

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第144號

原告 巨穎建設股份有限公司

法定代理人 沈德鈞

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

被告 張金妹

謝清生

兼上 一 人

訴訟代理人 謝清音

被告 謝翠娥

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號1587(1)部分(面積40平方公尺)、編號1587(2)部分(面積53平方公尺)、編號1587(3)部分(面積8平方公尺)之地地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣48萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣1,439,351元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，但請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其

原非當事人之人為當事人者，不在此限；又不變更訴訟標的，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項但書第2款、第5款及第256條分別定有明文。查原告起訴時原列謝清音、張金妹、謝清生為被告，聲明求為：(一)被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○路000號房屋（未辦保存登記建物，下稱系爭建物）拆除，並將占用桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地，約63.8平方公尺，實際面積以實測為準）如附圖所示範圍騰空返還原告；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3頁）。嗣原告依系爭建物稅籍資料主張系爭建物之事實上處分權人應為被告謝清音、謝清生、訴外人謝翠娥、謝漢傑，而謝漢傑已於起訴前之民國109年7月23日死亡，其繼承人為被告張金妹，原告乃具狀追加謝翠娥為被告，並依桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）具狀變更訴之聲明第1項為：被告應將系爭建物拆除，並將占用系爭土地如附圖所示編號1587(1)(面積40平方公尺)、編號1587(2)(面積53平方公尺)、編號1587(3)(面積8平方公尺)範圍騰空返還原告（見本院卷第36、37、156頁）。經核原告追加被告部分，係屬對訴訟標的須合一確定之人為追加，與原訴基礎事實同一，無礙於審理之進行；又原告係將原訴之聲明請求被告返還之系爭土地位置、範圍依據附圖而為事實上之補充、更正，非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

## 貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為系爭土地所有權人，被告所有系爭建物無任何正當權源占有使用系爭土地如附圖編號1587(1)(面積40平方公尺)、編號1587(2)(面積53平方公尺)、編號1587(3)(面積8平方公尺)部分，業已侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告將上開占用部分之地上物拆除，並返還無權占用之土地予原告等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

01 二、被告則以：坐落系爭土地上之系爭建物乃被告謝清音之祖父  
02 謝阿命於51年建造、於65年間翻修改建為鋼筋水泥磚造樓  
03 房，建造及翻修時均係依法辦理，且有經過當時土地所有權  
04 人即原地主黃逢時等共有人及土地管理人葉阿琳之同意，並  
05 非違建，被告謝清音居住使用系爭建物、繳納水電及房屋稅  
06 已逾5、60年，原地主及其後繼承人皆未曾對被告表示有無  
07 權占用情事，且鄰近土地亦有謝阿命與原地主簽訂耕地三七  
08 五租約，被告謝清音迄今仍在該土地上耕作，直至原告買受  
09 取得系爭土地始生爭執，故原告提起本件訴訟已違反誠信原  
10 則，實屬權利濫用，原告應支付被告合理之補償金等語，資  
11 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如  
12 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告主張其為系爭土地之所有權人，系爭土地上如附圖所示  
15 編號1587(1)部分(面積40平方公尺)、編號1587(2)部分(面  
16 積53平方公尺)、編號1587(3)部分(面積8平方公尺)之系爭  
17 建物為被告所有等情，業據提出系爭土地登記第二類謄本、  
18 現況實測圖、現場照片為證（見本院卷第9、11、128、130  
19 頁），且經本院職權調閱系爭建物稅籍登記表、平面圖、稅  
20 籍證明書，並會同兩造及桃園市中壢地政事務所人員至現場  
21 履勘測量，製有勘驗筆錄、照片及附圖在卷可憑（見本院卷  
22 第19至31、112至125、138頁），上情復為被告所不爭執，  
23 自堪信為真實。

24 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
26 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就其共有物之  
27 全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為  
28 共有人全體之利益行之，民法第767 條第1 項、第821 條分  
29 別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，  
30 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無  
31 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責

01 任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如  
02 不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台  
03 上字第1552號判決意旨參照）。本件被告既不爭執原告為系  
04 爭土地之所有權人，亦不爭執被告為附圖編號1587(1)、158  
05 7(2)、1587(3)所示系爭建物之所有權人，則依前揭說明，  
06 被告自應就其為有權占有附圖編號1587(1)、1587(2)、1587  
07 (3)部分土地之正當權源事實，負舉證責任。

08 (三)被告辯稱系爭建物現占用位置係經前地主或土地管理人同意  
09 後所興建云云，業經原告否認，被告就此部分抗辯之事實亦  
10 未能提出任何相關事證以實其說，已難認為真。又被告謝清  
11 音雖辯稱其有繳交房屋稅等費用，系爭建物為有權占有系爭  
12 土地等語，然房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有關增加  
13 該房屋使用價值之建築物作為課徵對象，並以房屋所有人、  
14 典權人為納稅義務人，並非以土地所有權人為課徵對象，是  
15 有無繳交房屋稅等費用，並不足據以證明被告有權占有之事  
16 實。是被告此部分所辯，仍無可採。

17 (四)被告又辯稱原告本件請求乃違反誠信原則而權利濫用，應給  
18 付補償金云云，惟按民法第148 條係規定行使權利，不得以  
19 損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失  
20 利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍  
21 之內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利  
22 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利  
23 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己  
24 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得  
25 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所  
26 必然之解釋（最高法院45年台上字105 號、71年台上字第73  
27 7 號判例意旨參照）。準此，權利濫用者，須兼備主觀上專  
28 以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他  
29 人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非  
30 專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人  
31 之利益時，亦難認係權利濫用。本件原告為系爭土地之所有

01 權人，已如前述，其依民法第767條第1項規定提起本件訴  
02 訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，核屬權利之正當行  
03 使，非以損害被告為目的，縱因此影響被告現實使用之利  
04 益，亦為當然之結果，無從以此反推原告有違反誠信原則而  
05 權利失效之情事，更遑論土地所有權人有對無權占有人負何  
06 補償或善後之義務，是被告此部分所辯，欠乏依據，亦不可  
07 採。

08 (五)此外，被告復未能提出其他事證以證明渠等占用系爭土地之  
09 正當權源，故原告訴請被告應將如附圖編號1587(1)、1587  
10 (2)、1587(3)所示系爭建物拆除，並返還該部分所占用之土  
11 地予原告，自屬有據，應予准許。

12 四、綜上所陳，原告依所有權之返還、排除作用之法律關係，請  
13 求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。又兩造分  
14 別陳明願供擔保，聲請宣告或免為假執行，經核尚無不合，  
15 爰分別酌定相當之擔保金額准許假執行。

16 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證  
17 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

19 中 華 民 國 111 年 10 月 4 日  
20 民事第一庭 法 官 呂如琦

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 10 月 4 日  
25 書記官 王志成