臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4891號

原　　告　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

訴訟代理人　蘇錦明

被　　告　易巧謨

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分之地上物（面積六平方公尺）拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾萬貳仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告原起訴請求被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上面積約10.28平方公尺之地上物拆除並騰空返還所占用土地；嗣改為請求拆除6平方公尺之地上物並騰空返還該部分土地(見本院卷第185頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為系爭土地所有人，被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物）無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分（面積6平方公尺，下稱該無權占有建物為系爭地上物）。爰依民法第767條第1項前段及中段規定為請求，並聲明：㈠被告應將坐

落系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積約6平方公尺）之系爭地上物拆除，並將所占用土地騰空返還予伊。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊於民國69年10月20日即購入系爭建物，購得時並無人告知該建物有占用到他人土地，原告嗣購買系爭土地時知悉該土地上有系爭地上物亦未告知，原告現以系爭地上物無權占有為由，主張拆屋還地，顯非公平。倘若原告得主張拆屋還地，伊願自行拆除，以免損及系爭建物結構，惟原告須補償全部拆除費用等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，亦即占有人應就其占有之正當權源負舉證責任。

㈡原告主張被告所有之系爭地上物無權占有系爭土地，應將該地上物拆除並騰空返還所占用土地等語，業據其提出土地登記謄本為證（見本院卷第13頁），且經本院會同臺北市松山地政事務所人員至現場履勘測量，並製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即本件附圖）可稽（見本院卷第119至141、151頁），被告既未否認系爭土地為原告所有，對於系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號A部分，亦未加爭執，依上說明，其對系爭地上物有占用系爭土地之正當權源，自應舉證證明之。

㈢雖被告辯稱其於原告取得系爭土地所有權前之69年間即購入系爭建物，當時無人告知有占用系爭土地之事，原告購買系爭土地時已知占用之情，仍未告知，事後請求拆屋還地，對

其有失公平云云，並提出契稅及監證費繳納通知書、建築改良物買賣所有權移轉契約書等件為證（見本院卷第83至87頁）。惟自各該買賣資料觀之，只能證明其於69年間購入系爭建物之事實，關於該建物有無占用系爭土地之權源，則無任何記載；至於原告購買系爭土地之時，是否已知遭系爭地上物占用一節，並未據被告證明之，從勘驗時所拍攝照片觀之（見本院卷第127至141頁），未能知悉系爭地上物之建造時點，亦難認原告購買系爭土地時即知有遭無權占有之情；且原告本於系爭土地遭系爭地上物無權占有影響其所有權之圓滿狀態，行使所有物排除侵害及返還請求權，核屬權利之正當行使，非專以損害被告為目的，尚難謂對被告有何顯失公平之處。是被告上開抗辯，均不可採，系爭地上物無占用系爭土地之正當權源。

㈢被告另辯以拆除系爭地上物恐危及系爭建物結構，應由原告負擔費用而由其自行拆除云云。惟系爭地上物乃無權占有系爭土地，原告得請求被告拆除並騰空返還所占用土地，既認定如前，被告即應拆除該地上物，所須之費用亦應由被告負擔，並無轉嫁於原告負擔之理，是被告此部分抗辯，亦非可採。

㈣依上，被告並未舉證證明系爭地上物占用系爭土地之正當權源，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還所占用土地，自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條前段及中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還所占用之土地，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供擔保請為准、免假執行之宣告，於法均無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　劉宇霖

法　官　許柏彥

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　　6　　月　　8　　日

書記官　蔡庭復

附圖：本院卷第151頁複丈成果圖。