

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1000號

原告 呂慧萍（即唐建民之承受訴訟人）

唐雯（即唐建民之承受訴訟人）

唐嘉紳（即唐建民之承受訴訟人）

唐伶（即唐建民之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人（兼送達代收人）

游敏傑律師

共同

訴訟代理人 孫羽力律師

被告 潘景賓

訴訟代理人 潘郭貴英

被告 羅岩雄

訴訟代理人 蘇家秋

被告 王鄭麗香

訴訟代理人 王俊雄

被告 張陳富美

張大品

沈俊成

01 0000000000000000

02 張大任

03 沈吉祥

04 沈勇志

05 0000000000000000

06 沈李雪霞

07 上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國113年7月10日言  
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 一、被告潘景賓應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，  
11 如附圖圖示346（A）11弄2號房屋水泥牆增建物及雨遮（面  
12 積22平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

13 二、被告羅岩雄應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，  
14 如附圖圖示346（B）11弄2號2樓陽台增建物及雨遮（面積1  
15 5平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

16 三、被告王鄭麗香應將坐落新北市○○區○○段000地號土地  
17 上，如附圖圖示346（C）11弄2號3樓陽台增建物及雨遮（面  
18 積16平方公尺）、346（D）11弄2號3樓頂樓平台水泥磚造  
19 鐵皮頂增建物（面積14平方公尺）拆除，並將該部分土地騰  
20 空返還予原告。

21 四、被告張大任應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，  
22 如附圖圖示367（E）16弄3號1樓房屋（面積26平方公尺）拆  
23 除，並將該部分土地騰空返還予原告。

24 五、被告沈俊成、沈吉祥、沈勇志應將坐落新北市○○區○○段  
25 000地號土地上，如附圖圖示367（F）16弄3號2樓房屋（面  
26 積26平方公尺）、367（G）16弄3號2樓頂樓平台增建鐵皮屋  
27 （面積21平方公尺）、367（H）16弄3號2樓頂樓平台水泥水  
28 塔（面積2平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原  
29 告。

30 六、被告張大品應自坐落新北市○○區○○段000地號土地上，  
31 如附圖圖示367（E）16弄3號1樓房屋（面積26平方公尺）遷

01 出。

02 七、被告沈俊成、沈勇志、沈李雪霞應自坐落新北市○○區○○

03 段000地號土地上，如附圖圖示367（F）16弄3號2樓房屋

04 （面積26平方公尺）、367（G）16弄3號2樓頂樓平台增建鐵

05 皮屋（面積21平方公尺）、367（H）16弄3號2樓頂樓平台水

06 泥水塔（面積2平方公尺）遷出。

07 八、原告其餘之訴駁回。

08 九、訴訟費用由被告潘景賓負擔19%、被告羅岩雄負擔13%、被告

09 王鄭麗香負擔25%、被告張大任負擔10%、被告張大品負擔

10 5%、被告沈俊成與被告沈吉祥、被告沈勇志連帶負擔25%、

11 被告沈李雪霞負擔3%。

12 十、本判決原告勝訴部分，於原告以如附表編號1至5所示擔保金

13 為如附表編號1至5所示被告供擔保後，得假執行。但如附表

14 編號1至5所示被告以如附表編號1至5所示反擔保金為原告預

15 供擔保，得免為假執行。

16 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 甲、程序事項：

19 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然

20 停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達

21 於他造，民事訴訟法第168條、第176條分別定有明文。查被

22 繼承人唐建民於民國111年5月31日提起本案訴訟（見本院卷

23 一第10至20頁）。嗣唐建民於112年12月15日死亡，原告呂

24 慧萍、唐雯、唐嘉紳、唐伶（以下合稱原告）為其法定繼承

25 人，且均未拋棄繼承，並於113年1月16日具狀聲明承受訴訟

26 （見本院卷二第235至251頁），核與上開規定相符，應予准

27 許。

28 貳、本件被告潘景賓、羅岩雄、張陳富美、張大品、沈俊成、張

29 大任、沈勇志、沈李雪霞經合法通知，均無正當理由未於最

30 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情

31 形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 乙、實體事項：

02 壹、原告主張：

03 一、被繼承人唐建民於民國100年6月21日因共有物分割登記取得  
04 坐落新北市○○區○○段000○○000地號（重測前為汐止段街  
05 后小段473-57地號、473-222地號）土地權利範圍全部（下  
06 稱系爭346、367土地）。嗣唐建民於112年12月15日死亡，  
07 原告為其法定繼承人，且均未拋棄繼承，依法繼承346、367  
08 土地，並共同共有。

09 二、訴外人即唐建民之父唐水波於61年4月20日書立土地使用權  
10 證明書（下稱系爭證明書），同意訴外人陳蘇茶等4人在346  
11 土地建築永久式加強磚造住宅1棟，上開住宅於62年2月23日  
12 建築完成三層樓建物，坐落在346土地及同段347地號土地，  
13 並登記為新北市○○區○○段000○○000○○號即門牌號  
14 碼新北市○○區○○路000巷00弄0號、2號2樓、2號3樓房  
15 屋（下稱11弄2號、11弄2號2樓、11弄2號3樓房屋），層次  
16 總面積各為61.22平方公尺，現所有權人分別為潘景賓、羅  
17 岩雄、被告王鄭麗香。

18 三、而系爭證明書並未同意陳蘇茶等4人在346土地另行增建違章  
19 建築，詎潘景賓所有之11弄2號房屋增建如附圖圖示346（A）  
20 水泥牆增建物及雨遮，占用346土地面積22平方公尺；羅岩  
21 雄所有之11弄2號2樓房屋增建如附圖圖示346（B）陽台增建  
22 物及雨遮，占用346土地面積15平方公尺；王鄭麗香所有之1  
23 1弄2號3樓房屋增建如附圖圖示346（C）陽台增建物及雨  
24 遮，占用346土地面積16平方公尺，並在11弄2號3樓房屋頂  
25 樓平台增建如附圖圖示346（D）水泥磚造鐵皮頂增建物，占  
26 用346土地面積14平方公尺。因此，原告依民法第767條第1  
27 項規定，自得請求潘景賓、羅岩雄、王鄭麗香拆除上開增建  
28 物，並將占用土地騰空返還予原告。

29 四、另如附圖圖示367（E）未辦理保存登記之門牌號碼新北市○  
30 ○區○○路000巷00弄0號1樓房屋（下稱16弄3號1樓房  
31 屋），無權占用367土地面積26平方公尺，該房屋之事實上

01 處分權人為張陳富美、張大任。而如附圖圖示367 (F) 未辦  
02 理保存登記之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號  
03 2樓房屋（下稱16弄3號2樓房屋），無權占用367土地面積26  
04 平方公尺；如附圖圖示367 (G) 16弄3號2樓房屋頂樓平台增  
05 建鐵皮屋、367 (H) 16弄3號2樓房屋頂樓平台水泥水塔，分  
06 別無權占用367土地面積21、2平方公尺，該房屋之事實上處  
07 分權人為張陳富美、沈俊成、沈吉祥、沈勇志。至於張大  
08 任、沈俊成所提出買賣契約書，出賣人核與原告無涉，自無  
09 拘束原告之效力，其等據此主張有權占有，自非有據，且原  
10 告提起本訴係屬正當權利行使，亦無權利濫用之情事。因  
11 此，原告依民法第767條第1項規定，自得請求其等拆除上開  
12 建物，並將占用土地騰空返還予原告。

13 五、又如附圖圖示367 (E) 16弄3號1樓房屋現由張大品居住使  
14 用；如附圖圖示367 (F) 16弄3號2樓房屋現由沈俊成、沈勇  
15 志、沈李雪霞居住使用，原告依民法第767條第1項前段規  
16 定，自得請求其等自上開建物遷出，為此，提起本訴等語。

17 六、並聲明：

18 (一)潘景賓應將坐落346土地上，如附圖圖示346 (A) 11弄2號房  
19 屋水泥牆增建物及雨遮（面積22平方公尺）拆除，並將該部  
20 分土地騰空返還予原告。

21 (二)羅岩雄應將坐落346土地上，如附圖圖示346 (B ) 11弄2號2  
22 樓陽台增建物及雨遮（面積15平方公尺）拆除，並將該部分  
23 土地騰空返還予原告。

24 (三)王鄭麗香應將坐落346土地上，如附圖圖示346 (C) 11弄2號  
25 3樓陽台增建物及雨遮（面積16平方公尺）、346 (D ) 11弄  
26 2號3樓頂樓平台水泥磚造鐵皮頂增建物（面積14平方公尺）  
27 拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

28 (四)張陳富美、張大任應將坐落367土地上，如附圖圖示367  
29 (E) 16弄3號1樓房屋（面積26平方公尺）拆除，並將該部  
30 分土地騰空返還予原告。

31 (五)張陳富美、沈俊成、沈吉祥、沈勇志應將坐落367土地上，

01 如附圖圖示367 (F) 16弄3號2樓房屋 (面積26平方公尺) 、  
02 367 (G) 16弄3號2樓頂樓平台增建鐵皮屋 (面積21平方公  
03 尺) 、367 (H) 16弄3號2樓頂樓平台水泥水塔 (面積2平方  
04 公尺) 拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

05 (六)張大品應自坐落367土地上，如附圖圖示367 (E) 16弄3號1  
06 樓房屋 (面積26平方公尺) 遷出。

07 (七)沈俊成、沈勇志、沈李雪霞應自坐落367土地上，如附圖圖  
08 示367 (F) 16弄3號2樓房屋 (面積26平方公尺) 、367 (G)  
09 16弄3號2樓頂樓平台增建鐵皮屋 (面積21平方公尺) 、367  
10 (H) 16弄3號2樓頂樓平台水泥水塔 (面積2平方公尺) 遷  
11 出。

12 (八)願供擔保，請准宣告假執行。

13 貳、被告方面：

14 一、潘景賓雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其前抗辯略以：

15 潘景賓於102年間因贈與取得11弄2號房屋時即有如附圖圖示  
16 346 (A) 11弄2號房屋水泥牆增建物及雨遮，故原告之請求  
17 無理由等語，資為抗辯。

18 二、羅岩雄雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其前抗辯略以：

19 唐水波既曾簽立系爭證明書，嗣羅岩雄輾轉取得11弄2號2樓  
20 房屋，則羅岩雄與原告間就346土地即有使用借貸關係存  
21 在，上開增建部分具有合法占有權源，故原告之請求無理由  
22 等語，資為抗辯。

23 三、王鄭麗香則以：

24 唐水波曾同意陳蘇茶等4人在346土地興建永久式加強磚造住  
25 宅1棟，王鄭麗香既輾轉取得11弄2號3樓房屋，就346土地即  
26 與原告間成立使用借貸關係，故原告請求王鄭麗香拆屋還  
27 地，自無理由等語，資為抗辯。

28 四、張大任雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其前抗辯略以：

29 16弄3號1樓房屋係唐水波與訴外人黃阿坤、張陳富美於60年  
30 間在367土地與同段368地號土地 (下稱368土地) 合資興  
31 建，訴外人即張大任之祖母李錦以其子張正修名義與黃阿坤

01 於60年12月13日訂立買賣契約書，向黃阿坤購得16弄3號1樓  
02 房屋暨坐落土地，並已給付價金完畢，惟當時因故未辦理房  
03 屋保存登記及土地所有權移轉登記。嗣張大任因繼承取得16  
04 弄3號1樓房屋之事實上處分權，暨368土地權利範圍14/32，  
05 而唐水波、唐建民對張大任使用367土地未曾提出異議，已  
06 默示成立使用借貸關係，故張大任即屬有權占有，且原告請  
07 求張大任拆除之部分位處16弄3號1樓房屋中間，無法拆除，  
08 原告提起本訴顯係權利濫用，應予駁回等語，資為抗辯。

09 五、張大品雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其前抗辯略以：

10 (一)張正修於60年12月13日已買受16弄3號1樓房屋及坐落土地，  
11 僅當時未辦理367土地所有權移轉登記，其後張正修將16弄3  
12 號1樓房屋之事實上處分權讓與張大任，張大任再將16弄3號  
13 1樓房屋出借給張大品使用，張大品即有權使用367土地。

14 (二)且16弄3號1樓房屋占用367土地為27平方公尺，占用368土地  
15 為67平方公尺，367土地又為袋地、畸零地，無法單獨興建  
16 房屋，而16弄3號1樓房屋占用367土地已逾50年，唐水波、  
17 唐建民對張大品使用367土地，從未提出異議，已默示同意  
18 張大品使用，原告提起本訴，係屬權利濫用，自無理由等  
19 語，資為抗辯。

20 六、沈吉祥抗辯同沈俊成，而沈俊成雖未於最後言詞辯論期日到  
21 場，惟其前抗辯略以：

22 唐水波與黃阿坤、張陳富美在367、368土地上合建16弄3號  
23 房屋，嗣訴外人即沈俊成之父沈文林與黃阿坤、訴外人即黃  
24 阿坤之配偶黃林阿蝦於60年3月24日訂立買賣同意書，由沈  
25 文林向其等買受16弄3號2樓房屋暨坐落367、368土地，並由  
26 沈文林支付價金完畢。而16弄3號房屋興建前須得唐水波同  
27 意，足見唐水波對上開買賣契約，知之甚詳，惟訂約後因黃  
28 阿坤欠債行蹤不明而未完成房屋登記與土地過戶，其後沈文  
29 林死亡，由沈俊成、沈吉祥、沈勇志繼承取得16弄3號2樓房  
30 屋之事實上處分權，沈俊成自出生起迄今均設籍且居住○00  
31 弄0號2樓房屋，未見唐水波、唐建民有何反對之意思表示，

01 故原告之請求無理由等語，資為抗辯。

02 七、上開被告均聲明：

03 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 八、沈勇志、沈李雪霞則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書

06 狀作何聲明或陳述。

07 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第307至309頁，並依判決編

08 輯修改部分文字）

09 一、兩造對彼此提出之書證形式上真正不爭執。

10 二、唐建民於100年6月21日因共有物分割登記取得346、367土

11 地。嗣唐建民於112年12月15日死亡，原告為其法定繼承

12 人，且均未拋棄繼承，依法繼承346、367土地，並共同共

13 有。

14 三、唐建民之父唐水波於61年4月20日書立系爭證明書，同意陳

15 蘇茶等4人在346土地建築永久式加強磚造住宅1棟，該三層

16 樓建物於62年2月23日建築完成，坐落在346土地及同段347

17 地號土地，登記為11弄2號、11弄2號2樓、11弄2號3樓房

18 屋，層次總面積均為61.22平方公尺，現所有權人分別為潘

19 景賓、羅岩雄、王鄭麗香，內容詳如本院卷(一)第34至38、12

20 0、124頁。

21 四、11弄2號房屋增建如附圖圖示346 (A)水泥牆增建物及雨遮，

22 占用346土地面積22平方公尺。

23 五、羅岩雄在11弄2號2樓房屋增建如附圖圖示346 (B)陽台增建

24 物及雨遮，占用346土地面積15平方公尺。

25 六、王鄭麗香在11弄2號3樓房屋增建如附圖圖示346 (C)陽台增

26 建物及雨遮，占用346土地面積16平方公尺，並在11弄2號3

27 樓房屋頂樓平台增建如附圖圖示346 (D)水泥磚造鐵皮頂增

28 建物，占用346土地面積14平方公尺。

29 七、如附圖圖示367 (E)未辦理保存登記之16弄3號1樓房屋，占

30 用367土地面積26平方公尺。

31 八、如附圖圖示367 (F)未辦理保存登記之16弄3號2樓房屋，占

01 用367土地面積26平方公尺。

02 九、如附圖圖示367 (G) 16弄3號2樓房屋頂樓平台增建鐵皮屋，  
03 占用367土地面積21平方公尺；如附圖圖示367 (H) 16弄3號  
04 2樓房屋頂樓平台水泥水塔，占用367土地面積2平方公尺。

05 十、16弄3號1樓房屋居住使用人為張大品，16弄3號2樓房屋居住  
06 使用人為沈俊成、沈勇志、沈李雪霞。

07 肆、本院之判斷：（依本院卷(二)第309至310頁所載兩造爭執事項  
08 進行論述）

09 一、有關原告請求潘景賓、羅岩雄、王鄭麗香拆屋還地部分：

10 (一)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方  
11 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。次  
12 按借用人應依約定方法，使用借用物；無約定方法者，應以  
13 依借用物之性質而定之方法使用之，民法第467條第1項亦有  
14 明定。再按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對  
15 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯  
16 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，  
17 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高  
18 法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

19 1.346土地為原告所公同共有，而11弄2號房屋增建如附圖圖示  
20 346 (A)水泥牆增建物及雨遮，占用346土地面積22平方公  
21 尺；羅岩雄在11弄2號2樓房屋增建如附圖圖示346 (B)陽台  
22 增建物及雨遮，占用346土地面積15平方公尺；王鄭麗香在1  
23 1弄2號3樓房屋增建如附圖圖示346 (C)陽台增建物及雨  
24 遮，占用346土地面積16平方公尺，並在11弄2號3樓房屋頂  
25 樓平台增建如附圖圖示346 (D)水泥磚造鐵皮頂增建物，占  
26 用346土地面積14平方公尺之事實，為潘景賓、羅岩雄、王  
27 鄭麗香所不爭執。至於潘景賓雖係於102年10月25日因贈與  
28 登記取得11弄2號房屋（見本院卷(一)第34頁），並未興建如  
29 附圖圖示346 (A)水泥牆增建物及雨遮，然上開增建物不具  
30 有構造上或使用上之獨立性，此有本院勘驗筆錄及照片在卷  
31 可稽（見本院卷(二)第75至77、85至86、91至93頁），仍屬於

01 11弄2號房屋之一部分，而為潘景賓所有。則依上開判決意  
02 旨，潘景賓、羅岩雄、王鄭麗香自應就上開增建物占有346  
03 土地具有合法權源之事實，負舉證責任。

04 2.而王鄭麗香固提出系爭證明書、臺北縣汐止地政事務所建築  
05 改良物勘測結果為證。然觀之系爭證明書為唐水波於61年4  
06 月20日所書立，其上記載：「茲有陳蘇茶等4人擬在…本人  
07 所有汐止鎮汐止段街後小段473-57、473-227地號貳筆之內  
08 面積213平方公尺之土地建築永久式加強磚造住宅壹棟，業  
09 經本人完全認可茲為申請建築執照特此證明。業主：陳蘇  
10 茶、林松池、郭巫千代、廖乙梅」（見本院卷(-)第120  
11 頁）。再依上開勘驗結果，顯示臺北縣○○地○○○○於00  
12 ○○00○○○○00弄0號3樓房屋，其建物面積為61.22平方公  
13 尺（見本院卷(-)第124頁）。又依建物登記謄本所載，11弄2  
14 號、11弄2號2樓、11弄2號3樓房屋之登記層次面積均為61.2  
15 2平方公尺（見本院卷(-)第34至38頁）。足證唐水波於61年4  
16 月20日係同意陳蘇茶等4人在346土地上興建合法建物，各層  
17 次總面積為61.22平方公尺，並在此合法使用方式成立使用  
18 借貸契約。

19 3.惟如附圖圖示346 (A)水泥牆增建物及雨遮、346 (B)陽台增  
20 建物及雨遮、346 (C)陽台增建物及雨遮、346 (D)水泥磚  
21 造鐵皮頂增建物，均係在原合法建物61.22平方公尺外增建  
22 之違章建築。則唐水波雖曾出具系爭證明書同意陳蘇茶等4  
23 人在346土地上，興建11弄2號、11弄2號2樓、11弄2號3樓房  
24 屋，然唐水波同意其等使用346土地之範圍應限於上開房屋  
25 申請建造執照時特定之建物範圍，至於上開增建部分既非建  
26 造執照核准興建之範圍，亦非房屋保存登記之範圍，難認係  
27 屬唐水波同意使用借貸之範圍，就此逾越部分即未成立使用  
28 借貸契約。因此，潘景賓、羅岩雄、王鄭麗香就上開增建部  
29 分自不得持系爭證明書對原告主張具有使用借貸關係存在，  
30 故羅岩雄、王鄭麗香仍以前詞抗辯其等就上開增建部分為有  
31 權占有346土地云云，即非可採。

01 (二)未按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
02 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1  
03 項前、中段分別定有明文。查潘景賓所有如附圖圖示346  
04 (A)11弄2號房屋水泥牆增建物及雨遮，無權占用346土地面  
05 積22平方公尺；羅岩雄所有如附圖圖示346 (B)11弄2號2樓  
06 陽台增建物及雨遮，無權占用346土地面積15平方公尺；王  
07 鄭麗香所有如附圖圖示346 (C) 11弄2號3樓陽台增建物及雨  
08 遮、346 (D)11弄2號3樓頂樓平台水泥磚造鐵皮頂增建物，  
09 分別無權占用346土地面積16、14平方公尺，妨害原告對346  
10 土地所有權之圓滿行使，則原告依上開規定，分別請求潘景  
11 賓、羅岩雄、王鄭麗香拆除上開增建物，並將占用土地騰空  
12 返還予原告，為有理由，應予准許。

13 二、有關原告請求張陳富美、張大任、沈俊成、沈吉祥、沈勇志  
14 拆屋還地部分：

15 (一)按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資  
16 興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2772號判決意  
17 旨參照）。又未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得  
18 所有權，但仍取得事實上之處分權（最高法院80年度台上字  
19 第2516號判決意旨參照）。而房屋稅納稅義務人，並非必為  
20 房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證  
21 明（最高法院70年台上字第3760號判決意旨參照）。查原告  
22 雖主張張陳富美為16弄3號1樓、16弄3號2樓房屋之事實上處  
23 分權人，並提出新北市政府稅捐稽徵處111年1月27日新北稅  
24 汐二字第1115592101號函附房屋稅籍證明書為證（見本院卷  
25 (一)第40至42頁）。然此僅能證明上開房屋登記房屋稅之納稅  
26 義務人為張陳富美，與上開房屋所有權人或事實上處分權人  
27 之認定無涉，此由該函說明欄二亦載明：「房屋稅籍證明書  
28 係課稅資料…並不作為證明產權之歸屬…之依據」，亦可得  
29 證，故原告據此主張張陳富美為上開房屋之事實上處分權  
30 人，自非可採。

31 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，民事訴訟法第277條前段定有明定。又當事人互相表示  
02 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第  
03 153條第1項亦有明定。又所謂默示之意思表示，係指依表意  
04 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若  
05 單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思  
06 表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台  
07 上字第1765號判決意旨參照）。故單純之沈默，與默示同意  
08 之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈  
09 默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使  
10 用（最高法院92年度台上字第1999號裁定意旨參照）。經  
11 查：

12 1.原告主張張大任為16弄3號1樓房屋之事實上處分權人；沈俊  
13 成、沈吉祥、沈勇志為16弄3號2樓房屋及頂樓增建物之事實  
14 上處分權人之事實，業經沈俊成、張大任於本院審理中陳述  
15 明確（見本院卷(一)第452頁），堪認屬實。則依上開規定，  
16 張大任、沈俊成、沈吉祥、沈勇志自應就其等有合法占用36  
17 7土地之權源，負舉證之責。

18 2.張大任固以前詞主張張正修於60年12月13日已買受367土  
19 地，伊因繼承而有權占有367土地云云，提出買賣契約書為  
20 證。然查：

21 (1)上開買賣契約書係於60年12月13日簽訂，出賣人為黃阿坤、  
22 買受人為張正修，買賣標的物為坐落臺北縣○○鎮街○里○  
23 街00○00號樓下房屋1間及其基地面積連空地約33坪，買賣  
24 價金新臺幣（下同）9萬元（見本院卷(一)第330頁），基於債  
25 之相對性原則，上開契約僅在締約當事人間即黃阿坤與張正  
26 修間發生拘束力。而367土地於59年9月10日登記所有權人為  
27 唐水波，權利範圍全部，嗣於74年12月10日唐水波死亡，於  
28 77年6月27日由唐建民與訴外人廖月鳳、唐建中、唐建雄、  
29 唐文森繼承登記，各取得權利範圍1/5，至100年6月21日唐  
30 建民因共有物分割登記取得367土地權利範圍全部，其中所  
31 有權人均無黃阿坤，此有原告提出之367土地登記謄本、異

01 動索引、土地登記簿在卷可稽（見本院卷(一)第352至368  
02 頁），足見上開買賣契約，核與唐水波、唐建民、原告無  
03 涉，並無拘束原告之效力，則張大任自不得據此對原告主張  
04 有權占有367土地。

05 (2)又368土地於59年11月25日登記為黃林阿蝦所有，其後張大  
06 任於108年9月3日因分割繼承取得368土地權利範圍14/32，  
07 此有新北市汐止地政事務所112年2月17日新北汐地資字第11  
08 25922004號函附土地登記謄本、土地登記簿在卷可參（見本  
09 院卷(一)第508至516頁）。而367土地縱位處368土地內，然兩  
10 筆仍屬不同土地，分屬不同所有權，尚難以張大任係368土  
11 地之共有人，即謂其對367土地有何合法占有權源。因此，  
12 張大任以其取得368土地共有權為由，主張有權占有367土  
13 地，自非可採。

14 (3)另張大任雖抗辯16弄3號1樓房屋係經唐水波同意始興建在36  
15 7土地上，且唐水波、唐建民亦未曾反對，已默示同意張大  
16 任使用367土地云云。然張大任就唐水波有同意在367土地興  
17 建16弄3號1樓房屋之事實，並未提出任何證據以資證明，自  
18 難僅以張大任片面之主張即認其所述係屬真實。又唐水波、  
19 唐建民對16弄3號1、2樓房屋占用367土地縱未加異議，依前  
20 揭裁判意旨，此僅係單純沈默，不生任何法律效果，亦難據  
21 此認定唐水波、唐建民與張大任間就367土地已默示成立使  
22 用借貸契約，故張大任此部分抗辯，不足採信。

23 3.沈俊成固以前詞主張沈文林於60年3月24日已買受367土地，  
24 伊自出生起迄今均設籍且居住○00弄0號2樓房屋，係有權占  
25 有367土地云云，並提出買賣同意書及收據、戶籍登記簿、  
26 臺灣士林地方檢察署檢察官106年度偵字第13042號不起訴處  
27 分書（下稱系爭不起訴處分書）為證。然查：

28 (1)上開買賣同意書及收據、戶籍登記簿，僅足以證明黃林阿  
29 蝦、黃阿坤與沈文林於60年3月24日簽訂買賣同意書，由黃  
30 林阿蝦、黃阿坤出賣「房屋一層南昌街街後里六十二號之十  
31 一」予沈文林，買賣價金為107,500元，沈文林並有支付部

01 分價金，而沈俊成出生迄今均設籍上址及門牌整編後16弄3  
02 號2樓房屋之事實（見本院卷(一)第498至500、628至640  
03 頁）。惟上開買賣同意書所載出賣人未包括唐水波，基於債  
04 之相對性原則，買賣契約之效力不及於唐水波、唐健民及原  
05 告。而367土地之所有權人長期未行使所有物返還請求權之  
06 原因諸多，尚難以沈俊成從小居住00弄0號2樓房屋，即認如  
07 附圖圖示367（F）、367（G）、367（H）建物係有權占有36  
08 7土地。

09 (2)又系爭不起訴處分書之告發人為368土地前所有權人黃朝  
10 勤，其告發沈俊成涉竊佔罪之標的物為368土地，而檢察官  
11 亦僅針對368土地有無遭沈俊成竊佔進行偵查認定，其內容  
12 與367土地無涉，故沈俊成據此主張其係有權占有367土地，  
13 亦非可採。

14 4.綜上所述，依張大任、沈俊成所提出之上開證據，不足以證  
15 明其等有占用367土地之正當權源，原告主張如附圖圖示367  
16 （E）、367（F）、367（G）、367（H）所示建物，無權占  
17 有367土地，堪認屬實。

18 (三)再按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要  
19 目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以  
20 損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院  
21 45年台上字第105號判決意旨參照）。故權利濫用者，須兼  
22 備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得  
23 利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，  
24 主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致  
25 影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。經查：

26 1.367土地為原告所有，張大任並無任何占有之正當權源，而3  
27 67土地面積為27平方公尺，惟如附圖圖示367（E）16弄3號1  
28 樓房屋，占用367土地面積達26平方公尺，造成原告全然無  
29 法使用367土地。且367土地於111年公告現值為每平方公尺8  
30 4,600元，此有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷(一)第8  
31 0頁），依張大任占用面積26平方公尺計算，土地價值達2,1

01 99,600元，縱367土地為袋地、面積較小，須與368土地合併  
02 利用，亦難謂367土地本身毫無使用、收益之價值。

03 2.參以367土地經由368土地，可連接新北市汐止區忠孝東路25  
04 8巷16弄，距離忠孝東路步行約1、2分鐘，忠孝東路上商家  
05 林立，商業繁榮；分別步行約5、10分鐘可達公車站牌、汐  
06 止火車站，此有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷(二)  
07 第73、85、98頁），足見367土地所處地段及位置，具有相  
08 當之市場價值，與附圖圖示367（E）16弄3號1樓房屋係於60  
09 年間既已建築之老舊建築物，兩者價值懸殊。

10 3.且附圖圖示367（E）16弄3號1樓房屋無權占用367土地迄  
11 今，長達50年以上，張大任未曾繳納367土地之地價稅，足  
12 見張大任對於其係無權占有367土地，將來必須拆除附圖圖  
13 示367（E）16弄3號1樓房屋乙事，應有所預見。

14 4.則原告請求張大任拆除占用367土地上，如附圖圖示367  
15 （E）16弄3號1樓房屋，並將占用土地返還予原告，乃所有  
16 權之正當行使，難認係以損害張大任為主要目的，且張大任  
17 無權占用367土地，本即應返還予原告，是依前揭規定及判  
18 決意旨，原告所為核屬正當權利之行使。至於拆除如附圖圖  
19 示367（E）16弄3號1樓房屋有無影響該房屋整體結構安全之  
20 虞，應屬執行時之技術問題，自難因此即認原告權利濫用。  
21 故張大任仍以前詞抗辯原告請求其拆屋還地，顯係權利濫用  
22 云云，自非可採。

23 (四)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
24 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1  
25 項前、中段分別定有明文。查張大任之如附圖圖示367（E）  
26 16弄3號1樓房屋，無權占用367土地面積26平方公尺；沈俊  
27 成、沈吉祥、沈勇志之如附圖圖示367（F）16弄3號2樓房  
28 屋、367（G）16弄3號2樓頂樓平台增建鐵皮屋、367（H）16  
29 弄3號2樓頂樓平台水泥水塔，分別無權占用367土地面積2  
30 6、21、2平方公尺，妨害原告對367土地所有權之圓滿行  
31 使，則原告依上開規定，分別請求張大任、沈俊成與沈吉

01 祥、沈勇志拆除上開建物，並將占用土地騰空返還予原告，  
02 為有理由，應予准許。

03 三、有關原告請求張大品、沈俊成、沈勇志、沈李雪霞遷出部  
04 分：

05 (一)按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋  
06 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房  
07 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有  
08 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地  
09 時，得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房  
10 屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。

11 (二)查張大任之如附圖圖示367 (E) 16弄3號1樓房屋；沈俊成、  
12 沈吉祥、沈勇志之如附圖圖示367 (F) 16弄3號2樓房屋、36  
13 7(G) 16弄3號2樓頂樓平台增建鐵皮屋、367 (H) 16弄3號2  
14 樓頂樓平台水泥水塔，均無權占有原告所有之367土地，且  
15 原告請求其等拆屋還地，並無權利濫用之情事。而目前16弄  
16 3號1樓房屋之居住使用人為張大品；16弄3號2樓房屋居住使  
17 用人為沈俊成、沈勇志、沈李雪霞，其中張大品、沈李雪霞  
18 係分別無償借用上開房屋居住使用。則依前揭判決意旨，原  
19 告請求張大品自如附圖圖示367 (E) 16弄3號1樓房屋遷出；  
20 沈俊成、沈勇志、沈李雪霞自如附圖圖示367 (F) 16弄3號2  
21 樓房屋、367 (G) 16弄3號2樓頂樓平台增建鐵皮屋、367  
22 (H) 16弄3號2樓頂樓平台水泥水塔遷出，自屬有據，亦無  
23 權利濫用之情事，應予准許。故張大品、沈俊成仍以前詞置  
24 辯，均非可採。

25 四、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求：(一)潘景賓應將  
26 坐落346土地上，如附圖圖示346 (A) 11弄2號房屋水泥牆增  
27 建物及雨遮（面積22平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空  
28 返還予原告。(二)羅岩雄應將坐落346土地上，如附圖圖示346  
29 (B) 11弄2號2樓陽台增建物及雨遮（面積15平方公尺）拆  
30 除，並將該部分土地騰空返還予原告。(三)王鄭麗香應將坐落  
31 346土地上，如附圖圖示346 (C) 11弄2號3樓陽台增建物及

01 兩遮（面積16平方公尺）、346（D）11弄2號3樓頂樓平台  
02 水泥磚造鐵皮頂增建物（面積14平方公尺）拆除，並將該部  
03 分土地騰空返還予原告。(四)張大任應將坐落367土地上，如  
04 附圖圖示367（E）16弄3號1樓房屋（面積26平方公尺）拆  
05 除，並將該部分土地騰空返還予原告。(五)沈俊成、沈吉祥、  
06 沈勇志應將坐落367土地上，如附圖圖示367（F）16弄3號2  
07 樓房屋（面積26平方公尺）、367（G）16弄3號2樓頂樓平台  
08 增建鐵皮屋（面積21平方公尺）、367（H）16弄3號2樓頂樓  
09 平台水泥水塔（面積2平方公尺）拆除，並將該部分土地騰  
10 空返還予原告。(六)張大品應自坐落367土地上，如附圖圖示3  
11 67（E）16弄3號1樓房屋（面積26平方公尺）遷出。(七)沈俊  
12 成、沈勇志、沈李雪霞應自坐落367土地上，如附圖圖示367  
13 （F）16弄3號2樓房屋（面積26平方公尺）、367（G）16弄3  
14 號2樓頂樓平台增建鐵皮屋（面積21平方公尺）、367（H）1  
15 6弄3號2樓頂樓平台水泥水塔遷出，為有理由，應予准許，  
16 逾此之部分，則無理由，應予駁回。

17 伍、本件兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執  
18 行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。至於原  
19 告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁  
20 回。

21 陸、本件訴訟費用依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第2  
22 項規定，命由潘景賓負擔19%、羅岩雄負擔13%、王鄭麗香負  
23 擔25%、張大任負擔10%、張大品負擔5%、沈俊成與沈吉祥、  
24 沈勇志連帶負擔25%、沈李雪霞負擔3%。

25 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經  
26 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳  
27 予論駁之必要，併此敘明。

28 捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
29 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書、  
30 第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 7 月 24 日

民事第一庭 法官 蘇錦秀

附表：（金額均為新臺幣）

編號	本判決主文	原告得假執行之供擔保金額	供擔保之被告	被告得免為假執行之反擔保金額
1	第一項	620,400元	潘景賓	1,861,200元 (計算式：84,600元×22平方公尺=1,861,200元)
2	第二項	423,000元	羅岩雄	1,269,000元 (計算式：84,600元×15平方公尺=1,269,000元)
3	第三項	846,000元	王鄭麗香	2,538,000元 (計算式：84,600元×30平方公尺=2,538,000元)
4	第四、六項	733,200元	張大任、 張大品	2,199,600元 (計算式：84,600元×26平方公尺=2,199,600元)
5	第五、七項	1,381,800元	沈俊成、 沈吉祥、 沈勇志、 沈李雪霞	4,145,400元 (計算式：84,600元×49平方公尺=4,145,400元)

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 113 年 7 月 24 日

書記官 詹欣樺