臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第308號

原　　告　林翌傑

訴訟代理人　李漢鑫律師

　　蕭美玲律師

　　李穎皓律師

被　　告　劉準芝

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　陳淑珍

000000000000000000

000000000000000000

　　劉純芝

000000000000000000

000000000000000000

　　呂淑惠

　　張永盛

　　邵宏光

　　羅珮玉

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　鄧仕雄

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　鄧亦真

被　　告　余萬幼
　　余英蓮

兼

上二人共同

訴訟代理人　余萬知

被　　告　邵曉潔

上　一　人

訴訟代理人　袁明智

被　　告　林惠娟

上　一　人

訴訟代理人　黃文德

被　　告　黃佩儀
　　謝淩卉
　　謝汪碧英
　　凌清霞
　　康華行
　　李正欽

李宗雄

黎蘇貴美

林義祥

上　一　人
訴訟代理人　林思成

廖怡如

被　　告　郭長發（兼郭陳秀琴之承受訴訟人）

郭長進（兼郭陳秀琴之承受訴訟人）

郭長春（兼郭陳秀琴之承受訴訟人）

郭淑娟（兼郭陳秀琴之承受訴訟人）

郭毅德（郭陳秀琴之承受訴訟人）

郭長賜（郭陳秀琴之承受訴訟人）

郭林靜宜

曾于恬

曾培哲

上二人共同

訴訟代理人　曾正雄

被　　告　封掄元

鄭崇文律師即被繼承人呂德昌之遺產管理人

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告劉準芝應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積4.26平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告劉準芝、陳淑珍、劉純芝應將坐落於新北市○○區○○

段00000地號土地上，如附圖所示編號B部分（面積2.19平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

三、被告呂淑惠應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號C部分（面積3.33平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

四、被告張永盛應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000地號土地上，如附圖所示編號D部分（面積4.85平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

五、被告邵宏光、羅珮玉、鄧仕雄、邵曉潔、林惠娟、黃佩儀應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000○00000地號土地上，如附圖所示編號E部分（面積2.13平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

六、被告余萬知、余萬幼、余英蓮應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000地號土地上，如附圖所示編號F部分（面積3.94平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

七、被告謝淩卉、謝汪碧英應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號G部分（面積5.05平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

八、被告凌清霞、康華行、李正欽、黎蘇貴美、林義祥、鄭崇文律師即被繼承人呂德昌之遺產管理人應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000○00000地號土地上，如附圖所示編號H部分（面積1.96平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

九、被告李宗雄應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號I部分（面積3.38平方公尺）範圍內之

地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十、被告郭長發、郭長進、郭淑娟、郭林靜宜、郭毅德、郭長春、郭長賜應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號J部分（面積2.69平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十一、被告曾于恬、曾培哲應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號K部分（面積0.17平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十二、被告封掄元應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號L部分（面積1.23平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十三、訴訟費用由被告依附表3「甲」欄所示比例負擔。

十四、原告如以附表3「乙」欄所載之金額供擔保後得假執行，但被告如以附表3「丙」欄所載之金額各為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第170條、第175條及第176條分別定有明文。查本件被告郭陳秀琴於訴訟繫屬中即民國115年4月15日死亡，由其繼承人即被告郭長發、郭長進、郭長春、郭淑娟聲明承受訴訟，並由原告聲請由其繼承人即被告郭長賜、郭毅

德承受本件訴訟，核無不合，應予准許。

二、被告陳淑珍、劉純芝、呂淑惠、張永盛、邵宏光、羅珮玉、鄧仕雄、余萬知、余萬幼、余英蓮、邵曉潔、林惠娟、黃佩儀、謝淩卉、謝汪碧英、凌清霞、康華行、李正欽、李宗雄、黎蘇貴美、林義祥、郭長發、郭淑娟、曾于恬、曾培哲、鄭崇文律師即被繼承人呂德昌之遺產管理人經本院合法通知（送達證書見重訴字卷四第23至77、85、91至93、101、211頁），均未於最後言詞辯論期日到場，被告郭長賜於言詞辯論期日時在法務部矯正署臺北監獄執行中，經本院合法通知後表明放棄到庭答辯之權利，有本院送達證書及出庭意見調查表可憑（見重訴字卷四第107、109頁），核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告與其他土地所有權人共有新北市中和區中安段623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、622-3、622-4、622-5、622-6、569-1、569-2及569-3地號土地（下以各該地號土地簡稱之，合稱系爭土地）。系爭土地遭被告等人以一樓前方增建、梯間增建、停車場鐵捲門、增建水泥台階及廣告招牌等違建態樣無權占用，各被告占用之地號、建物門牌及占用情形詳如附表1所示。原告及其他共有人已規劃將系爭土地捐贈予政府以換取容積率獎勵，僅因其上有被告等人無權占用而尚未符合條件，非無使用收益之利益。又原告訴請拆除違法外推之梯間後，即回復原法定梯間之狀態，被告等人仍可經法定梯間通行，無礙其出入及消防逃生。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定提起本件訴訟，請求被告各將前開地上物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他共有人全體等語，並聲明如附表2所示。

二、被告則以：

（一）被告劉準芝以：

新北市○○區○○路000巷00弄0號、同弄2號2樓房屋存在已逾50年，屬長期公然、和平、繼續占有，歷任土地所有權人均未曾異議或主張權利，已符合時效取得地上權之要件，伊就占用部分有合法使用權源。原告購買系爭土地時明知占用現況，應受現況拘束，且系爭土地為道路用地，伊占用面積甚小，拆除有違比例原則，並恐影響建築結構安全。伊有意購買占用之土地，原告仍拒絕而堅持拆屋等語。

（二）被告黃佩儀以：

伊之房屋已存在50年，原告應向建商請求，不應向伊請求；原告僅取得系爭土地百分之5之權利範圍，竟要求拆除，並不合理等語。

（三）被告鄧仕雄則以：

伊於63年10月23日向建商洪金水購買預售屋，即嗣後興建完成之新北市○○區○○路000巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭14弄4號房屋）。洪金水未如期完工交屋及移轉產權，且與合建地主即訴外人林國廣發生糾紛，經多年訴訟後於67年12月21日判決洪金水敗訴，伊僅取得洪金水移轉之部分土地產權，其餘應由地主移轉之持分，伊催討迄今仍未辦理。系爭14弄4號房屋係原地主與洪金水協議合建而成，洪金水惡意保留附圖編號E部分土地轉售他人，始生本件紛爭。附圖編號E部分為系爭14弄4號房屋出入之唯一通道，倘予拆除，將致住戶無路可出、逃生無門，並可能破壞老舊建物之基礎結構。系爭14弄4號房屋存在已逾50年，歷任地主縱曾就使用費有所主張，然從未請求拆屋還地，足見前手地主已默示同意該建物之存在，伊基於此長年信賴關係安穩居住至今，原告之請求違反誠信原則。又原告僅取得極微小之權利範圍，並明知623-4地號土地上已有系爭14弄4號房屋及樓梯存在，竟請求拆除該唯一通道，屬權利濫用，爰請求依民法第796條之1規定免為拆除之判決等語。

（四）被告封掄元則以：

569-3地號土地自伊孩提時期即作道路使用，通行迄今逾40年，並經新北市政府都市計畫劃為道路用地，享有土地徵收、稅務減免及容積移轉獎勵等利益，屬限制性使用及限制性收益之土地，原告既已享有該等利益，不應再訴求其他用途所生之利益。伊於收受起訴狀前未曾接獲原告異議，並無故意逾越地界之意圖。569-3地號土地既為道路用地，且已有完整道路建設及電力、排水、管路鋪設，其上地上物應由地方主管機關依建築法、市區道路條例、招牌廣告及樹立廣告管理辦法及違章建築處理辦法管理。原告所提占用面積欠缺物理量測及科學依據，就立體空間之占用亦未引用法規，不足採憑，應命原告就新北市○○區○○路000巷00弄0號房屋（下稱系爭14弄1號房屋）上方廣告招牌逾越地界一事負舉證責任。又新北市○○○○○○○○○○○○○00弄0號房屋與569-3地號土地間之地上物，並未為違建之認定等語。

（五）被告呂淑惠、張永盛、羅珮玉、余萬知、余萬幼、余英蓮、邵曉潔、林惠娟、謝淩卉、康華行、李正欽、林義祥、邵宏光則以：

伊等均請求重新測量並至現場劃線，以確認占用範圍及應拆除之範圍；如價格合理，伊等均有購買占用土地之意願。其中被告呂淑惠未占用建築物，僅占用圍牆部分；被告李正欽占用之土地則為畸零地等語。

（六）被告郭長發、郭長進、郭淑娟、郭林靜宜、曾于恬、曾培哲則以：

伊等同意原告之請求。

（七）被告鄧仕雄、封掄元均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。被告劉準芝、黃佩儀、呂淑惠、張永盛、羅珮玉、余萬知、余萬幼、余英蓮、邵曉潔、林惠娟、謝淩卉、康華行、李正欽、林義祥、邵宏光均聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）原告為系爭土地之共有人，有系爭土地第一類登記謄本可稽（見板調字卷第141至163頁）。又如附表1「占用人」欄所示之各該被告，分別為「占用建號」、「占用建物門牌」欄所示之建物之所有權人或事實上處分權人等情，有該等建物之建物登記第一類謄本及房屋稅籍證明書各1份附卷可參（見板調字卷第181至227頁、本院板橋簡易庭限閱卷），並經本院至現場勘驗明確（見重訴字卷一第589至590頁），此等情事首堪認定。

（二）如附表1「占用建物門牌」欄所示之建物，以「占用地上物」欄所示之地上物，分別占用原告共有如「占用地號」欄所示之土地，占用如「附圖位置」欄所示之部分等情，經本院至現場勘驗屬實（見重訴字卷一第587至590頁），並囑託新北市中和地政事務所測量，依該所114年7月11日新北中地測字第1146221789號函檢送之複丈成果圖（即附圖），原告主張被告上開占用系爭土地之事實，堪信為真實。封掄元固辯稱原告所提占用面積欠缺物理量測及科學依據，就立體空間之占用亦未引用法規等語，然查，新北市中和地政事務所乃為地政主管機關，具有土地測量專業，又與兩造均無密切之利害關係，其所為上開測量結果，應可採信。封掄元未具體指出地政機關依現場測繪結果所製作之土地複丈成果圖（即附圖）所採用之測繪方法、過程究竟存有何種錯誤、誤差，其此部分所為空泛之抗辯，難認可採。至呂淑惠、張永盛、羅珮玉、余萬知、余萬幼、余英蓮、邵曉潔、林惠娟、謝淩卉、康華行、李正欽、林義祥、邵宏光固另請求重新測量並至現場劃線，然其等未陳明附圖有何錯誤之處，顯無調查之必要。

（三）按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查，劉準芝、

鄧仕雄、封掄元辯稱其等分別就如附表1編號1、2-1、5-3、12「占用地號」欄所示之土地非無權占有，揆諸前開說明，應由其等就占用權源之事實，負舉證責任。經查：

1.劉準芝固主張其所有之如附表1編號1、2-1「占用建號」欄所示之建物存在已逾50年，已符合時效取得地上權之要件，原告購買系爭土地時明知占用現況，應受現況拘束等語。然查：

⑴按以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同，民法第769條、第772條分別定有明文。地上權為不動產物權，依前開民法第772條得準用所有權時效取得之規定，符合要件者得請求登記為地上權人。惟按主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行（最高法院64年台上字第2552號判決意旨參照）。次按占有他人之土地建築房屋，有以無權占有之意思為之者，有以所有之意思為之者，非必皆以行使地上權之意思而為占有，故主張因時效取得地上權者，須就其主觀上有行使地上權之意思負舉證責任。另因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有（最高法院107年度台上字第1215號判決意旨參照）。

⑵查劉準芝並未提出其有向地政機關請求對附表1編號1、2-1「占用地號」欄所示之土地為地上權登記之相關聲請，該等土地亦未經登記地上權人為劉準芝，有附表1編號1、2-1「占用地號」欄所示土地之土地建物查詢資料1份可稽（見重訴字卷四第268頁），尚難認為其已時效取得如附圖編號A、B所示部分土地之地上權。再劉準芝於本院113

年11月29日言詞辯論期日時，就原告本案訴之聲明係稱同意原告之請求等語（見重訴字卷一第289頁），可見劉準芝於當時對原告起訴請求拆除如附表1編號1、2「占用建號」欄所示之建物之附圖編號A、B部分並未提出異議，亦難認劉準芝有以地上權之意思而占有附圖編號A、B部分。是劉準芝辯稱其時效取得附圖編號A、B部分之地上權而有占有該部分土地之正當權源，洵非可採。

2.鄧仕雄固稱其就系爭14弄4號房屋占有之部分土地取得洪金水移轉之所有權，其餘部分則有臺灣臺北地方法院和解筆錄命洪金水移轉所有權予其等語。原告就此則以：被告鄧仕雄所提不動產買賣契約書、和解筆錄、判決書及土地受益費清繳證明書，均與本件無涉，洪金水非原告之前手，上開資料所載地號與附表1編號5-3「占用地號」欄所指地號不同，和解筆錄之標的亦與原告請求拆除之外推增建梯間有別，且該等資料僅生債權效力並已罹於時效，無從對抗原告等語。查：

⑴按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。

⑵鄧仕雄提出69年5月24日製作之臺灣臺北地方法院和解筆錄固記載洪金水願將「臺北縣○○鄉○○路000巷00弄000號4樓房第一層上蓋連地（臺北縣中和鄉潭墘段潭墘小段186-44、186-45、186-46、186-47、185-3、185-4地號土地持份8分之1）」辦理移轉所有權登記予鄧仕雄管業，有臺灣臺北地方法院69年度訴字第5077號和解筆錄1份附卷可憑（見重訴字卷三第161至165頁）。然查，如附表1編號5-3「占用地號」欄所示之土地確為原告所共有，未經登記予鄧仕雄所有，鄧仕雄不因上開和解筆錄而取得該部分土地之所有權。再鄧仕雄亦未指明上開和解筆錄有何拘束原告之情形，難認該和解筆錄為鄧仕雄對原告所共有如附圖編號E部分土地之合法占有權源。是鄧仕雄此部分之抗辯難認可採。

3. 至除劉準芝、鄧仕雄外之其餘被告均未就系爭土地有合法占有權源為抗辯，僅是就原告是否得起訴請求其等拆屋還地有爭執（詳下述）。綜上，如附表1「占用建物門牌」欄所示之建物分別以「占用地上物」欄所示之地上物，就「占用地號」欄所示之土地如「附圖位置」欄所示之部分，均為無權占有，應可認定。

（四）封掄元辯稱：其系爭14弄1號房屋無故意逾越地界之意圖等語（見板調字卷第525頁）。經查：

1. 按民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字第800號判決要旨參照）。

2. 系爭14弄1號房屋係作為營業使用，經封掄元於本院陳述明確（見重訴字卷一第590頁），而原告主張系爭14弄1號房屋如附圖編號L部分應拆除，該部分係系爭14弄1號房屋外牆往外增建之店面、招牌、台階及石墩，新北市中和地政事務所並依此測量而製作附圖，經本院至現場勘驗明確（見重訴字卷一第589頁），足見原告請求拆除越界建築之附圖編號L部分並非房屋本體，亦非供人居住使用，拆除後無礙於建物之整體，卷內亦無證據認定若予拆除，將損及全部建築物之經濟價值，參照前開說明，自無民法第796條規定之適用。是封掄元此部分之抗辯難認有理由。

（五）鄧仕雄另辯稱：附表1編號5-1「占用建物門牌」欄所示建物占用原告土地面積極小，拆除將嚴重危害公共安全與逃生動線，請依民法第796條之1免為拆除之判決等語（見重訴字卷三第153頁）；劉準芝亦辯稱：拆除如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」欄所示建物之「占用面積」欄部分，將影響建築結構安全等語（見重訴字卷四第228頁）。經查：

1.土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院依民法第796條之1第1項規定，固得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。然如附表1編號1、2-1、5-1「占用建物門牌」所示建物越界占用如附圖編號A、B、E部分分別為原始建物牆面外推至增建部分外牆雨遮之滴水線，及紅色大門內天花板橫樑中線垂直至地面平行線外推至大門屋簷滴水線、原始建物內牆外推至大門外牆屋簷滴水線，占用面積分別為4.26平方公尺、2.19平方公尺及2.13平方公尺，有現場照片及附圖可參（見板調字卷第79、81、85頁），並經本院現場勘驗屬實（見重訴字卷一第587至588頁）。是附圖編號A、B、E部分均非如附表1編號1、2-1、5-1「占用建物門牌」欄所示建物之主要建築結構，而為原建物外推增建部分，已堪認定。

2.如附表1編號5-1「占用建物門牌」欄所示建物無法律上正當權源，卻占用附圖編號E部分，實難認可取。再鄧仕雄固辯稱如附表1編號5-1「占用建物門牌」欄所示建物占用原告土地面積極小等情，然查，該部分占用623-4地號部分為1.71平方公尺，有附圖可參，而623-4地號土地面積即為1.71平方公尺，有土地建物查詢資料存卷足憑（見重訴字卷四第271頁），已占用623-4地號土地之全部。又鄧仕雄亦未提出證據證明拆除如附圖編號E部分將有礙如附表1編號5-1「占用建物門牌」欄所示建物之逃生動線，尚難認其主張屬實。是本院審酌上開土地、如附表1編號5-1「占用建物門牌」欄所示建物之實際使用情形、公共利益及兩造當事人利益，認本件無從依民法第796條之1第1項前段規定免除鄧仕雄之拆除義務，鄧仕雄援引上開規定而為抗辯，自屬無據。

3.至劉準芝辯稱拆除如附圖編號A、B所示部分，將影響如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」欄所示建物之建築結構安全部分，為原建物外推增建已如上述，且該等部分均非

建築物之主要結構所在，且劉準芝除現場照片外，並未提出其他證據證明原告請求拆除上開越界部分之建物，將導致如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」所示建物之整體結構安全受到影響，尚難認定劉準芝此部分之抗辯屬實。

（六）原告提起本件訴訟請求被告拆屋還地，並無違反比例原則、誠信原則，亦不構成權利濫用：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。所謂誠信原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體個案妥善運用之方法。又當事人行使權利，本足使他人喪失利益。在自由經濟市場機制下，當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其為權利濫用或違反誠信原則（最高法院110年度台上字第1842號判決意旨參照）。再按所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的相背馳，應客觀觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以判斷。又權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事，足以引起義務人之正當信賴，認為權利人不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，或以此信賴為其行為之基礎，按一般社會通念，應對義務人加以保護，即認權利人所行使之權利，不發生應有之效果，此乃源於誠信原則之「權利失效原則」。法院應綜合權利性質、法律行為種類、當事人間關係、社會經濟狀況、當時時空背景及其他

相關情事，以為認定，易言之，必權利人之具體作為或不作為（如經相對人催告行使權利，仍消極未有回應），或積極從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之（最高法院112年度台上字第2521號判決意旨參照）。

2.鄧仕雄辯稱：建物存在逾50年、歷任地主從未請求拆屋還地，其基於長年信賴而居住，原告請求違反誠信原則等語；劉準芝亦辯稱：歷任地主所有權人均未曾就附圖編號A、B部分主張權利等語。查，原告於110年9月27日、111年3月2日間取得系爭土地之所有權，有系爭土地之土地建物查詢資料1份附卷可參（見重訴字卷四第261至272頁），原告隨後於112年7月28日提起本件訴訟，難認有長年未向被告請求返還土地，或其他足以使被告信賴原告取得系爭土地所有權後不行使物上請求權之情事。是尚難據此認定原告已創造足使被告產生正當信賴原告將不再行使權利，或原告默許被告繼續占有使用系爭土地之外觀。原告提起本件訴訟請求被告返還無權占用之土地，並無違反被告正當信賴之處，無權利失效原則之適用。至劉準芝及鄧仕雄辯稱原告之前手所有權人（共有人）未曾就其等占用土地乙節提出異議或訴請排除等情，然查，原告之前手或其他共有人未曾向被告主張權利，或因單純沉默、法律知識不足、考量訴訟勞費，或因鄰里情誼關係而隱忍未發等等，原因不一而足，劉準芝及鄧仕雄復未舉證原告之前手所有權人（共有人）除長時間未行使權利外，有何特別情事足使其等正當信賴已不欲行使拆除地上物返還系爭土地之權利，或不欲其履行義務，尚難以此即認原告之所有權能受有限縮。

3.鄧仕雄、黃佩儀另辯稱：原告就623-3地號、623-4地號、623-5地號土地所有權之應有部分權利範圍僅有5%，竟請求拆除，屬權利濫用等語。經查，原告就623-3地號、623-4地號、623-5地號土地所有權應有部分均為5%，有該等土地之土地建物查詢資料1份附卷可憑（見重訴字卷四第2

70至272頁），此等情事堪以認定。然原告既係請求黃佩儀拆除如附圖編號E部分，並將上開土地返還予全體共有人，並非僅請求返還於己，即係為全體共有人利益而為請求，自難以其應有部分僅為5%，即認其為權利濫用。

4.劉準芝另辯稱：原告購地時明知占用現況，應受現況拘束，且如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」欄所示之地上物占用面積微小，拆除有違比例原則等語。查劉準芝所有如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」欄所示之地上物係就附圖編號A、B部分為無權占用，已如上述，該等地上物就所坐落土地既無正當使用權源存在，即無合法之使用權源得拘束原告，原告亦無受拘束之理。原告訴請拆除無權占用之如附圖編號A、B部分之地上物並返還該部分土地，乃本於所有權之正當權利行使，劉準芝本不應有得永久占用他人土地以供自己之地上物使用之不合理期待，故原告請求拆屋還地縱因此影響劉準芝現實使用之利益，難認係以損害劉準芝為主要目的，尚不得認原告有何權利濫用之情。再如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」欄所示之地上物占用623-1地號土地之面積，分別為4.26平方公尺及2.19平方公尺，共計為6.45平方公尺（計算式：4.26平方公尺＋2.19平方公尺＝6.45平方公尺），而623-1地號土地面積即為6.45平方公尺，有該土地之地籍謄本附卷可憑，堪認如附表1編號1、2-1「占用建物門牌」欄所示之地上物已占用623-1地號之全部土地範圍，原告訴請拆除該等建物，亦未違反比例原則。

5.封掄元另辯稱：569-3地號土地經新北市政府都市計畫劃為道路用地，享有土地徵收、稅務減免及容積移轉獎勵等利益，屬限制性使用及限制性收益之土地，原告既已享有該等利益，不應再訴求其他用途所生之利益等語。然查，所有人並不會因其所有之土地成為道路用地，而對該土地毫無使用利益，故土地是否為道路用地，並不會完全排除所有人對土地主張所有權之權利，且封掄元占用附圖編號

L部分亦非作為通行使用，與569-3地號土地是否為道路用地無涉。再原告亦陳稱569-3地號土地經原告及全體共有人有捐贈與政府之具體規劃，藉以換取容積獎勵等語（見重訴字卷一第150頁），則可認原告排除附圖編號L部分封掄元之地上物無權占有569-3地號土地情事，除可獲致前述個人利益外，並將使569-3地號土地規劃作為道路使用之公共利益得以實現；而封掄元雖將因該地上物遭拆除而受有損害，然其所占用之面積僅1.23平方公尺，拆除對封掄元之影響非鉅，且不至因拆除即對封掄元之系爭14弄1號房屋之結構安全造成影響，自難謂對封掄元損害極大，而與原告行使權利所得利益間有明顯輕重失衡之情況產生。原告為維護其所有權，請求封掄元拆除如附圖編號L部分之地上物返還土地，為所有權權能之正當行使，尚難認係專以損害封掄元為目的，依據前述說明，其所為核與權利濫用之情形有間，且不悖於誠信原則。

（七）封掄元固再辯稱：新北市○○○○○○○○○○○○○00弄0號房屋與569-3地號土地間之地上物，並未為違建之認定等語。然查，原告請求封掄元拆除如附圖編號L部分之地上物，係因該地上物無權占有569-3地號土地，與該地上物是否為違章建築無關，是封掄元此部分之抗辯與本案無涉，併此敘明。

（八）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；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。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。原告主張被告以如附表1所示之方式，分別無權占用系爭土地如附圖所示，足堪認定，其依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告分別拆除如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L上之地上物，將所占用之如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L返還全體共有人，

核屬有理，自應准許。

五、綜上所述，原告依民法767條第1項、第821條規定，請求被告分別拆除如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L上之地上物，將所占用之如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L返還原告及全體共有人，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項，酌定相當之金額准許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　何奕萱

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　　115　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　李瓊華

附表1：

編號	附圖位置	占用人	占用地號	占用面積（平方公尺）	占用建號	占用建物門牌	占用地上物
1	編號A	劉準芝	新北市○○區○○段00000地號	4.26	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號	一樓增建
2-1	編號B	劉準芝	新北市○○區○○段00000地號	2.19	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號2樓	梯間增建
2-2		陳淑珍			新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓	
2-3		劉純芝			新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號4樓	

3	編號C	呂淑惠	新北市○○區○○段00000地號	3.33	未為建物保存登記	新北市○○區○○路000巷00弄0○0號	一樓增建
4	編號D	張永盛	新北市○○區○○段00000○00000地號	4.85	未為建物保存登記	新北市○○區○○路000巷00弄0號	一樓增建
5-1	編號E	邵宏光	新北市○○區○○段00000○00000○00000地號	2.13	未為建物保存登記	新北市○○區○○路000巷00弄0號2樓	梯間增建
5-2		羅珮玉			新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓	
5-3		鄧仕雄			新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號4樓	
5-4		邵曉潔			新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號2樓	
5-5		林惠娟			新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓	
5-6		黃佩儀			未為建物保存登記	新北市○○區○○路000巷00弄0號4樓	
6	編號F	余萬知 余萬幼 余英蓮	新北市○○區○○段00000○00000地號	3.94	未為建物保存登記	新北市○○區○○路000巷00弄0號	一樓增建
7	編號G	謝淩卉 謝汪碧英	新北市○○區○○段00000地號	5.05	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號	一樓增建
8-1	編號H	凌清霞	新北市○○區○○段00000○00000○00000地號	1.96	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號2樓	梯間增建
8-2		康華行			新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓	
8-3		李正欽			新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號4樓	
8-4		黎蘇貴美			新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄00號2樓	
8-5		林義祥			新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄00號3樓	
8-6		鄭崇文律			新北市○○區	新北市○○區○○	

		師即被繼承人呂德昌之遺產管理人			○○段000○號	路000巷00弄00號4樓	
9	編號I	李宗雄	新北市○○區○○段00000地號	3.38	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄00號	一樓增建
10	編號J	郭陳秀琴 郭長發 郭長進 郭長春 郭淑娟 郭林靜宜	新北市○○區○○段00000地號	2.69	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷0○0號	一樓增建
11	編號K	曾于恬 曾培哲	新北市○○區○○段00000地號	0.17	未為建物保存登記	新北市○○區○○段000地號土地上停車場之鐵捲門	鐵捲門
12	編號L	封掄元	新北市○○區○○段00000地號	1.23	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路000巷00弄0號	廣告招牌、台階
			合計	35.18			

附表2：

一、被告劉準芝應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積4.26平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告劉準芝、陳淑珍、劉純芝應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號B部分（面積2.19平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

三、被告呂淑惠應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號C部分（面積3.33平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

四、被告張永盛應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000地號土地上，如附圖所示編號D部分（面積4.85平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

五、被告邵宏光、羅珮玉、鄧仕雄、邵曉潔、林惠娟、黃佩儀應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000○00000地號土地上，如附圖所示編號E部分（面積2.13平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

六、被告余萬知、余萬幼、余英蓮應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000地號土地上，如附圖所示編號F部分（面積3.94平方公

尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

七、被告謝淩卉、謝汪碧英應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號G部分（面積5.05平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

八、被告凌清霞、康華行、李正欽、黎蘇貴美、林義祥、鄭崇文律師即被繼承人呂德昌之遺產管理人應將坐落於新北市○○區○○段00000○00000○00000地號土地上，如附圖所示編號H部分（面積1.96平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

九、被告李宗雄應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號I部分（面積3.38平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十、被告郭長發、郭長進、郭淑娟、郭林靜宜、郭毅德、郭長春、郭長賜應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號J部分（面積2.69平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十一、被告曾于恬、曾培哲應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號K部分（面積0.17平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十二、被告封掄元應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示編號L部分（面積1.23平方公尺）範圍內之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

十三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

附表3：

被告	（甲） 訴訟費用負擔之比例	（乙） 原告供擔保金額（新臺幣）	（丙） 被告預供擔保之金額（新臺幣）
劉準芝	12%	27萬5,480元	82萬6,440元
劉準芝 陳淑珍 劉純芝	6% （3人連帶）	14萬1,620元	42萬4,860元
呂淑惠	9%	21萬5,340元	64萬6,020元

張永盛	14%	31萬3,600元	94萬0,900元
邵宏光 羅珮玉 鄧仕雄 邵曉潔 林惠娟 黃佩儀	6% （6人連帶）	13萬7,740元	41萬3,220元
余萬知 余萬幼 余英蓮	11%	25萬4,800元	76萬4,360元
謝淩卉 謝汪碧英	14%	32萬6,600元	97萬9,700元
凌清霞 康華行 李正欽 黎蘇貴美 林義祥 鄭崇文律師即被繼承人呂德昌之遺產管理人	6% （6人連帶）	12萬6,700元	38萬0,240元
李宗雄	10%	21萬8,600元	65萬5,720元
郭陳秀琴 郭長發 郭長進 郭長春 郭淑娟 郭林靜宜	8%	17萬4,000元	52萬1,860元
曾于恬 曾培哲	1%	1萬1,000元	3萬2,980元
封掄元	3%	7萬9,540元	23萬8,620元
合計	100%	-	-

附圖：