

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1599號

原告 亞太生活開發股份有限公司

法定代理人 林育葉

訴訟代理人 林傳源律師

被告 許林月嬌

訴訟代理人 江岳陽律師

複代理人 姜德婷律師

被告 徐義男

簡銘宏

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、被告許林月嬌應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖所示代號B部分面積十五點一五平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。
- 三、被告徐義男應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖所示代號D部分面積十五點四三平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。
- 四、被告簡銘宏應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖所示代號A部分面積九點九九平方公尺、如附圖所示代號C部分面積九點七二平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

- 01 五、訴訟費用由被告許林月嬌負擔百分之三十，由被告徐義男負
02 擔百分之三十一，餘由被告簡銘宏負擔。
- 03 六、本判決第二項於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執
04 行；但被告許林月嬌如以新臺幣壹佰陸拾參萬陸仟貳佰元為
05 原告預供擔保後，得免為假執行。
- 06 七、本判決第三項於原告以新臺幣伍拾陸萬元供擔保後，得假執
07 行；但被告徐義男如以新臺幣壹佰陸拾陸萬陸仟肆佰肆拾元
08 為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 09 八、本判決第四項於原告以新臺幣柒拾壹萬元供擔保後，得假執
10 行；但被告簡銘宏如以新臺幣貳佰壹拾貳萬捌仟陸佰捌拾元
11 為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 事實及理由

13 壹、程序部分：

14 被告簡銘宏經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
15 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一
16 造辯論而為判決。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：原告為坐落新北市○○區○○段0000地號土地之
19 所有人，被告許林月嬌為同段2883建號即門牌號碼同區中興
20 路4段43號2樓建物（下稱系爭43號2樓建物）之所有人，被
21 告徐義男為同段2884建號即門牌號碼同路段43之2號（3樓）
22 建物（下稱系爭43號3樓建物）之所有人，被告簡銘宏則為
23 同段2879號即門牌號碼同路段39號一至三層建物（下稱系爭
24 39號建物）之所有人，被告以系爭39號建物第二層與系爭43
25 號2樓建物之間增建相連之第二層閣樓（下稱系爭第二層閣
26 樓），無權占有系爭土地如附圖所示代號A部分面積9.99
27 m²、如附圖所示代號B部分面積15.15m²（下分稱系爭A、B地
28 上物），以及以系爭39號建物第三層與系爭43號3樓建物之
29 間增建相連之第三層閣樓（下稱系爭第三層閣樓），無權占
30 有系爭土地如附圖所示代號C部分面積9.72m²、如附圖所示
31 代號D部分面積15.43m²（下分稱系爭C、D地上物），爰依民

01 法第767條第1項前段、中段規定，先位請求被告共同拆除系
02 爭A、B、C、D地上物，並將該部分土地騰空返還原告；備位
03 請求許林月嬌、徐義男應各自將系爭B、D地上物拆除，以及
04 簡銘宏應將系爭A、C地上物拆除，並各自將各該部分土地騰
05 空返還原告等語。並【先位聲明】：1.被告應將系爭A、B、
06 C、D地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。2.願供擔
07 保請准宣告假執行。【備位聲明】：1.許林月嬌應將系爭B
08 地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。2.徐義男應將
09 系爭D地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。3.簡銘
10 宏應將系爭A、C地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原
11 告。4.願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告抗辯：

13 (一)許林月嬌、徐義男則以：新北市○○區○○段0000地號土地
14 (下稱1032土地)重測前為同區五股坑段五股坑小段69-26
15 地號土地(下稱重測前69-26土地)，民國60年間重測前69-
16 26土地原所有人訴外人侯錦湧在重測前69-26土地上出資興
17 建系爭39號建物之時，同時出資興建系爭第二、三層閣樓，
18 其後重測前69-26土地於64年1月分割出重測前同區五股坑段
19 五股坑小段69-54地號土地(下稱重測前69-54土地；重測後
20 為系爭土地)，是重測前69-54地號土地(即重測後系爭土
21 地)及其上系爭第二、三層閣樓原同屬侯錦湧一人所有，又
22 70年間經鑑界發現系爭第二、三層樓閣除占有重測前69-54
23 土地外，亦占有重測前同區五股坑段五股坑小段69-114地號
24 土地(下稱重測前69-114土地；重測後為同區五股段1036地
25 號土地《下稱1036土地》)，故重測前69-54土地共有人兼
26 重測前同區五股坑段五股坑小段69-61地號土地(下稱重測
27 前69-61土地；重測後為同區五股段1033地號土地《下稱103
28 3土地》)所有人訴外人郡懋企業有限公司、重測前69-54土
29 地共有人兼重測前同區五股坑段五股坑小段69-62地號土地
30 (下稱重測前69-62土地；重測後為同區五股段1034地號土
31 地《下稱1034土地》)訴外人林榮朝、重測前69-114土地所

01 有人陳子與系爭39號建物所有人訴外人陳垂義、李傳居乃達
02 成四方協議，一致同意系爭第二、三層閣樓含系爭A、B、
03 C、D地上物保持原狀不拆除，但系爭第二層閣樓前半部含系
04 爭B地上物之事實上處分權由坐落重測前69-114土地上之系
05 爭43號2樓建物所有人取得，系爭第三層閣樓前半部含系爭D
06 地上物之事實上處分權由坐落重測前69-114土地上之系爭43
07 號3樓建物所有人取得，系爭第二、三層樓閣後半部含系爭
08 A、C地上物之事實上處分權則由系爭39號建物所有人取得，
09 嗣許林月嬌於72年間向建商買受取得系爭43號2樓建物所有
10 權，併同買受取得系爭第二層閣樓後半部含系爭B地上物之
11 事實上處分權，徐義男於73年間買受取得系爭43號3樓建物
12 所有權，併同買受取得系爭第三層閣樓後半部含系爭D地上
13 物之事實上處分權，系爭第二、三層閣樓前半部含系爭A、C
14 地上物之事實上處分權復於108年間併同系爭39號建物所有
15 權輾轉讓與簡銘宏，原告則於94年間輾轉受讓取得系爭土地
16 所有權，故本件應有民法第425條之1、第425條規定之適
17 用，且前述四方協議成立後迄今，均無糾紛、爭議，而具有
18 公示性，前揭四方協議應為前開四方之後手所繼受，被告依
19 前揭民法規定與前開四方協議占有使用，自有正當權源，而
20 原告買受取得系爭土地時，已知系爭第二、三層閣樓含系爭
21 A、B、C、D地上物之存在與使用情形，卻長達19年未表示異
22 議，直至113年5月方提起本件訴訟，顯與誠實信用原則有
23 違，並有權利失效原則之適用等語資為抗辯。許林月嬌並聲
24 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告
25 免為假執行。徐義男則聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均
26 駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 (二)簡銘宏未於最後言詞辯論期日到場，據其先前言詞辯論所為
28 之陳述則以：對原告本件請求無意見等語資為抗辯。

29 三、經查，以下事實有下列證據可稽，且為兩造所不爭執，堪信
30 為真實：

31 (一)原告於94年5月13日以買賣為原因登記取得系爭土地所有權

01 全部（見地政資料卷一第17頁至第19頁系爭土地謄本）。

02 (二)系爭第二層樓閣系爭A、B地上物分別占有系爭土地上如附圖
03 所示代號A部分面積9.99m²、如附圖所示代號B部分面積15.1
04 5m²；系爭第三層樓閣中系爭C、D地上物分別占有系爭土地
05 如附圖所示代號C部分面積9.72m²、如附圖所示代號D部分面
06 積15.43m²（見本院卷一第72頁、本院卷二第248頁）。

07 (三)重測前69-26土地於64年1月分割出重測前69-54土地，於65
08 年5月分割出重測前同區五股坑段五股坑小段69-86地號土
09 地，重測後為1032土地（見地政資料卷一第5頁至第7頁1032
10 土地謄本、地政資料卷一第67頁至第81頁重測前69-26土地
11 土地登記簿、地政資料卷二第5頁至第19頁、第37頁至第41
12 頁重測前69-26土地、1032土地地籍異動索引）。

13 (四)重測前69-54土地係於64年1月自重測前69-26土地分割轉
14 載，於65年5月分割出重測前69-61、69-62土地、重測前同
15 區五股坑段五股坑小段69-85地號土地，重測後為系爭土地
16 （見地政資料卷一第17頁至第19頁系爭土地謄本、地政資料
17 卷一第131頁至第161頁重測前69-54土地土地登記簿、地政
18 資料卷二第29頁至第31頁、第67頁至第77頁重測前69-54土
19 地、系爭土地地籍異動索引）。

20 (五)重測前69-114土地係於72年9、10月自重測前同區五股坑段
21 五股坑小段69-25地號土地分割出，重測後為1036土地（見
22 地政資料卷一第21頁至第23頁1036土地謄本、地政資料卷一
23 第163頁至第173頁重測前69-114土地土地登記簿、地政資料
24 卷二第33頁至第35頁、第79頁重測前69-114土地、1036土地
25 地籍異動索引）。

26 (六)系爭39號建物領有60年股建字第1660號建造執照與61年股建
27 字第256號增建執照，未領有使用執照；系爭39號建物於64
28 年7月9日所有權第一次登記為訴外人張德行所有；簡銘宏於
29 108年10月22日以買賣為原因登記取得系爭39號建物所有權
30 （見本院卷二第31頁113年10月23日新北工施字第113205633
31 8號函、地政資料卷一第31頁至第33頁系爭39號建物謄本、

01 地政資料卷一第189頁至第203頁系爭39號建物建築改良物登
02 記簿)。

03 (七)系爭43號2樓、3樓建物領有71年股建字第556號建造執照與7
04 2年股使字第1313號使用執照；系爭43號2樓、3樓建物於72
05 年8月1日建築完成；系爭43號2樓建物於72年12月9日所有權
06 第一次登記為許林月嬌所有；系爭43號3樓建物於72年12月9
07 日所有權第一次登記為訴外人戴老全所有，於73年1月17日
08 以買賣為原因登記為徐義男所有（見本院卷二第31頁113年1
09 0月23日新北工施字第1132056338號函、地政資料卷一第27
10 頁至第29頁系爭43號2樓、3樓建物謄本、地政資料卷一第17
11 9頁至第187頁系爭43號2、3樓建物建築改良物登記簿）。

12 四、本院之判斷：

13 (一)被告以系爭地上物占有系爭土地有無正當權源？是否無權占
14 有？

15 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條定有明文。以無權占有為原因，請求返
17 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以
18 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
19 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
20 事實證明之。如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有
21 理由。所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所
22 有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。本件被告對系爭
23 A、B、C、D地上物占有原告所有之系爭土地等事實並無爭
24 執，僅以非無權占有置辯，自應由被告就其占有係有正當權
25 源之事實負舉證之責。

26 2.本件無民法第425條之1、第425條規定之適用：

27 ①按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
28 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
29 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
30 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
31 為民法第425條之1第1項前段所明定。是民法第425條之1規

01 定係以土地及地上房屋原同屬一人所有為要件。

02 ②雖侯錦湧於56年11月21日至64年2月25日前登記為重測前69-
03 26土地之所有人（見地政資料卷一第69頁重測前69-26土地
04 土地登記簿），於64年1月6日至65年11月23日前登記為重測
05 前69-54土地之所有人（見地政資料卷一第133頁重測前69-5
06 4土地土地登記簿），而經本院調取系爭39號建物之60年股
07 建字第1660號建造執照與61年股建字第256號增建執照卷
08 宗，前揭建造、增建執照固係以侯錦湧為起造人申領，且建
09 築基地為重測前69-26土地，惟依附圖所示系爭第二、三層
10 樓閣東側即系爭A、B、C、D地上物占有系爭土地寬 1.55m^2 即
11 系爭土地淨寬全部，系爭第二、三層樓閣西側占有1036土地
12 寬 1.715m^2 ，並觀之60年股建字第1660號建造執照與61年股
13 建字第256號增建執照位置圖（見本院卷二第37頁、第41
14 頁），可知在毗鄰侯錦湧申請建造、增建範圍西側，重測前
15 69-26土地至少保留寬170cm、長 1230.4m^2 （計算式： 3.64m^2
16 $+26.73\text{m}^2+1200\text{m}^2$ ）之空地未建築，且其申請建造、增建
17 範圍並不及於重測前69-25土地，而參之前述三(四)、(五)及附
18 圖，重測前69-54土地乃分割自重測前69-26土地最西側淨寬
19 約 1.55m^2 部分土地，重測前69-114土地則分割自重測前69-2
20 5土地最右側土地，復經勾稽比對附圖所示系爭A、B、C、D
21 地上物位置與面積，與60年股建字第1660號建造執照與61年
22 股建字第256號增建執照位置圖前揭未建築空地位置與面積
23 幾近重合一致，顯見侯錦湧申請建造、增建系爭39號建物之
24 時，並無申請建造、增建系爭第二、三層樓閣含系爭A、B、
25 C、D地上物，被告復未提出其他可資證明系爭第二、三層樓
26 閣含系爭A、B、C、D地上物係侯錦湧原始出資興建之確切證
27 據，即難謂侯錦湧係系爭第二、三層樓閣含系爭A、B、C、D
28 地上物之出資興建者而原始取得系爭第二、三層樓閣含系爭
29 A、B、C、D地上物所有權，無從認重測前69-54土地（重測
30 後系爭土地）及其上系爭A、B、C、D地上物原同屬侯錦湧一
31 人所有，而與民法第425條之1所定要件有間，系爭A、B、

01 C、D地上物占有系爭土地，自無民法第425條之1、第425條
02 規定之適用。

03 3.被告另以70年重測前69-54土地共有人兼重測前69-61土地所
04 有人郡懋企業有限公司、重測前69-54土地共有人兼重測前6
05 9-62土地林榮朝、重測前69-114土地所有人陳子與系爭39號
06 建物所有人陳垂義、李傳居於70年達成前述四方協議云云置
07 辯，然為原告所否認，被告又未能舉證以實其說，自無由認
08 其抗辯之事實為真實。

09 4.被告既無法舉證系爭A、B、C、D地上物占有系爭土地有合法
10 正當權源，即應認屬無權占有。

11 (二)原告先位請求被告共同拆除系爭A、B、C、D地上物並騰空返
12 還占有土地有無理由？

13 1.按民法第767條第1項前段所有物返還請求權，請求對象為無
14 權占有其物之人。且建物之拆除，為事實上之處分行為，僅
15 所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院
16 102年度台上字第2053號判決參照）。

17 2.被告各自占有使用系爭土地之範圍，業經本院於113年11月1
18 5日會同兩造現場勘驗（見本院卷二第129頁至第133頁勘驗
19 筆錄），並囑託新北市新莊地政事務所依被告各自占有使用的
20 範圍製成如附圖所示之土地複丈成果圖在案，堪認許林月
21 嬌僅以系爭B地上物占有系爭土地上如附圖所示代號A部分，
22 徐義男僅以系爭D地上物占有如附圖所示代號D部分，簡銘宏
23 僅以系爭A、C地上物占有系爭如附圖所示代號A、C部分甚
24 明，則原告先位主張被告共同占有系爭A、B、C、D地上物等
25 節，殊非可採；又許林月嬌、徐義男各自僅自認各為系爭
26 B、D地上物之事實上處分權人（見本院卷二第248頁），簡
27 銘宏亦僅在占有系爭A、C地上物之範圍內自承為此地上物之
28 事實上處分權（見本院卷一第129頁），從而，原告既未舉
29 證被告為系爭A、B、C、D地上物之共同事實上處分權人，被
30 告亦非共同占有系爭A、B、C、D地上物，則原告先位依民法
31 第767條第1項前段、中段，請求被告共同拆除系爭A、B、

01 C、D地上物，並騰空返還該部分占有土地，非屬正當。

02 (三)原告備位請求許林月嬌拆除系爭B地上物、徐義男拆除系爭D
03 地上物、簡銘宏拆除系爭A、C地上物及各自騰空返還占有土
04 地有無理由？

05 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。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
07 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條
08 第1項前段、中段亦有明定。

09 2.許林月嬌以其有事實上處分權之系爭B地上物、徐義男以其
10 有事實上處分權之系爭D地上物、簡銘宏以其有事實上處分
11 權之系爭A、C地上物，占有系爭土地，既屬無權占有，則原
12 告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求許林月嬌拆除
13 系爭B地上物、徐義男拆除系爭D地上物、簡銘宏拆除系爭
14 A、C地上物，並各自騰空返還各該部分占有土地，洵屬有
15 據。

16 3.按權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當
17 之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信
18 賴，並以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，
19 依一般社會通念，權利人再為行使權利乃有違誠信原則者，
20 始足當之。惟權利人在相當期間內未行使其權利，除有特殊
21 情事足使義務人正當信賴權利人已不欲行使其權利外，尚難
22 僅因權利人久未行使其權利，即認其嗣後行使權利違反誠信
23 原則而權利失效。所謂特殊情事，必須權利人之具體作為或
24 不作為（如經相對人催告行使權利仍消極未有回應），或積
25 極從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之（最高法院
26 110年度台上字第39號、104年度台上字第1772號判決）。如
27 無任何具體情事足以引起義務人正當信賴權利人已不行使其
28 權利者，即不得任以權利人未即時行使權利，遽認其不得行
29 使權利（最高法院101年度台上字第126號判決參照）。倘權
30 利人僅長期間未行使權利，別無其他足致義務人產生將不再
31 行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應

01 予保護之情形者，即難認有權利失效原則之適用。且主張權
02 利人行使權利有違誠信原則而權利失效之義務人，應就該特
03 殊情事之存在負舉證之責。原告於94年5月13日登記取得系
04 爭土地所有權後，一定時間未行使權利，僅屬單純之沉默，
05 被告既不能舉證原告有何具體特殊情事，足使被告正當信賴
06 其已不欲行使權利，以及被告基此信賴已為一定行為而有保
07 護之必要，本件自無適用權利失效原則之餘地。

08 4.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
09 的，民法第148條第1項固有明文。惟民法第148條第1項旨在
10 限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人
11 行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目
12 的，即不在該條所定範圍之內，而不受該法條規定之限制
13 （最高法院107年度台上字第2185號、86年度台上字第2500
14 號、第1807號、71年度台上字第3060號、45年度台上字第10
15 5號裁判參照）。故權利濫用，須兼備主觀上專以損害他人
16 為主要目的，以及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損
17 害顯不相當等要件，缺一不可。若行使權利者，主觀上非專
18 以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利
19 益，即難認係權利濫用。許林月嬌以系爭B地上物、徐義男
20 以系爭D地上物、簡銘宏以系爭A、C地上物，無權占有系爭
21 土地供其等一己使用，與公共利益無涉，而原告請求各被告
22 拆除各該地上物並返還各該占有土地，核屬權利之正當行
23 使，主觀上非專以損害被告為主要目的，客觀上亦無兩造間
24 利益與損失顯不相當之情事，非屬權利濫用，被告就此抗辯
25 殊非有理。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，先位
27 請求被告共同拆除系爭A、B、C、D地上物，並騰空返還該部
28 分土地，為無理由，應予駁回，其先位假執行之聲請，亦失
29 附麗，應併駁回之；其備位請求許林月嬌拆除系爭B地上
30 物、徐義男拆除系爭D地上物、簡銘宏拆除系爭A、C地上
31 物，並各自騰空返還各該部分土地，為有理由，應予准許。

01 六、原告與許林月嬌、徐義男就原告備位聲明分別陳明願供擔保
02 聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰分別
03 酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告簡銘宏得預供擔
04 保免為假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
06 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

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

10 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

11 民事第四庭 法官 陳佳君

12 以上正本係照原本製作。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日

16 書記官 郭于溱