

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第878號

原告 郭怡君
原告 基美股份有限公司

法定代理人 周莊銀
共 同
訴訟代理人 陳瓊苓律師
張日昌律師

被告 謝邦陽
被告 謝邦輝
被告 謝春福

被告 謝仲愷

被告 謝素卿
被告 謝妤欣

兼上列一人

訴訟代理人 陳謝素蘭

被告 謝素筠

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國113年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應共同將坐落新北市○○區○○段00地號土地上，如附圖圖示（C）所示門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（面積12.45平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告應共同將坐落新北市○○區○○段00地號土地上，如附圖圖示（B）所示門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（面積11.28平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空

01 返還予原告郭怡君。

02 三、被告應共同將坐落新北市○○區○○段00地號土地上，如附
03 圖圖示（A）所示門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋
04 （面積23.93平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空
05 返還予原告郭怡君及其他全體共有人。

06 四、訴訟費用新臺幣參萬玖仟捌佰陸拾伍元由被告連帶負擔。

07 五、本判決於原告以新臺幣柒拾捌萬壹仟陸佰貳拾肆元為被告供
08 擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰參拾肆萬肆仟捌
09 佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 甲、程序事項：

12 本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到
13 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
14 請，由其一造辯論而為判決。

15 乙、實體事項：

16 壹、原告主張：

17 一、原告郭怡君、基美股份有限公司（下合稱原告）分別為附表
18 一編號1所示坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱31
19 土地）之共有人，其等之權利範圍如附表一編號1所示；而
20 如附表一編號2、3所示坐落新北市○○區○○段00○○地號
21 土地（下稱38、44土地），郭怡君之權利範圍各如附表一編
22 號2、3所示。

23 二、門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（下稱系爭房
24 屋）為未辦理保存登記之建物，並由訴外人謝欽藤向他人買
25 受取得事實上處分權後，登記為納稅義務人，而系爭房屋分
26 別無權占用44土地如附圖圖示（A）面積23.93平方公尺、占
27 用38土地如附圖圖示（B）面積11.28平方公尺、占用31土地
28 如附圖圖示（C）面積12.45平方公尺，占用面積共計47.66
29 平方公尺。嗣謝欽藤於民國68年4月14日死亡，被告為謝欽
30 藤之子女，為其法定繼承人，且均未拋棄繼承，依法繼承系
31 爭房屋之事實上處分權。又系爭房屋占用上開土地並無合法

01 占用權源，妨害原告所有權之圓滿行使，原告依民法第767
02 條第1項、第821條規定，請求被告共同將31土地上，如附圖
03 圖示（C）系爭房屋面積12.45平方公尺予以拆除，並將上開
04 占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人；郭怡君依民法
05 第767條第1項規定，請求被告共同將38土地上，如附圖圖示
06 （B）系爭房屋面積11.28平方公尺予以拆除，並將上開占用
07 土地騰空返還予伊；郭怡君依民法第767條第1項、第821條
08 規定，請求被告共同將44土地上，如附圖圖示（A）系爭房
09 屋面積23.93平方公尺予以拆除，並將上開占用土地騰空返
10 還予郭怡君及其他全體共有人，為此，提起本訴等語。

11 三、並聲明：

12 （一）被告應共同將31土地上，如附圖圖示（C）所示系爭房屋
13 （面積12.45平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空
14 返還予原告及其他全體共有人。

15 （二）被告應共同將38土地上，如附圖圖示（B）所示系爭房屋
16 （面積11.28平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空
17 返還予郭怡君。

18 （三）被告應共同將44土地上，如附圖圖示（A）所示系爭房屋
19 （面積23.93平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空
20 返還予郭怡君及其他全體共有人。

21 （四）願供擔保，請准宣告假執行。

22 貳、被告方面：

23 一、被告謝邦陽、謝仲愷、謝妤欣、陳謝素蘭雖未於最後言詞辯
24 論期日到場，惟據其前到場抗辯：

25 （一）謝欽藤係向他人購買系爭房屋，當時被告或未出生或年紀甚
26 小，等長大時才發現未購買土地，原告買受31、38、44土地
27 時，系爭房屋既已存在，目前系爭房屋僅謝邦輝、謝仲愷在
28 居住使用，其餘被告均未使用，故原告之請求為無理由等
29 語，資為抗辯。

30 （二）並均聲明：

31 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 二、被告謝邦輝、謝春福、謝素卿、謝素筠則均未於言詞辯論期
03 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

04 參、本院之判斷：

05 一、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
06 讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，
07 受讓人自有拆屋之權能（最高法院80年度台上字第2516號判
08 決意旨參照）。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定
09 外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人
10 時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民
11 法第1148條第1項前段、第1151條分別定有明文。查原告主
12 張系爭房屋為未辦理保存登記之建物，並由謝欽藤向他人買
13 受取得事實上處分權後，登記為納稅義務人，嗣謝欽藤於68
14 年4月14日死亡，被告為其子女，且均未拋棄繼承，依法繼
15 承系爭房屋之事實上處分權之事實，業據其提出戶籍登記
16 簿、戶籍謄本、繼承系統表為證（見本院卷第112至134
17 頁），並有新北市政府稅捐稽徵處汐止分處112年7月4日新
18 北稅汐二字第1125441753號函附房屋稅籍登記資料、本院民
19 事紀錄科查詢表及索引卡查詢證明在卷可佐（見本院卷第68
20 至74、176至182頁），堪認原告此部分主張，係屬真實。

21 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
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；又各共有人對於
23 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共
24 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條
25 第1項前段及中段、第821條分別定有明文。經查：

26 (一)原告主張其等為31土地之共有人，權利範圍如附表一編號1
27 所示；如附表一編號2、3所示38、44土地，郭怡君之權利範
28 圍各如附表一編號2、3所示，而被告所繼承之系爭房屋占用
29 44土地如附圖圖示（A）面積23.93平方公尺、占用38土地如
30 附圖圖示（B）面積11.28平方公尺、占用31土地如附圖圖示
31 （C）面積12.45平方公尺，占用面積共計47.66平方公尺，

並無合法占用權源之事實，業據其提出土地登記謄本為證（見本院卷第98至104頁），並經本院於112年10月17日至現場勘驗，囑託新北市汐止地政事務所測量明確，製有勘驗筆錄、照片，及新北市汐止地政事務所112年12月13日新北汐地測字第1125936614號函附複丈成果圖即附圖在卷足憑（見本院卷第240至256、266至268頁），堪認原告此部分主張，係屬真實。

(二)又被告均未舉證證明有何占用31、38、44土地之正當權源，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告共同將31土地上，如附圖圖示（C）所示系爭房屋（面積12.45平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人；郭怡君依民法第767條第1項規定，請求被告共同將38土地上，如附圖圖示（B）所示系爭房屋（面積11.28平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予郭怡君；郭怡君依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告共同將44土地上，如附圖圖示（A）所示系爭房屋（面積23.93平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予郭怡君及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。

三、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求：(一)被告應共同將31土地上，如附圖圖示（C）所示系爭房屋（面積12.45平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應共同將38土地上，如附圖圖示（B）所示系爭房屋（面積11.28平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予郭怡君。(三)被告應共同將44土地上，如附圖圖示（A）所示系爭房屋（面積23.93平方公尺）予以拆除，並將上開占用土地騰空返還予郭怡君及其他全體共有人，均有理由，應予准許。

肆、本件兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

伍、本件訴訟費用額確定如附表二所示新臺幣39,865元，並依民事訴訟法第78條、第85條第2項規定，命由敗訴之被告連帶

負擔。

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

柒、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第一庭 法 官 蘇錦秀

附表一：

編號	地號	所有權人	權利範圍
1	新北市○○區 ○○段00地號	郭怡君	0000000000000000/ 000000000000000000
		基美股份有 限公司	00000000/0000000000
2	新北市○○區 ○○段00地號	郭怡君	全部
3	新北市○○區 ○○段00地號	郭怡君	112950/00000000

附表二：訴訟費用計算書

編號	項目	金額（新臺幣）	預納人
1	第一審裁判費	24,265元	原告
2	新北市汐止地政 事務所測量費用	15,600元	原告
合計		39,865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 2 月 27 日

