

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第462號

原告 劉奕蓁
鄭宗慧
陳秀穗

共同

訴訟代理人 劉鴻傑律師

被告 周天時
周欽讚
周寬煌
黃千芳

兼上一人

訴訟代理人 周彥宇

被告 周建宏

兼上二人共同

訴訟代理人 周美珊

被告 陸瑞珍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告周欽讚、周寬煌應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋如附圖使用編號193(1)所示部分（面積34.29平方公尺）、使用編號183所示部分（面積38.92平方公尺）拆除，並將前開183地號土地部分騰空返還原告劉奕蓁、前開193地號土地部分騰空返還原告鄭宗慧及其他全體共有人。

被告周天時應將坐落新北市○○區○○段000○000○000地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋其中1樓如附圖使用編號183(1)所示部分（面積57.45平方公尺）、使用編號183(2)所示部分（面積19.06平方公尺）、使用編號184(5)所示部分（面

積24.76平方公尺）、使用編號193(2)所示部分（面積39.69平方公尺）；其中2樓如附圖使用編號183(1)所示部分（面積57.45平方公尺）、使用編號184(5)所示部分（面積24.76平方公尺）、使用編號193(2)所示部分（面積39.69平方公尺）、使用編號193(3)所示部分（面積2.73平方公尺）；其中3樓如附圖使用編號183(1)所示部分（面積57.45平方公尺）、使用編號184(5)所示部分（面積24.76平方公尺）、使用編號193(2)所示部分（面積39.69平方公尺）、使用編號193(3)所示部分（面積2.73平方公尺）拆除，並將前開183地號土地部分騰空返還原告劉奕蓁、前開184地號土地部分騰空返還原告陳秀穗、前開193地號土地部分騰空返還原告鄭宗慧及其他全體共有人；被告周建宏、周美珊應自前開房屋遷出。

被告周彥宇應將坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋其中1樓如附圖使用編號183(3)所示部分（面積10.31平方公尺）、使用編號183(4)所示部分（面積1.06平方公尺）、使用編號184(1)所示部分（面積68.48平方公尺）、使用編號184(2)所示部分（面積17.89平方公尺）、使用編號184(3)所示部分（面積17.94平方公尺）、使用編號184(4)所示部分（面積19.48平方公尺）；其中2樓如附圖使用編號183(3)所示部分（面積10.31平方公尺）、使用編號184(1)所示部分（面積68.48平方公尺）、使用編號184(2)所示部分（面積17.89平方公尺）；其中3樓如附圖使用編號183(3)所示部分（面積10.31平方公尺）、使用編號184(1)所示部分（面積68.48平方公尺）拆除，並將前開183地號土地部分騰空返還原告劉奕蓁、前開184地號土地部分騰空返還原告陳秀穗；被告黃千芳、陸瑞珍應自前開房屋遷出。

訴訟費用由被告周欽讚、周寬煌負擔五分之一，被告周天時負擔五分之二，被告周彥宇負擔五分之二。

本判決第一項於原告劉奕蓁、鄭宗慧以新臺幣伍拾伍萬貳仟元為被告周欽讚、周寬煌供擔保後，得假執行；但被告周欽讚、周寬煌如以新臺幣壹佰陸拾伍萬肆仟伍佰肆拾陸元為原告劉奕蓁、鄭

01 宗慧預供擔保，得免為假執行。

02 本判決第二項於原告劉奕蓁、陳秀穗、鄭宗慧以新臺幣壹佰零陸
03 萬貳仟元為被告周天時、周建宏、周美珊供擔保後，得假執行；
04 但被告周天時、周建宏、周美珊如以新臺幣參佰壹拾捌萬伍仟陸
05 佰玖拾陸元為原告劉奕蓁、陳秀穗、鄭宗慧預供擔保，得免為假
06 執行。

07 本判決第三項於原告劉奕蓁、陳秀穗以新臺幣壹佰零壹萬玖仟元
08 為被告周彥宇、黃千芳、陸瑞珍供擔保後，得假執行；但被告周
09 彥宇、黃千芳、陸瑞珍如以新臺幣參佰零伍萬肆仟陸佰壹拾陸元
10 為原告劉奕蓁、陳秀穗預供擔保，得免為假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 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
14 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
15 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
16 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
17 款、第7款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定
18 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
19 者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以
20 言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，
21 未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係
22 以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內
23 未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、
24 2、4項亦有明文。查，本件原告劉奕蓁、鄭宗慧起訴時原以
25 周天時、周正賢、周建宏、周美珊為被告，嗣於本院審理
26 時，追加陳秀穗為原告，並追加周欽讚、周寬煌、周東榮、
27 周彥竹、黃千芳、陸瑞為被告；嗣更正周正賢之姓名為周兆
28 賢、更正周彥竹之姓名為周彥宇，再撤回被告周兆賢、周東
29 榮部分；就聲明部分，起訴時原聲明為：「(一)被告周天時應
30 將坐落新北市○○區○○段000地號土地（實際占用面積以
31 地政機關測量為準）上門牌號碼新北市○○區○○路000號

房屋拆除，並將所占用基地返還原告劉奕蓁。(二)被告周正賢、周建宏、周美珊應將坐落上開183地號土地（實際占用面積以地政機關測量為準）上門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋拆除，並將所占用基地返還原告劉奕蓁。(三)被告周天時應將坐落同上段193地號土地（實際占用面積以地政機關測量為準）上門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋拆除，並將所占用基地返還原告鄭宗慧及全體共有人。(四)被告周正賢、周建宏、周美珊應將坐落同上段193地號土地（實際占用面積以地政機關測量為準）上門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋拆除，並將所占用基地返還原告鄭宗慧及全體共有人。(五)原告願供擔保，請准予宣告假執行。」等語，有民事起訴狀可佐（見本院卷第9、10頁）。嗣經多次變更聲明，末確定聲明為：「(一)被告周欽讚、周寬煌應將坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地上，如附圖所示使用編號183、193(1)部分（面積共73.21平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋拆除，並將所占用土地騰空返還原告劉奕蓁、鄭宗慧及其他全體共有人。(二)被告周天時應將坐落新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地上，其中如附圖所示使用編號183(1)、183(2)、184(5)、193(2)部分（面積共140.96平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓房屋拆除；其中如附圖所示使用編號183(1)、184(5)、193(2)、193(3)部分（面積共124.63平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋拆除；其中如附圖所示使用編號183(1)、184(5)、193(2)、193(3)部分（面積共124.63平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋拆除；並將所占用土地騰空返還原告劉奕蓁、陳秀穗、鄭宗慧及其他全體共有人；被告周建宏、周美珊應自前開房屋遷出。(三)被告周彥宇應將坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地上，其中如附圖所示使用編號183(3)、183(4)、184(1)、184(2)、184(3)、184(4)部分（面積共135.16平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓房屋拆除；其中如

01 附圖所示使用編號183(3)、184(1)、184(2)部分（面積共96.68
02 平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋拆
03 除；其中如附圖所示使用編號183(3)、184(1)部分（面積共7
04 8.79平方公尺）之門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房
05 屋拆除，並將所占用土地騰空返還原告劉奕蓁、陳秀穗；被
06 告黃千芳、陸瑞珍應自前開房屋遷出。(四)願供擔保，請准宣
07 告假執行。」等語，有原告之113年11月7日民事準備書狀可
08 佐（見本院卷第344、345頁）。經核，原告追加原告陳秀
09 穗、被告周欽讚、周寬煌、周彥宇、黃千芳、陸瑞珍，係本
10 於原告請求被告拆除地上物並返還占用土地之同一基礎事實
11 所為之訴之追加，且無礙於被告防禦及本件訴訟終結，揆諸
12 前述規定，應予准許；原告撤回被告周兆賢、周東榮部分，
13 亦經其等同意，與前開規定相符，亦應准許。至於前開聲明
14 就請求返還土地面積予以特定而更正之部分，屬不變更訴訟
15 標的而補充或更正法律上之陳述；就其餘追加及撤回之部
16 分，係因追加被告及撤回起訴所致，是原告所為聲明之更
17 正、追加、撤回，與前述規定均無不合，應予准許。

18 二、被告周欽讚、周寬煌、黃千芳均經合法通知，周欽讚無正當
19 理由未於言詞辯論期日到場、周寬煌及黃千芳無正當理由未
20 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所
21 列情形，此部分爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：原告劉奕蓁為新北市○○區○○段000地號土地
24 （下稱183地號土地）之所有權人，權利範圍全部；原告鄭
25 宗慧為新北市○○區○○段000地號土地（下稱193地號土
26 地）之共有人，應有部分1050分之174；原告陳秀穗為新北
27 市○○區○○段000地號土地（下稱184地號土地）之所有權
28 人，權利範圍全部。坐落183、193地號土地上未辦保存登記
29 之門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱132號房
30 屋）之事實上處分權人為被告周欽讚、周寬煌，該132號房
31 屋無權占用183、193地號土地；又坐落183、184、193地號

01 土地上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○路000號
02 房屋（下稱134號房屋）之事實上處分權人為周天時，該134
03 號房屋1至3樓部分均無權占用183、184、193地號部分土
04 地；另坐落183、184地號土地上未辦保存登記之門牌號碼新
05 北市○○區○○路000號房屋（下稱138號房屋）之事實上處
06 分權人為周彥宇，該138號房屋1至3樓亦無權占用183、184
07 地號部分土地；再被告周建宏、周美珊則居住使用134號房
08 屋；被告黃千芳、陸瑞珍居住使用138號房屋，致原告劉奕
09 蓁、陳秀穗、鄭宗慧無法使用土地而侵害其權益。原告劉奕
10 蓁、陳秀穗依民法第767條第1項規定，原告鄭宗慧依民法第
11 821條、第767條第1項規定請求被告等人分別拆除無權占有
12 之上開房屋及自該屋中遷出，為此，提起本件訴訟，並聲
13 明：如主文第1至3項所示，且願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告部分：

15 (一)被告周天時、周建宏則以：自小即居住於134號房屋，就土
16 地所有權並無爭議，被告周天時希望能把土地買下來或租下
17 來等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；
18 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

19 (二)被告周美珊則以：原告請求伊遷出134號房屋搬出並無理
20 由，希望可以跟原告調解，調解方案是以買或租的方式等語
21 資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不
22 利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

23 (三)被告周寬煌則以：伊同意就132號房屋拆除，但伊就房屋的
24 持分係7.2平方公尺等語資為抗辯。

25 (四)被告黃千芳、周彥宇、陸瑞珍則以：希望可以跟原告進行調
26 解，願意購買或承租占有的土地等語資為抗辯。並聲明：原
27 告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請
28 准宣告免予假執行。

29 (五)被告周欽讚未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
30 明或陳述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)經查，原告主張之前揭事實，業據其提出土地登記第一類謄
02 本為證（見本院卷第52至60、122頁），且為被告周天時、
03 周建宏、周美珊、周寬煌、黃千芳、周彥宇、陸瑞珍等人所
04 不爭執，復經本院會同新北市樹林地政事務所至現場履勘屬
05 實，並囑託新北市樹林地政事務所測量在案，有本院履勘筆
06 錄及現場照片附卷足參（見本院卷第281至283、287至315
07 頁），且有新北市樹林地政事務所113年10月24日新北樹地
08 測字第1136220310號函暨附件土地複丈成果圖在卷可稽（見
09 本院卷第317至319頁），另有新北市政府稅捐稽處三鶯分處
10 113年3月1日新北稅鶯二字第1135733817號函暨附件新北市
11 房屋稅籍紀錄表、臺北縣房屋稅籍登記表存卷、113年4月16
12 日新北稅鶯二字第1135736682號函暨附件臺北縣房屋稅籍登
13 記表、新北市政府稅捐稽徵處營稅籍證明書符等件附卷足參
14 （見本院卷第62至70、170至173頁），是原告主張132號
15 房、134號房屋（1至3樓部分）、138號房屋（1至3樓部分）
16 占用原告分別所有之183、184、193地號土地，其面積及位
17 置如附圖所示等事實，自堪信為真實。

18 (二)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。有妨害其所有權之虞
20 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
21 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
22 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
23 明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
24 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
25 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
26 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
27 85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。倘房屋所有權
28 人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作
29 用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固
30 得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷
31 出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第

01 三人返還土地，否則無從強制執行。至房屋所有人有權占有
02 該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，均難謂
03 其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求該第三
04 人返還土地（最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨
05 參照）。經查，被告周欽讚、周寬煌以132號房屋占有183、
06 193地號土地如附圖所示部分；被告周天時以134號房屋（1
07 至3樓）占有183、184、193地號土地如附圖所示部分；被告
08 周彥宇以138號房屋（1至3樓）占有183、184地號土地如附
09 圖所示部分等情，已如前述，而被告周欽讚、周寬煌、周天
10 時、周彥宇未就上開土地之使用、收益，有何占有之合法正
11 當權源提出任何事證供本院審酌，自應認其等為無權占有。
12 是原告劉奕蓁、鄭宗慧，請求被告周欽讚、周寬煌拆除132
13 號房屋無權占有183、193地號土地部分（詳如附圖所示），
14 並於拆除後將該房屋所占用部分土地騰空分別返還原告劉奕
15 蓁、鄭宗慧及其他全體共有人；原告陳秀穗、劉奕蓁、鄭宗
16 慧請求被告周天時拆除134號房屋1至3樓部分無權占有183、
17 184、193地號土地部分（詳如附圖所示），並於拆除後將該
18 房屋所占用部分土地分別騰空返還予原告及其他全體共有
19 人，且被告周建宏、周美珊應自該房屋遷出；原告劉奕蓁、
20 陳秀穗請求被告周彥宇拆除138號房屋1至3樓部分無權占有1
21 83、184地號土地部分（詳如附圖所示），並於拆除後將該
22 房屋所占用部分土地騰空返還予原告劉奕蓁、陳秀穗，且被
23 告黃千芳、陸瑞珍應自該房屋遷出，洵屬有據。

24 四、綜上所述，原告劉奕蓁、陳秀穗依民法第767條第1項，原告
25 鄭宗慧依民法第821條、第767條第1項，分別請求：(一)被告
26 周欽讚、周寬煌應將坐落183、193地號土地上之132號房屋
27 如附圖使用編號193(1)所示部分（面積34.29平方公尺）、
28 使用編號183所示部分（面積38.92平方公尺）拆除，並將前
29 開183地號土地部分騰空返還原告劉奕蓁、前開193地號土地
30 部分騰空返還原告鄭宗慧及其他全體共有人。(二)被告周天時
31 應將坐落183、184、193地號土地上之134號房屋其中1樓如

01 附圖使用編號183(1)所示部分（面積57.45平方公尺）、使用
02 編號183(2)所示部分（面積19.06平方公尺）、使用編號184
03 (5)所示部分（面積24.76平方公尺）、使用編號193(2)所示部
04 分（面積39.69平方公尺）；其中2樓如附圖使用編號183(1)
05 所示部分（面積57.45平方公尺）、使用編號184(5)所示部分
06 （面積24.76平方公尺）、使用編號193(2)所示部分（面積3
07 9.69平方公尺）、使用編號193(3)所示部分（面積2.73平方
08 公尺）；其中3樓如附圖使用編號183(1)所示部分（面積57.4
09 5平方公尺）、使用編號184(5)所示部分（面積24.76平方公
10 尺）、使用編號193(2)所示部分（面積39.69平方公尺）、使
11 用編號193(3)所示部分（面積2.73平方公尺）拆除，並將前
12 開183地號土地部分騰空返還原告劉奕蓁、前開184地號土地
13 部分騰空返還原告陳秀穗、前開193地號土地部分騰空返還
14 原告鄭宗慧及其他全體共有人；被告周建宏、周美珊應自前
15 開房屋遷出。(三)被告周彥宇應將坐落183、184地號土地上之
16 138號房屋其中1樓如附圖使用編號183(3)所示部分（面積10.
17 31平方公尺）、使用編號183(4)所示部分（面積1.06平方公
18 尺）、使用編號184(1)所示部分（面積68.48平方公尺）、使
19 用編號184(2)所示部分（面積17.89平方公尺）、使用編號18
20 4(3)所示部分（面積17.94平方公尺）、使用編號184(4)所示
21 部分（面積19.48平方公尺）；其中2樓如附圖使用編號183
22 (3)所示部分（面積10.31平方公尺）、使用編號184(1)所示部
23 分（面積68.48平方公尺）、使用編號184(2)所示部分（面積
24 17.89平方公尺）；其中3樓如附圖使用編號183(3)所示部分
25 （面積10.31平方公尺）、使用編號184(1)所示部分（面積6
26 8.48平方公尺）拆除，並將前開183地號土地部分騰空返還
27 原告劉奕蓁、前開184地號土地部分騰空返還原告陳秀穗；
28 被告黃千芳、陸瑞珍應自前開房屋遷出，為有理由，應予准
29 許。兩造陳明願供擔保請為准、免假執行之宣告，經核均無
30 不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法

01 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
02 不一一加予論述，附此敘明。

03 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
04 第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如
05 主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
07 民事第五庭 法 官 鄧雅心

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
12 書記官 賴峻權

13 附圖