臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第274號

原　　告　首泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅李阿昭

訴訟代理人　郭瓔滿律師

　　洪瑋彤律師

被　　告　張秀金

追加被告　楊医博

上　1　人

訴訟代理人　顏瑞成律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告楊医博應將坐落於臺北市○○區○○段○○段00000○000000○00000地號土地上，占用如附件土地複丈成果圖所示A、B、C部分（占用面積如附表所示）之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號建物拆除，並將占用之土地返還予原告。

被告張秀金應自坐落於臺北市○○區○○段○○段00000○000000○00000地號土地上，占用如附件土地複丈成果圖所示A、B、C部分(占用面積如附表所示)之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號建物遷出。

訴訟費用由被告楊医博負擔二分之一，餘由被告張秀金負擔。

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；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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。查本件原告起訴時原以被告張秀金為被告，並聲明：㈠被告應將座落於臺北市○○區○○段○○段000000地號土地上建物（建物門

牌：臺北市○○區○○街00巷0弄0號【下稱系爭建物】）拆除，並將占用之土地返還原告，有民事起訴狀可按（見本院卷第7頁）。嗣於訴訟繫屬中，原告追加楊医博為被告，並於民國115年7月1日具狀確認先位聲明如主文第1項、第2項所示，備位聲明則為：被告張秀金應將座落於臺北市○○區○○段○○段00000地號（A部分）、571-12地號（B部分）及571-2地號（C部分）土地上，占用面積如附表所示之建物（建物門牌：臺北市○○區○○街00巷0弄0號）拆除，並將占用之土地返還原告，有民事追加被告暨變更訴之聲明狀、民事變更訴之聲明暨準備狀等在卷可稽（見本院卷第77、231頁）。經核原告訴之追加前後主張之事實，仍以系爭建物及被告張秀金是否有權占有原告所有之上開各土地等情為據，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。至於原告特定系爭建物坐落之土地位置及面積一節，則核屬補充其事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，非為訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：原告為臺北市○○區○○段○○段00000○000000○00000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告楊医博所有、未辦建物所有權第一次登記之系爭建物，竟無權占有系爭土地（占用地號、占用部分、面積詳如附表所示），被告張秀金則為系爭建物之占有人，均妨害原告就系爭土地所有權之圓滿行使。為此本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將坐落系爭土地上之占用系爭建物拆除，並將占用之土地返還予原告，另請求被告張秀金應自系爭建物遷出等語。並聲明：㈠先位聲

明如主文第1項、第2項所示；㈡備位聲明：被告張秀金應將座落於臺北市○○區○○段○○段00000地號（A部分）、571-12地號（B部分）及571-2地號（C部分）土地上，占用面積如附表所示之建物（建物門牌:臺北市○○區○○街00巷0弄0號）拆除，並將占用之土地返還原告。

二、被告分別答辯如下：

㈠被告楊医博部分：就原告先位聲明關於請求被告楊医博之部分為認諾（見本院卷第273頁）。

㈡被告張秀金則以：

1.系爭建物是被告楊医博之父親即被繼承人楊忠雄所建造，楊忠雄生前有與我約定，由楊忠雄蓋房子讓我永遠無償居住。這個房子是違建，根本沒有登記，之前被告楊医博之父親楊忠雄欠我仲介費，所以蓋這個房子給我住，他承諾我可以擁有該房屋及土地的永久使用權，前地主楊忠雄希望我本人繼續留在他身邊當助理，協助他處理土地買賣租賃的相關事宜。所以除了承諾我可以在他的土地及該房屋擁有永久使用以及居住的權利以外，土地的所有稅負，當時由楊忠雄全額負擔，他說我只要支付經常性水電支出及維護費用，所以本人確實擁有楊忠雄同意且賦予的所有地上權利。原地主楊忠雄在112年5月27日過世時，他的兒子即被告楊医博還長住在美國，所以不清楚我跟他父親楊忠雄成立的土地房屋使用關係。

2.楊忠雄為土地所有權人期間委託都更實施者巧洋實業股份有限公司（下稱巧洋公司）申辦系爭土地之都市更新案有協議分配房屋給我，保障我占有使用建物坐落土地權利。原告知悉上情，也有提出「安置協議書」與我正在協商中，原告知悉且默示同意我有權占有使用系爭建物之坐落土地，原告不得任意提起本件訴訟，違反誠信原則。

3.綜上各情，資為答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、系爭土地原為楊忠雄所有，嗣由楊忠雄之配偶汪小英、楊忠雄之子即被告楊医博繼承，於112年11月10日登記取得所有

權，汪小英及被告楊医博復出售系爭土地予原告，於113年2月1日移轉登記與原告。原告現為系爭土地之所有權人，有各該土地登記謄本、異動索引查詢資料等在卷足稽（見本院卷第13-15、67-69、241-243、281-288頁），此部分事實堪為認定。又原告主張系爭建物並未辦理所有權第一次登記，被告楊医博現為系爭建物之事實上處分權人等事實，為被告楊医博所是認（見本院卷第94頁），被告張秀金對此亦未爭執並陳明系爭建物並非其所有且其無所有權或處分權（見本院卷第48頁），且被告楊医博為稅籍登記之納稅義務人，復有臺北市稅捐稽徵處萬華分處114年3月18日北市稽萬華乙字第1144402162號函覆之房屋稅籍證明書可證（見本院卷第33-35頁），是此部分事實，亦堪認定。再者，系爭建物確實占有使用系爭土地，占有位置及面積如附件之土地複丈成果圖所示，業經本院至現場勘驗屬實，且囑託地政事務所測量無訛，有原告所提聲請履勘範圍坐落示意圖、現場照片、勘驗筆錄、臺北市建成地政事務所115年6月9日北市建地測字第1157007132號函及複丈成果圖足證（見本院卷第173-175、191-193、215-219頁；前開複丈成果圖即本判決附件之土地複丈成果圖），此部分事實亦足認定。

四、本院得心證之理由

原告主張系爭建物無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，先位聲明請求被告楊医博將坐落系爭土地上之占用系爭建物拆除，並將其占用之土地返還原告，被告張秀金則應自系爭建物遷出；備位聲明則請求被告張秀金應拆除上開占用系爭建物，返還占用土地等情。惟為被告張秀金所否認，並以前開情詞置辯，而被告楊医博則認諾如前。茲分述如下：

㈠按倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接

使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行，此有最高法院102年度台上字第232號判決要旨可參。

㈡先位聲明部分

1.關於被告楊医博部分（即先位聲明第1項部分）

⑴按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，應本於其認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。而所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對于原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力。如被告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決(最高法院44年台上字第843號、45年台上字第31號裁判意旨參照)。

⑵查被告於115年8月18日言詞辯論期日當庭認諾原告之請求即先位聲明第1項部分，有本院115年8月18日言詞辯論筆錄在卷可憑（見本院卷第273頁），揆諸前開法條，即應本於其認諾為被告楊医博敗訴之判決。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告楊医博如主文第1項所示，應予准許。

2.原告得請求被告張秀金遷出系爭建物（即先位聲明第2項部分）

⑴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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。再按以無權占有為原因，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(最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參照)。

⑵原告主張被告張秀金使用無權占有系爭土地之系爭建物，被告張秀金固辯稱被繼承人楊忠雄曾將系爭建物借予被告張秀

金永久使用，被告楊医博繼承楊忠雄系爭建物，要概括承受楊忠雄的承諾云云。惟按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號判決要旨參照）。又按使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言（最高法院109 年度台上字第498 號判決意旨參照）。查，縱假若被繼承人楊忠雄有將系爭建物借予被告張秀金使用之情，惟依據債之相對性，該使用借貸關係亦無拘束原告之餘地，被告張秀金以其與楊忠雄存在使用借貸關係作為有權占有之依據，要難採認。況依被告張秀金於民事補充狀自陳：「楊忠雄生前因欠我仲介費兩佰多萬，所以在自有土地上蓋房讓我永久居住，後因都市更新，楊忠雄便自行與巧洋公司協議簽署更新協議書，分配獎勵容積給我，並令我配合都市更新」等情（見本院卷第135-137頁），可知縱有使用借貸關係，亦難謂屬永久使用，否則楊忠雄如何參與都市更新，且被告張秀金亦當同意楊忠雄處分系爭建物時使用借貸關係即為終止，是以縱有使用借貸關係，亦當因系爭建物之處分而終止。況再退步言之，縱有使用借貸關係，原告亦無從知悉被告張秀金與被繼承人楊忠雄生前就系爭建物有何協議，遑論知悉其所稱之永久使用借貸之協議內容。又佐以被告張秀金自述：原告有提出安置協議書與其正在協商中，該安置協議書可證明原告知悉且默示同意其有權占有系爭建物坐落之系爭土地等情，並提出安置協議書供參（見本院卷第65-66頁），惟觀諸該安置協議書之立協議書人欄位係記載「房屋所有權人：___（以下簡稱甲方）」，第五條記載：「甲方保證前述舊有房屋確為甲方擁有....」等文字（見本院卷第65-66頁），可知原告之認知中係以被告張秀金為系爭建物「所有權人」之前提而提出該安置協議書進行協商，復對照原告之民事起訴狀亦係記載「被告張秀金就系爭土地並無任何使用權源，而被告『所

有』門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號未辦保存登記建物，竟占用原告所有之系爭土地」（見本院卷第7頁），是被告張秀金辯稱原告知悉上情且默示同意被告張秀金占有使用，卻提起本件訴訟違反誠信原則、禁反言原則云云，難謂有據。據上，被告張秀金使用系爭建物既屬無權妨害原告之系爭土地所有權，揆之首揭說明，原告依民法第767條第1項中段請求被告張秀金自系爭建物遷出，核屬有據。又原告請求被告張秀金遷出系爭建物卻同時贅引民法第767條第1項「前段」返還請求權為請求權基礎，此部分核屬有誤，惟不影響原告得依民法第767條第1項中段請求被告張秀金遷出之結果，附予敘明。

㈢又被告張秀金聲請傳喚楊忠雄之太太即證人汪小英欲證明楊忠雄有承諾其可以在該土地上永久使用、居住系爭建物及土地乙節，揆諸上開析述說明，縱認為真，亦無從拘束原告，是本件已堪認定，並無傳喚必要。至被告張秀金尚請求傳證人即仲介彭思溫欲證明其仲介系爭土地給原告時，應該有告訴原告所有的情況，原告是否知道有原地主楊忠雄和地上物及巧洋公司之間和解筆錄、更新協議，可證明原告早就知道有地上物，且原告有請被告張秀金去整合38戶地上物，可以證明原告沒有和解意願等節。惟楊忠雄是否有與「其他」地上物之所有人（處分權人）和解，乃至巧洋公司有無與「其他」地上物之所有人（處分權人）簽訂關於都市更新之更新協議書，核與被告張秀金自身使用之系爭建物是否具有合法占有權利要屬二事，至於原告是否知悉系爭土地有38戶地上物，也無從證明原告知悉張秀金與被繼承人楊忠雄生前就系爭建物有何協議，是亦難認有傳喚必要，均併此敘明。

㈢關於備位聲明部分

按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判（最高法院85年度台上字第2009號判決意旨參照）。而本件原告

就被告2人提起之先位之訴，已獲勝訴之判決，其餘備位之訴即無審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，被告楊医博既於言詞辯論時就原告先位聲明第1項為訴訟標的之認諾，本院即應依民事訴訟法第384條，本於被告楊医博之認諾為敗訴判決。是原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被告楊医博如主文第1項所示，應予准許；另原告依民法第767條第1項中段請求被告張秀金自系爭建物遷出，核有理由，亦應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　15　　日

民事第九庭　法　官　陳仁傑

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　　115　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　吳珊華

附表：

建物門牌	占用部分（如附件土地複丈成果圖所示）	占用地號	占用面積（平方公尺）
臺北市○○區○○街00巷0弄0號	A	臺北市○○區○○段○○段00000地號	1.62
	B	臺北市○○區○○段○○段000000地號	69.22
	C	臺北市○○區○○段○○段00000地號	48.22