

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第557號

原告 祥晉新能源有限公司

法定代理人 石東益

訴訟代理人 蔡宜軒律師

被告 陳朝蓉

訴訟代理人 陳朝陽

被告 沈瑞章（即沈葉月華之繼承人）

沈瑞安（即沈葉月華之繼承人）

何昇翰

上四人共同

訴訟代理人 朱駿宏律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言

詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，第255條第1項第2款、第256條、第262條分別定有明文。原告起訴主張其為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，並以坐落系爭土地上之同棟三層樓建物（即同段2315、2293、754建號建物，下稱系爭1樓、2樓、3樓建物，並合稱系爭建物）之所有權人陳朝蓉、何宗諭、沈葉月華為被告，聲明請求：「被告等人應將系爭土地於測量後範圍內之建物拆除，並將占用之土地返還原告」（見北司補卷第7頁），惟嗣後查得系爭2樓建物之所有權人為何宗諭之子何昇翰，而系爭3樓建物原所有權人沈葉月華已於起訴前之民國108年1月21日死亡，其繼承人為沈瑞章、沈瑞安等節，有系爭2樓建物第一類謄本、沈葉月華之家事事件（繼承事件）公告查詢結果、繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體繼承人戶籍謄本、本院民事紀錄科查詢表在卷可稽（見本院卷第71至82、97至99、145頁），原告遂於111年3月21日變更以沈葉月華之繼承人沈瑞章、沈瑞安為被告（見本院卷第107至108頁），並於111年5月23日撤回對何宗諭之起訴，同時追加何昇翰為被告（見本院卷第195、201頁），其撤回部分經何宗諭訴訟代理人當庭表示同意（見本院卷第196頁），已生合法撤回之效力；追加變更何昇翰及沈葉月華之繼承人沈瑞章、沈瑞安為被告，則係基於與本件起訴同一之基礎事實而為，合於前開規定，應予准許。至原告嗣於111年10月20日當庭更正聲明為：「被告應分別將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並返還上開建物所占有之系爭土地。」（見本院卷第437頁），僅係將聲明之內容具體特定，非為訴之變更或追加，與前揭規定亦相符合，應予准

01 許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 原告因拍賣而取得系爭土地，其上所坐落之系爭1、2、3樓
05 建物之所有權人分別為被告陳朝蓉、何昇翰、沈瑞章與沈瑞
06 安。然系爭建物占用系爭土地並無合法之占有權源，被告無
07 權占用系爭土地。原告於取得系爭土地所有權後，曾通知被
08 告商議租金及租約，惟被告均置之不理，使原告受有無法使
09 用收益之損害。縱被告之前手係基於各種債之關係，而對系
10 爭土地之原所有權人取得合法使用權，然系爭土地於108年
11 間遭法院查封拍賣，由原告合法取得所有權，原告並未繼受
12 被告及被告前手對原土地所有權人之債之關係，被告之前手
13 對於原告並不具有任何合法之占有權源，被告自不得主張占
14 有連鎖，而應回歸債之相對性之法理，被告及其前手對系爭
15 土地之原所有權人之債之關係，並不影響原告本於所有權合
16 法行使物上返還請求權。且原告依法拍定系爭土地，合法取
17 得系爭土地所有權，本於所有權對無權占用系爭土地之被告
18 行使物上返還請求權，係合法正當行使權利，並無權利濫用
19 之情形。為此，爰依民法第767條之規定，請求被告拆除系
20 爭建物，並返還上開建物所占有之系爭土地予原告等語。並
21 聲明：(一)被告應分別將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並
22 返還上開建物所占有之系爭土地。(二)願供擔保請准宣告假執
23 行。

24 二、被告則以：

25 系爭土地及相鄰土地原均為訴外人鄭國華、藍思恭二地主所
26 有，於53、54年間鄭國華、藍思恭大量出售包含系爭土地在
27 內之土地，並依當時法令及習慣，由鄭國華、藍思恭於54年
28 1月1日先提供「土地使用權證明書」供買主興建房屋，待房
29 屋興建完成後，再一併移轉土地及房屋所有權。惟系爭建物
30 由買主即訴外人陳克義等人起造興建完成後，原地主鄭國
31 華、藍思恭卻漏未將系爭土地之所有權過戶予系爭土地之買

主即訴外人陳克義、王得俊、申屠袁禎三人，然因年代久遠，當時並未強調不動產登記，彼三人因可正常居住系爭建物，遂未細究，此狀態已和平經過50年。嗣後系爭1樓建物於56年1月1日由陳克義出售予訴外人陳克久，陳克久過世後由被告陳朝蓉繼承取得；系爭2樓建物由王得俊於63年9月15日出售予訴外人邱錦元，邱錦元於80年7月25日出售予訴外人陳麗華，陳麗華復於96年8月17日贈與予被告何昇翰；系爭3樓建物由申屠袁禎於81年7月9日委託訴外人劉承基代理出售予沈葉月華，沈葉月華過世後由被告沈瑞章、沈瑞安繼承為共同共有。是被告及被告等人之前手係因買賣契約等因素，依次取得對系爭土地之合法占有權源，依據「占有連鎖」之法理，被告對於系爭土地即為有權占有，縱原告嗣後買受系爭土地，亦應繼受系爭土地上被告之合法占有狀態，不得依物上請求權請求返還系爭土地。又系爭建物之原始所有人已取得基地之合法利用權限，縱嗣後系爭土地與系爭建物之所有權人更迭，亦應基於土地、建物間必然之調和利用關係，類推適用民法第425條之1之規定，認系爭建物對系爭土地有合法占有權源。且原告於拍定取得系爭土地前，必知有系爭建物之存在，兩造對於預見房屋繼續存在土地上之情況，與民法第876條抵押權當事人預見建築物繼續存在之情況應無二致，是亦有類推適用民法第876條規定之餘地，維持系爭建物之存續，保護被告等人居住之社會經濟公益，又不致對原告有不利之損害。末查，系爭建物已公然、和平坐落系爭土地長達50年，此情原告於拍定系爭土地前應早有知悉，被告等人長年居住系爭建物，原告提起本件訴訟之主張若成立，將使被告無處容身，是原告行使權利有違民法第148條之規定，核屬權利濫用而不應准許等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告因拍賣而取得系爭土地之所有權；而系爭土地上所坐落

01 之系爭1、2、3樓建物所有權人分別為被告陳朝蓉、何昇
02 翰、沈瑞章、沈瑞安等情，有系爭土地登記第二類謄本、本
03 院不動產權利移轉證書、沈葉月華之家事事件（繼承事件）
04 公告查詢結果、繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體繼承人戶
05 籍謄本、本院民事紀錄科查詢表、系爭3樓建物登記第二類
06 謄本、系爭1樓建物所有權狀、系爭2樓建物登記第一類謄
07 本、系爭3樓建物之建築改良物所有權狀各1份在卷可稽（見
08 北司補卷第13至16頁、本院卷第73至82、91、97至99、143
09 至149頁），堪以認定。至原告主張系爭建物無權占有系爭
10 土地，並依民法第767條之規定請求被告拆屋還地等情，則
11 為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者厥為：系爭
12 建物占有系爭土地，有無合法權源？如無，被告抗辯原告提
13 起本件訴訟有違民法第148條之規定而屬權利濫用，有無理
14 由？

15 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條本文設有規定；又按以無權占有為原
17 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
18 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
19 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
20 正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2511號
21 判決意旨參照）。本件被告對於其分別所有之系爭建物占用
22 系爭土地之事實並無爭執，自應由被告就其抗辯係屬有權占
23 有系爭土地乙節負舉證之責任。

24 （二）被告雖抗辯系爭土地之原始所有權人鄭國華、藍思恭於系爭
25 建物興建時已出具「土地使用權證明書」予系爭建物之起造
26 人陳克義等人，是陳克義等人已取得占有系爭土地之合法權
27 源，而被告及被告等人之前手係因買賣契約等因素，依次繼
28 受取得對系爭土地之合法占有權源，依據「占有連鎖」之法
29 理，被告對於系爭土地即為有權占有等語，並提出土地使用
30 權證明書、上開營造執照、系爭1樓建物所有權狀、系爭2樓
31 建物第一類謄本、系爭3樓建物所有權狀、陳克義與陳克久

01 間之讓渡證書、陳朝陽遺產分割協議書、王得俊與邱錦元間
02 之不動產買賣契約書、邱錦元與陳麗華間之不動產買賣契約
03 書、申屠袁禎房地產授權書、購屋訂金協議等在卷為憑（本
04 院卷第143至171、301頁）。惟按債權契約具相對性，除法
05 律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力。以占
06 有特定不動產為標的所訂立之繼續性債權契約，其目的在配
07 合社區發展，促進社會經濟及公共利益者，為使社區共同團
08 體多數人之一方繼續占有他方所交付之不動產，該債權契約
09 如對受讓特定不動產所有權之第三人發生效力，始能維持契
10 約原先所欲達成之目的。為維持法律秩序之安定，使當事人
11 締結契約之本旨及社會公益得以完全實現，固得例外令第三
12 人受該債權契約關於不動產繼續占有法效之拘束，惟必須第
13 三人明知或可得而知該債權契約存在及不動產之占有實況，
14 令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，且不悖公平正
15 義及誠信原則者，始為適法（最高法院108年度台上字第787
16 號民事判決意旨參照）。又按物之占有人如係本於債之關係
17 而占有者，倘該債之關係係存在於占有人與債之關係之相對
18 人間，該占有人欲主張其為有權占有，須以該債之關係之相
19 對人對所有人亦有得為占有之正當權源，且得基於該權源，
20 而移轉占有予現在之占有人為前提（最高法院104年度台上
21 字第40號判決意旨參照）。而查，原告係經本院強制執行拍
22 賣程序取得系爭土地之所有權乙節，業經認定如前，原告雖
23 自認於拍定時已知悉其上有系爭建物存在（見本院卷第439
24 頁），然卷內並無證據證明原告明知或可得而知系爭土地原
25 始地主與系爭建物之所有權人間存在何種債權契約，原告自
26 不當然繼受前手關於債權契約之權利義務，是縱系爭建物之
27 前手得對系爭土地之原始所有權人主張有權占有系爭土地之
28 權利，亦不得逕以此債權關係逕對原告主張有權占有，則被
29 告自亦不得本於其受讓自前手之占有關係，對原告主張其有
30 占有系爭土地之合法正當權源；被告以「占有連鎖」之關係
31 抗辯有權占有系爭土地等語，為不可採。

01 (三)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
02 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
03 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
04 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
05 民法第425條之1第1項前段定有明文。考其立法意旨，係考
06 量房屋性質上不能與土地分離而存在，而土地受讓人於受讓
07 時已可預見土地上建有房屋卻仍願意受讓，自應在該屋得使
08 用期限內，課予土地受讓人容忍房屋占有土地之義務，方符
09 社會正義。又其規範目的既在於調和房屋所有人與土地所有
10 人間之關係，使原同屬一人所有之土地及房屋，不因土地或
11 房屋讓與他人，或土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，
12 房屋成為無權占有土地，即側重於房屋所有權與土地利用權
13 一體化之體現，基於保護房屋既得使用權之原則，因而肯認
14 土地使用權不因房屋、土地所有權之嗣後變動而受影響，則
15 此項規定於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有權，
16 而僅將房屋所有權或僅將土地所有權之全部或一部讓與他
17 人，或將土地所有權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人
18 時，既與前開側重房屋所有權與土地利用權一體化及房屋既
19 得使用權保護原則之法律狀態，並無不同，應亦可類推適用
20 之。經查，系爭建物原建築基地為臺北市○○路0段○○段0
21 0○○○○0地號土地，由陳克義等人為起造人，經建築管
22 理主管機關即臺北市政府工務局建築管理處以54營字第35號
23 核發營造執照，上開執照於申請建築執照時，均由當時建築
24 基地之土地所有權人鄭國華、藍思恭出具「土地使用權證明
25 書」，同意起造人陳克義等人於其所有之全筆土地上興建住
26 宅，而申請營造執照等情，業據被告提出土地使用權證明
27 書、上開營造執照在卷可稽（本院卷第151、153、301
28 頁），堪以認定。本院審酌因房屋不能脫離土地而獨立存
29 在，故基地所有人提供土地，供建築物基地使用，自可推斷
30 為該基地所有人同意建物所有人或事實上處分權人使用該土
31 地至該建物不堪使用為止。土地所有人出具土地使用權同意

書予起造人，除為符合申請建築執照之行政程序所需外，應同有繼續授與土地使用權予起造人之意思，若謂土地使用權同意書之效力於房屋興建完成後即歸於消滅，無異使原屬合法興建之房屋變為無權占有土地而應予拆除，造成社會經濟資源之徒然浪費，顯違事理，故土地使用權同意書並非僅為公法上行政目的之需而出具，應兼有授與私法上使用權之效力（臺灣高等法院108年度重上字第1017號判決同此見解）。從而，系爭土地之原始所有權人鄭國華、藍思恭出具「土地使用權證明書」予系爭建物之起造人陳克義等人，除為符合申請營造執照之行政程序所需外，應有繼續同意陳克義等人使用系爭土地之意思，雙方間有類似租地建屋租賃契約之關係存在。而按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限（最高法院109年度台上字第263號判決意旨參照）。系爭建物為加強磚照之三層樓房屋乙情，有系爭1樓建物所有權狀、系爭2樓、3樓建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第83、143、145頁），是以系爭建物結構及建築材質均屬堅固耐用性質觀之，可認系爭建物於建造之始即有供日後長久使用之目的。從而，系爭土地之原始所有權人鄭國華、藍思恭既同意陳克義等人於系爭土地上建築系爭建物，其真意乃在同意系爭建物之合法占有人，得因使用系爭建物之目的而使用土地，並以系爭建物不堪使用為止，返還期限始行屆至；系爭建物原所有權人原有合法使用坐落之系爭土地所有權乙節，已堪認定。嗣後系爭土地與建物之所有權雖輾轉分別由兩造取得，然考量房屋性質上不能與土地分離而存在；原告已自認於拍定時知悉系爭土地上有系爭建物存在（見本院卷第439頁）；而被告均自陳現仍居住在系爭建物內（見本院卷第399至401、440頁），顯見系爭建物之效用與存在目的仍持續存在，如許原告得訴請被告拆屋還地，影響房屋既得使用權，將對社會公益影響甚

01 鉅，此情與民法第425條之1之規範目的係為調和房屋所有人
02 與土地所有人間之關係，並保障房屋所有權與土地利用權一
03 體化及房屋既得使用權保護原則之法律狀態，並無二致，是
04 參照前揭法條規定與說明，應認得以類推適用民法第425條
05 之1第1項之規定，推定在系爭建物得使用期限內，兩造間就
06 系爭土地有租賃關係存在，是被告所有之系爭建物在得使用
07 期限內占有系爭土地，即具有正當權源。從而，原告依民法
08 第767條之規定，請求被告分別將坐落系爭土地上之系爭建
09 物拆除，並返還上開建物所占有之系爭土地，為無理由。惟
10 被告就系爭建物占用系爭土地，仍須支付相當之對價，非可
11 當然無償使用該土地，併此敘明。

12 (四)本件既應類推適用民法第425條之1第1項之規定，推定在系
13 爭建物得使用期限內，兩造間就系爭土地有租賃關係存在，
14 原告不得請求被告分別將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並
15 返還上開建物所占有之系爭土地，則就原告提起本件訴訟是
16 否有違民法第148條之規定而有權利濫用之爭點，本院即無
17 庸審酌，附此敘明。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求被告分別將坐
19 落系爭土地上之系爭建物拆除，並返還上開建物所占有之系
20 爭土地，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
21 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

22 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
23 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
26 民事第一庭 法 官 呂俐雯

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
31 書記官 吳芳玉