臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第470號

原　　告　京城國際建築經理股份有限公司
法定代理人　陳明輝
訴訟代理人　洪大明律師
複代理人　鄭玉金律師
被　　告　李炳燦
　　李瑞隆
共　　同
訴訟代理人　陳建勳律師
　　林靜怡律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告李炳燦應將坐落在臺北市士林區福林段三小段四三五、四三九之一、四四0之三、四四一地號土地上如附圖所示A部分（各地號占用面積如附表編號一所載）之地上物拆除，返還該部分土地予原告。

二、被告李瑞隆應將坐落在臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示C部分（面積三點三六平方公尺）、D部分（面積二點一二平方公尺），同小段四三九之一、四四0之三、四四一地號土地上如附圖所示B部分（各地號占用面積如附表編號二所載）之地上物拆除，返還該部分土地予原告。

三、訴訟費用由被告李瑞隆負擔二分之一，餘由李炳燦負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰肆拾柒萬元為被告李炳燦供擔保後，得假執行，但被告李炳燦如以新臺幣肆佰肆拾萬陸仟肆佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬元為被告李瑞隆供擔保後，得假執行，但被告李瑞隆如以新臺幣肆佰零捌萬參仟玖佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項、第1款、第2 款分別定有明文。本件原告起訴聲明為：㈠被告李瑞隆應將坐落在臺北市○○區○○段○○段000○000○00000○00000地號土地（下分稱各地號土地，合則稱系爭土地）上之工作物拆除，將占用之土地合計28.896平方公尺返還予原告；㈡願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷一第12頁）。嗣因查得地上物之真正權利人及經地政機關就占用土地為測量後，追加李炳燦為本件被告（見本院卷一第166頁），其訴之聲明迭經變更，最終求為：㈠被告李炳燦應將坐落在系爭土地上如附圖所示A部分（各地號占用面積如附表所載）之地上物拆除，返還土地予原告；㈡被告李瑞隆應將坐落在系爭土地上如附圖所示B、C、D部分（各地號占用面積如附表所載）等地上物拆除，返還土地予原告；㈢願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷二第210至212頁）。核其追加被告部分，業經被告同意（見本院卷一第162頁）；聲明變更部分，係因地政機關實地測量後，確定實際占用範圍及面積，而為聲明之變更，核與原起訴請求之基礎事實同一，依上開說明，均應准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，被告李炳燦為門牌號碼臺北市○○○路0段000巷00號1樓建物（下稱系爭1樓建物）所有權人、被告李瑞隆為同址2、3樓建物（下稱系爭2、3樓建物）及旁邊未辦保存登記建物（下稱系爭B建物，與前揭系爭1、2、3樓建物合稱系爭建物）所有權人，其等未經原告同意，擅以前揭建物占用系爭土地如附表及附圖所載，業已侵害原告之所有權。被告固辯稱其基於與原告前手不定期租賃關係占有系爭土地云云，然其所提出之基地租約，除租賃標的不明確之外，該租約已約定租賃期間屆滿若

未換約，不得主張繼續租約，而無不定期租賃之適用。縱認租賃關係存在，因被告違約興建地上物，爰以民事準備㈠狀之送達為終止租約之意思表示。又系爭建物均為二次違章增建，並非房屋本體，自無民法第796條之適用。至被告主張地籍偏移，尚屬無稽。又原告擬於系爭土地上興建地上10層、地下3層之大樓，已取得拆除執照、進行都市更新審議程序，已支出龐大資金，被告長年以逾使用年限之違章建物占用他人土地拒不歸還，原告對其訴請拆遷並無權利濫用。爰依民法第767條第1項規定，請求被告等人分別拆除其等所有之地上物，將占用土地返還予原告等語。並聲明：㈠被告李炳燦應將坐落在系爭土地上如附圖所示A部分（各地號占用面積如附表所載）之地上物拆除，返還土地予原告；㈡被告李瑞隆應將坐落在系爭土地上如附圖所示B、C、D部分（各地號占用面積如附表所載）等地上物拆除，返還土地予原告；㈢願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷二第210至212頁）

二、被告則以：原告依信託關係登記取得系爭土地所有權，該信託契約本旨是否包含提起本件訴訟而具當事人適格，尚有可疑。被告李瑞隆自民國54年間購得與系爭土地相鄰之同小段438地號土地（重測前為福德洋段舊街小段58-1地號土地），並於同年12月間向系爭土地原所有權人臺灣省陽明山管理局承租「58-1地號附近地」即系爭435、441及439地號（嗣分割出439之1地號）土地，並基於土地所有權人及承租人之地位興建建物、圍籬及工作物。被告李瑞隆再於56年間與臺北市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○段000地號土地（重測前為福德洋段舊街小段58-4地號土地），嗣分割出440-3地號土地，而該契約性質上屬租賃法律關係。又上開2契約租期屆至後，出租人均未為反對之意思表示而成為不定期租賃，而有舊民法第425條之適用，是原告於取得系爭土地所有權後，仍應繼受上開租賃契約。另本件係地籍重測偏移，被告無庸拆屋還地。又倘有越界建

築，當時地主周王美音已有討論但未表達異議要求被告拆除房屋，依民法第796條，被告亦不得請求拆屋還地。再者，被告於系爭土地上興建建物、圍牆、綠籬等工作物多年，且為系爭土地原所有權人所明知，其等均未行使權利，足使被告產生合理信賴其已不欲行使權利，原告為專業建設公司，於購入土地前，相較於一般大眾，應更能究明占用人、使用情形及占用權源等資訊，其未考量以收取租金等方式使用收益土地，逕訴請拆屋還地，有悖誠信原則，係以損害他人為主要目的而有權利濫用之情事等語置辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其為系爭土地所有權人；被告李炳燦為系爭1樓建物所有權人，被告李瑞隆為系爭2、3樓建物及系爭B建物所有權人；系爭建物占用系爭土地如附表及附圖所示等情，有系爭土地及前揭建物登記簿謄本、臺北市士林地政事務所複丈成果圖（即附圖）等件在卷可稽（見本院卷一第244至253頁、第116至122頁、第276至278），復為被告等所不爭執，均堪信為真實。

四、原告依民法第767條第1項規定請求被告等拆除系爭建物、返還該部分土地，被告則以前詞置辯，說明如下：

㈠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，民法第767條第1項定有明文。查原告既為系爭土地登記名義人，其依前揭法條規定提起本訴，請求被告拆屋還地，自屬適格之當事人，被告抗辯原告基於信託契約本旨未必得提起本訴，自屬無稽。

㈡被告李炳燦所有之系爭1樓建物占用如附圖所示A部分（即附表編號1），被告李瑞隆所有之系爭B建物、系爭2、3樓建物分別占用如附圖所示B、C、D部分（即附表編號2、3、4）等情，業如前述。被告雖以前詞置辯，查：

1.被告主張就系爭土地存有不定期租賃關係云云：

⑴被告主張就系爭435、441、439-1地號土地前曾於54年與原告前手即臺灣省陽明山管理局訂有土地租賃契約，並於58年換約，契約所載租賃期間雖於59年12月31日終止，因其繼續使用土地、出租人為未反對表示，而視為不定期租賃云云。惟觀諸原告所提之58年度租賃契約（見本院卷一第82頁），其租賃標的記載「士林區福德洋段舊街小段58-1附近地」，惟與重測後之438地號土地相鄰者，除435、441、439地號土地外，尚有425、426、427、437地號土地（見本院卷一第38頁地籍圖謄本），是該租賃契約標的所載之「58-1附近地」是否即為系爭435、441、439-1地號土地，即有可疑。且按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第276號民事裁判要旨參照）。而查，前揭租賃契約第14條約定「本租約租期屆滿時，承租人如有意繼續租用，應於租期屆滿前一個月，自動向出租機關申請換訂租賃契約，否則出租機關視為無意續租，於租期屆滿後收回基地另行處理，承租人未經辦理換約續租，其仍為使用者，應負損害賠償責任，按租金標準繳納使用費，並不得主張繼續租約及其他異議。」（見本院卷一第82頁）。業已明文約定期滿續租應另訂契約，依前揭裁判要旨，尚不得視為不定期租賃自明。是原告主張就系爭435、441、439-1地號土地與原告前手存有不定期租賃關係，並無理由。

⑵被告主張就系爭440-3地號土地前曾於56年與原告前手即臺北市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○段○街○段0000地號土地（重測後為440地號土地，嗣分割出440-3地號土地），而該契約性質上應屬租賃法律關係

云云。惟查：被告就此部分主張僅提出繳費收據1紙（見本院卷一第200頁），而觀諸該收據土地標示雖記載「士林區福德洋段舊街小段58-4地號」，惟收據名稱係記載「會有水利建造物繳納使用費聯單」，則該收據究係屬使用土地之對價，或使用該土地上水利建造物之對價，尚有不明。縱屬使用土地之對價，惟是否即可與租賃關係等同視之，而有民法不定期租賃之適用，亦有未明；且類此公法人所屬土地之租賃契約，多有類如陽明山管理局前揭契約明文約定期滿續租應另訂契約之約定。是尚無由以被告所提之繳費收據，逕認其就440-3地號土地與原告前手有租賃關係，且已視為不定期租賃。

⑶綜上，被告主張其就系爭土地與原告前手存有不定期租賃關係，依買賣不破租賃原則由原告繼受各該租約，並無理由。

2.被告抗辯因地籍重測、地籍線偏移，致其等所有之系爭建物占用系爭土地云云，經查：本院就439地號土地與438、440、441地號土地等3筆土地，及435地號與438地號土地間等地籍線於地籍圖重測前後是否偏移乙節，函詢臺北市政府地政局土地開發總隊，據該隊函復以「有關貴院所詢旨揭地籍圖重測（下稱重測）地籍線偏移事宜，經查調相關圖籍資料、檢測現況，並以圖解地籍圖數值化（下稱數化）資料套核重測前後地籍圖結果，439地號與438、440及441地號等3筆土地間、435地號與438地號土地間等地籍線於重測前後並無偏移情形，重測成果尚無疑義。」等情，有該隊110年12月22日北市地發繪字第1107021620號函及檢附之地籍調查表、重測土地面積計算表、地籍圖重測土地標示變更登記結果清冊等件在卷可稽（見本院卷二第194至207頁）。依前揭說明，系爭土地地籍重測，並未導致地籍線偏移之情事，是被告前揭抗辯，亦無可採。

3.至被告尚主張「倘有越界建築，似就主建物有無越界情事，與當時地主周王美音有所討論，惟其未表達異議要求被告拆除房屋」，而援引民法第796條為抗辯（見本院卷二第163至

164頁書狀），然被告就此節並未提出任何證據方法，是其此部分舉證不足，要難採信。

4.綜上所述，被告前揭抗辯主張其有權使用系爭土地，均無理由。

㈢原告並無權利濫用：

1.按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內。至於權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年台上字第105號、71年台上字第737號裁判意旨參照）。

2.被告抗辯原告為專業建設公司，於購入土地前，相較於一般大眾，應更能究明占用人、使用情形及占用權源等資訊，其於透過第三人購入系爭土地後以迂迴方式再信託登記取得系爭土地，嗣再訴請被告拆屋還地，而未考量以收取租金等方式使用收益土地，對原告毫無利益，惟對被告及國家社會將蒙受損失，顯以損害他人為主要目的，屬權利濫用云云。經查：原告計畫在系爭土地上興建地上10層、地下3層之大樓，已取得部分舊有建物之拆除執照、並進行都市更新審議程序，有原告提出之臺北市政府都市發展局拆除執照、臺北市政府召開之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」會議紀錄、系爭土地都市設計審議報告書等件影本為憑（見本院卷二第30至50頁），顯然原告已計畫充份利用系爭土地興建大樓、發展都市開發案；反觀被告所有之系爭建物占用系爭土地之利用情形，有為庭院使用者（如附圖A所示439-1、440-3地號土地部分，見本院卷一第264至265頁照片）或未辦保存登記建物使用之系爭B建物（如附圖B部分，

本院卷一第267頁照片）。再參以被告占用系爭土地面積起訴時之公告現值已高達8,490,430元（計算式：公告現值271,000元*占用總面積31.33平方公尺=8,490,430元，附圖C、D部分係1樓A部分之重疊投影面積之2、3樓，是本件占用土地面積僅計算A、B部分），顯然高於前揭庭院、未辦保存登記建物使用之利用價值甚多，故依前揭裁判要旨，尚難謂原告此部分請求於自己毫無利益，而專以損害被告為主要目的。是被告此部分抗辯，委無足採。

㈣綜上所述，被告等均未提出證據證明其有合法使用系爭土地之權源，自屬無權占用，從而原告依民法第767條第1項規定，請求被告等拆除如附表編號1至4之地上物，返還如附圖所示A、B、C、D部分土地，均有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

民事第三庭法　官　陳菊珍

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　曹永瑄

附表：

編號	無權占用人	附圖標示	坐落地號	面積（平方公尺）	備註
1	李炳燦	A	440-3	2.62	即系爭1樓建物
			439-1	4.98	
			441	2.77	

（續上頁）

			435	5.89	
2	李瑞隆	B	440-3	6.06	即系爭B建物（未辦保存登記）
			439-1	8.45	
			441	0.56	
3	李瑞隆	C	435	3.36	即系爭2樓建物
4	李瑞隆	D	435	2.12	即系爭3樓建物