

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第94號

原告 陳秋萍  
陳金木  
陳金雄

共同

訴訟代理人 劉純增律師

被告 陳勇峯

訴訟代理人 張智凱律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年12月23日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地上門牌號碼  
新北市○○區○○街00號建物如附圖所示384(1)、385(1)部分之地  
上物（面積分別為28.50、61.85平方公尺）拆除，並將該部分土  
地返還予原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律  
上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定  
有明文。本件原告起訴時聲明請求：被告陳永豐應將坐落新  
北市○○區○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地，單  
指一筆土地時以地號稱之）上，如附圖所示著色部分面積約  
30平方公尺之建物，即門牌號碼新北市○○區○○街00號  
（下稱系爭建物，占用實際面積俟鈞院函請新北市樹林地政  
事務所實際測量確定後）房屋拆除，並將該土地返還原告及  
全體共有人。嗣於民國114年11月4日變更被告姓名及聲明  
為：被告陳勇峯應將坐落系爭384號土地上如附圖所示面積2  
8.5平方公尺及系爭385號土地如附圖所示面積61.85平方公  
尺之系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告及全體共有人。

01 經核原告上開更正被告之正確姓名及系爭建物占用系爭土地  
02 實際面積部分，均屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變  
03 更及追加，於法尚無不符，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)緣原告為系爭土地之共有人之一，詎被告未經全體共有人之  
07 同意，亦無任何合法權源，無權占用原告所有系爭土地，搭  
08 建系爭建物。被告上開行為業已侵害原告之所有權。為此，  
09 原告爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，提  
10 起本件訴訟，請求被告拆除系爭建物，並將系爭土地返還原  
11 告及其他全體共有人等語。並聲明：被告陳勇峯應將坐落系  
12 爭384號土地上如附圖所示面積28.5平方公尺及系爭385號土  
13 地如附圖所示面積61.85平方公尺之系爭建物拆除，並將系  
14 爭土地返還原告及全體共有人。

15 (二)對被告答辯之回覆：系爭建物坐落之基地，為原告等自被繼  
16 承人陳樹籃處繼承所得，陳樹籃與他共有人係於37年4月15  
17 日受贈自陳○○，則陳○○於贈與系爭土地予陳樹籃等人  
18 後，對系爭土地已無任何權利，自無權於38年間同意陳進喜  
19 於系爭土地上興建房屋使用居住，復兩造間並無任何使用借  
20 貸或租賃關係存在。又被告提出陳樹籃地價稅之稅單，亦不  
21 足證明為被告所繳納，縱為被告所繳納，亦不足證明系爭建  
22 物對系爭土地有使用權限。再退步言，縱認原告之先人曾同  
23 意陳進喜得使用系爭土地（原告否認之），然不定期之使用  
24 借貸關係，亦已於本件起訴狀繕本送達被告時，即告解除。

25 二、被告部分：

26 (一)系爭土地原為訴外人陳○○所有，陳○○下有3子即陳○  
27 ○、陳○○、陳○○，陳○○於29年間曾借貸款項予陳○  
28 ○、陳○○，屆清償期均未返還，而陳○○早逝，遺有陳進  
29 喜、陳樹籃2子，陳○○為照顧陳○○子嗣，遂於38年前即  
30 同意由陳進喜於系爭土地上興建系爭建物，而被告陳勇峯自  
31 00年0月0日出生起以來，即與其父陳進喜居住於系爭建物

01 內，迄今仍居住在系爭建物內。

02 (二)系爭土地既經原所有人陳○○同意，由陳進喜搭建系爭建物  
03 使用，且未定有使用期間，其間應成立不定期使用借貸契約  
04 (下稱系爭借貸契約)，借用目的應至系爭建物不堪居住使  
05 用為止，因系爭建物現仍堅固，原告請求返還系爭土地，並  
06 無理由。是以，陳○○、陳進喜逝世後，其間借貸之法律關  
07 係應由其繼承人繼承，則原告身為被繼承人陳○○之曾孫  
08 輩、曾曾孫輩，自應繼承陳○○、陳進喜間之系爭借貸契  
09 約，何況，被告之父陳進喜曾代原告之父(或祖父)陳樹籃  
10 繳納地價稅，並徵系爭土地卻有經陳○○同意使用，陳○○  
11 縱然將系爭土地贈與陳海山、陳○○、陳樹籃，但陳海山、  
12 陳○○、陳樹籃仍繼續同意陳進喜使用系爭土地。是原告等  
13 主張被告無權使用系爭土地，應無理由。

14 (三)另比對系爭建物之於GOOGLE衛星地圖上位置，及農業部林業  
15 及自然保育署航測及遙測分署所保存之航攝影像，可知系爭  
16 建物至少於62年11月19日前即存在，倘無任何法律上權源，  
17 豈可能占有如此長之時間，並徵原告等主張被告無權使用系  
18 爭土地，並無理由。

19 (四)原告主張在起訴狀繕本送達被告時，不定期使用借貸關係已  
20 經解除，但起訴狀內並未提及契約解除，亦未說明解除使用  
21 借貸契約之依據為何，如欲解除或終止使用借貸契約，除要  
22 符合民法物權規定即需依民法第828條第2項準用第821條之  
23 規定，取得共同共有人過半數及其應有部分合計過半數同意  
24 外，基於終止權行使不可分性，還要由全體繼承人或共有人  
25 向他方為解除或終止的意思表示，原告只是陳○○繼承人的  
26 繼承人，且其系爭土地的共有比例僅12分之3，其解除或終  
27 止並非適法。

28 (五)答辯聲明：原告之訴駁回。

29 三、經查，新北市○○段○○○○段00○○地號土地原為陳○○  
30 所有，於37年4月15日贈與所有權予陳海山、陳○○、陳樹  
31 籃(應有部分各為3分之1)，並於37年6月25日移轉登記所

01 有權；該土地於67年2月14日逕為分割出00之00地號土地，  
02 該00之0地號土地、00之00地號土地於81年8月17日因地籍圖  
03 重測並登記為系爭000號、000號土地，原告陳金木、陳金雄  
04 於68年10月16日、原告陳秋萍於113年5月13日因分割繼承取  
05 得系爭土地所有權應有部分12分之1，未辦保存登記之系爭  
06 建物57年1月起課房屋稅，納稅義務人為陳進喜（即被告之  
07 父），該建物坐落占用如附圖所示384(1)、385(1)部分（分別  
08 占用系爭384、385地號土地面積28.50、61.85平方公尺），  
09 並經本院履勘現場及囑託地政機關測量系爭建物占用系爭土  
10 地面積如上等情，此有贈與證書影本、完稅證明影本、新北  
11 市樹林地政事務所114年11月20日新北樹地資字第114624876  
12 3號函暨所附光復初期土地舊簿及相關登記資料、土地登記  
13 第一類謄本影本、地籍圖謄本影本、新北市政府稅捐稽徵處  
14 三鶯分處113年8月7日新北稅鶯二字第1135744111號、本院1  
15 14年6月30日勘驗筆錄、現場照片以及新北市樹林地政事務  
16 所114年7月22日新北樹地測字第1146242109號函檢送之土地  
17 複丈成果圖表（即本判決附圖）附卷可稽（本院訴字卷二第  
18 51至53、81至97頁、板調字卷第83至87、49至51頁、訴字卷  
19 一第115至125頁）附卷可稽。

#### 20 四、本院之判斷

21 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」、「各共有人  
23 對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回  
24 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」民法第  
25 767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。次按當事  
26 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴  
27 訟法第277條前段定有明文。又以無權占有為原因請求返還  
28 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非  
29 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  
30 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  
31 實證明之（最高法院85年度台上字第1120號、88年度台上字

01 第1164號號判決要旨參照)。

02 (二)本件被告並不爭執系爭土地現為原告與他人所共有，且有系  
03 爭土地登記謄本可證，業如前述。是被告抗辯其所有系爭建  
04 物房屋坐落占用系爭土地如附圖所示384(1)、385(1)部分並非  
05 無權占用，依前開說明，自應由被告負舉證之責。被告雖辯  
06 稱其陳○○同意由陳進喜於系爭土地上興建系爭建物，原告  
07 為陳○○之繼承人，自應繼承此不定期限使用借貸契約，並  
08 據此主張系爭建物為有權占用等節，已為原告所否認(本院  
09 訴字卷二第45、62頁)。而被告所提出之金員借用證書、連  
10 帶借用證書(本院訴字卷一第49至51頁)，頂多證明陳○  
11 ○、陳○○曾向陳○○借貸款項等情，此與陳○○是否同意  
12 陳進喜使用系爭土地建造房屋一節無涉。又被告另提出臺北  
13 縣稅捐稽徵處各項稅捐統一補發稅單4紙影本(納稅義務人  
14 均為陳樹藍、繳納期別分別為63年度地價稅，本院訴字卷二  
15 第123至125頁)，據為證明被告之父陳進喜曾代原告之父  
16 (或祖父)陳樹藍繳納地價稅，可證陳海山、陳○○、陳樹  
17 藍仍繼續同意陳進喜使用系爭土地等語，然查，此等情節亦  
18 為原告所否認(本院訴字卷二第129頁)，且持有他人之稅  
19 單並不當然足認有為他人繳納稅賦，亦不足以推認陳樹藍有  
20 同意陳進喜使用系爭土地等事實存在。至於被告另辯以系爭  
21 建物至少於62年11月19日前即存在，足證占用具有法律上權  
22 源等語，然而，縱認系爭建物存在之事實已久，僅能認定該  
23 建物有長期占用系爭土地之事實，難憑此即認該占用係具有  
24 合法權源，自無法為有利於被告之認定。基此，被告既未能  
25 就系爭建物占有系爭土地具有正當權源，依前開說明，原告  
26 依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告  
27 將系爭建物拆除，返還占用之系爭土地如附圖所示384(1)、3  
28 85(1)部分，於法有據，自應准許。

29 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規  
30 定，請求被告應將系爭土地上系爭建物如附圖所示384(1)、3  
31 85(1)部分之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體

01 共有人，為有理由，應予准許。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
03 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅  
04 列，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

07 民事第七庭 法 官 林翠珊

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 12 月 30 日

12 書記官 林俊宏