

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第119號

原告 黃素  
訴訟代理人 吳佳育律師  
                  李嘉泰律師  
                  李蕙珊律師

被告 陳俊銘  
          陳堯仁  
          高麗玲

0000000000000000  
          張敏俊  
          高永良  
          高麗雯

0000000000000000  
          高香梅  
0000000000000000  
          高月琴

0000000000000000  
          高麗慎  
0000000000000000

          陳堯坤  
          陳麗玲  
          陳林菊枝

共同  
訴訟代理人 詹德柱律師  
複代理人 洪郁雅律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月15日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳俊銘應將如附圖編號A所示建物（面積18.56平方公尺）拆  
除，並將如附圖編號A所示土地騰空遷讓返還予原告及全體共有

01 人。

02 被告陳堯仁、被告陳堯坤、被告陳麗玲、被告陳林菊枝應將如附  
03 圖編號B所示建物（面積17.62平方公尺）拆除，並將如附圖編號  
04 B所示土地騰空遷讓返還予原告及全體共有人。

05 被告高麗玲、被告高永良、被告高麗雯、被告高香梅、被告高月  
06 琴、被告高麗慎應將如附圖編號C所示建物（面積16.15平方公  
07 尺）拆除，並將如附圖編號C所示土地騰空遷讓返還予原告及全  
08 體共有人。

09 被告張敏俊應將如附圖編號D所示建物（面積11.55平方公尺）拆  
10 除，並將如附圖編號D所示土地騰空遷讓返還予原告及全體共有  
11 人。

12 訴訟費用由被告陳俊銘負擔29%，被告陳堯仁、被告陳堯坤、被  
13 告陳麗玲、被告陳林菊枝負擔28%，被告高麗玲、被告高永良、  
14 被告高麗雯、被告高香梅、被告高月琴、被告高麗慎負擔25%，  
15 餘由被告張敏俊負擔。

16 本判決第1項於原告以新臺幣773,000元為被告陳俊銘供擔保後，  
17 得假執行；但被告陳俊銘以新臺幣2,320,000元為原告預供擔  
18 保，得免為假執行。

19 本判決第2項於原告以新臺幣734,000元為被告陳堯仁、被告陳堯  
20 坤、被告陳麗玲、被告陳林菊枝供擔保後，得假執行；但被告陳  
21 堯仁、被告陳堯坤、被告陳麗玲、被告陳林菊枝以新臺幣2,202,  
22 500元為原告預供擔保，得免為假執行。

23 本判決第3項於原告以新臺幣672,000元為被告高麗玲、被告高永  
24 良、被告高麗雯、被告高香梅、被告高月琴、被告高麗慎供擔保  
25 後，得假執行；但被告被告高麗玲、被告高永良、被告高麗雯、  
26 被告高香梅、被告高月琴、被告高麗慎以新臺幣2,018,750元為  
27 原告預供擔保，得免為假執行。

28 本判決第4項於原告以新臺幣481,000元為被告張敏俊供擔保後，  
29 得假執行；但被告張敏俊以新臺幣1,443,750元為原告預供擔  
30 保，得免為假執行。

31 事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於  
03 訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變  
04 更或追加者，不在此限，民事訴訟法第255條第2項定有明  
05 文。本件原告起訴時係依民法第767條第1項前段、第828條  
06 第2項、第821條規定聲明：(一)被告陳俊銘應將坐落新北市○  
07 ○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）如新北市新店地  
08 政事務所複丈日期112年9月18日複丈成果圖（下稱系爭複丈  
09 成果圖）編號A所示建物（面積約16.51平方公尺，正確位置  
10 及面積依地政機關測量結果為準）拆除，並將該部分土地騰  
11 空遷讓返還予原告及全體共有人。(二)被告陳堯仁應將坐落系  
12 爭土地如系爭複丈成果圖編號B所示建物（面積約15.67平方  
13 公尺，正確位置及面積依地政機關測量結果為準）拆除，並  
14 將該部分土地騰空遷讓返還予原告及全體共有人。(三)被告高  
15 麗玲應將坐落系爭土地如系爭複丈成果圖編號D所示建物  
16 （面積約13.99平方公尺，正確位置及面積依地政機關測量  
17 結果為準）拆除，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告及全  
18 體共有人。(四)被告張敏俊應將坐落系爭土地如系爭複丈成果  
19 圖編號E所示建物（面積約13.15平方公尺，正確位置及面積  
20 依地政機關測量結果為準）拆除，並將該部分土地騰空遷讓  
21 返還予原告及全體共有人，嗣追加被告高永良、高麗雯、高  
22 香梅、高月琴、高麗慎、陳堯坤、陳麗玲及陳林菊枝為被告  
23 （見本院卷第125至126頁），並變更聲明為：(一)陳俊銘應將  
24 如附圖編號A所示建物（面積18.56平方公尺）拆除，並將該  
25 部分土地騰空遷讓返還予原告及全體共有人。(二)陳堯仁、陳  
26 堯坤、陳麗玲、陳林菊枝應將如附圖編號B所示建物（面積1  
27 7.62平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告  
28 及全體共有人。(三)高麗玲、高永良、高麗雯、高香梅、高月  
29 琴、高麗慎應將如附圖編號C所示建物（面積16.15平方公  
30 尺）拆除，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告及全體共有  
31 人。(四)張敏俊應將如附圖編號D所示建物（面積11.55平方公

01 尺) 拆除，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告及全體共有  
02 人(見本院卷第190頁)，被告未異議而為本案言詞辯論，  
03 視為同意，應予准許，先予敘明。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，應有部分為共同共有  
06 1/4，門牌號碼新北市○○區○○街00○○○○號未辦  
07 理保存登記建物(下分稱系爭62號建物、系爭64號建物、系  
08 爭68號建物、系爭70號建物，合稱系爭建物)之事實上處分  
09 權人依序如附表編號(一)至(四)「事實上處分權人」欄所示，然  
10 如附表編號(一)至(四)「事實上處分權人」欄所示被告未得原告  
11 及其他土地共有人同意，即依序無權占有系爭土地如附圖編  
12 號A、B、C、D所示土地，因而侵害原告及其他共有人之所有  
13 權，原告自得分別請求被告拆除其具事實上處分權之建物，  
14 並返還該部分土地予原告及全體共有人，爰依民法第828條  
15 第2項準用第821條、第767條第1項前段規定提起本件訴訟等  
16 語，並聲明：(一)陳俊銘應將如附圖編號A所示建物(面積18.  
17 56平方公尺)拆除，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告及  
18 全體共有人。(二)陳堯仁、陳堯坤、陳麗玲、陳林菊枝應將如  
19 附圖編號B所示建物(面積17.62平方公尺)拆除，並將該部  
20 分土地騰空遷讓返還予原告及全體共有人。(三)高麗玲、高永  
21 良、高麗雯、高香梅、高月琴、高麗慎應將如附圖編號C所  
22 示建物(面積16.15平方公尺)拆除，並將該部分土地騰空  
23 遷讓返還予原告及全體共有人。(四)張敏俊應將如附圖編號D  
24 所示建物(面積11.55平方公尺)拆除，並將該部分土地騰  
25 空遷讓返還予原告及全體共有人。(五)願供擔保，請准宣告假  
26 執行。

27 二、被告則以：系爭建物起建人於興建時均已與系爭土地所有權  
28 人成立租賃契約(下稱系爭租約)，嗣因系爭土地所有權人  
29 於系爭租約所定租賃期間屆滿後未為反對之意思，系爭租約  
30 已轉為不定期租賃契約。退步言之，系爭建物自53年興建  
31 完成至今已達60年之久，然系爭土地所有權人均未主張被告

01 及其祖先為無權占有，足認兩造祖先間已存在默示使用借貸  
02 契約（下稱系爭使用借貸契約），是被告占有系爭土地自屬  
03 有權占有等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之  
04 聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假  
05 執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
08 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  
09 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，  
10 民法第767條第1項前段、第821條定有明文。民法第820條、  
11 第821條及第826條之1規定，於共同共有準用之，民法第828  
12 條第2項亦有明定。又民事訴訟法第277條本文規定，當事人  
13 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。以無權占  
14 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事  
15 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其  
16 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  
17 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第11  
18 20號判決意旨參照）。

19 (二)原告主張其為系爭土地之共有人，應有部分為共同共有1/  
20 4，而系爭62號建物、系爭64號建物、系爭68號建物、系爭7  
21 0號建物依序占有如附圖編號A、B、C、D所示土地，且系爭6  
22 2號建物、系爭64號建物、系爭68號建物事實上處分權人依  
23 序如附表編號(一)至(三)「事實上處分權人」欄所示等事實，有  
24 系爭土地第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處113年2月16日  
25 新北稅店二字第1135434953號函附系爭建物稅籍證明書、新  
26 北市新店地政事務所113年6月26日新北店地測字第11360821  
27 57號函附新北市新店地政事務所收件日期文號113年5月31日  
28 店測數字第74100號土地複丈成果圖（下稱系爭圖面）在卷  
29 可稽（見店司補卷第15頁；本院卷第25至41、181至183  
30 頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。又原告另主張系爭  
31 70號建物事實上處分權人為張敏俊等語，查系爭70號建物之

01 納稅義務人為張敏俊乙情，有新北市政府稅捐稽徵處113年2  
02 月16日新北稅店二字第1135434953號函附系爭建物稅籍證明  
03 書為憑（見本院卷第43頁），張敏俊亦不爭執其為該建物之  
04 事實上處分權人（見本院卷第147頁），足認原告前揭主張  
05 確屬可採。至本院依職權查詢之門牌號碼新北市○○區○○  
06 街00號建物第一類謄本，其上記載該建物所有權人為陳再  
07 城、主要建材為土造、坐落土地為新北市○○區○○段0000  
08 地號土地（見本院卷第231頁），然系爭70號建物建材為混  
09 凝土、磚製一節，有本院勘驗筆錄可考（見本院卷第169  
10 頁），且系爭70號建物坐落土地為系爭土地、新北市○○區  
11 ○○段0000地號土地之事實，亦有系爭圖面可證（見本院卷  
12 第183頁），基此觀之，足認前揭第一類謄本所載建物並非  
13 本件所涉系爭70號建物，是以，系爭70號建物之事實上處分  
14 權人為張敏俊，亦堪認定。

15 (三)經查，被告雖辯以：兩造租先間存在系爭租約等語，然就系  
16 爭租約原先約定之起訖日、租金數額等事實，被告均未能具  
17 體陳明，已難認被告所辯系爭租約確實存在，又就被告或其  
18 祖先於系爭租約租賃期間內、屆滿後有無給付租金等情，被  
19 告亦全未能提出證據，自難認被告就系爭租約確實存在之事  
20 實盡其舉證之責，是被告空言辯稱存在系爭租約，自非可  
21 採。次查，被告另辯稱：系爭建物占有系爭土地歷有年所，  
22 然原告及其祖先均未主張被告及其祖先為無權占有，可認兩  
23 造間存在默示之系爭使用借貸契約等語，然按所謂默示之意  
24 思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其  
25 效果意思者而言。若單純之沉默，則除有特別情事，依社會  
26 觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示  
27 （最高法院29年上字第762號、80年度台上字第1470號判決  
28 意旨參照）。是單純之沉默並不同於默示之意思表示，必  
29 單純之沉默因當事人間基於特別之關係，已足判斷當事人主  
30 觀上有此效果意思，或依照社會通常觀念，此單純沉默本身  
31 即屬某種法律效果之表意，始能將單純之沉默解為同於默示

01 之意思表示。則原告或其祖先縱未為反對之表示，其斯時之  
02 不作為僅係單純沈默，被告復未舉證證明此單純沈默即屬某  
03 種法律效果之表意，依前述說明，無從逕謂原告或其祖先有  
04 默示同意其與被告或其祖先間就系爭建物存在系爭使用借貸  
05 契約，是被告此部分抗辯，亦非有據。

06 (四)從而，兩造間既未存在系爭租約、系爭使用借貸契約，被告  
07 復未能舉證其等占有系爭土地有何法律上正當權源，原告依  
08 民法第828條第2項準用第821條、第767條第1項前段規定分  
09 別請求如附表編號(一)至(四)「事實上處分權人」欄所示之被告  
10 拆除如附圖編號A至D所示建物，並騰空遷讓返還該部分土地  
11 予原告及系爭土地全體共有人，自屬有憑。

12 四、綜上所述，原告依民法第828條第2項準用第821條、第767條  
13 第1項前段規定，請求如主文第1至4項所示，為有理由，應  
14 予准許。

15 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均  
16 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
18 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
19 論列，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日  
22 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

23 法官 石珉千

24 法官 余沛潔

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日  
29 書記官 李云馨

01 附表：

02

編號	不動產項目	事實上處分權人
(一)	門牌號碼新北市○○區○○街00號未辦理保存登記建物	陳俊銘
(二)	門牌號碼新北市○○區○○街00號未辦理保存登記建物	陳堯仁、陳堯坤、陳麗玲、陳林菊枝
(三)	門牌號碼新北市○○區○○街00號未辦理保存登記建物	高麗玲、高永良、高麗雯、高香梅、高月琴、高麗慎
(四)	門牌號碼新北市○○區○○街00號未辦理保存登記建物	張敏俊

03 附圖（新北市新店地政事務所收件日期文號113年5月31日店測數

04 字第74100號土地複丈成果圖）：