

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第174號

原告 新北市樹林區文中(三)自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 賴朝進

訴訟代理人 王禹傑律師

江肇欽律師

上 一 人

複 代理人 陳憲宏律師

被 告 林本章

林玉華

林安君

林清月

共 同

訴訟代理人 胡大中律師

何明峯律師

俞伯璋律師

上 一 人

複 代理人 陳莉蓁律師

被 告 永保興業有限公司

法定代理人 陳祐翔

訴訟代理人 陳進永

上列當事人間請求拆除地上物事件，經本院於民國115年3月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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

01 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
02 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
03 訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。查原告原起訴
04 聲明為：□被告林本章、林玉華應將坐落新北市○○區○○
05 段000地號土地（下稱系爭615地號土地）上之未辦保存登記
06 建物及水泥地坪等地上物拆除（實際位置及面積以實測為
07 準）。□被告林安君、林清月應將坐落新北市○○區○○段
08 000○00000地號土地（下稱系爭617、617-1地號土地，與系
09 爭615地號土地合稱系爭土地）上之未辦保存登記建物及水
10 泥地坪等地上物拆除（實際位置及面積以實測為準），嗣原
11 告具狀追加永保興業有限公司（下稱永保興業公司）為被
12 告，並於本院囑託測量後最終確認聲明為：□ 被告永保興
13 業公司應自坐落系爭617、617-1地號土地上，門牌號碼新北
14 市○○區○○路000號之1未辦理保存登記建物（下稱220號
15 之1建物）中遷出。□、被告林本章、林玉華應將坐落系爭6
16 15地號土地上如附圖所示編號615(1)，面積174.43平方公尺
17 之門牌號碼新北市○○區○○路000號未辦保存登記建物
18 （下稱220號建物）、編號615(2)，面積7.46平方公尺之招
19 牌、編號615(3)，面積13.07平方公尺之福安宮、編號615
20 (4)、615(5)，面積分別為9.24平方公尺、6.52平方公尺之
21 帆布車棚、編號615(6)，面積139.34平方公尺之鐵皮車棚、
22 編號615(7)，面積0.15平方公尺之帆布車棚、編號615(8)，
23 面積1545.97平方公尺之水泥柏油鋪面等地上物拆除。□被
24 告林安君、林清月應將系爭617、617-1地號土地上如附圖表
25 所示編號617-1(1)，面積123.33平方公尺之鐵皮車棚、編號
26 617-1(7)，面積9.05平方公尺之帆布車棚、編號617-1(6)，
27 面積7.15平方公尺之帆布車棚、編號617-1(5)，面積1.6平
28 方公尺之帆布車棚、編號617-1(4)、617(3)，面積分別為5.
29 59平方公尺、2.75平方公尺之帆布車棚、編號617(1)、617-
30 1(2)，面積分別為3.76平方公尺、2.18平方公尺之帆布車
31 棚、編號617(2)、面積8.6平方公尺之帆布車棚、編號617、

617-1(3)，面積分別為72.74平方公尺、0.51平方公尺之220號之1建物、編號617-1、617-1(8)、617-1(9)、617-1(10)、617(4)、617(5)，面積依序為180.03平方公尺、0.01平方公尺、0.51平方公尺、61.04平方公尺、11.66平方公尺、50.5平方公尺之水泥柏油鋪面等地上物拆除。經核原告就其請求拆除之地上物坐落位置及面積予以特定部分，係依地政機關測量結果為之，僅為補充或更正事實上之陳述，非為訴之變更；原告追加永保興業公司加為被告部分，係基於拆除系爭617、617-1地號上地上物之同一基礎事實，經核均合於上開規定，均應予准許。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。查，原告起訴後原併追加220號未保存登記建物之使用人鑫禾國際貿易車業有限公司(下稱鑫禾車業公司)為被告(見本院卷一第259-262頁)，嗣鑫禾車業公司到庭辯稱其業已於114年7月底遷出，故原告於114年10月28日以具狀及於114年11月4日言詞辯論期日當庭表明撤回對鑫禾車業公司之起訴，而自前開訴狀及言詞辯論日筆錄於114年12月22日寄存送達鑫禾車業公司後(見本院卷二第153頁)，鑫禾車業公司於10日內未提出異議，依前開規定，應視為同意原告撤回，自生撤回之效力。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)原告係依平均地權條例第58條第2項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵重劃辦法)第3條之規定所成立之重劃會，並依獎勵重劃辦法第11條第4項及平均地權條例第58條第3項規定，於民國109年10月14日召

開成立大會，出席人數及其所屬面積均超過新北市樹林區文中(三)自辦市地重劃區(下稱系爭重劃區)會員人數及面積二分之一以上，嗣經出席會員中之34人(佔總人數80.95%)及其所屬面積22,445.95平方公尺(佔總面積84.64%)之同意，通過重劃會章程並選出理、監事，且由理事互選賴朝進為理事長，且已報請主管機關新北市政府准予核定，故原告已符合非法人之團體之成立要件，具當事人能力。(二)被告林本章、林玉華所共有，權利範圍分別為100分之68、100分之32之系爭615地號土地及被告林安君、林清月所共有，權利範圍均為2分之1之系爭617、617-1地號土地，均位於系爭重劃區內。查被告林本章、林玉華於615地號土地上建有220號建物及水泥地坪等地上物(經本院囑託地政機關測量後即如附圖編號615(1)、615(2)、615(3)、615(4)、615(5)、615(6)、615(7)、615(8)所示之220號建物、招牌、福安宮、帆布車棚、鐵皮車棚、水泥柏油鋪面)；被告林安君、林清月同樣於系爭617、617-1地號土地上搭建有220號之1建物及水泥地坪等地上物(經本院囑託地政機關測量後即如附圖編號617-1(1)、617-1(7)、617-1(6)、617-1(5)、617-1(4)、617(3)、617(1)、617-1(2)、617(2)、617、617-1(3)、617-1、617-1(8)、617-1(9)、617-1(10)、617(4)、617(5)所示之220-1號建物、帆布車棚、鐵皮車棚、水泥柏油鋪面，與前開系爭615地號土地之地上物合稱系爭地上物)，由於系爭地上物之存在已嚴重妨礙土地分配及工程施工應行拆遷補償，原告乃以112年8月4日文中(三)自劃字第112080400號函辦理公告並通知被告林本章、林玉華、林安君、林清月，渠4人公告期間內未表示異議，但直到112年9月4日公告期滿仍始終拒不自行拆遷系爭地上物。因系爭地上物正好位於公共設施之計畫道路及住宅區用地上，倘未加以拆除將導致計畫道路無法開闢及住宅區無法整地等施工障礙，勢將延宕全區工程之進行，最終造成重劃土地無法進行分配。原告為解決與被告林本章、林玉華、林安君、林清月間系爭地上物拆除

01 及補償之相關拆遷補償爭議，乃依法就系爭土地及地上物進
02 行調查、查估並作成清冊後，安排與被告林本章、林玉華、
03 林安君、林清月進行協調，但因被告林本章、林玉華、林安
04 君、林清月拒不出席協調會，原告只好依獎勵重劃辦法第31
05 條第3項規定向新北市政府申請調處，經兩次試行協議與一
06 次調處會議，仍因渠4人皆未出席而未成立。(三)由於被告林
07 本章、林玉華、林安君、林清月拒不拆遷系爭地上物，致系
08 爭重劃區內之計畫道路及住宅區內之工程遲遲無法施工，已
09 嚴重延宕全區工程之進行，並影響重劃土地之分配，業如前
10 述，且原告與被告林本章、林玉華、林安君、林清月已進行
11 多次協調，並依法申請調處，惟至今仍協調、調處不成，為
12 此，依獎勵重劃辦法第31條第3項之規定提起本件訴訟，請
13 求被告林本章、林玉華、林安君、林清月拆除系爭地上物。
14 又220號之1建物目前由永保興業公司所占有，作為經營停車
15 場之辦公室使用，若不同時請求永保興業公司自上開地上物
16 中遷出，則原告即令請求被告林本章等人拆除地上物獲得勝
17 訴，也根本無法進行拆除作業，故為達拆遷地上物之目的，
18 爰依獎勵重劃辦法第31條第3項之規定請求被告永保興業公
19 司應自220號之1建物遷出等語。其聲明為：如壹、一、最終
20 確認聲明所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告方面：

22 甲、被告林本章、林玉華、林安君、林清月辯稱：(一)系爭地上物
23 皆非被告林本章、林玉華、林安君、林清月所有，原告於11
24 2年8月4日、112年10月4日、112年11月8日、112年12月13
25 日、113年1月16日之函文（原證12、14、16、18、20號）內
26 容，均未曾向被告林本章、林玉華、林安君、林清月人確認
27 是否為系爭地上物所有權人，僅一味要求渠等出席參與協
28 調。(二)查系爭615、617、617-1地號土地持分係被告林本
29 章、林玉華、林安君、林清月繼承而來，而被告林安君、林
30 清月之母謝華正原為系爭615地號土地之所有權人，因關係
31 人陳進永及其家族長輩與謝華正及被告林本章等4人之家族

01 長輩素來熟識，基於兩方家族情誼，謝華正於距今20餘年前
02 即曾將系爭土地出租予陳進永使用，於96年間，因陳進永與
03 訴外人李見忠合夥做生意，兩人合意以李見忠作為出名承租人
04 人，與謝華正簽訂土地租賃契約，承租系爭615、617地號土
05 地及615地號5米道路使用權，租賃期間為96年8月1日至102
06 年7月31日，嗣至98年間，陳進永與謝華正重新議定615、61
07 7地號土地出租範圍及條件時，因前次租期內，李見忠偶有
08 未按時繳納租金之情形，為確保租金按時繳納，便以李見忠
09 為出名承租人、陳進永為連帶保證人，與謝華正簽訂系爭61
10 5、617地號土地之土地租賃契約，租賃期間為98年6月1日至
11 106年5月31日。又因陳進永及李見忠本規劃渠等承租之土地
12 經營停車場，謝華正、李見忠及陳進永遂於土地租賃契約第
13 7條載明「土地使用之限制」，約定承租人可使用租賃標的
14 土地作為「對外租賃停車場」，亦得以自己之費用在租賃土
15 地上搭建建築物使用，承租人就其搭建之地上物並得向出租
16 人請求交付土地使用同意書，後因李見忠、陳進永規劃搭設
17 建築物作為攤販市場營業使用，為免因其等搭設建物因作為
18 營業使用而遭追究責任，謝華正遂與李見忠、陳進永二人於
19 99年間簽訂98年土地租賃契約之補充條款。嗣陳進永於系爭
20 土地上出資興建220號建物，待該建物於99年間完工後，陳
21 進永及李見忠即依租賃契約之約定請求出租人謝華正出具土
22 地使用同意書，並由李見忠負責處理220號建物之房屋稅籍
23 資料申請事宜，未料，李見忠申請房屋稅籍資料時疏漏未將
24 出資興建該建物之陳進永登記為所有人，而單獨將其自身列
25 為所有人，陳進永發現後方輾轉補正為陳進永及李見忠二人
26 各持有二分之一，最後於113年12月5日陳進永已取得完整之
27 220號建物持分，現為該建物之事實上處分權人。另陳進永
28 復於101年間以起造人身份申請並取得新北市政府工務局核
29 發之臨時建築許可證，於系爭土地上搭蓋棚架及出資興建22
30 0號之1建物，該建物完工後，系爭土地即由陳進永持續作為
31 夜市等商業活動場地使用。(三)其後雖因陳進永家中突發變

01 故，於106年6月1日至108年6月30日間未再支付租金，惟系
02 爭土地已因陳進永搭建若干建物及鋪設水泥，陳進永更曾告
03 知待家中事變處理完畢後，將再盡速補足租金繼續使用系爭
04 土地，故謝華正即維持系爭土地原狀，未再交付予其他第三
05 人使用。迄108年年中，系爭土地所有人已因繼承而變更為
06 被告林本章等4人，陳進永即以承租人身分與被告林本章等4
07 人重新簽訂系爭土地之租賃合約，租賃期間為108年7月1日
08 至113年6月30日，並繼續使用系爭土地暨系爭地上物，系爭
09 土地上之系爭地上物既為陳進永所建，陳進永方為系爭地上
10 物之所有權人暨處分權人，被告林本章等4人未有拆除系爭
11 地上物之權限。(四)陳進永多年來均在系爭土地上經營停車場
12 等事業，且有長久居住於系爭土地上建物之事實，原告人員
13 卻從未通知其參與市地重劃之相關程序，更對非所有權人之
14 被告林本章等4人提本件訴訟要求拆除系爭地上物，顯非有
15 理等語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲請駁回。並陳明
16 如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

17 乙、被告永保興業公司辯稱：220號之1建物現雖由伊公司使用，
18 但該建物係由陳進永興建等語。

19 三、原告主張系爭土地上有系爭地上物占用之事實，業經本院現
20 場履勘，有勘驗筆錄及現場照片可參（見本院卷一第385至4
21 09頁），並由新北市樹林地政事務所製作之土地複丈成果圖
22 即附圖在卷可憑（見本院卷二第11頁），復為被告所不爭
23 執，自堪信為真實。惟原告主張系爭地上物為系爭土地所有
24 權人被告林本章、林玉華、林安君、林清月所建，因被告林
25 本章、林玉華、林安君、林清月拒不拆遷系爭地上物，致系
26 爭重劃區內之計畫道路及住宅區內之工程遲遲無法施工，已
27 嚴重延宕全區工程之進行，並影響重劃土地之分配，爰依獎
28 勵重劃辦法第31條第3項規定請求被告林本章、林玉華、林
29 安君、林清月拆除乙節，被告林本章、林玉華、林安君、林
30 清月則否認其等為系爭地上物所有人或事實上處分權人，並
31 以前開情詞置辯。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
03 分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第205
04 3號判決意旨參照），故訴請拆除占有物，因涉及處分權之
05 有無，應對有權處分該占有物之人為之。又按當事人主張有
06 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
07 7條第1項前段規定甚明。而民事訴訟如係由原告主張權利
08 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
09 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
10 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
11 年上字第917號判例要旨參照）。查原告主張系爭地上物為
12 被告林本章、林玉華、林安君、林清月所建，而依獎勵重劃
13 辦法第31條第3項規定請求被告林本章、林玉華、林安君、
14 林清月拆除系爭地上物，被告林本章、林玉華、林安君、林
15 清月既否認其為系爭地上物之所有權人或事實上處分權人，
16 依前開說明，原告即應就此利己之主張負舉證之責。

17 (二)查，原告主張系爭地上物為被告林本章、林玉華、林安君、
18 林清月所建，無非以系爭土地上有系爭地上物，而系爭615
19 地號土地為被告林本章、林玉華共有；系爭617、617-1地號
20 土地為被告林安君、林清月共有等情為據。然陳進永於114
21 年7月17日向本院履勘時即已向本院表示：220號、220號之1建
22 物均是伊興建的，系爭土地上福安宮建物、招牌、車棚等亦
23 是伊興建的，其上水泥柏油鋪面也是伊鋪設的等語（見本院
24 卷一第385、386頁），嗣其以永保興業公司之訴訟代理人身
25 份出庭時亦堅稱：系爭土地上之系爭地上物均是伊本人興
26 建、鋪設的，伊自25年前就與系爭土地之地主租賃系爭土地
27 使用迄今等語（見本院卷二第38頁）；當初要蓋220號建物
28 時，伊與李建忠是合作關係，但房屋是伊出資及興建，伊請
29 李建忠申請房屋稅籍資料時，他沒有把伊寫上去，就寫他自
30 己，後來他補正房屋稅籍資料有伊，伊等各二分之一，後來
31 他又把他的二分之一移轉給他老婆，再移轉給第三人叫「阿

01 欽」，伊是這兩年找到阿欽，伊包了12000元給阿欽，請阿
02 欽把二分之一持分還給伊等語（見本院卷二第108至109
03 頁）；其並於115年1月27日以證人身份到庭具結後證稱：系
04 爭土地伊約20年前即承租迄今，系爭土地上之系爭地上物目
05 前均由伊使用管領，伊沒有將系爭地上物權利轉讓予被告林
06 本章、林玉華、林安君、林清月或其他第三人，李見忠是伊
07 合夥人，故剛開始承租時，是以李見忠一個人名義簽約，後
08 來他沒有再合夥，106年至108年間雖然沒有租約，但系爭土
09 地地主沒有把土地收回，那段時間是由伊員工繼續將系爭土
10 地供作停車場出租使用，收租的現金做為伊生活費，新北市
11 樹林地政事務所製作之土地複丈成果圖所示之220號、220號
12 之1建物、招牌、福安宮、車棚、水泥路面等都是伊興建鋪
13 設語（見本院卷三第10至14頁），核與被告所提系爭土地租
14 賃契約書、租約補充條款等件影本（見本院卷二第167至215
15 頁，原本閱後發還）、本院所調取220號建物申報設立稅籍
16 之相關文件（見本院卷二第87至95頁）、220號建物自設立
17 稅籍後歷次移轉之契稅申報書（見本院卷第二第125至129
18 頁）大致相符，是系爭地上物之所有權人或事實上處分權人
19 應為陳進永，洵堪認定。

20 (三)系爭地上物之所有權人或事實上處分權人應為陳進永，業經
21 認定如前，原告復未能舉證證明被告林本章、林玉華、林安
22 君、林清月有自陳進永受讓系爭地上物之事實上處分權，則
23 被告林本章、林玉華、林安君、林清月就系爭地上物自無拆
24 除權限。準此，原告依獎勵重劃辦法第31條第3項之規定請
25 求被告林本章、林玉華、林安君、林清月拆除系爭地上物及
26 被告永保興業公司應自220號之1建物遷出，於法核屬無據。

27 五、從而，原告主張依前開規定提起本訴而訴請如其聲明，為無
28 理由。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應
29 併駁回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯及所用之攻擊、防
31 禦方法，核與本判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此

01 敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

04 民事第四庭 法 官 古秋菊

05 以上正本係照原本作成。

06 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。。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

08 書記官 王家賢