

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第436號

原告 勝利體育事業股份有限公司

法定代理人 陳庶榮

訴訟代理人 林東乾律師

被告 林君祝

訴訟代理人 陳文郎律師

余惠如律師

追加被告 林進龍

訴訟代理人 林誠夏

追加被告 林建成

林正福

林春雪

王林美鳳

林玉仙

林碧雲

徐美銖

林詠苹

林郁凱

01 林世民

02 0000000000000000

03 黃家閔

04 林世昌

05 0000000000000000

06 兼訴訟代理

07 人 林世雄

08 林縈

09 林譽

10 兼上列二被

11 告共同訴訟

12 代理人 張麗淑

13 林世清

14 0000000000000000

15 林素芬

16 林素桂

17 林素卿

18 0000000000000000

19 林淑美

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 兼上列五被

23 告共同訴訟

24 代理人 林王秋子

25 0000000000000000

26 追加被告 高林邨

27 兼訴訟代理

28 人 林美玲

29 0000000000000000

30 上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年9月21日言
31 詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原告之訴駁回。

03 訴訟費用由原告負擔。

04 事 實 及 理 由

05 壹、程序部分

06 一、按訴狀送達，原告不得將原訴變更或追加他訴，但原訴訟標
07 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事
08 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
09 文。本件原告起訴時僅以林君助為被告，嗣於本院審理中，
10 主張其共有土地遭林君助及林進龍、林建成、林正福、林春
11 雪、王林美鳳、林玉仙、林碧雲、徐美銖、林詠革、林郁
12 凱、林世民、林美玲、黃家閔、林世雄、林世昌、張麗淑、
13 林縈、林譽、林王秋子、林世清、林素芬、林素桂、林淑
14 美、林素卿、高林邨（下分稱其姓名，合稱被告）共同共有
15 之建物無權占有，而請求拆屋還地，因而追加林君助以外之
16 人為被告（見本院卷一第278頁），經核合於上開規定，爰予
17 准許。

18 二、被告林進龍、林建成、林正福、林春雪、王林美鳳、林玉
19 仙、林碧雲、徐美銖、林詠革、林郁凱、林世民、黃家閔、
20 林世昌、林世雄未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
21 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
22 判決。

23 貳、實體部分

24 一、原告起訴主張：伊為坐落臺北市○○區○○段○○段00000
25 地號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，被告有事實上處
26 分權之如附圖所示A部分面積56.5平方公尺之建物（下稱系
27 爭建物）無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項及第82
28 1條規定，請求被告拆除系爭建物，返還占用之系爭土地。
29 並聲明：被告應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，將土地
30 返還於原告及其他共有人。

31 二、被告答辯：

01 (一)、林君祝以：系爭建物為訴外人林灶（已歿）起造，被告非其
02 繼承人全體，不得處分系爭建物，原告請求被告拆除系爭房
03 屋，顯然無據。又系爭土地分割自同地段188地號土地（下
04 稱188地號土地），而188地號土地原為林灶與他人所共有，
05 林灶並在188地號土地之部分土地上起造系爭建物，供己及
06 子孫居住，該建物自日據明治時代即存在，迄原告提起本件
07 訴訟已近百年，期間土地共有人均未提出異議，可徵林灶乃
08 經188地號土地之其他共有人同意，占用部分188地號土地以
09 興建系爭建物。嗣188地號土地之部分共有人於民國80年
10 間，以因繼承而取得該土地之林灶子孫為被告，向本院提起
11 分割共有物訴訟，經本院審酌林灶子孫即訴外人林壬癸（已
12 歿）、林樹欉（已歿）、林根泉（已歿）、林水（已歿）、
13 林寶（已歿）、林清河於該訴訟中表明：為維護系爭建物，
14 因而請求將該建物坐落土地劃歸其等所共有，合於經濟效益
15 等語，而於80年12月24日以80年度訴字第450號判決，將系
16 爭建物坐落188地號土地部分，劃歸林灶子孫林壬癸、林樹
17 欉、林根泉、林水、林寶、林清河共有，使系爭建物及坐落
18 土地所有人合一，該部分土地嗣於81年7月20日經登記，即
19 為系爭土地。雖原告於109年間因買賣取得系爭土地部分持
20 分，然依最高法院48年度台上字第1457號判決（原為判例）
21 及106年度台上字第709號判決意旨，應推斷原告默許系爭建
22 物得繼續使用系爭土地，是被告以系爭建物占用系爭土地，
23 並非無權占用。又系爭建物於林坤為戶長時期，林坤即與其
24 手足協議，各房分別居住在系爭建物之特定部分，即西側由
25 林坤及其子孫居住，東側由其手足及其子孫居住，而就系爭
26 建物及其坐落系爭土地成立分管契約，原告自林坤手足之子
27 孫取得系爭土地持分，自應受該分管契約之拘束，被告基於
28 分管契約，以系爭建物占用系爭土地，亦非無權占用。另原
29 告在系爭土地及周圍鄰地興建大樓，曾洽詢系爭土地之共有
30 人，擬收購系爭土地持分，嗣收購分管系爭建物東側及坐落
31 系爭土地之共有人持分，並點交取得系爭建物東側事實上處

分權，足認其對系爭土地分管契約知之甚詳，僅因被告不同意其低價收購系爭土地持分，即提起本件訴訟，罔顧系爭建物存在百年及共有人分居管理之事實，要求被告拆屋還地，所為悖於誠信，並有權利濫用之情形等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)、林進龍、林世昌、林世雄、林縈、林譽、張麗淑、林素芬、林素卿、林世清、林素桂、林王秋子以：系爭建物為林氏先祖於國民政府遷臺初期所興建，興建完畢當時無法辦理保存登記，並非違章建築。又系爭建物及系爭土地曾原屬林氏家族祖先所有，嗣相繼移轉，應有民法第425條之1所定法定租賃關係之適用，是原告請求拆屋還地為無理由。又原告明知系爭土地上存在歷史系爭建物，卻陸續收購系爭土地持分，以訴逼賣，遂行商業利益，其本件訴請拆屋還地，違反民法第148條規定，為權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三)、高林却、林美玲以：系爭建物於58年8月22日南港區實施都市計畫更新前就已經存在，依臺北市建築管理自治條例第35條規定，為合法的老舊建物等語。又系爭建物為其祖父林坤起造，興建完畢後即規劃好使用方式，由林坤及子孫使用西側部分，讓其叔公使用東側部分，各自有管領使用範圍，此分管延續數十年，迄今大家仍受拘束等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其為系爭土地共有人，系爭建物坐落系爭土地上等情，業提出系爭土地之土地登記謄本為證（見本院內湖簡易庭109年度湖調字第424號卷，下稱湖簡卷，第17至22頁），復為被告所不爭執，且由本院會同地政機關至現場履勘，製有勘驗筆錄，並請地政機關測量繪製有附圖可按（見本院卷第169至171、175至177頁），堪信為實。

四、又原告主張被告為系爭建物之事實上處分權人，系爭建物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項、第821條規定，被告應將系爭建物拆除，並返還占用土地予原告及其他共有人

全體，然為被告否認為事實上處分權人及否認為無權占用，並答辯如前。經查：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權人之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條固分別定有明文。又按房屋之拆除為一種事實上之處分，未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，而有拆屋之權能。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明文。原告為系爭土地共有人，固如前述，然原告以被告為系爭建物之事實上處分權人為由，請求被告拆除系爭建物並返還系爭土地予共有人全體，既為被告否認對系爭建物有事實上處分權，依前揭說明，首應由原告就其主張事實，負舉證責任，如不能證明被告為系爭建物之事實上處分權人，原告對被告即無民法第767條第1項、第821條所定請求拆屋還地之權能。

(二)、原告主張系爭建物為林坤起造，被告為林坤之繼承人而為系爭建物之事實上處分權人，固舉林坤為系爭建物納稅義務人之臺北市稅捐稽徵處109年房屋稅繳款書之納稅義務人為林坤（見湖簡卷第51頁），及林美玲、高林却所為系爭建物乃林坤所興建之陳述（見本院卷二第303、304頁），另林君助具狀稱：林灶以及訴外人林金英（即林灶之長子、林坤之父，已歿）均係曾擔任系爭建物之戶主（長），代代相續傳襲給林坤等語（見本院卷二第377頁），可認系爭建物為林坤繼受取得等為證。然按未經辦理所有權第一次登記之建物，以出資興建者為所有人，並得讓與事實上處分權，是房屋稅納稅義務人、房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭建物，或占有系爭建物建物，或為系爭建物之納稅義務人，即認該

人有所有權或事實上處分權，是自難以系爭建物之納稅義務人為林坤，及林坤傳承為系爭建物之戶長等事實，即認林坤為系爭建物之所有人或事實上處分權人。又林美玲係單純陳述自父母聽聞，得知系爭建物為林坤所興建云云，另高林却亦僅單純陳述系爭建物為林坤所興建云云，並無佐證，而其陳述與林進龍、林世雄、林世昌、林縈、林譽、張麗淑、林素芬、林素卿、林世清、林素桂、林王秋子等人於本院所述：系爭建物為林氏先祖所興建，並無為繼承之協議等語（見本院卷二第94至95頁），並未指明係林坤興建系爭建物，並不相同，且與林君助陳明系爭建物為林灶所興建等語，亦不相同，尚難遽採林美玲、高林却之陳述，即認系爭建物即為林坤所興建。復參酌系爭土地原為林灶與他人共有，且系爭建物初始以林灶為戶主，並與其子孫共同居住，此有臺北市土地登記簿、戶籍謄本、門牌證明書等件可按（見湖簡卷第65至86頁），嗣林坤繼任為系爭建物之戶長時期，系爭建物之原始建物非僅林坤及其子孫居住，尚有林坤手足為居住，亦可徵林君助所辯系爭建物為林灶所興建之事實，尚非子虛。而林灶為林坤之祖父，除林坤之父親林金英外，尚有訴外人林和尚（已歿）等子嗣，此有繼承系統表及戶籍資料可按（見本院卷一第82至242頁），是被告為林坤之繼承人，然非林灶之全體繼承人。是原告所舉證據，均不足以證明被告為系爭建物之事實上處分權人，依據前開說明，自難認原告主張被告為系爭建物之事實上處分權人之事實為可採，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭建物，並返還占用之系爭土地予原告及其他共有人全體，即屬無據，不能准許。

(三)、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務

01 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
02 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。原告主張系爭建
03 物之事實上處分權人為林坤之繼承人，並以林坤之繼承人為
04 被告，依民法第767條第1項、第821條規定，請求拆除系爭
05 建物並返還系爭土地，當事人適格即無欠缺，其主張系爭建
06 物之事實上處分權人雖與本院認定不同，然此僅其訴為無理
07 由，並非當事人不適格，併此敘明。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
09 被告應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，將土地返還於原
10 告及其他共有人，為無理由，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
12 經核於本件判決結果不生影響，爰不一一論駁。

13 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
14 主文。

15 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日
16 民事第一庭 法 官 劉瓊雯

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
20 命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日
22 書記官 劉淑慧