吳碧霞、吳芳、吳仁煌、吳碧玉為被告（下稱
25 吳清妙等18人，見本院卷(一)第339-345頁）。嗣本院囑託新
26 北市瑞芳地政事務所測量系爭土地之地上物實際坐落面積，
27 並製繪民國113年8月13日瑞土測字第576號土地複丈成果圖
28 （下稱附圖），原告最後乃以民事訴之變更（續二）狀變更訴
29 之聲明為：(一)被告吳清龍、吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀
30 盆、吳秀梅、吳秀真應將坐落系爭土地上，如附圖所示A部
31 分，面積75平方公尺之地上物拆除，並將上開占用之土地返

01 還予原告及其他共有人。(二)被告吳灝諺、吳天賜、吳秀芽、
02 吳東穎應將坐落系爭土地上，如附圖所示B部分，面積169平
03 方公尺之地上物拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其
04 他共有人。(三)被告吳瑞富、吳純菁、吳玉燕、吳武義、魏吳
05 玉葉、胡吳碧霞、吳榮華、吳芳、吳仁煌、吳碧玉應將坐落
06 系爭土地上，如附圖所示C部分，面積107平方公尺之地上物
07 拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其他共有人。(四)原
08 告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷(二)第7-8頁）。經
09 核原告前揭撤回對吳信義、林金泉、吳金福、林侑青之訴部
10 分，尚未經本案言詞辯論，視同未起訴；其追加吳清妙等18
11 人為被告暨追加假執行之聲請，係本於系爭土地遭被告無權
12 占有使用之同一基礎事實所為主張；另依附圖修正訴之聲明
13 第1項至第3項請求被告拆除上開房屋並返還土地之具體位
14 置、範圍，均屬更正其事實上之陳述，均核與首揭規定相
15 符，應予准許。

16 二、被告吳清龍、吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀盆、吳秀梅、
17 吳秀真、吳瑞富、吳純菁、吳玉燕、吳武義、魏吳玉葉、胡
18 吳碧霞、吳芳、吳仁煌、吳碧玉經合法通知，未於言詞辯論
19 期日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
20 同法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論
21 而為判決。

22 貳、實體事項

23 一、原告主張：

24 原告為系爭土地之共有人，被告無占有使用系爭土地之法律
25 上權源，而被告吳清龍、吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀
26 盆、吳秀梅、吳秀真（下稱吳清龍等7人）為未辦理保存登
27 記之門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭55號
28 房屋）事實上處分權人，無權占有使用系爭土地如附圖所示
29 編號A部分（面積75平方公尺）；被告吳灝諺、吳天賜、吳
30 秀芽、吳東穎（下稱吳灝諺等4人）為未辦理保存登記之門
31 牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭57號房屋）

01 無權占有使用系爭土地如附圖所示編號B部分（面積169平方
02 公尺）之事實上處分權人；被告吳瑞富、吳純菁、吳玉燕、
03 吳武義、魏吳玉葉、胡吳碧霞、吳榮華、吳芳、吳仁煌、吳
04 碧玉（下稱吳瑞富等10人）為未辦理保存登記之門牌號碼新
05 北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭59號房屋）之事實上
06 處分權人，無權占有使用系爭土地如附圖所示編號C部分
07 （面積107平方公尺）。原告為共有人全體之利益，自得請
08 求被告拆除上述占有使用系爭土地之地上物，將所占用土地
09 返還原告及其他全體共有人。為此，原告依民法第767條第1
10 項前段、中段、第821條規定，提起本件訴訟等語，並聲
11 明：如主文第1項至第3項所示；原告願供擔保，請准宣告假
12 執行。

13 二、被告答辯：

14 (一)被告吳清龍未於言詞辯論期日到場，據其先前之書面及言詞
15 陳述略以：系爭55號房屋於系爭土地分割前係坐落所有人應
16 有部分之上。因兩造上一輩均為好友，共同購買土地耕種生
17 活，並興建房屋居住，均無土地共有人表示異議，非屬無權
18 占有使用。又系爭55號房屋現況已變成2間建物，而系爭分
19 割共有物事件將系爭土地分割之後，系爭55號房屋坐落於原
20 告共有土地之上部分均非被告吳清龍等7人所有，原告訴請
21 拆屋還地，實屬無據等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲
22 請均駁回。

23 (二)被告吳天賜、吳灝諺：系爭57號房屋為其父吳文開於71年經
24 土地共有人同意並依法申報，歷經42年未有共有人反對，應
25 屬既成合法建物，依司法院大法官釋字第451號解釋，被告
26 等業因時效而取得地上權，原告不具備拆屋還地之法律基
27 礎。而系爭57號房屋坐落土地前經原告提起分割共有物之訴
28 時（按：即本院111年度基簡字第652號分割共有物事件）方
29 內部整修完畢，請本院審酌被告吳東穎單身且依賴打零工維
30 生，倘系爭57號房屋經拆除，其將無處居住等語。

31 (三)被告吳秀芽：意見同被告吳灝諺所述。

01 (四)被告吳東穎：意見同被告吳灝諺所述。

02 (五)被告吳榮華：系爭59號房屋為其父吳文開所興建，係78年間
03 經農業局補助新臺幣5萬元改造完成，為系爭土地分割前所
04 建造，而原告之父曾同意興建上開房屋；且原告提起之上開
05 分割共有物事件判決是造成系爭59號房屋無權占有使用系爭
06 土地之原因，原告應賠償被告該地上物之價金等語。

07 (六)被告吳清妙、吳清漢、吳含笑、吳秀盆、吳秀梅、吳秀真、
08 吳瑞富、吳純菁、吳玉燕、吳武義、魏吳玉葉、胡吳碧霞、
09 吳芳、吳仁煌、吳碧玉經合法通知均未於言詞辯論期日到
10 場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

11 三、本院之判斷：

12 經查，原告主張其為系爭土地之共有人，而系爭55、57、59
13 號房屋分別坐落在系爭土地如附圖所示A、B、C部分等情，
14 有系爭土地之土地登記第三類謄本在卷可稽（見本院卷(一)第
15 33-37頁），並經本院現場勘驗及囑託新北市瑞芳地政事務
16 所測量屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片及新北市瑞芳地政
17 事務所113年10月18日新北瑞地測字第1136140080號函檢送
18 之土地複丈成果圖（即附圖；見本院卷(一)第387-435頁、第4
19 57-459頁）在卷可憑，堪信為真。惟被告否認系爭55、57、
20 59號房屋乃無權占有使用系爭土地，並以前詞置辯，是本件
21 爭點即為：系爭55、57、59號房屋事實上處分權人為何人？
22 原告訴請被告拆除上開房屋，有無理由？茲析論如下：

23 (一)系爭55、57、59號房屋事實上處分權人依序分別為吳清龍等
24 7人、吳灝諺等4人、吳瑞富等10人：

25 1.按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登
26 記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房
27 屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅
28 原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參
29 照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由
30 變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事
31 實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅

01 義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該
02 未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存
03 登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之
04 一。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬
05 於出資興建之原始建築人；受讓未辦理所有權第一次登記之
06 建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取
07 得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收
08 益、事實上處分及交易等支配權能（最高法院96年度台上字
09 第2772號、106年度台上字第187號判決意旨參照）。經查，
10 系爭55、57、59號房屋均屬未辦理保存登記之建物，有本院
11 依職權查詢之地政資訊電子查驗服務系統資料可稽（查詢結
12 果：查無建號資料，見本院卷(二)第95-102頁），堪以認定。
13 又系爭55號房屋納稅義務人為吳天發（即被告吳清龍等7人
14 之父），系爭57號房屋納稅義務人為吳文開（即被告吳灝諺
15 等4人之父），系爭59號房屋則查無稅籍登記等情，有新北
16 市政府稅捐稽徵處瑞芳分處112年12月24日新北稅瑞一字第1
17 125471745號函檢送之稅籍證明書（見本院卷(一)第47-49
18 頁）、該分處113年4月16日新北稅瑞一字第1135663204號函
19 及該函檢送之稅籍證明書（見本院卷(一)第183-185頁）附卷
20 可稽，且被告吳榮華陳稱系爭59號房屋為吳長發所興建（見
21 本院卷(一)第210頁準備程序筆錄），本件又查無吳天發、吳
22 文開、吳長發非系爭55、57、59號房屋所有人之反證，足徵
23 上開房屋確實分別為吳天發、吳文開、吳長發興建，並因此
24 原始取得該等房屋所有權。又吳天發、吳文開、吳長發死亡
25 後，其等繼承人依序分別為被告吳清龍等7人、被告吳灝諺
26 等4人、被告吳瑞富等10人，有吳天發之繼承系統表、全體
27 繼承人之戶籍謄本（見本院卷(一)第61-77頁）、吳文開及吳
28 長發之繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本（見本院卷(一)第
29 287-325頁）在卷可佐，且被告均無拋棄繼承，被告吳清
30 龍、吳灝諺、吳榮華並稱其等並未協議系爭55、57、59號房
31 屋由何人使用，亦有前揭勘驗筆錄、本院民事紀錄科查詢表

01 附卷可憑（見本院卷(一)第388-389頁、第466-1頁-第475
02 頁），亦可認系爭55、57、59號房屋於吳天發、吳文開、吳
03 長發死亡後，由其等之繼承人即被告吳清龍等7人、被告吳
04 灝諺等4人、被告吳瑞富等10人分別共同繼承取得各該房屋
05 之事實上處分權，至為明確。

06 2.被告吳清龍雖辯稱，系爭55號房屋已1分為2，分成兩個獨立
07 建物；坐落系爭土地上之部分，現為訴外人即其堂弟吳金福
08 所使用，原告訴請被告吳清龍拆除上開地上物，係誤認起訴
09 對象云云。惟其亦自陳系爭55號建物因颱風而改建，改建後
10 之「舊建物」係由吳金福使用（見本院卷(一)第387頁勘驗筆
11 錄），足認吳金福所使用之系爭55號房屋部分乃遺自吳天發
12 所興建之建物，上開房屋之事實上處分權人即為吳清龍等7
13 人，要不因該房屋目前實際居住者為何人而有相異認定，是
14 被告吳清龍所辯核屬誤解法律規定，不足採取。

15 (二)被告吳清龍等7人、被告吳灝諺等4人、被告吳瑞富等10人無
16 占有使用系爭土地之法律上權源，原告訴請其等拆除坐落系
17 爭土地上之系爭55、57、59號房屋，為有理由：

18 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
20 段、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有物
21 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
22 共有人全體之利益為之，民法第821條亦有明定。又未經共
23 有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占有使
24 用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人全體
25 之同意，而就共有物之全部或一部任意占有使用收益，即屬
26 侵害他共有人之權利，他共有人自得本於所有權，請求除去
27 其妨害或請求向全體共有人返還其占用部分。準此，以無權
28 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占
29 有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證
30 責任。換言之，被告應就其等取得占有係有法律上權源之事
31 實，盡舉證之責。

01 2.被告吳清龍、吳天賜、吳灝諺、吳榮華、吳秀芽、吳東穎抗
02 辯吳天發、吳文開、吳長發分別興建系爭55、57、59號房屋
03 並非無權占有系爭土地云云，然原告否認上情，且查：

04 (1)被告吳灝諺雖提出吳長發、吳文開、蘇正秀、蘇福能4人於7
05 7年12月簽立之合約書（下稱系爭合約書）為憑（見本院卷
06 (一)第215頁），爭執吳天發、吳文開、吳長發分別興建系爭5
07 5、57、59號房屋之際，業徵得土地所有人之同意，而有分
08 管協議云云。惟細觀上開合約書之內容，僅載有：「茲有位
09 於平溪鄉十分寮南山坪之建地，自耕地數筆，除建地為共有
10 外，自耕地有地號184、192、196、199、200、210、210-2
11 等合計16,722平方公尺，而吳長發持有3分之1所有權，蘇正
12 秀、蘇福能各持有6分之1所有權，合計持有3分之2所有權1
13 1,148平方公尺，此為吳長發、吳文開、蘇正秀、蘇福能共
14 有祖產，因吳文開未持有所有權及礙於法令規定無法分割，
15 故經家庭會議私訂合約為吳長發獨分1筆約700平方公尺，餘
16 3份吳長發1份、吳文開1份、蘇正秀、蘇福能2人各1份，將
17 來若有異動，須經當事人同意，依此合約而分」之文句，而
18 系爭土地分割前之為新北市○○區○○○段○○○○段000
19 ○000地號土地之一部，有前揭分割共有物事件判決足稽
20 （見本院卷(一)第21-31頁），可認系爭合約書議定分配之土
21 地並未包含系爭土地；況且，吳文開於書立系爭合約書之際
22 並非系爭土地之共有人，且系爭土地除吳長發、蘇福能、蘇
23 正秀外，當時尚有共有人林昆年、林常吉、林阿宝、林成、
24 林楊月葉、林容璋、林宜春、林穎昌、林育青等共有人，有
25 新北市瑞芳地政事務所113年7月9日新北瑞地資字第1136136
26 651號函檢送之系爭土地歷年土地地籍異動索引在卷可稽
27 （見本院卷(一)第229-281頁），而被告吳灝諺亦僅泛稱系爭
28 土地全體共有人有同意其父興建房屋，然未能提出確實證
29 據，即不能認定系爭土地當時之全體共有人間就系爭土地有
30 協議分管之情形，並同意吳天發、吳文開、吳長發分別興建
31 系爭55、57、59號房屋，是被告此部分抗辯，即非可採。

01 (2)被告吳天賜、吳灝諺、吳秀芽、吳東穎復抗辯：系爭57號房
02 屋為既成合法建物，依司法院大法官釋字第451號解釋意
03 旨，已時效取得地上權云云。惟因時效而取得地上權登記請
04 求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以
05 前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有；占有
06 人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地
07 上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政
08 機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上
09 權之要件，為實體上裁判，最高法院69年度第5次、80年度
10 第2次民事庭會議決議闡釋詳明。是除時效取得地上權之人
11 業已向該管地政機關請求為地上權登記外，仍不得對抗土地
12 所有權人、主張非無權占有。本件縱認吳天發、吳文開、吳
13 長發及本件被告係基於行使地上權之意思，和平、公然繼續
14 占有系爭土地已逾20年，惟被告吳天賜等人並未提出其等於
15 「原告提起本件訴訟前」已依法向地政機關請求為地上權登
16 記之確實證據，自屬無據，非可採信。

17 (3)此外，被告迄本件辯論終結為止，均未能就其等占有使用系
18 爭土地係有法律上權源之利己事實加以舉證，是原告主張被
19 告吳清龍等7人、被告吳灝諺等4人、被告吳瑞富等10人無占
20 有使用系爭土地之法律上權源，其為系爭土地共有人全體之
21 利益，訴請被告分別拆除坐落系爭土地上之系爭55、57、59
22 號房屋並返還所占有之土地，核屬有據，應予准許。

23 四、綜上所述，原告為系爭土地之共有人，而被告吳清龍等7
24 人、被告吳灝諺等4人、被告吳瑞富等10人分別為系爭55、5
25 7、59號房屋之事實上處分權人，且無占有使用系爭土地之
26 法律上權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第82
27 1條規定，為共有人全體之利益，請求被告吳清龍等7人、被
28 告吳灝諺等4人、被告吳瑞富等10人分別拆除系爭土地上如
29 附圖所示編號A、B、C部分地上物，並將該部分土地返還
30 原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

31 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相

01 當擔保金額，予以准許。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
03 本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
04 明。

05 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78
06 條、第85條第1項、第2項，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

08 民事第一審審判長法官 周裕暉

09 法官 高偉文

10 法官 張逸群

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
14 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
15 判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

17 書記官 顏培容