

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第377號

原告 康禾地產開發股份有限公司

法定代理人 陳錦麟

訴訟代理人 黃丁風律師

被告 陳加發

陳加上

陳素珠

陳素雀

葉智成

葉智勇

葉智源

葉慧玲

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示編號A部分面積38.02平方公尺之未辦保存登記建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號）拆除，並將上開土地返還予原告。

二、訴訟費用(除撤回部分外)由被告連帶負擔。

三、本判決於原告以新臺幣（下同）210萬元供擔保後，得假執行。但被告如以600萬7,160元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉

01 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
02 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
03 條第1項、第2項分別定有明定。經查，劉宗維原持有坐落北
04 市○○區○○段000地號土地應有部份4/90，嗣於本件訴訟
05 繫屬中即民國114年4月26日以買賣為原因移轉登記予康禾地
06 產開發股份有限公司(下稱康禾公司)等情，有系爭土地登記
07 第一類謄本附卷可稽(本院卷一第179頁)。康禾公司於113年
08 5月26日具狀聲請承當訴訟，並提出劉宗維同意書等情，有
09 民事承當訴訟狀及同意書在卷可佐(本院卷一第175頁、第18
10 3頁)；復經本院於113年7月29日裁定准許康禾公司為劉宗維
11 之承當訴訟人續行訴訟程序(本院卷一第307頁)。揆諸首揭
12 規定，本件訴訟已由康禾公司承當劉宗維之訴訟，劉宗維則
13 脫離本件訴訟程序，合先敘明。

14 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
15 之基礎事實同一者；該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
16 追加其原非當事人之人為當事人者。不在此限；不變更訴訟
17 標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變
18 更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但
19 被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書
20 狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言
21 詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄
22 送達；訴之撤回，被告未於期日到場者，自前項筆錄送達之
23 日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第
24 255條第1項第2款、第5款、第256條、第262條分別定有明
25 文。又共同繼承之遺產在分割以前，為各繼承人公同共有，
26 非經全體繼承人同意，繼承人之一不得任意處分。而拆屋為
27 事實上之處分行為，須對於房屋有事實上處分權之人，始得
28 為之。而未經辦理所有權第一次登記（保存登記）之公同共
29 有房屋，其事實上處分權原則上屬於公同共有人全體，非經
30 全體公同共有人之同意，不得命其中部分或一人拆除之。故
31 訴請拆除尚未經分割之未辦保存登記之房屋，仍應以全體繼

01 承人為被告，其被告當事人方屬適格，不得僅以現占有人為
02 被告（最高法院107年台上字第2124號判決意旨參照）。經
03 查，原告原以林玄奇、林李免、文陳淑琴、陳加發、周再
04 傳、鄭善元、鄭修德為被告起訴請求各被告各應將坐落北市
05 ○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附
06 圖所示地上物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及其他全體
07 共有人。嗣原告於本件訴訟進行中因查明部分被告已於起訴
08 前死亡，更正起訴對象為渠等繼承人；又因與占用系爭土地
09 之被告達成和解而撤回起訴；復因本院會同兩造及新北市三
10 重地政事務所測量人員至現場勘驗測量，並繪製土地複丈成
11 果圖（下稱附圖）後，依據測量結果，而數次變更聲明。最
12 後於114年6月2日本院言詞辯論程序變更訴之聲明為：被告
13 陳加發、陳加上、陳素珠、陳素雀、葉智成、葉智勇、葉智
14 源、葉慧玲應將坐落系爭土地如新北市三重地政事務所民國
15 113年9月24日土地複丈成果圖編號標示A部分（面積38.02平
16 方公尺）即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號之房屋等地上
17 物拆除，並將占有土地返還原告等情，有民事起訴狀及本
18 院言詞辯論筆錄附卷可稽（本院112年度重司調字第377號卷
19 《下稱調卷》第9頁、本院卷三第51至52頁）。經核原告上開
20 訴之變更及追加原告，係因請求拆除之部分地上物為共同共
21 有房屋，屬固有必要共同訴訟，對於共同共有人必須合一確
22 定，且其前後聲明之基礎事實同一；因經地政機關測量而確
23 定應拆除之地上物位置及面積後，所為聲明之變更係補充事
24 實上之陳述，揆諸前揭規定，均應予准許。另原告於被告鄭
25 善元、鄭修德於本件言詞辯論程序前具狀撤回對被告之起
26 訴；被告周再傳、林玄奇、文志隆、楊惠如於於收受本院送
27 達之撤回書狀逾10日內並未提出異議；被告林李勉於本院言
28 詞辯論程序當庭同意原告撤回起訴等情，有民事撤回部分起
29 訴狀、本院送達證書及言詞辯論筆錄在卷可證（本院卷一第
30 325頁、第523頁、第535至537頁、第559頁、第561頁、卷二
31 第52頁），依前揭規定，均已生撤回起訴效力，非本院審理

範圍。

三、被告陳加發、葉智成、葉智勇、葉智源、葉慧玲未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為系爭土地之所有人，被告為門牌號碼新北市○○區○○街00○0號房屋(下稱系爭建物)之事實上處分權人，惟系爭房屋無權占用系爭土地如附圖編號A部分(面積38.02平方公尺)之土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定提起本件訴訟等語，並聲明：主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)、被告陳加發則以：訴外人即陳加發母親陳吳菊於52年1月28日向訴外人周聰敏購得門牌「新北市○○區○○街00號」房屋，該房屋於58年2月24日門牌增編後，分戶為80號及80之1號房屋。陳吳菊購買門牌整編前80號房屋的前手周聰敏或周聰敏前手係向當時地主即訴外人林乞食租用基地建築房屋，並按年給付租金予地主林乞食，陳吳菊購得門牌增編前80號房屋後，陳吳菊、陳加發父親即訴外人陳仲文均依約陸續向地主林乞食、訴外人林李吉給付租金。嗣地主林乞食、林李吉恐因身體之故無法前來收取租金，且其基於個人隱私又從未告知陳吳菊其住所及其他繳納租金方式。陳吳菊與原先地主林乞食、林李吉間有基地租賃關係存在，而該租賃關係成立於88年4月21日民法第425條第2項增訂前，依據最高法院98年度第2次民庭會議決議，仍有買賣不破租賃之適用，再依最高法院107年度台上字第843號判決意旨，在房屋得使用期間有租賃關係，系爭建物占用系爭土地有正當權源。陳加發願意按原先基地租賃契約所約定之租金即每年一百台斤白米價值折算新台幣向原告繼續承租系爭建物基地，並已將該款項準備給付予原告，請原告告知繳納租金方式，以利陳加發繳納租金。其次，陳加發依據民法第426條之2、土地法第10

01 4條規定主張物權之優先承購權，陳加發願以同樣條件優先
02 承購系爭建物坐落之基地，以達使用與所有權合一之目的等
03 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請
04 准宣告免為假執行。

05 (二)、被告陳加上、陳素珠則以：同意拆屋還地，但是原告要給我
06 補償等語。惟並未提出答辯聲明(本院卷一第213頁、卷三第
07 52頁)。

08 (三)、被告陳素雀未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為
09 之聲明及陳述略謂：同意拆屋還地等語。惟並未提出答辯聲
10 明(本院卷一第213頁)。

11 (四)、被告葉智成、葉智勇、葉智源、葉慧玲均未於言詞辯論期日
12 到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
16 段、中段分別定有明文。次按違章建築之讓與，雖因不能為
17 移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人
18 間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上
19 處分權讓與受讓人。又房屋之拆除為一種事實上之處分行
20 為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限；即違章建築
21 者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為讓與之標
22 的，受讓人因受領讓與人之交付而取得事實上處分權（最高
23 法院86年度台上字第2272號、91年度台上字第2154號判決意
24 旨參照）。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有
25 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
26 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
27 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
28 （最高法院85年台上字第1120號裁判意旨參照）。再按當事
29 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
30 訟法第277條前段定有明文。而負舉證責任之當事人，須證
31 明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責

01 任。

02 (二)、經查，原告為系爭土地之所有權人乙節，業據原告提出土地
03 登記第一類謄本為證（本院卷一第179頁）。又系爭建物占
04 用原告所有系爭土地面積38.02m²等情，業經本院於113年9
05 月12日會同兩造及新北市三重地政事務所測量人員到場履
06 勘、測量屬實，並製有本院勘驗筆錄、勘驗照片及新北市三
07 重地政事務所113年9月25日新北重地測字第1136168792號函
08 文暨檢附複丈成果圖即附圖存卷可憑（本院卷第447頁、第4
09 55至457頁、第473頁），且兩造迄未為爭執，自堪信為真
10 實。次查，陳吳菊於52年1月28日向周聰敏購買整編前門牌
11 號碼80號之未辦保存登記房屋事實上處分權，嗣該門牌於58
12 年2月24日分戶為80號及系爭房屋；等情，有房屋稅籍證明
13 書、門牌證明書、房屋買賣契約書附卷可稽（調卷第67頁、
14 本院卷一第225頁、第237至241頁）。系爭建物為未辦保存登
15 記之建物，陳吳菊於52年1月28日向周聰敏購買門整編前門
16 牌號碼80號房屋事實上處分權後，該門牌於58年2月24日分
17 戶為80號及80之1號房屋等情，有房屋稅籍證明書、門牌證
18 明書、房屋買賣契約書附卷可稽（調卷第67頁、本院卷一第2
19 25頁、第237至241頁）。又陳吳菊於98年9月21日死亡，繼承
20 人為陳加上、陳加發、陳素珠、陳素雀及葉陳阿速，惟葉陳
21 阿速早於89年12月13日死亡，由葉陳阿速繼承人葉智成、葉
22 智勇、葉智源、葉麗玲代位繼承，且陳吳菊及葉陳阿速之繼
23 承人均未拋棄繼承等情，有繼承系統表、戶籍謄本附卷可考
24 （本院卷一第21頁、第75至93頁），並經本院依職權調取家事
25 事件公告查詢結果資料附於限閱卷內可參。足證被告均因繼
26 承陳吳菊之權利而對於系爭建物有事實上處分權。

27 (三)、被告陳加發雖抗辯陳吳菊與系爭土地前所有權人林乞食及林
28 李吉成立不定期基地租賃關係，依民法第425條第2項買賣不
29 破租賃之規定，原告應繼受該租賃契約，被告為有權占有爭
30 土地等語。惟查，被告主張系爭土地之出租人林乞食及林李
31 吉並非系爭土地（系爭土地重測前為三重埔段同安厝小段42

地號)之所有權人等情,有土地異動索引附卷可參(本院卷一第331至379頁)。復觀諸陳加發提出之地皮租金收據,其中53年3月23日出具之收據上記載「坐落三重市○○街○○號地皮」(本院卷一第245頁),與系爭建物整編前門牌號碼「新北市○○區○○街00號」,或系爭土地重測前「三重埔段同安厝小段42地號」(本院卷一第319頁),均不相同。其餘年度之收據僅記載「租金參百元」等語(本院卷一第247至249頁)、或「租金每年每坪白米拾台斤,面積拾坪」等語(本院卷一第251至263頁),並未記載租賃標的物,且土地租賃面積亦與系爭建物房屋稅籍證明書記載面積52.3平方公尺(約15.8坪,計算式:52.3÷3.305÷15.8,調卷第67頁)不相同,亦難認定陳吳菊或周聰敏向林乞食及林李吉成承租之租賃物即為系爭土地。益徵被告前開辯詞,洵屬無據,不足採信。此外,被告並未就系爭建物占用系爭土地正當權源,提出其他具體事證佐證,則系爭建物占用系爭土地,對原告而言即屬無權占有。從而,原告依民法第767條第1項前段、中段規定,請求被告將系爭建物拆除,並返還占用土地予原告,自屬有據,應予准許。

四、結論,被告並未舉證證明其擁有事實上處分權之系爭建物占用系爭土地具有正當之占有權源。則原告依民法第767條第1項前段、中段規定,請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分(面積38.02平方公尺)之系爭建物拆除,並將上開土地返還原告,洵屬正當,應予准許。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行,經核與規定相符,爰酌定相當擔保金額予以宣告。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。

七、據上論結:原告之訴為有理由,因此判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
02 民事第七庭 法 官 王婉如

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
07 書記官 張育慈