

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡字第2號

原告 陳趙智美

訴訟代理人 彭志傑律師

被告 應饒秀蓉

訴訟代理人 李國煒律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年1月29日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖編號1657（2）面積12.65平方公尺、編號1657（3）面積15.87平方公尺之地上物拆除，並將上開占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項得假執行；但被告如以新臺幣473,432元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更及或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；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、第2項及第256條定有明文。本件原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地上如起訴狀附圖所示A、B部分（待地政機關複丈）及其上門牌桃園市○○區○○路○○巷○○弄○○○號建物（按：指未辦保存登記部分）拆除，將土地返還原告及其他共有人（下稱第一項聲明）；(二)被告應給付原告自起訴日回溯5年期間及自起訴日起至返還前項土地之日止相當於租金之不當得利（待地政機關複丈後補正金額，下稱第二項聲明）；(三)第一、二項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行（以上見本

院訴字卷第25頁）。於本院審理中又就前開門牌領有使用執照部分之建物追加請求被告應自收受該準備狀繕本後回溯5年期間及自收受該繕本後至該建物拆除時止，每月應給付原告新臺幣1萬元（本院訴字卷第167頁，下稱第三項聲明）。嗣原告依據桃園市中壢地政事務所之土地複丈成果圖，就系爭土地占用之位置、面積為補充、更正事實上之陳述，將第一項聲明補充更正為「被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地如附圖所示編號1657（2）面積12.65平方公尺、編號1657（3）面積15.87平方公尺上門牌桃園市○○區○○路00巷00弄0○0號地上物拆除，將土地返還原告及其他共有人」，並撤回前開第二、三項聲明（本院訴字卷第225、255頁），而被告之訴訟代理人於程序上無異議並已為本案之言詞辯論，上開聲明之補充更正及減縮撤回俱合於首揭規定，應予准許。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。又通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，為同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項所明定。查原告起訴時自行以60萬元為訴訟標的價額，並於審理中追加第三項聲明，但其後又減縮撤回上開第二、三項聲明，所餘求為裁判之第一項聲明依據土地複丈成果圖之面積核算其訴訟標的價額應為473,432元（按：請求之土地面積共28.52m²，乘以起訴時每平方公尺之公告土地現值16,600元），致本件訴訟標的價額為50萬元以下，應適用簡易程序，本院並於民國113年1月29日審理期日當庭諭知改依簡易訴訟程序審理，兩造均無異議，故本件改依簡易訴訟程序審理，併予敘明。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告為坐落桃園市○○區○○段○○0000地號土地
02 （下稱「系爭土地」）之共有人（起訴時之權利範圍為100,
03 000分之64,512），被告為桃園市○○區○○段○○000○號即
04 門牌桃園市○○區○○路00巷00弄0○0號建物之所有人（權
05 利範圍為1分之1，下稱「第535號建物」）。然被告另無權
06 占用系爭土地如附圖「編號1657（2）未保存登記建物
07 （A）」，面積12.65平方公尺及「編號1657（3），未保存
08 登記建物（B）」，面積15.87平方公尺部分（以下合稱「未
09 保存登記之系爭建物」）。為此，爰依民法第767條第1項前
10 段、中段、第821條但書之規定，請求被告拆除未保存登記
11 之系爭建物，將所占用之土地騰空返還予原告及其他全體共
12 有人，並聲明如主文第一項所示，及願供擔保，請准宣告假
13 執行。

14 二、被告則以：第535號建物為69年間由訴外人黃妙英合法起造
15 並領有使用執照，被告於71年間購得該建物，該建物坐落基
16 地桃園市○○區○○段○○0000○○○○○○段○○○段00
17 0○00地號）、1668地號土地（即重測前觀音段觀音小段127
18 之37地號）未併同移轉登記，被告曾於00年00月間聲請與訴
19 外人徐聰壬等調解，請求辦理土地所有權移轉登記，因徐聰
20 壬稱土地其他共有人持分移轉尚未完成，故調解不成立，但
21 其承認與被告所訂立購買上開建物坐落土地之土地買賣契約
22 有效。第535號建物既合法起造並領有使用執照，自係已得
23 土地所有權人全體同意方可建造，而被告因買賣繼受取得該
24 建物所有權，並曾與訴外人徐聰壬訂立土地買賣契約，就該
25 建物之基地應為有權占有，並可類推適用民法第425條之1之
26 規定。本件原告既知被告之房屋坐落上開土地而仍受讓該土
27 地，並反於前手土地所有權人之同意而提出本件訴訟，其請
28 求亦有違民法第148條誠信原則，因認原告之請求無理由，
29 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
30 願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由

01 (一)原告主張其為系爭土地之共有人（起訴時之權利範圍為100,
02 000分之64,512，嗣於本件審理中權利範圍異動為100,000分
03 之55,376），被告非系爭土地之共有人，但為坐落其上已辦
04 保存登記之第535號建物所有人，且該建物前後方有如附圖
05 「編號1657（2）」、「編號1657（3）」所示位置、面積之
06 未保存登記建物等事實，有系爭土地登記第一類謄本及第53
07 5號建物之使用執照、建物買賣所有權移轉契約書、建築改
08 良物所有權狀、建物登記第一類謄本、現場照片等件為證
09 （本院訴字卷第11頁、第67、69、81、83頁、第231至235
10 頁，第247頁、第207頁），且經本院會同兩造及桃園市中壢
11 地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄及囑託桃園
12 市中壢地政事務所繪製土地複丈成果圖附卷足憑（同上卷第
13 199至200頁、第209、211頁），並為被告所不爭執，堪信為
14 真實。

15 (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，
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
17 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有
18 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
19 項前段及中段、第821條定有明文。原告主張被告所有之未
20 保存登記之系爭建物無權占有系爭土地，為被告否認，並以
21 前詞置辯。是本院應審究者為：被告所有之未保存登記之系
22 爭建物是否有權占有使用系爭土地？原告訴請被告應將上開
23 占用部分拆除，並返還系爭土地予原告及全體共有人，是否
24 為權利濫用？經查：

25 1.如附圖「編號1657（2）」、「編號1657（3）」所示位置、
26 面積之建物為未辦保存登記之建物，與經合法起造並領有使
27 用執照之第535號建物本體不同，此觀之第535號建物登記第
28 一類謄本及被告提出該建號建物所有權狀均載明其為2層樓
29 建物，每層為60.46平方公尺（本院訴字卷第81、83頁、第2
30 47頁），卷附桃園市○○○○○○○○○○○○○○○○○○
31 ○○○區○○○○○○號1657（1），面積49.86平方公尺」、

「編號1669（1），面積10.60平方公尺」）之面積總和亦為60.46平方公尺即明。從而第535號建物縱認經當時之地主同意而合法興建，但前開未辦保存登記之系爭建物不能因此同認亦經地主同意使用其坐落基地。又依被告提出79年12月27日調解委員會調解筆錄（本院訴字卷第111頁）可見於其購買第535號建物時，該建物坐落之基地為他人共有土地且未併同辦理移轉登記予被告所有，被告所稱與訴外人徐聰壬簽訂土地買賣契約，縱謂屬實，基於債權相對性，被告不得以之對抗其他共有人。被告並非系爭土地之所有人，徒以其上所有之第535號建物而抗辯未保存登記之系爭建物占用系爭土地亦有正當權源，並類推適用民法第425條之1等節，並無可採，是被告所有未保存登記之系爭建物無權占有使用系爭土地甚明。至於被告聲請調取重測前觀音段觀音小段第127之17、第127之37號二筆地號土地之登記資料及異動沿革，欲證明該土地上之建物為合法起造，以及向建管處調取該建物起造之全部資料，以證明係經土地所有人同意始建築房屋，以及調取上開79年12月之調解案全部資料，欲證明有土地買賣契約，因本件爭執者並非第535號建物部分，故認上開證據調查聲請並無必要，併此敘明。

2.被告另認原告有權利濫用之嫌云云。按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，民法第148條第1項後段固有明文。然權利之行使，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損失，比較衡量以定之。所謂權利濫用者，須兼備主觀上專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人所受損害不相當，缺一不可。是行使權利者，主觀上若非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之利益時，亦難認係權利濫用。查本件經履勘現場，上開未保存登記之系爭建物並非第535號建物本體，而是外推之玄關大門及後方增建物（本院訴字卷第207頁照片），且如前述，被告未保存登記之系爭建物使用系爭土地並無合法權

源，原告亦非與被告訂立建物、土地買賣契約之原出賣人或繼受人，被告稱原告反於前手承諾而提起訴訟，有違誠信，並無可採。原告為系爭土地之共有人，對於其所有之土地使用收益方法，除不得違反法令外，並無限制，為維護其所有權之完整性而行使權利，不能認係純粹損人不利己之行為，被告未提出確切事證以證明原告本件請求係專以損害被告為主要目的而行使權利，故認被告此節所辯尚難憑採。

四、綜上所述，原告本於系爭土地共有人身分，依民法第767條第1項前、中段、第821條但書，請求被告拆除如附圖所示「編號1657(2)」、「編號1657(3)」未辦保存登記之地地上物，並將上開占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，亦合於規定，依同法第392條第2項規定，酌定如主文第3項所示之擔保金額准許之（計算式：占用之土地面積共 28.52m^2 ，乘以起訴時每平方公尺之公告土地現值16,600元）。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後認與判決結果不生影響，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。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第一庭 法 官 許曉微

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 113 年 3 月 1 日
書記官 郭力瑜

附圖：桃園市中壢地政事務所繪製土地複丈成果圖（收件日期文

01 號112年9月22日 中地法土字第35900號)