臺灣基隆地方法院民事判決

107年度訴字第140號

原　　告　大德建設股份有限公司
法定代理人　顏甘霖
訴訟代理人　黃丁風律師
　　黃雅羚律師
被　　告　李登山
　　黎正華
　　林淑貞
　　基隆市暖暖區公所
法定代理人　蔡春堂
上　一　人
訴訟代理人　簡羽勤
　　羅彩月
被　　告　張林素琴
訴訟代理人　張財銘　　基隆市○○區○○街○○號2樓
被　　告　陳朝枝
　　石宗賢
　　邱燕玲
　　林國成
　　林陳碧瑕（即林照雄之承受訴訟人）
　　林惠珍（即林照雄之承受訴訟人）
　　林惠玲（即林照雄之承受訴訟人）
　　林惠珠（即林照雄之承受訴訟人）
　　林志強（即林照雄之承受訴訟人）
　　林志全（即林照雄之承受訴訟人）

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告李登山應將坐落基隆市○○區○○段○○○○號土地上如附圖編號G所示面積六五點三二平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告邱燕玲應自坐落基隆市○○區○○段○○○○號土地上如附圖編號E所示面積五０點一五平方公尺之建物遷出；被告黎正華應將上開建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告林國成應自坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○號土地上如附圖編號F1、F2所示面積合計五五點八六平方公尺之建物遷出；被告林淑貞應將上開建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告基隆市暖暖區公所應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地上如附圖編號H1、H2、H3所示面積二三九點０三平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告張林素琴應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○號土地上如附圖編號D1、D2、D3所示面積合計九五點八七平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告陳朝枝應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地上如附圖編號C1、C2、C3、C4所示面積合計八一點一七平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志強、林志全應將坐落基隆市○○區○○段○○○○號土地上如附圖編號A所示面積九０點九九平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告石宗賢應將坐落系爭三００地號土地上如附圖編號B1所示面積六０點七０平方公尺之建物，及編號B2所示面積一三點七０平方公尺之雨遮拆除，並將各該部分土地返還原告。

訴訟費用由被告李登山負擔百分之九；被告黎正華、邱燕玲負擔百分之六；被告林淑貞、林國成負擔百分之七；被告張林素琴負擔百分十三；被告張朝枝負擔百分之十一；被告林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志強、林志全連帶負擔百分之十二；被告石宗賢負擔百分之十；餘由被告基隆市暖暖區公所負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾伍萬元為被告李登山供擔保後，得為假執行。但被告李登山如以新臺幣壹佰零肆萬伍仟壹佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾柒萬元為被告黎正華、邱燕玲

供擔保後，得為假執行。但被告黎正華、邱燕玲如以新臺幣捌拾萬貳仟肆佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣參拾萬元為被告林淑貞、林國成供擔保後，得為假執行。但被告林淑貞、林國成如以新臺幣捌拾玖萬參仟柒佰陸拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣壹佰貳拾捌萬元為被告基隆市暖暖區公所供擔保後，得為假執行。但被告基隆市暖暖區公所如以新臺幣參佰捌拾貳萬肆仟捌佰玖拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第五項於原告以新臺幣伍拾貳萬元為被告張林素琴供擔保後，得為假執行。但被告張林素琴如以新臺幣壹佰伍拾肆萬參仟陸佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第六項於原告以新臺幣肆拾肆萬元為被告陳朝枝供擔保後，得為假執行。但被告陳朝枝如以新臺幣壹佰貳拾玖萬玖仟貳佰肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第七項於原告以新臺幣肆拾玖萬元為被告林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志強、林志全供擔保後，得為假執行。但被告林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志強、林志全如以新臺幣壹佰肆拾伍萬伍仟捌佰肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第八項於原告以新臺幣肆拾萬元為被告石宗賢供擔保後，得為假執行。但被告石宗賢如以新臺幣壹佰壹拾玖萬零肆佰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

一、本件被告基隆市暖暖區公所之法定代理人原為林文榮，嗣於本件訴訟繫屬後之108年2月18日變更為蔡春堂，並具狀向本院聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、基隆市政府108年2月15日基府人力壹字第0000000000A號令可憑(見本院卷二第45至48頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項之規定相符；另被告林照雄於108年2月18日死亡，經原告具狀

聲明由其全體繼承人林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志強、林志全(下合稱林陳碧瑕等6人)承受訴訟，有繼承系統表、戶籍謄本、民事聲明承受訴訟狀可佐（見本院卷一第457、431至439、465、466頁），核與同法第168條、第175條第2項之規定相符，均應准許。

二、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、或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時之聲明原為：㈠被告李登山應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○號(下稱系爭309、310地號)土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號(下稱系爭201號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈡被告黎正華應將坐落系爭309、310地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號(下稱系爭203號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈢被告林淑貞應將坐落系爭309、310地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○○○號(下稱系爭203-1號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈣被告基隆市暖暖區公所應將坐落系爭309、310地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號(下稱系爭204號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈤被告張林素琴應將坐落系爭309、310地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號(下系爭205號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈥被告陳朝枝應將坐落系爭309、310地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號(下稱系爭206號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈦被告林照雄應將坐落基隆市○○區○○段○○○○號(下稱系爭300地號)土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號(下稱系爭211號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈧被告石宗賢應將坐落系爭300地號土地上門牌號碼基隆市○○區○

○街○○○號(下稱系爭212號建物)面積20平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告(見本院卷一第83、84頁)。嗣因本院囑託基隆市安樂地政事務所測量上開建物占用原告所有土地面積，並製繪如後附之土地複丈成果圖（下稱附圖，見本院卷一第311頁），且黎正華、林淑貞抗辯：系爭203號、203-1號建物之現占有人分別為邱燕玲、林國成等語(見本院卷一第261、390頁)，原告乃具狀追加邱燕玲、林國成為被告(見本院卷一第359頁)，並於108年5月15日變更其聲明為：㈠李登山應將坐落系爭309地號土地上如附圖編號G所示系爭201號建物(面積65.32平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈡邱燕玲應自系爭309地號土地上如附圖編號E所示系爭203號建物(面積50.15平方公尺)遷出，黎正華應將上開建物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈢林國成應自坐落系爭309、310地號土地上如附圖編號F1、F2所示系爭203-1號建物(面積合計55.86平方公尺)遷出，林淑貞應將上開建物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈣基隆市○○區000000000000000000段000地號(下稱系爭313地號)土地上如附圖編號H1、H2、H3所示系爭204號建物(面積合計239.03平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈤張林素琴應將坐落系爭310、313及同段303地號(下稱系爭303地號)土地上如附圖編號D1、D2、D3所示系爭205號建物(面積合計95.87平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈥陳朝枝應將坐落系爭310、303及同段298地號(下稱系爭298地號)土地上如附圖編號C1、C2、C3、C4所示系爭206號建物(面積合計81.17平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈦林陳碧瑕等6人應將坐落系爭300地號土地上如附圖編號A所示系爭211號建物（面積90.99平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈧石宗賢應將坐落系爭300地號土地上如附圖編號B1所示系爭212號建物(面積60.70平方公尺)及編號B2所示雨遮(面積13.70平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告(見本院卷一第

492至494頁；另按原告書狀固漏載C4部分，惟對照其聲明全文係拆除系爭206號建物全部，以及C4部分之面積僅為0.07平方公尺，堪認此部分仍應屬其起訴範圍)。經核原告所為上開訴之追加及變更，其請求之基礎事實為同一，且係擴張請求拆屋還地之範圍，揆諸上開規定，應予准許。

三、李登山、林淑貞、邱燕玲、林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志全經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

㈠、伊為系爭298、300、303、309、310、313地號土地(下合稱系爭土地)之所有權人，系爭土地遭李登山、黎正華、林淑貞、基隆市暖暖區公所、張林素琴、陳朝枝、林照雄及石宗賢等人之建物無權占用，占用情形如下：

1.李登山為系爭201號建物之事實上處分權人，系爭201號建物無權占用系爭309地號土地(詳如附圖編號G所示，面積為65.32平方公尺)。

2.黎正華為系爭203號建物之事實上處分權人，系爭203號建物無權占用系爭309地號土地(詳如附圖編號E所示，面積為50.15平方公尺)；又被告黎正華將系爭203號建物無償借予邱燕玲居住使用。

3.林淑貞為系爭203-1號建物之事實上處分權人，系爭203-1號建物無權占用系爭309、310地號土地(詳如附圖編號F1、F2所示，面積合計55.86平方公尺)；又林淑貞將系爭203-1號建物出租予林國成居住使用。

4.基隆市暖暖區公所為系爭204號建物之事實上處分權人，系爭204號建物無權占用系爭309、310、313地號土地(詳如附圖編號H1、H2、H3所示，面積合計239.03平方公尺)。

5.張林素琴為系爭205號建物之事實上處分權人，系爭205號建物無權占用系爭303、310、313地號土地(詳如附圖編號D1、

D2、D3所示，面積合計95.87平方公尺)。

6.陳朝枝為系爭206號建物之事實上處分權人，系爭206號建物無權占用系爭298、303、310地號土地(詳如附圖編號C1、C2、C3、C4所示，面積合計81.17平方公尺)。

7.林照雄原為基隆市○○區○○街○○○號建物(下稱系爭211號建物)之事實上處分權人，系爭211號建物無權占用系爭300地號土地(詳如附圖編號A所示，面積為90.99平方公尺)，林照雄業於108年2月18日死亡，由其繼承人即林陳碧瑕等6人繼承系爭211號建物之事實上處分權。

8.石宗賢為基隆市○○區○○街○○○號建物(下稱系爭212號建物)暨雨遮之事實上處分權人，系爭212號建物暨雨遮無權占用系爭300地號土地(詳如附圖編號B1、B2所示，面積合計74.4平方公尺)。

㈡、李登山、黎正華、邱燕玲、林淑貞、林國成、基隆市暖暖區公所、張林素琴、陳朝枝、石宗賢、林陳碧瑕等6人並無使用系爭土地之合法權源，竟分別無權占用使用伊所有系爭土地，侵害伊就系爭土地之所有權，爰依民法第767條第1項規定，請求判決如上開壹、二所示變更後之聲明。

二、被告答辯則以：

㈠、李登山抗辯：系爭201號建物原為伊父李英俊所有，惟已20多年無人居住，伊父過世後，系爭201號建物為伊與其他兄弟姐妹所共有，伊不知何以該建物之稅籍登記資料將伊列為納稅義務人云云，並聲明：原告之訴駁回。

㈡、黎正華抗辯：系爭203號建物為伊所有，並無償借予邱燕玲居住使用，原告固有權利可請求拆除，惟希望能待原告有開發需要時再行拆除等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈢、林淑貞抗辯：系爭203-1號建物為伊所有，並以月租金新臺幣(下同)4,000元出租予林國成居住使用，因該區住戶多為弱勢族群，希望能與原告和解，協助住戶搬遷等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈣、林國成抗辯：伊向林淑貞租屋，每月租金僅3、4千元，希望

原告有開發需求時再為請求，暫時讓伊繼續居住等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈤、基隆市暖暖區公所抗辯：系爭204號建物係供作八中里里民活動中心使用迄今，希望原告能緩期辦理，俾使伊能尋找替代地點等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈥、張林素琴、陳朝枝抗辯：系爭205號建物，206號建物目前由伊等分別居住使用，系爭土地原為台灣省政府所屬中台礦業公司所有，伊等先人為該礦業公司員工，為便於工作，經中台礦業公司允准在系爭土地上建屋居住，嗣中台礦業公司將礦權租與原告之法定代理人顏甘霖經營後，伊等先人仍為煤礦工人並續住系爭土地上，是已為顏甘霖所默許，故伊等就系爭土地並非無權占用。又伊等雖非承租人、典權人或地上權人，惟既經系爭土地所有權人即台灣省政府允許而有合法使用權源，且已在系爭土地上居住多年，依土地法第104條規定，所有權人於出售系爭土地時，伊等應視為有優先購買權，詎台灣省政府於62年間出售系爭土地時，並未事先通知伊等，致伊等不知有該買賣行為，故該買賣行為顯有瑕疵，依上開規定，原告無權對抗伊等之優先購買權，伊等並願依相同價格買回系爭土地，以維權益。又原告前與社區住戶代表至基隆市政府調解時，曾同意伊等買回系爭土地，其後卻無下文，原告前為礦場負責人，竟為求私利不惜拆員工之房屋，且於結束煤礦事業時，並未核發遣散費或退休金，倘原告堅持訴請拆屋還地，則應先核發退休金與賠償伊等因拆屋所受之損害等語，並均聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈦、林陳碧瑕等6人之被繼承人林照雄抗辯：伊等五代同堂已居住於系爭211號建物數十年，希望原告能私下協談，倘原告請求拆屋還地之目的係為買賣土地，伊亦有意願購買等語；林志強另抗辯：中台煤礦公司為了體恤員工，無償提供土地及房屋給員工居住，自伊等之先人林田於101年過世後，即未再使用系爭211號建物，後來經過數次風災，房屋坍毀，

曾於105年起接連收到三次基隆市暖暖區公所之函文，希望伊能將空屋改善清理。原告亦曾派員前來要求修繕房屋，並表示如遭處罰，原告不予負責。伊等乃於105年7月間花了100多萬元進行修繕，故原告現要求伊等拆屋還地，實不合理等語，並均聲明：原告之訴駁回。

㈧、石宗賢抗辯：系爭212號建物現由伊與妻邱坤妹居住使用，該區住戶多為弱勢族群，倘經拆除即無處可住，希望原告能緩拆，待有開發需要時再行拆除等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈨、邱燕玲、林陳碧瑕、林惠珍、林惠玲、林惠珠、林志全等人經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未具狀陳述意見。

三、原告主張伊為系爭土地之所有權人，被告則為系爭201、203、203-1、204、205、206、211、212號建物之事實上處分權人或使用人，上開建物均未辦理建物登記，且占用系爭土地等情，為被告所不爭執，並有土地登記謄本、房屋稅籍證明書在卷可佐(見本院卷一第19至23、63至79、363至367頁)，自堪信為真實。又各該系爭建物占用系爭土地之位置、面積，亦經本院會同基隆市安樂地政事務所人員至現場勘測明確，並製有勘驗筆錄、現場勘驗照片、土地複丈成果圖附卷足參(見本院卷一259至297、309至311頁)。又系爭201號建物之納稅義務人原為李英俊，嗣於85年12月4日變更納稅義務人為李登山後即未再變更一情，有基隆市稅務局七堵分局107年8月8日基稅七貳字第1070503389號函附卷可佐(見本院卷一第253頁)，而李英俊係於95年6月1日死亡，有戶籍謄本可參(見本院卷一第417頁)，足證李登山並非因繼承李英俊之遺產而取得系爭201號建物之事實上處分權。從而，李登山抗辯：系爭201號建物在李英俊死亡後即為伊與其他兄弟姐妹所共有，伊不知何以成為該建物之納稅義務人云云(見本院卷一第261頁)，自不足取。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。經查，

㈠、依上揭土地複丈成果圖即附圖所示，李登山享有事實上處分權之系爭201號建物，占用系爭309地號土地上如附圖編號G所示部分(面積65.32平方公尺)；黎正華享有事實上處分權並交由邱燕玲使用之系爭203號建物，占用系爭309地號土地上如附圖編號E所示部分(面積50.15平方公尺)；林淑貞享有事實上處分權並交由林國成使用之系爭203-1號建物，占用系爭309、310地號土地上如附圖編號F1、F2所示部分(面積合計55.86平方公尺)；基隆市暖暖區公所享有事實上處分權之系爭204號建物，占用系爭309、310、313地號土地上如附圖編號H1、H2、H3所示部分(面積合計239.03平方公尺)；張林素琴享有事實上處分權之系爭205號建物，占用系爭303、310、313地號土地上如附圖編號D1、D2、D3所示部分(面積合計95.87平方公尺)；陳朝枝享有事實上處分權之系爭206號建物，占用系爭298、310、303地號土地上如附圖編號C1、C2、C3、C4所示部分(面積合計81.17平方公尺)；林陳碧瑕等6人繼承林照雄所享有事實上處分權之系爭211號建物，占用系爭300地號土地上如附圖編號A所示部分（面積90.99平方公尺)；石宗賢享有事實上處分權之系爭212號建物及附屬雨遮，分別占用系爭300地號土地上如附圖編號B1、B2所示部分(面積分別為60.70平方公尺、13.70平方公尺)，從而，原告請求邱燕玲、林國成分別自系爭203、203-1建物遷出，並請求其餘被告將系爭201、203、203-1、204、205、206、211、212號建物及附屬雨遮拆除後返還所占用之系爭土地，依上開規定，於法有據，故李登山、黎正華、林淑貞、林國成、基隆市暖暖區公所、石宗賢、林照雄僅以有居住需求為由資以抗辯，自不足取。

㈡、雖張林素琴、陳朝枝另抗辯：系爭土地之原所有權人中台礦業公司同意伊等之先人在系爭土地上興建系爭205號、206號建物居住，嗣並經原告之法定代理人顏甘霖所默許，並非無權占用系爭土地，且享有優先購買權，原告並曾於調解時同意伊等買回系爭土地，倘原告堅持訴請拆屋還地，則應先核

發退休金與賠償伊等因拆屋所受之損害云云，惟並未舉證以實其說，且依卷附土地登記謄本所示，系爭土地係由原告公司於62年間以買賣為登記原因而辦理所有權登記，亦難認與中台礦業公司有何關連，因此，自難僅憑張林素琴、陳朝枝之片面陳述即遽信為真，是彼二人上開抗辯尚不足取。又林志強固抗辯：系爭211號建物曾因風災坍毀，嗣於105年間收到基隆市暖暖區公所之函文要求伊改善清理空屋，原告亦曾派員前來要求修繕房屋，伊等乃於105年7月間花了100多萬元進行修繕，故原告現要求伊等拆屋還地，實不合理云云，並提出基隆市暖暖區公所105年4月12日基暖民字第105000377號函文影本為證(見本院卷二第63頁)。然查，依上開基隆市暖暖區公所105年4月12日函文所示，正本係寄送原告及林志強二人，主旨則記載：「台端所有座落於本市○○區○○街○○○號空屋，因風災倒塌且有礙市容觀瞻及環境整潔，敬請於文到14日內清理，請查照」等語，顯係通知系爭211號建物之事實上處分權人限期清理該建物因倒塌所生事宜，而系爭211建物乃坐落在原告所有之系爭300地號土地上，已如前述，則原告抗辯上開函文乃是基隆市暖暖區公所為環境衛生而要求土地所有權人及建物管理人必須就其周圍環境盡善良管理人責任，不足以證明林陳碧瑕等6人有正當占有系爭土地之權源等語，應屬可取。至系爭211號建物之事實上處分權人修繕該建物之行為，核屬自益行為，當不能執此即認取有占有系爭300地號土地之正當權源，是林志強所為上開抗辯，亦不足取。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求判決如上開壹、二所示之聲明，為有理由，應予准許。又原告及張林素琴、張朝枝分別陳明就原告勝訴部分願供擔保請准宣告准、免假執行，經核均無不合，爰依聲請併依職權分別酌定兩造相當擔保金額如主文所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項及第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　18　　日

民事庭法　官　許紋華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　黃士元

附圖：