

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

108年度基簡字第28號

原告 郭林秀娥
訴訟代理人 李基益律師
被告 翡翠森林股份有限公司
法定代理人 蔡博文
訴訟代理人 吳欣怡
被告 施沛涵（原名施美惠）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年4月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告翡翠森林股份有限公司應將坐落新北市○○區○○里○○段○○
○○○段○○地號土地上，如新北市汐止地政事務所一〇六年三月
二十四日土複字第二六八○○號土地複丈成果圖圖示A4（面積
二十九平方公尺）、A5（面積二平方公尺）之建物、B4（面積二
十八平方公尺）、D1（面積一〇六平方公尺）之草地、C（面積
九平方公尺）之水塔拆除，並將占用之土地返還原告。

被告施沛涵應將坐落新北市○○區○○里○○段○○○○段○○○
○○地號土地上，如新北市汐止地政事務所一〇六年三月二十四日
土複字第二六八○○號土地複丈成果圖圖示A6（面積十七平方公
尺）之建物、D2（面積九十二平方公尺）之草地拆除，並將占用
之土地返還原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告翡翠森林股份有限公司負擔二十五分之十六，餘
由被告施沛涵負擔。

本判決第一項及第二項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件被告翡翠森林股份有限公司（下稱翡翠公司）經合法通
知，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，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段
規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。本件原告原以翡翠公司為被告，起訴請求：(一)被告應將坐落新北市○○區○○里○○段○○○○段00000000地號土地（下稱系爭15、15-1號土地）上鐵皮屋拆除，並騰空返還占用之土地予原告及其他共有人全體。(二)被告應將坐落新北市○○區○○里○○段○○○○段0000000000地號土地上之柵欄式鐵門拆除。嗣於訴訟進行中107年10月15日具狀追加系爭15、15-1號土地之鄰地所有人施沛涵（原名施美惠）為被告，迭次變更訴之聲明，又因被告施沛涵於本院108年4月2日言詞辯論期日陳稱就原告請求拆除系爭15-1號土地上之占用部分沒有意見，復更正其請求對象，其最終聲明為：(一)被告翡翠公司應將系爭15號土地上如新北市汐止地政事務所106年3月24日土複字第26800號土地複丈成果圖所示A4（面積29平方公尺）、A5（面積2平方公尺）之建物、B4（面積28平方公尺）之草地、C（面積9平方公尺）水塔，及D1（面積106平方公尺）之草地拆除，並將土地返還予原告。(二)被告施沛涵應將系爭15-1號土地上如新北市汐止地政事務所106年3月24日土複字第26800號土地複丈成果圖所示A6（面積17平方公尺）之建物、D2（面積92平方公尺）之草地拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人。核原告上開變更，乃基於同一基礎事實為補充陳述，並無礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告分別為系爭15、15-1號土地之全部所有人、應有部分1/5之共有人，被告施沛涵為鄰近新北市○○區○○里○○段○○○○段000000000000地號土地之全部所有人，被告翡翠公司則向被告施沛涵承租土地。又被告翡翠公司之鐵皮屋建物、草地及水塔越界無權占用系爭15、15-1號土地，被告施沛涵於105年間買賣取得同段14及14-1地號

01 土地時，亦取得系爭15-1號土地上部分鐵皮屋、草地之事實
02 上處分權。原告前向臺灣基隆地方檢察署對被告翡翠公司實
03 質負責人提起竊占告訴，因已罹於追訴權時效而為不起訴處
04 分，然前開鐵皮屋、草地及水塔無權占用系爭15、15-1號土
05 地，爰依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告
06 翡翠公司、被告施沛涵分別拆除坐落系爭15號土地上如新北
07 市汐止地政事務所106年3月24日土複字第26800號土地複
08 丈成果圖所示A4、A5建物部分、B4、D1草地及C水塔，及坐
09 落系爭15-1號土地上如該土地複丈成果圖所示A6建物部分、
10 D2草地，並將占用之土地返還予原告及全體共有人等語。並
11 聲明：如主文第1、2項所示。

12 二、被告翡翠公司未於言詞辯論期日到場，據其前於調解程序期
13 日到庭陳述及書狀答辯略以：原告請求拆除返還之建物、草
14 地及水塔是公司向前手購買的，如原告不請求拆除地上物，
15 被告翡翠公司願意開放土地供原告通行等語置辯，並為答辯
16 聲明：原告之訴駁回。

17 被告施沛涵則以：伊向前手購買取得新北市○○區○里○○
18 段○○○○段0000地號土地所有權時，地上確實有鐵皮屋建
19 物，該建物並沒有權狀，系爭15-1號土地並已經鋪設了草地
20 ，事實上處分權也是伊取得的，伊後來將前開土地出租給被
21 告翡翠公司，原告請求伊將占用系爭15-1號土地之建物、草
22 地部分拆除，伊沒有意見等語。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張系爭15、15-1號土地分別為其所有及共有，而被告
25 翡翠公司、施沛涵有事實上處分權之鐵皮屋建物部分、草地
26 及水塔分別占用各該土地之事實，業據其提出土地登記第一
27 類謄本、現場照片、臺灣基隆地方檢察署106年度偵字第9
28 號不起訴處分書、地籍圖及新北市汐止地政事務所106年3
29 月24日土複字第26800號土地複丈成果圖等件為證，經臺灣
30 基隆地方檢察署檢察事務官會同新北市汐止地政事務所、新
31 北市萬里區公所人員、原告及被告翡翠公司之訴訟代理人等

01 至現場勘查屬實，製有勘查記錄、現場照片及新北市汐止地
02 政事務所106年3月24日土複字第26800號土地複丈成果圖
03 在卷可憑，並經本院依職權調閱該署前開偵查卷宗（含106
04 年度交查字第81號偵查卷宗）核閱無訛，且均為被告所不爭
05 執，自堪信為實在。

06 (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。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人
08 ，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之
09 請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
10 前、中段、第821條分別定有明文。次按房屋之拆除，為事
11 實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須
12 有事實上之處分權者，始有拆除之權限（最高法院86年台上
13 字第2272號判決意旨參照）。又建物未辦理建物第一次所有
14 權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院
15 96年台上字第2851號判決意旨可參），而未辦保存登記之建
16 物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓
17 與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已
18 將該建物之事實上處分權讓與受讓人（最高法院85年度台上
19 字第51號裁判要旨參照）。又按以無權占有為原因，請求返
20 還所有物之訴，被告對原告就其物所有權存在之事實無爭執
21 ，原告於被告無權占有之事實，即無庸舉證，被告應就其取
22 得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認
23 原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號民事
24 裁判要旨可資參照）。

25 (三)經查，坐落系爭15、15-1號土地之鐵皮屋為未辦保存登記之
26 建物，從而無法為所有權第一次登記，據被告翡翠公司於本
27 院107年12月25日調解程序期日到庭陳稱，坐落系爭15號土
28 地上之建物、草地及水塔是公司向前手購買的（詳本院第10
29 5頁），酌以被告翡翠公司之訴訟代理人於本件刑事偵查中
30 陳稱該建物70幾年就是蓋成這樣，其公司是101年購買的，
31 有臺灣基隆地方檢察署106年5月25日詢問筆錄在卷可稽，

01 堪認被告翡翠公司就前開建物、草地及水塔具有事實上之處
02 分權，然迄至本件訴訟言詞辯論終結時，被告翡翠公司並未
03 舉證證明該建物、草地及水塔占有使用系爭15號土地有何正
04 當權源，自屬侵害所有人即原告之權利，則原告請求被告翡
05 翠公司應將該建物、草地及水塔拆除，並將占用之土地返還
06 原告，核屬有據。至被告施沛涵於本院108年4月2日言詞
07 辯論期日到庭自陳，伊購買取得同段14-1地號土地之所有權
08 時（105年7月11日），也取得占用系爭15-1號土地上之鐵
09 皮屋建物、草地部分之事實上處分權，並對原告請求伊拆除
10 占用土地部分沒有意見等語（詳本院第170-171頁），則原
11 告請求被告施沛涵應拆除系爭15-1號土地上之建物及草皮，
12 將占用之土地返還原告及共有人全體，亦屬有據。

13 四、綜上所述，原告依物上請求權之法律關係，請求被告翡翠公
14 司應拆除如新北市汐止地政事務所106年3月24日土複字第
15 00000號土地複丈成果圖圖示A4、A5建物部分、B4、D1草地
16 及C水塔、被告施沛涵應拆除如該圖示A6建物部分、D2草地
17 ，將占用之土地分別返還，均有理由，應予准許。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用
19 之證據資料，經審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰
20 不予以一一論列，併予敘明。

21 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
22 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，爰依
23 職權宣告之。

24 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
25 第2項、第385條第1項、第78條、第85條第1項、第389
26 條第1項第3款規定，判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 4 月 16 日
28 基隆簡易庭法官 林淑鳳

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 108 年 4 月 16 日

03 書記官 陳櫻姿