

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第865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 鍾宥莊

兼 上一人

法定代理人 黃鈺婷

上二人共同

訴訟代理人 陳德峯律師

黃昆培律師

被告 張陳阿愛

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年2月12日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告A06應將坐落如附表編號1至7所示土地如附圖編號A1至A7
所示之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號房屋拆除，並將
該部分土地返還予原告，被告A05、A06並應將戶籍自上揭
房屋辦理遷出登記。

被告A008應將坐落如附表編號8至11所示土地如附圖編號B1
至B4所示之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號房屋拆除，
並將該部分土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰玖拾肆萬元供擔保後得假執
行；但被告A05、A06如以新臺幣捌佰捌拾壹萬柒仟肆佰柒
拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳佰柒拾貳萬元供擔保後得假執
行。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 被告A 0 0 8經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民
03 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
04 造辯論而為判決。

05 貳、實體部分：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)原告為臺北市萬華區萬大段一小段571-3、571-4、571-10、
08 571-13、586、586-1、586-2、587、587-1、587-2地號土地
09 (詳如附表編號1至11所示，下稱系爭土地)之所有權人，
10 詎被告A 0 6以其所有門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0
11 弄0號之未辦理所有權保存登記建物(下稱系爭7號房屋)無
12 權占有如附表編號1至7所示系爭土地(占用地號、位置、面
13 積詳如附表1至7所示)，被告A 0 6暨其未成年子女即被告
14 A 0 5亦設籍於系爭7號房屋地址；另被告A 0 0 8以其所
15 有門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0弄0號之未辦理所有權
16 保存登記建物(下稱系爭9號房屋)無權占有如附表編號8至
17 11所示系爭土地(占用地號、位置、面積詳如附附表編號8
18 至11所示)，顯已侵害原告之權益，原告基於所有權人之地
19 位，依民法第767條第1項前段、中段所有物返還請求權之規
20 定，請求被告A 0 6應將其無權占用如附表編號1至7所示系
21 爭土地之系爭7號房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告
22 告，被告A 0 6、A 0 5並應將戶籍自系爭7號房屋辦理遷
23 出登記，被告A 0 0 8亦應將其無權占用如附表編號8至11
24 所示系爭土地之系爭9號房屋拆除，並將該部分土地騰空返
25 還原告等情。

26 (二)為此聲明：

- 27 1.被告A 0 6應將如附表編號1至7所示系爭土地之系爭7號
28 房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告，被告A 0
29 6、A 0 5並應將戶籍自系爭7號房屋辦理遷出登記。
30 2.告A 0 0 8應將如附表編號8至11所示系爭土地之系爭9號
31 房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

01 3.願供擔保請准予宣告假執行。

02 二、被告A05、A06則抗辯則略以：

03 (一)系爭土地前所有權人即訴外人楊忠雄（下稱楊忠雄）曾於96
04 年1月26日與系爭7號房屋占有人即訴外人林紅嬌（下稱林紅
05 嬌，即被告A06之前手）以本院95年度重訴字第683號事
06 件中成立訴訟上和解（即被證5和解筆錄，下稱系爭和解筆
07 錄），嗣原告向楊忠雄繼承人買受系爭土地時，應明知上開
08 情事，更曾與被告A06商談鄰近區域重建安置事宜，基於
09 占有連鎖法理，縱原告非系爭和解筆錄之契約當事人，亦已
10 承受其前手契約義務，況原告於買受系爭土地時，依現場環
11 境暨房屋外觀，應可輕易知悉系爭7號房屋落於系爭土地，
12 仍決定買受該土地，應認其有承受原土地所有權人同意系爭
13 7號房屋使用該土地之意思，亦同意被告A06於取得系爭7
14 號房屋所有權後繼續占有使用該土地，被告A06自非屬無
15 權占有系爭土地，原告所為之主張請求顯違民法第148條之
16 誠信原則，構成權利濫用，況被告A06依系爭和解筆錄主
17 張就系爭土地具有合法占有之權源，雖未為無地上權之設定
18 登記，然基於平等原則，應由原告按時價購買，原告既不願
19 延長被告A06使用土地期間，又不履行其補償義務，遽為
20 請求拆屋還地，洵非正當，被告A06自得類推適用民法第
21 840條第2項之規定，資為抗辯；另原告恣意請求被告A0
22 6、A05應將渠等戶籍自系爭7號建物辦理遷出登記云
23 云，亦屬無據等語置辯。

24 (二)為此聲明：

25 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

26 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

27 三、被告A008經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
28 出書狀作何聲明或陳述。

29 四、兩造不爭執事實如下：（見本院卷(一)第159頁、本院卷(二)第8
30 2至83頁）

31 (一)門牌號碼：臺北市○○區○○街00巷0弄0號建物（即系爭7

01 號房屋)係未辦理所有權保存登記之建物。

02 (二)門牌號碼：臺北市○○區○○街00巷0弄0號建物(即系爭9
03 號房屋)係未辦理所有權保存登記之建物。

04 (三)被告A06為系爭7號房屋之事實上處分權人(見本院卷第7
05 7頁)。

06 (四)被告A008為系爭9號房屋之事實上處分權人(見本院卷
07 第78頁)。

08 (五)被告A05、A06現登記戶籍地為系爭7號房屋。

09 (六)原告為坐落臺北市萬華區萬大段一小段586、586之1、586之
10 2、587、587之1、587之2、571之3、571之4、571之10、571
11 之13地號土地(下稱系爭586、586之1、586之2、587、587
12 之1、587之2、571之3、571之4、571之10、571之13地號土
13 地)所有權人。

14 (七)系爭7號房屋占用系爭571之3、571之4、571之10、571之1
15 3、586、586之1、586之2地號土地，各該位置暨面積詳如附
16 圖編號A1至A7所示。

17 (八)系爭9號房屋占用系爭571之3、587之2、587、587之1地號土
18 地，各該位置暨面積詳如附圖編號B1至B4所示。

19 五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

20 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
21 之」，民法第767條第1項前段定有明文。再按以無權占有為
22 原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無
23 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地
24 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
25 有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號
26 判決意旨參照)。承上，如附表編號1至11所示系爭土地係
27 屬原告所有，被告A06、A008分別為系爭7、9號房屋
28 之事實上處分權人，另系爭7號房屋占用系爭571之3、571之
29 4、571之10、571之13、586、586之1、586之2地號土地，各
30 該位置暨面積詳如附圖編號A1至A7所示，系爭9號房屋占用
31 系爭571之3、587之2、587、587之1地號土地，各該位置暨

面積詳如附圖編號B1至B4所示，此為兩造所不爭執，已如前述，而被告A008經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，則原告依民法第767條第1項之規定，請求被告A008將如附表編號8至11所示系爭土地之系爭9號房屋拆除，並將該部分土地騰空返還予原告，核屬有據，應予准許。另被告被告A05、A06抗辯被告A06有權以系爭7號房屋占用如附表編號1至7所示土地，被告A05、A06有權設籍於系爭7號房屋云云，既為原告所否認，依前揭說明，被告A05、A06自應就上揭有利於己之事實負舉證責任，合先敘明。

(二)被告A05、A06雖提出系爭和解筆錄（見本院卷(一)第417至420頁），抗辯稱原告與被告A06雖非系爭和解筆錄之當事人，然原告應承受其前手之契約義務，且其明知系爭7號房屋坐落於系爭土地仍決意購買，應認其已同意被告A06以系爭7號房屋占有使用系爭土地云云，然遭原告否認；經查：

1.原告與被告A05、A06均非系爭和解筆錄之當事人（見本院卷(一)第417至420頁），基於債權契約相對性原則，系爭和解筆錄之效力自不及於原告與被告A05、A06，被告A05、A06不得以此而為有利於己之主張，況觀諸卷附系爭和解筆錄之全文記載內容（見本院卷(一)第417至420頁），楊忠雄與林紅嬌係約定林紅嬌應提供「申請都市更新使用同意書」及其他申請都市更新重建應備證明文件予楊忠雄，並於楊忠雄通知通過都市更新計畫30日內將系爭7號房屋騰空交付予楊忠雄，楊忠雄則應提供都市更新計畫重建大廈第3至10層面積10坪之建物予林紅嬌優先選定為其所有等情，並無記載楊忠雄同意林紅嬌繼續以系爭7號房屋占有使用如附表編號1至7所示系爭土地，被告A05、A06不得據此主張渠等就如附表編號1至7所示系爭土地有占有使用之合法權源。

2.至原告於購買上揭土地前縱明知系爭7號房屋坐落於該土

01 地上，亦不當然推論原告已有同意被告A05、A06占
02 有使用該土地之意思表示；另被告A06就系爭7號房屋
03 坐落上揭土地並未設定地上權並辦理登記，且無法舉證證
04 明就占有使用上揭土地有合法權源，則其主張本件應類推
05 適用民法第841條第2項之規定，於原告就系爭7號房屋按
06 市價補償予被告A06前，延長系爭7號房屋占有使用上
07 揭土地之期間云云，於法無據，要難准許。

08 (三)被告A05、A06又抗辯原告提起本件訴訟，係以損害被
09 告A05、A06為主要目的，已違反誠信原則，並構成權
10 利濫用云云。惟按民法第148條係規定行使權利，應依誠實
11 及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
12 的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害
13 他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違
14 反誠信原則或權利濫用（有最高法院107年度台上字第2449
15 號民事判決可資參考）。本件原告係以系爭7號房屋無權占
16 用如附表編號1至7所示系爭土地，訴請被告A06拆除系爭
17 7號房屋並返還上揭無權占用土地，被告A05、A06並
18 應將戶籍自系爭7號房屋辦理遷出，係本於所有權人地位之
19 正當權利行使，且非以損害被告A05、A06為主要目
20 的，亦無違反誠信原則或權利濫用可言，故被告A05、A
21 06所為上開抗辯，顯屬無據，自難採認。

22 (四)綜上，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告A06應
23 將如附表編號1至7所示系爭土地之系爭7號房屋拆除，並將
24 該部分土地騰空返還予原告，被告A06、A05並應將戶
25 籍自系爭7號房屋辦理遷出登記，核屬有據，應與准許。

26 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告A0
27 6應將如附表編號1至7所示系爭土地之系爭7號房屋拆除，
28 並將該部分土地騰空返還予原告，被告A06、A05並應
29 將戶籍自系爭7號房屋辦理遷出登記，被告A008應將如
30 附表編號8至11所示系爭土地之系爭9號房屋拆除，並將該部
31 分土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

01 七、原告與被告A05、A06均陳明願供擔保，以代釋明，聲
02 請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分
03 別酌定相當之擔保金額予以准許。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
05 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
06 明。

07 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
08 第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條，判決如主
09 文。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
11 民事第一庭 法官 李家慧

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
16 書記官 鍾雯芳

17 附表：

18

| 編號 | 占用部分 (附圖編號) | 占用土地地號 (臺北市萬華區萬大段一小段) | 占用面積 (平方公尺) | 建物門牌號碼 |
|----|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| 1 | A1 | 571-3 | 1.23 | 臺北市○○區○ ○街 00巷0弄0號 |
| 2 | A2 | 571-13 | 0.75 | |
| 3 | A3 | 571-4 | 0.97 | |
| 4 | A4 | 571-10 | 0.07 | |
| 5 | A5 | 586-2 | 15 | |
| 6 | A6 | 586 | 16 | |
| 7 | A7 | 586-1 | 1.35 | |
| 8 | B1 | 571-3 | 6.72 | 臺北市○○區○ ○街 00巷0弄0號 |
| 9 | B2 | 587-2 | 9 | |
| 10 | B3 | 587 | 16 | |

(續上頁)

01

| | | | | |
|----|----|-------|------|--|
| 11 | B4 | 587-1 | 1.23 | |
|----|----|-------|------|--|