

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第378號

原告 文心廣勝開發股份有限公司

設臺北市○○區○○路○段000號0樓
之0

法定代理人 葉曉甄

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

被告 陳梅子

陳國吉

賴陳富子

陳美珠

王佩雯

陳青珮

0000000000000000

陳秀琳 住○○市○○區○○路○段000○0號0
樓

陳欣曄

陳炳達

0000000000000000

陳詩佩

李淑惠

陳曾鈺

陳金葉 住○○市○○區○○街000巷00號4樓

陳泰璵 住○○市○○區○○路○段000號

陳昱淵

陳美霖 住○○市○○區○○路○段00巷0弄0
號0樓

陳廷喜 住○○市○○區○○路○段000巷00號
0樓

0000000000000000

01	陳美旭	
02	0000000000000000	
03	0000000000000000	
04	0000000000000000	
05	陳林秀菊	
06	陳聰敏	
07	陳聰賢	
08	0000000000000000	
09	0000000000000000	
10	陳明珠	
11	0000000000000000	
12	上列4人共同	
13	訴訟代理人 陳冠蓁	住○○市○○區○○路○段000巷00弄
14		0號
15	被 告 陳俊宏	
16	0000000000000000	
17	陳威呈	住○○市○○區○○○街0巷00號5樓
18	陳威宇	住○○市○○區○○○路00巷0弄0號0
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21	0000000000000000	
22	林振明	
23	0000000000000000	
24	林振義	
25	0000000000000000	
26	鄭林春子	
27	蘇林麗華	
28	江素真	
29	江定澤	
30	江忠憲	
31	高江秀鳳	

黃陳欸

0000000000000000

江素惠 住○○市○○區○○路○段000巷0號0樓

上一人

訴訟代理人 張文榮 住同上

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告A○○應自坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地及臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷0號房屋遷出。

二、被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示A1部分之建物(面積10.58平方公尺)、B部分之增建物(面積4.11平方公尺)、臺北市○○段○○段000地號土地上如附圖所示A2部分之建物(面積47.85平方公尺)、C部分之遮雨棚(面積0.73平方公尺)、D部分之遮雨棚(面積0.44平方公尺)拆除，並將上開土地騰空返還原告及其他共有人全體。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、原告於起訴時，原列陳許逸、陳炳宏、江陳凸、陳阿讓、陳張妲(下合稱陳許逸等5人)、及陳秀花為本件被告，因陳許逸等5人於本件起訴前即已死亡；且陳秀花於陳建智死亡前已終止和陳建智間之收養關係，則陳秀花非陳建智之繼承人，原告已具狀撤回對陳許逸等5人及陳秀花之訴訟，有民事陳報狀可稽(見本院卷一第72頁、第242至243頁)，已生撤回訴訟之效力，合先敘明。

二、被告B○○、A○○、丁○○○、宙○○、寅○○、壬○

○、子○○、庚○○、地○○、D○○、未○○、C○○、辛○○、玄○○、癸○○、宇○○、甲○○、亥○○、戌○○、申○○、酉○○、丙○○○、戊○○○、午○○、卯○○、辰○○、乙○○○、G○○(下分別各逕稱姓名)均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告原起訴聲明第2項為：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱124地號土地)、同段129地號土地(下稱129地號土地，與124地號土地合稱系爭土地)上之門牌號碼台北市○○區○○路○段00巷0號房屋(下稱系爭房屋)(含增建物及遮雨棚)(面積62.65平方公尺)拆除，並騰空返還原告及其他共有人全體。嗣經本院囑託地政機關至現場實施測量並繪製複丈成果圖(下稱附圖)到院後，原告將上開聲明更正為：被告應將124地號土地上如附圖所示A1部分之建物(面積10.58平方公尺)、B部分之增建物(面積4.11平方公尺)，129地號土地上如附圖所示A2部分之建物(面積47.85平方公尺)、C部分之遮雨棚(面積0.73平方公尺)、D部分之遮雨棚(面積0.44平方公尺)拆除，並將上開土地騰空返還原告及其他共有人全體。核其所為，非屬訴之變更或追加，而係更正事實上及法律上之陳述，核與民事訴訟法第256條規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊為系爭土地共有人之一。訴外人陳丙丁所有之未辦理保存登記之系爭房屋及系爭房屋牆壁上、旁所加裝之遮雨棚(下稱遮雨棚)、暨增建物，均無權占用124地號土地如附圖所示A1部分(面積10.58平方公尺)、B部分(面積4.11平方公尺)，以及129地號土地如附圖所示A2部分(面積47.85平方公尺)、C部分(面積0.73平方公尺)、D部分(面積0.44平方公尺)。而陳丙丁已於民國76年9月9日死亡，被告為陳丙丁之繼承人，系爭房屋之事實上處分權由被告因繼承取得而

01 公司共有，又系爭房屋現由A○○居住使用，均侵害伊就系
02 爭土地所有權之行使。為此，爰依民法第767條第1項、第82
03 1條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)A○○應自系爭
04 土地上之系爭房屋遷出。(二)被告應將坐落124地號土地上如
05 附圖所示A1部分之建物(面積10.58平方公尺)、B部分之增建
06 物(面積4.11平方公尺)、129地號土地上如附圖所示A2部分
07 之建物(面積47.85平方公尺)、C部分之遮雨棚(面積0.73平
08 方公尺)、D部分之遮雨棚(面積0.44平方公尺)拆除，並將上
09 開土地騰空返還原告及其他共有人全體。

10 二、被告方面：

11 (一)F○○、E○○、丑○○、己○○○(下各逕稱姓名，合稱
12 F○○等4人)則以：陳丙丁於日治時期昭和7年(即民國21
13 年)1月10日購入系爭房屋坐落之系爭土地，而建造系爭房
14 屋，並依法繳納房屋稅，且申請水電使用，又原告於購買系
15 爭土地之應有部分時，已知悉系爭房屋坐落在系爭土地上，
16 卻其仍執意購買系爭土地，原告請求被告拆屋還地，違反誠
17 信原則及憲法保障人民之居住權，而有權利濫用之情形等
18 語，資為抗辯。並為答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
19 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
20 行。

21 (二)陳泰聰、C○○、天○○、巳○○(下各逕稱姓名，合稱陳
22 泰聰等4人)則以：陳泰聰、天○○亦同為系爭土地之共有
23 人，陳丙丁於日據時期亦為系爭土地之共有人，且陳丙丁經
24 當時系爭土地之共有人同意而在系爭土地上建造系爭房屋，
25 非無權占用系爭土地。又系爭房屋已經臺北市政府客家文化
26 委員會認定為歷史建物，原告請求拆除系爭房屋，乃違反公
27 共利益、誠信原則，而有權利濫用之情形等語，資為抗辯。
28 並為答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
29 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 (三)戊○○○、地○○、宇○○、辰○○、午○○(下逕稱姓
31 名，合稱戊○○○等5人，與F○○等4人及陳泰聰等4人合

01 稱F○○等人)雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其於之前
02 言詞辯論期日到場陳稱：同F○○等4人之主張。並為答辯
03 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
04 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 (四)其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明
06 或陳述。

07 三、原告主張其為系爭土地共有人之一，系爭土地上建有系爭房
08 屋、遮雨棚及增建物，系爭房屋為未辦理保存登記之建物，
09 原為陳丙丁所有，嗣陳丙丁死亡後，現由陳丙丁之尚生存之
10 繼承人即被告共同共有，有土地登記第一類謄本、臺北市稅
11 捐稽徵處房屋稅籍證明書、土地建物查詢資料、陳丙丁繼承
12 系統表、戶籍謄本、現場照片、新北市三重戶政事務所111
13 年9月28日新北重戶字第1115780160號函暨檢送之戶籍謄本
14 可稽(見本院卷一第22至24頁、第30頁、第32頁、第36至38
15 頁、第56至208頁、第222至231頁、第246頁、本院卷二第19
16 0至228頁)；又經本院會同兩造及地政機關人員實地勘驗並
17 囑託地政機關測量後，系爭房屋之主建物占用124地號土地
18 如附圖所示A1部分(面積10.58平方公尺)、129地號土地如附
19 圖所示A2部分(面積47.85平方公尺)、增建物占用124地號土
20 地如附圖所示B部分(面積4.11平方公尺)、遮雨棚占用129地
21 號土地如附圖所示C部分(面積0.73平方公尺)及D部分(面積
22 0.44平方公尺)，有本院勘驗筆錄、勘驗時拍攝之現場照片
23 及附圖可稽(見本院卷二第282至300頁、第324頁)，且經曾
24 到庭之被告所不爭執，堪認原告為系爭土地之共有人，且被
25 告為系爭房屋、增建物及遮雨棚之事實上處分權人，而系爭
26 房屋主建物為如附圖所示A1、A2部分，房屋外牆壁延伸以鋁
27 鐵搭建之增建物為B部分，系爭房屋右邊之冷氣機遮雨棚標
28 示為C部分，又另一裝置之遮雨棚則為D部分，系爭房屋、遮
29 雨棚及增建物確有占用系爭土地如附圖所示A1部分(面積10.
30 58平方公尺)、A2部分(面積47.85平方公尺)、B部分(面積4.
31 11平方公尺)、C部分(面積0.73平方公尺)及D部分(面積0.44

平方公尺)。又本院已諭請地政機關人員，於測量時若發現系爭房屋另有占用系爭土地以外之其他地號土地時，亦請一併繪製在複丈成果圖(即附圖)，而經測量結果系爭房屋並未占用系爭土地以外之其他地號之土地，有附圖可佐(見本院卷二第324頁)，足認系爭房屋、增建物及遮雨棚全部皆坐落於系爭土地上，並未占用其他地號土地。

四、按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。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821條規定有明文。且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，民法第767條第1項前段及中段定有明文。而占有乃對於物有事實上管領力之狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。另建物或地上物既坐落於土地上，建物或地上物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認其係土地之占有人。復按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，惟抗辯係屬有權占有，則被告就其占有是否有法律上權源一節，即負有舉證之責任。本件原告為系爭土地共有人，已如前述，且為被告所不爭執，而原告主張被告無權占有系爭土地一節，為被告否認，並以前揭情詞抗辯，依上開規定及說明，自應由被告就其為有法律上之合法權源而占用系爭土地乙節，負舉證之責。而查：

(一)被告F○○等人抗辯：陳丙丁於昭和7年間購入系爭土地之應有部分，且經共有人同意而興建系爭房屋云云，並提出日據時期土地登記簿、台北市建物登記謄本、買賣覺書、臺灣省臺北縣○○鄉○○段○○段○號104號(下稱104號建物)建築改良物登記簿(下稱104號登記謄本)、麗山高中新建工程用地徵收補償地價清冊、台北市政府麗山高中新建工程用地建物補償清冊為憑(見本院卷二第112頁、第142至144頁、第

306至316頁、本院卷三第18至47頁)。然查：

1. F○○等人固提出陳丙丁購買土地之買賣覺書，惟原告否認該買賣覺書之形式上之真正，而陳泰聰等4人雖聲請本院勘驗該買賣覺書，然立覺書人均已死亡，本院無從核對筆跡及訊問立覺書人，此外，F○○等人復未提出證據證明該買賣覺書為真正，則尚難認該買賣覺書形式上為真正。況縱認該買賣覺書形式上為真正，惟該買賣覺書內容係記載：「仝立賣渡字人陳河開、陳河鐘等茲有承先父遺下土地壹所址在七星郡內湖庄內湖字內湖山腳第百貳拾番、壹田係是與上房共業應得貳分之壹，因貴殿(即陳丙丁)欲將此地上建築家屋之關今即當仝相商議定為賣渡價格金壹百圓正但其地界者亦照西方舊界址立石要向東方測直對至路中石為界南北界址者亦依舊也口恐無憑即立賣渡證字壹紙付執存…」(見本院卷二第112、142頁)，可知陳丙丁所購買之土地地號為日據時期七星郡內湖庄內湖字內山腳第百貳拾番地(下稱百貳拾番地)應有部分 $\frac{2}{1}$ ；而日據期時期百貳拾番地，經重測後應為臺北市○○區○○段○○段000地號土地，並於90年間合併於同段小段45地號土地，有臺北市中山地政事務所112年5月25日北市中地登字第1127008533號函可參(見本院卷二第242頁)，則陳丙丁所購入之百貳拾番地，核與系爭土地，顯非同一筆土地，故該買賣覺書縱認為真正，亦不能證明陳丙丁係買受系爭土地，且經系爭土地共有人同意在系爭土地上興建系爭房屋。

2. 又參以F○○等人所提出之台北市建物登記謄本、及104號登記謄本之內容，可知陳丙丁係於39年3月19日登記為104號建物所有權人，而104號建物之門牌號碼原為山腳路27號，雖興建在129地號土地(民國39年時編為內湖段內湖山腳小段121番)上，亦非該買賣覺書上所載陳丙丁所購買之百貳拾番地；且104號建物於57年10月1日經整編為麗山街213巷11號及17號，復於80年4月15日整編為環山路2段76巷11號及17號，並已於108年7月11日為滅失登記，有臺北○○○○○○

01 ○○○103年7月18日北市內戶資字第10330796600號函、臺
02 北市地籍異動索引可稽(見本院卷二第238至240頁)，而系爭
03 房屋之門牌號碼為環山路2段76巷7號，故足認F○○等人所
04 提出之台北市建物登記謄本及104號登記謄本所載之104號建
05 物，與系爭房屋，顯非同一建物至明。

06 3.陳泰聰等4人另提出麗山高中新建工程用地徵收補償地價清
07 冊及建物補償清冊(下稱徵收補償清冊，見本院卷第二308至
08 316頁)，固可證明陳丙丁原為臺北市○○區○○段○○段00
09 0地號土地、129-1地號土地、124-1地號土地之共有人，嗣
10 因麗山高中新建工程，陳丙丁之上開3筆土地之應有部分經
11 徵收，且坐落於124-1地號土地上門牌號碼臺北市○○街000
12 巷0號磚造一層房屋亦經徵收，而列入徵收補償清冊，然尚
13 不足以證明系爭房屋有占用系爭土地之合法權源，或陳丙丁
14 亦為系爭土地共有人之一。

15 4.基上，堪認陳丙丁係於129地號土地上興建104號建物，而10
16 4號建物門牌號碼原為山腳路27號，嗣經整編為環山路2段76
17 巷11號及17號，且已滅失，核與系爭房屋，顯非同一建物。
18 又被告所提之上開證據，並不足以證明系爭房屋有占用系爭
19 土地之合法權源，此外，被告復未提出其他證據足以證明其
20 公司共有之系爭房屋有占用系爭土地之合法權源，則被告抗
21 辯其有權占用系爭土地云云，難認可採。原告為系爭土地共
22 有人之一，被告公司共有之系爭房屋既無權占用系爭土地如
23 附圖所示A、A1、B、C、D部分，則原告依民法第767條第1項
24 規定，請求被告將占用系爭土地部分之系爭房屋(含增建物
25 及遮雨棚)拆除，洵屬有據。

26 5.F○○等人雖抗辯系爭房屋被列為歷史文物云云，並提出網
27 路新聞報導為憑(見本院卷二第146至154頁)。然依該新聞報
28 導，並不能證明系爭房屋已列為歷史文物或古蹟；又系爭房
29 屋亦非臺北市公告之文化資產，有臺北市政府文化局112年5
30 月26日北市文化文資字第1120120694號函可稽(見本院卷二
31 第254頁)，況陳泰聰於本院言詞辯論時已改稱其要聲請列入

01 古蹟，益可徵系爭房屋並非已經列為歷史文物或古蹟。則F
02 ○○等人抗辯系爭房屋已列為歷史古蹟，不得拆除云云，難
03 認可採。

04 (二)次按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房
05 屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘
06 房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所
07 有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還
08 地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，
09 自房屋遷出。A○○雖經系爭房屋之事實上處分權人即被告
10 同意而居住在系爭房屋(即占有使用系爭房屋)，惟系爭房屋
11 無權占有系爭土地，已如前述，依上開說明，原告依民法第
12 767條第1項中段規定，請求A○○自系爭房屋遷出，亦屬有
13 據。

14 (三)F○○等人雖抗辯原告於購入系爭土地所有權應有部分時，
15 即已知系爭土地上有系爭房屋存在，原告訴請拆屋還地有違
16 誠信原則、憲法保障之居住權，及權利濫用之情形云云。然
17 查，雖於原告取得系爭土地所有權之應有部分前，系爭房屋
18 即已存在於系爭土地上，於客觀上應為原告所得知悉，然被
19 告以系爭房屋無權占有系爭土地，原告行使其系爭土地所有
20 權，請求被告拆屋還地，乃所有權之正當行使，尚難謂有何
21 違反誠信原則或有權利濫用之情形。況被告除A○○有居住
22 在系爭房屋以外，其餘被告均未居住在系爭房屋，原告本件
23 請求拆屋還地，並無侵害其之憲法上或兩公約保障之居住
24 權。又按憲法第10條規定人民有居住及遷徙之自由；經濟社
25 會文化權利國際公約第11條第1項前段規定：「本公約締約
26 國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包
27 括適當之衣食住及不斷改善之生活環境」之適當住房權；公
28 民與政治權利國際公約第17條第1項亦規定：「任何人之私
29 生活、家庭、住宅或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及
30 信用，亦不得非法破壞。對於此種侵擾或破壞，人人有受法
31 律保護之權利」。是前開憲法規定及兩公約內容，旨在保障

01 人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由，國家
02 應讓國民有適當居住生活環境，保護家庭，不受非法侵擾、
03 破壞，即適當住房權之目的在使每個人都能享有安全、和平
04 和尊嚴地居住某處之適當權利，並非賦予非法占用他人財產
05 之權利，或取得與合法權利對抗之資格，即適當住房權並非
06 指無權占有他人土地所為之建築不得依法拆除之意。又囿於
07 我國就兩公約上述揭示適足居住權意旨，尚乏對土地所有人行
08 行使其所有權與適足居住權間相關法律之明確規定，法院僅
09 得在個案中於現行法規範圍內衡酌保障無權占有人之適足居住
10 權之適當方法，不得逕課土地所有人於訴請拆屋還地前應對
11 無權占有人行通知、協商、補償、安置措施等義務，並以土
12 地所有人未行上述法律未明文規定之義務，排斥其所有權之
13 行使。查原告為系爭土地共有人之一，於法令限制之範圍
14 內，當得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干
15 涉；而B○○、丁○○○、A○○、卯○○、辛○○、C○
16 ○、黃○○、天○○、玄○○、黃陳款、宇○○、癸○○亦
17 雖同為系爭土地之共有人，惟系爭土地尚有兩造以外之第三
18 人同為共有人(見本院卷二第190至228頁)，非陳丙丁之繼承
19 人，亦無證據足以證明系爭土地所有權人間有分管協議，且
20 黃○○、天○○、宇○○已當庭自承系爭土地共有人間並無
21 分管契約(見本院卷第250至250頁)，則共有人之應有部分，
22 應潛藏存在系爭土地之全部，而非特定部分。系爭房屋無合
23 法權源而占用系爭土地，則被告長期占用系爭土地如附圖所
24 示A1、A2、B、C、D部分，迄今從未給付對價予原告或其他
25 共有人；而原告於111年5月20日提起本件訴訟迄今，被告對
26 於隨時有被請求拆屋還地之可能，衡情已可知悉，自應評估
27 因應方式並有充分時間預作準備，而非在原告提起本件訴訟
28 後，始主張其居住權應排斥原告所有權之行使；況僅A○○
29 居住在系爭房屋，其餘被告並未居住在系爭房屋，業據F○
30 ○等人陳明在卷，且被告是否因原告請求拆屋還地致無家可
31 歸，或因此無法自給自足，符合憲法居住權及兩公約所保護

之對象，亦未提出具體事證以實其說，自難認原告有侵害被告之居住權、違反誠信原則或有權利濫用之情形。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求A○○自系爭房屋遷出；並請求被告應將坐落124地號土地上如附圖所示A1部分之建物(面積10.58平方公尺)、B部分之增建物(面積4.11平方公尺)、129地號土地上如附圖所示A2部分之建物(面積47.85平方公尺)、C部分之遮雨棚(面積0.73平方公尺)、D部分之遮雨棚(面積0.44平方公尺)拆除，且將上開土地返還給原告及其他共有人全體，均為有理由，應予准許。

六、本件原告並未聲請供擔保為假執行之宣告，且本院亦未依職權宣告得為假執行，則被告聲請供擔保免為假執行部分，本院自無庸酌定擔保金額併宣告之，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2項判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
民事第二庭

法 官 陳月雯

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
書記官 李佩諭