

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第273號

原告 首泰建設股份有限公司

法定代理人 羅李阿昭

訴訟代理人 郭瓊滿律師

洪瑋彤律師

被告 陳思帆

訴訟代理人 林裕洋律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國114年8月20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A部分（面積一點四三平方公尺）、同小段五七一之  
九地號土地上如附圖所示B部分（面積五十一點四九平方公尺）  
及同小段五七一之八地號土地上如附圖所示C部分（面積一點一  
三平方公尺）之建物（門牌號碼為臺北市○○區○○街○○巷  
○弄○號）拆除，並將占用之土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項部分，於原告以新臺幣參佰陸拾伍萬元為被告供擔  
保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零捌拾參萬伍仟壹佰肆  
拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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，民事訴訟法第255條第1項第2  
款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明請求被告應將坐落於  
臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱571-9地號  
土地）上，門牌號碼為臺北市○○區○○街00巷0弄0號建物  
（下稱系爭建物）拆除，並將占用之土地返還原告。嗣於本

01 院審理中，變更聲明如後貳之□(-)所示（本院卷第133、  
02 141、167頁），而追加主張系爭建物坐落之土地及於同段  
03 571-3、571-8地號土地之一部分，並確定系爭建物坐落各該  
04 土地之位置及面積等情。經核原告訴之追加前後主張之事  
05 實，仍以系爭建物是否有權占有原告所有之上開各土地等情  
06 為據，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在  
07 社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於  
08 審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請  
09 求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後  
10 之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解  
11 決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。至於  
12 原告特定系爭建物坐落在571-9地號土地上之位置及面積一  
13 節，則核屬補充其事實上陳述，依民事訴訟法第256條規  
14 定，非為訴之變更或追加，併予敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：原告為臺北市○○區○○段○○段00000○00000  
17 ○00000地號土地（下合稱系爭土地，分稱各地號土地）之  
18 所有權人，被告所有、未辦建物所有權第一次登記之門牌號  
19 碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號即系爭建物，竟無權占有  
20 系爭土地，妨害原告所有權之圓滿行使。為此本於所有權人  
21 之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將  
22 坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將其占用之土地返還原  
23 告等語。而聲明求為判決：

24 (-)被告應將坐落571-3地號土地（如附圖所示A部分，面積1.73  
25 平方公尺）、571-9地號土地（如附圖所示B部分，面積  
26 51.49平方公尺）及571-8地號土地（如附圖所示C部分，面  
27 積1.13平方公尺）上之系爭建物拆除，並將占用之土地返還  
28 原告。

29 (二)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：訴外人楊忠雄即571-9地號土地前所有權人，曾  
31 於民國95年9月18日與被告在本院95年度重訴字第687號事件

01 中成立訴訟上和解（下稱系爭和解），可見楊忠雄承認被告  
02 是有權占有系爭土地，方會成立和解，惟嗣後並未履行系爭  
03 和解內容；原告向楊忠雄之繼承人買受系爭土地，應明知此  
04 事，而知被告為有權占有，更曾與被告商談包括系爭土地在  
05 內之鄰近區域重建安置事宜，則基於占有連鎖，縱原告非系  
06 爭和解之契約當事人，亦已承受其前手契約義務。再者，原  
07 告買受系爭土地時，已明知存有系爭和解，另依現場環境、  
08 系爭建物外觀，亦可輕易知悉系爭建物坐落在系爭土地上，  
09 原告仍買受取得系爭土地，應認其有承受系爭土地原所有權  
10 人同意系爭建物使用系爭土地之意思，而同意被告之系爭建  
11 物繼續占有使用系爭土地，故被告並非無權占有系爭土地，  
12 原告之請求有違誠信原則，構成權利濫用等語，資為抗辯。  
13 並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利  
14 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、原告為系爭土地之所有權人，有各該土地登記謄本足稽（本  
16 院卷第13至15頁、第119至124頁、第147至150頁）；又系爭  
17 建物並未辦理所有權第一次登記，被告為系爭建物之所有權  
18 人、事實上處分權人，現占有使用該建物中一節，亦為被告  
19 所不爭執（本院卷第58頁），另有臺北市政府警察局萬華分  
20 局114年3月14日北市警萬分刑字第1143027217號函所附查訪  
21 記錄表、臺北市稅捐稽徵處萬華分處114年3月14日北市稽萬  
22 華乙字第1144402016號函及所附之房屋稅籍證明書可證（本  
23 院卷第45至47頁、第59至61頁）；再者，系爭建物確實占有  
24 使用系爭土地，位置及面積如後附圖所示，業經本院至現場  
25 勘驗屬實，且囑託地政事務所測量無訛，有勘驗筆錄、臺北  
26 市建成地政事務所114年7月1日北市建地測字第1147008668  
27 號函及複丈成果圖、GOOGLE地圖、兩造所提現場照片足證  
28 （本院卷第79至83頁、第109至111頁、第91至107頁、第143  
29 至145頁；前開複丈成果圖即本判決後附附圖）；上開事實  
30 均堪認定。

31 四、原告主張被告之系爭建物無權占有系爭土地，爰依民法第

01 767條第1項前段、中段規定，請求被告將坐落系爭土地上之  
02 系爭建物拆除，並將其占用之土地返還原告等情。但為被告  
03 所爭執，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

04 (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；  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項前  
06 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地  
07 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，  
08 占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法  
09 院85年度台上字第1120號判決參照）。被告既抗辯其係有權  
10 占有系爭土地，就此自應負舉證責任。

11 (二)被告抗辯其基於系爭和解，為有權占有系爭土地，基於占有  
12 之連鎖，原告應承受系爭和解之權利義務部分：

13 1.依民事訴訟法第380條第1項：「和解成立者，與確定判決有  
14 同一之效力。」又按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬  
15 後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之  
16 標的物者，亦有效力，同法第401條第1項定有明文。可知，  
17 訴訟上成立之和解，依第380條第1項規定，僅於當事人間就  
18 已聲明之事項，始有與確定判決同一之效力，而有民事訴訟  
19 法第401條規定之適用。倘當事人係就訴訟標的外之事項，  
20 在訴訟進行中成立和解者，依同法第380條之1規定：「當事  
21 人就未聲明之事項或第三人參加和解成立者，得為執行名  
22 義」，於以給付為內容所成立之和解，則無與確定判決同一  
23 之效力，而僅有執行力。

24 2.又民事訴訟法第401條第1項所謂繼受人，包括因法律行為而  
25 受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，係指為  
26 確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者  
27 而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或  
28 物所生之權利義務關係。惟所謂對人之關係與所謂對物之關  
29 係，則異其性質。前者係指依實體法規定為權利主體之人，  
30 得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關  
31 係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關

01 係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當  
02 之，即指特定繼受人而言。後者則指依實體法規定為權利主  
03 體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種  
04 權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的  
05 物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，  
06 其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內。

07 3.查被告固曾與楊忠雄，在本院95年度重訴字第687號事件訴  
08 訟進行中，成立系爭和解，有該和解筆錄及其附件可佐（本  
09 院卷第51至54頁）。惟觀諸該和解筆錄之附件，實乃楊忠雄  
10 與被告間，就被告提供其所有之系爭建物，由楊忠雄依都市  
11 更新條例、臺北市都市更新自治條例及其他相關法規申請都  
12 市更新事業重建計畫一事而成立之和解內容，已難認係就楊  
13 忠雄於該訴訟事件中所聲明之事項而成立之和解。則依民事  
14 訴訟法第380條之1規定，系爭和解至多僅具有執行力，不具  
15 有與確定判決同一之效力。

16 4.又571-9地號土地前為楊忠雄所有，楊忠雄死亡後，由訴外  
17 人汪小英、楊医博繼承，之後信託予訴外人林淑惠，再塗銷  
18 信託登記而移轉回汪小英、楊医博名下，嗣由汪小英、楊医  
19 博以買賣為登記原因，將所有權移轉登記予原告，此情有該  
20 土地異動索引查詢足稽（本院卷第85至87頁）；併兩造均不  
21 爭執系爭和解之法律關係，為債之契約關係，乃前述對人之  
22 關係，原告並非系爭和解之特定繼受人（本院卷第168  
23 頁）。是以，原告既非系爭和解之繼受人，更未繼受或承受  
24 系爭和解之權利義務，自不受系爭和解內容之拘束。被告執  
25 此抗辯：原告應承受楊忠雄基於系爭和解之契約義務云云，  
26 自不足採。

27 5.另按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與  
28 移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債  
29 之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不  
30 違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占  
31 有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；

01 此與債之相對性固屬二事。然查：

02 (1)被告僅自陳：系爭建物為其父生前所購買，被告自52年間  
03 起，從小居住在系爭建物至今，父親死亡後，系爭建物由其  
04 單獨繼承取得所有權等語（本院卷第58、152頁，及第47頁  
05 之臺北市政府警察局萬華分局查訪記錄表）；惟迄未就系爭  
06 建物占有使用系爭土地，有何正當權源之利己事實，具體主  
07 張並為舉證，已難認系爭建物得有權占有使用系爭土地。

08 (2)又遍閱楊忠雄與被告間之系爭和解，並未載明被告得基於何  
09 法律關係占有使用系爭土地，僅係就將來辦理都市更新重建  
10 計畫如何分配房屋等事予以約定。故被告執系爭和解，抗  
11 辯：楊忠雄承認被告係有權占有系爭土地，為有權占有人，  
12 基於占有連鎖，原告已承受該債權契約義務云云（本院卷第  
13 152至153頁），顯非有據。

14 6.綜此，被告抗辯其基於系爭和解，為有權占有系爭土地，另  
15 基於占有之連鎖，原告應承受系爭和解之權利義務等語，均  
16 非有據。

17 (三)被告另抗辯原告請求拆除系爭建物，有違誠信原則，構成權  
18 利濫用部分：

19 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
20 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法第  
21 148條第1項、第2項固有明文。惟此係指行使權利，專以損  
22 害他為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人  
23 之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條  
24 之適用（最高法院69年度台上字第1079號判決參照）。又權  
25 利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行  
26 使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之  
27 損失，比較衡量以定之（最高法院92年度台上字第1446號判  
28 決參照）。故所謂權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人  
29 為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害  
30 顯不相當等要件。再所謂誠信原則，係在具體之權利義務關  
31 係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事

01 人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方  
02 利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體  
03 個案妥善運用之方法。

04 2.且按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處  
05 分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。  
06 查：

07 (1)被告之系爭建物並無占有使用系爭土地之合法權源，而無權  
08 占有系爭土地，業認定如前；是被告抗辯：原告明知系爭建  
09 物有權占有系爭土地，而仍購買，其有承受系爭土地原所有  
10 權人同意系爭建物使用系爭土地之意思云云（本院卷第154  
11 至155頁），自非有據。則原告基於所有權人之地位，訴請  
12 被告拆除系爭建物、返還土地之占有，核屬權利之正當行  
13 使。

14 (2)況且，被告所有之系爭建物，恰坐落在571-9地號土地中間  
15 之區段，面積達51.49平方公尺（見本院卷第111頁土地複丈  
16 成果圖），以致原告於排除被告之侵害前，難以有效率之使  
17 用該土地，影響其土地之整體經濟價值；則原告為系爭土地  
18 所有權人，其本於所有權人之權能，請求被告拆除系爭建物  
19 並返還所占有之土地，僅係為求回復對於系爭土地得自由使  
20 用、收益、處分之權利，尚難謂以損害被告為主要目的。再  
21 者，被告對於拆除系爭建物，將對其造成如何之損害、或將  
22 對公眾利益有無何重大不利影響等情，並未舉證以為證明。  
23 則自兩造間彼此權益予以權衡相較後，當認原告請求被告拆  
24 除系爭建物後，返還占有之該部分系爭土地，屬正當權利之  
25 行使，並無以損害被告為主要目的或有何權利濫用之情事可  
26 言。

27 (3)準此，被告抗辯原告行使權利違反誠信原則、構成權利濫  
28 用，亦不足採。被告之系爭建物既為無權占有原告系爭土  
29 地，則原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被  
30 告拆除系爭建物，並返還該部分占有之土地，自屬有據。

31 五、從而，原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前

01 段、中段規定，請求被告應將坐落571-3地號土地（如附圖  
02 所示A部分，面積1.73平方公尺）、571-9地號土地（如附圖  
03 所示B部分，面積51.49平方公尺）及571-8地號土地（如附  
04 圖所示C部分，面積1.13平方公尺）上之系爭建物拆除，並  
05 將占用之土地返還原告，為有理由，應予准許。

06 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
07 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
08 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

09 七、假執行之宣告：兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假  
10 執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以  
11 宣告。

12 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
13 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

15 民事第七庭 法官 賴錦華

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

20 書記官 周筱祺