臺灣基隆地方法院民事判決

108年度重訴字第66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	蔡讚藤
訴訟代理人	蔡榮蘭
被　　告	張鳳麗
	顏愛玉
	陳福順
	顏招治
	顏鳳鶯
	顏妤庭
	顏廷達
	顏慧如
	顏玲穗
	顏葦婷
	賴輝煌
	俞進財
	俞張秀鳳
	蕭文貴
	許文勝
	許清觀
	許秀玉
	許秀卿
	林涔鋒
	俞佩瑩
	陳枝伯
	陳碧蓮
	陳枝傳
	陳碧珠

林依裴
林欣倫
林孟倩
陳碧玲
陳紫柔
呂理立
蕭碧雲
蕭慧如
蕭彩鳳
蕭金樹
蕭曉君
蕭秀娟
蕭滿香
蕭玉瑜

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告蔡讚藤應將坐落基隆市○○區○○段○○○○號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號房屋如附圖編號A部分（面積二四・六七平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

被告俞張秀鳳應將坐落基隆市○○區○○段○○○○號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號房屋如附圖編號G部分（面積二九・七九平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

被告蕭文貴、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號房屋如附圖編號H1部分（面積二一・九四平方公尺）、H2部分（面積一○・四二平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

被告許文勝、許清觀、許秀玉、許秀卿應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○

○○號房屋如附圖編號I1部分（面積二四・二三平方公尺）、I2部分（面積一五・四平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

被告陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、陳紫柔應將坐落基隆市○○區○○段二九一、二九五、二九六、二九七、二九八、二九九、三二三地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號房屋如附圖編號L1部分（面積一四・二三平方公尺）、L2部分（面積二五・六七平方公尺）、L3部分（面積一・七五平方公尺）、L4部分（面積二・七六平方公尺）、L5部分（面積一四・五二平方公尺）、L6部分（面積二・二六平方公尺）、L7部分（面積○・六七平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

被告呂理立應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號房屋如附圖編號N1部分（面積四六・四平方公尺）、N2部分（面積三七・九五平方公尺）、N3部分（面積一六・九八平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蔡讚藤負擔百分之七、俞張秀鳳負擔百分之五、蕭文貴、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜負擔百分之五、許文勝、許清觀、許秀玉、許秀卿負擔百分之六、陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、陳紫柔負擔百分之十、呂理立負擔百分之十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告蔡讚藤如於假執行程序實施前，以新臺幣參拾玖萬肆仟柒佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告俞張秀鳳如於假執行程序實施前以新臺幣肆拾柒萬陸仟陸佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣壹拾柒萬參仟元為被告蕭文貴、蕭

碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜供擔保後，得假執行。但被告蕭文貴、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜如於假執行程序實施前以新臺幣伍拾壹萬柒仟柒佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣貳拾壹萬貳仟元為被告許文勝、許清觀、許秀玉、許秀卿供擔保後，得假執行。但被告許文勝、許清觀、許秀玉、許秀卿如於假執行程序實施前以新臺幣陸拾參萬肆仟零捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第五項於原告以新臺幣參拾參萬元為被告陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、陳紫柔供擔保後，得假執行。但被告陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、陳紫柔如於假執行程序實施前以新臺幣玖拾捌萬玖仟柒佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第六項於原告以新臺幣伍拾肆萬壹仟元為被告呂理立供擔保後，得假執行。但被告呂理立如於假執行程序實施前以新臺幣壹佰陸拾貳萬壹仟貳佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7 款及第262條第1項分別定有明文。本件原告原起訴主張：㈠被告蔡讚騰應將坐落基隆市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱283地號土地）上如附圖標示A無門牌號碼面積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被告張鳳麗應將坐落283地號土地上如附圖標示156號門牌號碼基隆市○

○區○○街○○○號（下稱156號房屋）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被告陳四良之全體繼承人應將坐落基隆市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱286地號土地）上如附圖標示B與158 號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○○○○○○號（下稱157、158號房屋）面積40平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還予原告。㈣被告賴輝雄應將坐落286地號土地上如附圖標示C門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱159號房屋）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被告張輝堂應將坐落286地號土地上如附圖標示D號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○○○號面積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被告俞進財應將坐落286 地號土地、基隆市○○區○○段○○○○號土地（下稱288地號土地）上如附圖標示160號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○ 號（下稱160號房屋）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被告張秀鳳應將坐落286、288地號土地上如附圖標示E號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○ 號（下稱161號房屋）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被告蕭文貴應將坐落286、288地號土地上如附圖標示162號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱162號房屋）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。㈨被告許卒之全體繼承人應將坐落286、288地號土地上如附圖標示164 號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱164號房屋）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。㈩被告林涔鋒應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下稱291、292地號土地）上附圖標示166-1號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○○○號（下稱166-1號房屋）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。(十一)被告俞佩瑩應將坐落291、292地號土地上如附圖標示F號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱166號房屋）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被告廖金龍應將坐落292 地號土地、基隆市○○區○○段○○○○號土地（下稱296 地號土地）上如附圖標示G號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○○○○○○○○○○號面積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被告陳根木之全體繼承人應將坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下稱299、323地號土地）上如附圖標示168號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱168號房屋）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被告林昭雄應將坐落基隆市○○區○○段○○○○號土地（下稱298地號土地）上如附圖標示210 號門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱210號房屋）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原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣因原告陸續查調上開地上物所有權人之繼承人及事實上處分權人，於民國107年4月11日、同年月20日具狀更正，並分別於107年5月4日、同年7月2日具狀補正各該被告及訴之聲明，再於107年10月1日具狀對已出養之葉淑晴撤回起訴（詳本院卷二第123 頁），繼於訴訟進行中經本院先後囑託基隆市安樂地政事務所派員會同履勘測量後，分別於108年1月15日、同年10月9 日具狀按測量結果更正主張各被告占用之土地及面積，然因廖金龍於起訴前之101年4月13日死亡，經本院於108年10月23 日以廖金龍於起訴前死亡欠缺當事人能力，以裁定駁回廖金龍部分之訴（詳本院卷一第151頁、卷三第147-148頁），復因原告查訪得知住居159號房屋之占有人為賴輝煌，爰於108年11月13日具狀變更該被告，又因被告蕭文貴於本院108年2月26日言詞辯論期日陳稱162號房屋係由伊父蕭傳德出資興建，於108年11月27日具狀追加蕭傳德之繼承人蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜為被告，並於109年2月1 日具狀變更訴之聲明，茲因本件訴訟進行中，被告張輝堂於109年1月11日死亡，原告乃於109年2月11日具狀聲明由張輝堂之繼承人俞金寶、張丞毅、張語彤承受訴訟，

又因其等均未住居160號房屋而無訴請遷出之必要，續於109年2月19日具狀撤回對其等之起訴（詳本院卷三第331頁），另於本院109年2月25日言詞辯論期日當庭更正誤植被告姓名部分為俞張秀鳳，其最終聲明為：㈠被告蔡讚藤應將坐落283地號土地上門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號（下稱154號房屋）如基隆市安樂地政事務所108年9月27日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A（面積24.67平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈡被告張鳳麗應將坐落283地號土地、基隆市○○區○○段○○○○號土地（下稱284 地號土地）上156號房屋如附圖編號B1（面積34.69平方公尺）、B2（面積10.36 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈢被告顏愛玉、陳福順、顏招治、顏鳳鶯、顏妤庭、顏廷達、顏慧如、顏玲穗、顏葦婷應將坐落283、284、286地號土地、基隆市○○區○○段○○○○號土地（下稱285地號土地）上157 號房屋如附圖編號C1（面積26.26平方公尺）、C2（面積5.89平方公尺）、C3（面積14.81 平方公尺）、C4（面積2.91平方公尺）部分拆除，及158 號房屋如附圖編號D1（面積40.78平方公尺）、D2（面積0.82 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈣被告賴輝煌應將坐落286 地號土地上159號房屋如附圖編號E（面積27.81 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈤被告俞進財應將坐落286地號土地上160號房屋如附圖編號F（面積51.08平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈥被告俞張秀鳳應將坐落286地號土地上161號房屋（原告誤為160號房屋）如附圖編號G（面積29.79 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈦被告蕭文貴、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳（原告誤繕為蕭碧鳳）、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜應將坐落286、288地號土地上162號房屋如附圖編號H1（面積21.94 平方公尺）、H2（面積10.42 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈧被告許文勝、許清觀、許秀玉、許

秀卿應將坐落286、288地號土地上164號房屋如附圖編號I1（面積24.23平方公尺）、I2（面積15.40平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈨被告林涔鋒（原名林耿豪）應將坐落286地號土地上166-1號房屋如附圖編號M（面積16.87 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈩被告俞佩瑩應將坐落286、288、292 地號土地上166 號房屋如附圖編號J1（面積9.14平方公尺）、J2（面積6.10平方公尺）、J3（面積0.01平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈪被告陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、陳紫柔應將坐落291、296、298、299、323 地號土地、基隆市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱295、297地號土地）上168號房屋如附圖編號L1（面積14.23平方公尺）、L2（面積25.67平方公尺）、L3（面積1.75 平方公尺）、L4（面積2.76平方公尺）、L5（面積14.52平方公尺）L6（面積2.26 平方公尺）、L7（面積0.67平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈫被告呂理立應將坐落286、291、298地號土地（原告誤為298地號土地）上210號房屋如附圖編號N1（面積46.40平方公尺）、N2（面積37.95平方公尺）、N3（面積16.98 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。㈬原告願供擔保，請准宣告假執行。核原告上開追加、撤回及變更，係基於主張土地遭無權占用之同一基礎事實為補充陳述，並更正實際占用人暨追加占用人之繼承人為被告，且依實測結果擴張、減縮訴之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，且斯時均未經葉淑晴或俞金寶、張丞毅、張語彤為本案之言詞辯論，揆諸首揭規定，均應予准許。

二、被告張鳳麗、顏愛玉、陳福順、顏招治、顏鳳鶯、顏妤庭、顏廷達、顏慧如、顏玲穗、顏葦婷、賴輝煌、俞進財、蕭文貴、許清觀、許秀卿、林涔鋒、俞佩瑩、陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、

蕭玉瑜經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張略以：原告為283、284、285、286、288、291、292、295、296、297、298、299、323地號土地（下合稱系爭13筆土地）之所有人，被告蔡讚藤之154號房屋、被告張鳳麗之156號房屋、陳國良繼承人即被告顏愛玉、陳福順、顏招治、顏鳳鶯、顏妤庭、顏廷達、顏慧如、顏玲穗、顏葦婷（下稱顏愛玉等9人）之157、158號房屋、被告賴輝煌之159號房屋、被告俞進財之160號房屋、被告俞張秀鳳之161號房屋、蕭傳德繼承人即被告蕭文貴、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜（下稱蕭文貴等9人）之162號房屋、許卒繼承人即被告許文勝、許清觀、許秀玉、許秀卿（下稱許文勝等4人）之164號房屋、被告林涔鋒之166-1號房屋、被告俞佩瑩之166號房屋、陳根木繼承人即被告陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、林依裴、林欣倫、林孟倩、陳碧玲、陳紫柔（下稱陳紫柔等9人）之168號房屋、被告呂理立之210號房屋，分別占用原告所有系爭13筆土地如附圖所示之各該部分，且均無正當權源，影響原告使用系爭13筆土地之權益，爰依民法第767條第1項及繼承法律關係，請求被告應拆除上開房屋各該占用土地部分，並將土地返還原告等語，並聲明：

㈠被告蔡讚藤應將坐落283地號土地上154號房屋如附圖編號A（面積24.67平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈡被告張鳳麗應將坐落283、284地號土地上156號房屋如附圖編號B1（面積34.69平方公尺）、B2（面積10.36平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈢被告顏愛玉等9人應將坐落283、284、285、286地號土地上157號房屋如附圖編號C1（面積26.26平方公尺）、C2（面積

5.89平方公尺）、C3（面積14.81平方公尺）、C4（面積2.91平方公尺）部分拆除，及158號房屋如附圖編號D1（面積40.78平方公尺）、D2（面積0.82 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈣被告賴輝煌應將坐落286地號土地上159號房屋如附圖編號E（面積27.81平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈤被告俞進財應將坐落286 地號土地上160 號房屋如附圖編號F（面積51.08平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈥被告俞張秀鳳應將坐落286地號土地上161號房屋（原告誤繕為160號房屋）如附圖編號G（面積29.79 平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈦被告蕭文貴等9人應將坐落286、288地號土地上162號房屋如附圖編號H1（面積21.94平方公尺）、H2（面積10.42平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈧被告許文勝等4人應將坐落286、288地號土地上164號房屋如附圖編號I1（面積24.23平方公尺）、I2（面積15.40平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈨被告林涔鋒應將坐落286地號土地上166-1號房屋如附圖編號M（面積16.87平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈩被告俞佩瑩應將坐落286、288、292地號土地上166號房屋如附圖編號J1（面積9.14平方公尺）、J2（面積6.10平方公尺）、J3（面積0.01平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈪被告陳紫柔等9人應將坐落291、295、296、297、298、299、323地號土地上168號房屋如附圖編號L1（面積14 .23平方公尺）、L2（面積25.67平方公尺）、L3（面積1. 75平方公尺）、L4（面積2.76平方公尺）、L5（面積14.52 平方公尺）L6（面積2.26平方公尺）、L7（面積0.67平方公尺）部分

拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈢被告呂理立應將坐落286、291、298地號土地（原告誤繕為298地號土地）上210號房屋如附圖編號N1（面積46.40平方公尺）、N2（面積37.95平方公尺）、N3（面積16.98平方公尺）部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告蔡讚藤：被告蔡讚藤所有154號房屋係坐落於基隆市○○區○○段○○○○號土地（下稱280地號土地），非屬原告所有。被告蔡讚藤自30年起即為中臺礦業股份有限公司（下稱中台公司）之員工，中台公司於40、50年間，為照顧其員工於所有之系爭13筆土地上為所屬礦工搭蓋員工宿舍，供員工無償使用，被告蔡讚藤亦於50年初獲中台公司無償提供建物於154號房屋現址居住，是被告蔡讚藤與中台公司間因無償使用借貸關係而占有房屋坐落之土地，而原告公司係訴外人即中台公司前董事長顏德潤於53年創立，兩公司為關係企業，原告於62年間取得系爭13筆土地所有權，應繼受中台公司與被告蔡讚藤就154號房屋基地之使用借貸關係，確有正當權源。況原告與中台公司為同一負責人，其明知被告蔡讚藤之建物占有基地十多年，卻仍向中台公司買受該地，應認其默示同意被告蔡讚藤繼續使用。原告於取得該地時並未向被告蔡讚藤主張權利，期間該建物歷經多次颱風而受損，甚至於90年間因納莉颱風遭基隆河水淹沒而幾乎滅失，因原告已數十年未行使其權利，致被告蔡讚藤相信原告不會再來要求返還基地，而可以永遠住在現址，因此出資興建154號房屋，是以原告40多年長期沈默，已令被告蔡讚藤正當信任，以為原告不欲使其履行義務，今始訴請拆屋還地，有違誠信原則。縱經拆除154、156號房屋返還基地，其間尚隔有訴外人所有基隆市○○區○○段○○○○○○○○號土地，原告仍無法利用該地作為開發興建，卻可能造成曾經為原告董事長家族賣命挖礦、貢獻一生的老人喪失居所，是原告行使權利所得之

利益極小，於被告之損失極大，實為權利濫用，應有權利失效原則適用等語置辯，並為答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告俞張秀鳳：同意原告之請求。

㈢被告蕭文貴：162 號房屋是被告蕭文貴之父蕭傳德出資興建，現由被告蕭文貴居住使用，而蕭傳德育有2男3女，並於104 年死亡，其繼承人未向法院聲請拋棄繼承。該屋坐落之土地原屬臺灣省政府所屬中台礦業所有，被告先人為該礦業員工，經中台礦業允准在該地上建屋居住，繁衍子孫代代相傳，並為顏甘霖所默許，故伊就該地有居住權，應為合法使用人，依土地法第104 條之規定應視同有優先購買權，臺灣省政府出售土地時，未通知被告蕭文貴，原告無權對抗被告蕭文貴的優先購買權；另社區所有住戶代表訴請基隆市政府調解，原告同意被告買回等語置辯，並為答辯聲明請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣被告許文勝：164號房屋是許卒出資興建，許卒有4子女，即被告許文勝、許清觀、許秀玉、許秀卿。該屋坐落之土地原屬臺灣省政府所屬中台礦業所有，被告先人為該礦業員工，經中台礦業允准在該地上建屋居住，繁衍子孫代代相傳，並為顏甘霖所默許，故伊就該地有居住權，應為合法占有，依土地法第104 條之規定應視同有優先購買權，臺灣省政府出售土地時未通知伊，原告無權對抗伊的優先購買權；另社區所有住戶代表訴請基隆市政府調解，原告同意被告買回等語置辯，並為答辯聲明請求判決駁回原告之訴。

被告許清觀未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀辯稱：伊於82年1月29 日變更住所於彰化縣和美鎮，自該日起已無居住164 號房屋，無占有之事實，並為答辯聲明請求駁回原告之訴。

被告許秀玉除與被告許文勝所辯相同，另補陳：原告陳訴管

轄機關資料與其買賣資料不符，台灣工礦股份有限公司是屬於當時臺灣省政府所有，原告買受之土地當時是臺灣省政府的，依當時的法令，要向省政府購買土地上有建物之土地，必須符合購買之條件（概括承受），原告購買後就必須概括承受土地上座落有建物、承受建物占有使用人及後代子孫之占有權，因為原告當時購地的條件是要配合市政府辦理都更。況且國有地在出售前，土地法及憲法都有規定，使用土地的人都有優先承購權，在法律上原告在購買前應該先通知地上物的所有人、住在土地上的所有人，這些房子都有可能是日據時代留下來的房子，雖然在50年前伊等都整修過，但原告法定代理人顏甘霖買這土地時，就得概括承受賠償，因為其沒有經過伊等的同意就買土地，在法律上來說這件買賣土地要經過伊等的同意還有伊等的簽名。都更法第62、63條有土地就違章建築處理之事宜，因為在都更法裡面保障到伊等住戶，顏甘霖可以用都更的方式得到50% 的利益，如果其強制要伊等把東西拆掉，那顏甘霖損失的起碼是50% 的利益，還要再加上賠償伊等住戶。另現場勘驗皆由律師自行複丈無人指界、對錯無解。原告20年間並未書信告知要求搬離，居民皆居住超過50年以上，伊等是合法占有等語置辯。並為答辯聲明請求判決駁回原告之訴。（詳如108年2月26日、108年11月7日、109年2月25日民事答辯狀暨本院108年2月26 日、109年2月25日言詞辯論筆錄，本院卷三第33-37頁、第169-172頁、第357-358頁）。

被告許秀卿未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀辯稱：伊於98年2月11 日變更住所於雲林縣水林鄉，自該日起無居住164 號房屋，已無無權占有之事實，並為答辯聲明請求駁回原告之訴。

㈤被告林依裴、林欣倫、林孟倩均未於言詞辯論期日到場，據其書狀等辯稱：被告林依裴稱168 號房屋為伊外公陳根木所興建；被告林依裴、林欣倫、林孟倩為其母陳碧珍之女，陳碧珍生前僅短暫居住168 號房屋，且於102 年死亡，伊等對

該屋無繼承關係，本件訴訟與伊等無關等語，資為抗辯。

被告陳紫柔：168 號房屋是伊父陳根木留下來的，當時陳根木因公受傷無法工作，其雇主有同意陳根木可以世世代代居住該屋，直到伊等自動搬遷等語置辯，並答辯聲明請求判決駁回原告之訴。

㈥被告呂理立：210 號房屋是伊於62年間向前手買的，已經住很久了，伊同意原告拆除，但原告需補償伊300 萬元，補貼金額由法院斟酌等語。

㈦被告張鳳麗、顏愛玉、陳福順、顏招治、顏鳳鶯、顏妤庭、顏廷達、顏慧如、顏玲穗、顏葦婷、賴輝煌、俞進財、林涔鋒、俞佩瑩、陳枝伯、陳碧蓮、陳枝傳、陳碧珠、陳碧玲、蕭碧雲、蕭慧如、蕭彩鳳、蕭金樹、蕭曉君、蕭秀娟、蕭滿香、蕭玉瑜經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院判斷：

㈠原告主張其為系爭13筆土地之所有權人，154、156、157、158、159、160、162、164、166-1、166、168、210號房屋（下合稱系爭12間房屋）分別占用系爭13筆土地如附圖所示各該部分之事實，業據其提出土地登記第一、二類謄本、地籍參考圖、現場照片為證，復經本院依職權履勘現場並囑託基隆市安樂地政事務所派員於107年10月18日、108年8月7日會同至現場勘驗測量屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及基隆市安樂地政事務所於108年1月4日函檢附107年12月27日基安土丈字第860號土地複丈成果圖（160、161、162、164 號房屋部分）、108年10月1日函檢附108年8月19日基安土丈字第551號土地複丈成果圖在卷可稽（詳本院卷二第229-271頁、第289-291頁、卷三第73-107 頁），且為到庭被告俞張秀鳳、蕭文貴、陳紫柔、呂理立所不爭執、被告許文勝則未表爭執；被告蔡讚藤雖辯稱154號房屋如附圖編號A部分係坐落於280地號土地，然與上開土地複丈成果圖及地籍參考圖（詳本院卷一第39頁）所示顯然不符，該部分確實坐落於形狀

略呈凹型之283 地號土地上，其所辯尚非可採；被告許秀玉固稱164 號房屋漏測、未通知伊等指界、上開土地複丈成果圖錯誤云云，惟查本院於107年9月19日函囑基隆市安樂地政事務所派員會同勘測時已副知被告許秀玉屆時到場，嗣經該所指派地政人員就164 號房屋主建物最大投影面積加以測量並標示占用土地地號、範圍、位置及面積，有本院函稿、送達證書及107年10月18 日勘驗測量筆錄在卷可稽，核無不合，是其空言所辯，自難憑採；其餘被告則俱未到庭或具狀爭執，從而，原告主張系爭12間房屋分別占用其所有系爭13筆土地如附圖所示各該部分之事實，自堪信為實在。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前、中段定有明文。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院96年度台上字第2772號、97年度台上字第1101號判決要旨參照）。而違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院85年度台上字第51號判決要旨參照）。又土地所有人以其土地上未經所有權第一次登記之建物係無權占有土地為由，請求拆屋還地者，對於其所起訴之對象即被告，就該建物享有所有權或事實上處分權之事實，應負舉證之責任（最高法院91年度台上字第1909號判決意旨參照）；若被告係有拆除權之人業經證明，被告對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，被告自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨可資參照）。

㈢首查，原告主張被告俞張秀鳳之161 號房屋無權占用其所有

286地號土地如附圖編號G部分之事實，既經被告俞張秀鳳於本院109年2月25日言詞辯論時為訴訟標的之認諾（詳本院卷三第339 頁），且其認諾不違背法律之強行規定，亦查無被告俞張秀鳳不得處分該屋之情事，本院自應本於其認諾為被告俞張秀鳳敗訴之判決。從而，原告請求被告俞張秀鳳應將坐落286地號土地上161號房屋如附圖編號G 部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告，應予准許。

㈣次查，系爭12間房屋均為未辦所有權第一次登記之違章建築，原告雖主張被告張鳳麗為156 號房屋、陳國良之繼承人即被告顏愛玉等9人為157及158號房屋、被告賴輝煌為159號房屋、被告俞進財為160號房屋、被告林涔鋒為166-1號房屋、被告俞佩瑩為166 號房屋之所有人或事實上處分權人，並提出被告張鳳麗、顏愛玉、訴外人陳國良、被告俞進財之戶籍謄本為證，惟按房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地（最高法院97年度台上字第1101號判決要旨參照）。且據基隆市稅務局七堵分局於107年4月16日以基稅七二貳字第1070501369號函檢附之基隆市稅務局房屋稅籍證明書所示，156 號房屋之納稅義務人為訴外人陳祐欽，157、158、159、160、166號房屋之納稅義務人均為中台公司，並查無166-1號房屋之房屋稅籍資料（詳本院卷一第95-103頁），原告復未提出其他足資證明之證據，舉證被告張鳳麗、顏愛玉等9 人、賴輝煌、俞進財、林涔鋒及俞佩瑩就上開房屋具有所有權或事實上處分權，本院尚難據此逕認其等有拆屋之權利，是原告依民法第767條第1項及繼承法律關係，請求被告張鳳麗、顏愛玉等9 人、賴輝煌、俞進財、林涔鋒及俞佩瑩拆除上開房屋如附圖所示之各該部分，並將占用之土地騰空返還原告，要屬無據，礙難准許。

㈤至被告蔡讚藤陳稱154 號房屋為其出資興建、被告蕭文貴稱162 號房屋為其父蕭傳德出資興建、被告許文勝及許秀玉稱

164號房屋為其父許卒出資興建、被告林依裴表示168號房屋為伊外公陳根木所興建，被告陳紫柔亦稱該屋係其父陳根木留下來的、被告呂理立則稱210 號房屋係伊向前手買的，有歷次言詞辯論筆錄及電話紀錄在卷可稽（詳本院卷一第198頁、卷三第21-25、53、341頁），並據原告提出蕭傳德、許卒、陳根木之繼承系統表暨其全體繼承人戶籍謄本為憑，揆諸上開說明，堪認154 號房屋係由被告蔡讚藤原始取得所有權、162號房屋由蕭傳德之繼承人即被告蕭文貴等9人繼承取得所有權、164號房屋由許卒之繼承人即被告許文勝等4人繼承取得所有權、168 號房屋由陳根木之繼承人即被告陳紫柔等9人繼承取得所有權、210號房屋由被告呂理立受讓取得事實上處分權，是被告蔡讚藤、蕭文貴等9人、許文勝等4人、陳紫柔等9 人、呂理立即應就前開房屋分別占有原告所有如附圖所示之土地有正當權源乙節，負舉證之責。茲就被告之抗辯分別認定如下：

⑴被告蔡讚藤雖辯稱其於50年初獲中台公司於所有土地上無償提供員工宿舍居住，因使用借貸關係而占有房屋坐落之土地，而原告與中台公司為關係企業，原告取得基地所有權，應繼受中台公司與被告蔡讚藤就154 號房屋基地之使用借貸關係云云，然土地及其上之房屋本屬不同之權利客體，取得房屋之所有權者，未必就房屋坐落之基地即取得占有使用之權利，查154 號房屋坐落之283 地號土地，重測前為基隆市○○區○○段○○○○段0000地號、該33-9地號自同區段33-2地號分割、該33-2地號自同區段33-1地號分割，而33-1地號土地所有權人部分於47年12月登記為「台灣省農工企業股份有限公司」，於62年6 月由大德建設股份有限公司以買賣取得，而中台公司亦於81年11月28日經經濟部建三管字第081289248 號函撤銷公司登記，有基隆市安樂地政事務所於107年10月8 日函復本院之重測前人工登記簿謄本、光復初期土地舊簿謄本、公司及分公司基本資料查詢在卷可考（詳本院卷二第129-154、277頁），是被告蔡讚藤原住宿舍坐落之28

3地號土地既非中台公司所有，尚難認渠等之宿舍使用借貸關係及於宿舍坐落之283地號土地；縱認中台公司與被告蔡讚藤之使用借貸關係及於宿舍坐落之283地號土地，然使用借貸契約乃債權契約，基於債之相對性原則，債權契約係對人之請求權，僅契約之當事人受契約約定之拘束，原告係因買賣而取得283地號土地之所有權，顯非宿舍使用借貸契約之當事人，被告蔡讚藤亦不得執與中台公司之契約關係以對抗原告，況中台公司業於81年間經撤銷公司登記而不存在，復無證據足以證明原告業已繼受該地之負擔而須容忍被告蔡讚藤之占有，被告蔡讚藤之上開抗辯，即非可採。

⑵被告蔡讚藤辯稱原告與中台公司為同一負責人，其明知被告蔡讚藤之建物占有基地十多年，卻仍向中台公司買受該地，應認其默示同意被告蔡讚藤繼續使用土地云云；被告蕭文貴、許文勝、許秀玉抗辯原告之法定代理人顏甘霖默許伊等先人於其上建屋居住云云。姑不論原告於62年間買受283地號土地時不可能知悉被告蔡讚藤於90年間興建154號房屋，縱原告於買受前已知土地有遭無權占有之事實，然此非占有人得強令原告容忍其使用之事由，否則無異不當剝奪原告身為土地所有權人而得享有之法律上權利。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決要旨參照）。是單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用，被告蔡讚藤、蕭文貴、許文勝、許秀玉俱未能舉證證明原告有何足使人信任其已不行使權利之特別情事存在，自難以原告單純沈默未為制止，即推認其默示同意伊等房屋之占用，是上開被告所辯，亦非可採。

⑶被告蔡讚藤辯以原告40多年長期沈默，已令其正當信任，以為原告不欲使其履行義務，今始訴請拆屋還地，有違誠信原

則，且致其喪失居所，實為權利濫用云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為民法第148條所明定。所稱「權利之行使，不得以損害他人為主要目的」，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，則仍無該條之適用（最高法院45年度台上字第105號判決意旨參照）。又所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，以求其妥適正當。故權利濫用者，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。是以，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。次按人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制；所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，憲法第143條第1項中段、民法第765條分別定有明文。是以所有人之權利是否行使、何時行使，悉任所有人之自由，縱所有權人在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則（最高法院86年度台上字第3751號判決要旨參照）。查原告依民法第767條第1項規定請求被告蔡讚藤拆屋還地，固將損及被告蔡讚藤所有之154號房屋，然283地號土地究屬原告所有，其為維護所有權之圓滿行使，雖使被告蔡讚藤蒙受不利，然非以損害伊為目的，而屬自身權利之正當行使，況被告蔡讚藤自始無使用權源占用基地，當得預見遭基地所有人訴請拆屋還地，如欲為合法使用，實應支付對價，否則其長期占用該地獲益，土地稅捐卻由原告繳納，殊非事理之平，被告蔡讚藤復未舉證證明原告有何足使人信任其已不行使權利之特別情事，自不能僅以其長期未行使權利，即可謂原告嗣後行使權利有違誠

信原則。從而，原告依法訴請無權占有之被告蔡讚藤拆屋還地，自不生權利濫用之問題。

⑷被告蕭文貴、許文勝、許秀玉辯稱286、288地號土地之原所有權人臺灣省政府所屬中台礦業同意伊等之先人於該地上興建162、164號房屋居住，應為合法占有，且社區所有住戶代表訴請基隆市政府調解，原告同意伊等買回云云，惟並未為任何舉證，是渠等所辯，已不足採。況依卷附286、288地號土地登記謄本暨重測前人工登記簿謄本、光復初期土地舊簿謄本所示，286 地號土地重測前為基隆市○○區○○段○○○○段00地號、288地號土地重測前為同區段34地號，該44、34地號土地所有權人部分於38年11月登記為「台灣工礦股份有限公司煤礦分公司基隆煤礦」，47年12月登記為「台灣省農工企業股份有限公司」，62年6 月由原告以買賣為原因取得所有權（詳本院卷二第155-182頁），難認286、288 地號土地與「中台礦業」有何關連，當無從以非權利人之同意對上開土地所有人即原告主張有權占有，至為顯然。

⑸被告蕭文貴、許文勝、許秀玉復辯以臺灣省政府出售土地時未為通知，依土地法第104 條規定應視同有優先購買權，原告無權對抗伊的優先購買權云云，然原告於62年間買賣時之土地法第104條規定（35年4月29日修正公布）「基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。前項優先權，於接到出賣之通知後10日內不表示者，視為放棄。」被告蕭文貴、許文勝於書狀內自承伊等住居該地上而非承租人、被告許秀玉則泛稱「土地法及憲法都有規定，使用土地的人都有優先承購權」（詳本院卷三第35、23頁），未舉證證明伊等對基地有租賃關係存在，是上開被告顯非該條所定之優先購買權人。況現行該條文第2 項後段「出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人」為64年7月24 日修正時所新增，於該條修正前僅為承租人與基地所有人間之權利義務關係，即祇發生債之效力。如出租

基地之所有人違反此項義務，將其基地之所有權出賣與第三人，並已辦理所有權移轉登記時，承租人僅得向出租基地之所有人請求賠償損害，不得主張第三人承買基地之契約為無效（最高法院67年台上字第479 號判決要旨可參），是被告蕭文貴、許文勝、許秀玉本無從以債權效力之優先承買權，對原告主張有權占有，渠等之抗辯自不足取。

⑹被告許秀玉另辯稱原告向臺灣省政府所屬台灣工礦股份有限公司購買土地上有建物之土地，必須概括承受土地上座落有建物、承受建物占有使用人及後代子孫之占有權，因為原告當時購地的條件是要配合市政府辦理都更；原告法定代理人顏甘霖買土地時，就得概括承受賠償，因為其沒有經過伊等的同意就買地；原告20年間並未書信告知要求搬離，居民皆居住超過50年以上，伊等是合法占有云云，惟未能提出任何證據以實其說，遑論上開抗辯有何法律上之依據，況被告許文勝等4人非288、286 地號土地之優先購買權人已如前述，縱伊等居住其上而長年占有該地，僅係無權占用人單方占用之事實狀態，不能影響原告本於土地所有人地位，得隨時請求拆屋還地之權利，是其空言所辯，客觀上均乏所據而非可採。

⑺被告陳紫柔抗辯當時的雇主有同意伊父陳根木可以居住168號房屋世世代代，直到伊等自動搬遷云云，然自陳伊沒有證據（詳本院卷三第341 頁），而建物之使用收益權與建物坐落基地之使用權利，乃屬個別獨立之權源，被告陳紫柔並未舉證168號房屋占用291、295、296、297、298、299、323地號土地之合法權源，本院亦無從為有利於其之認定。

⑻至被告許清觀、許秀卿固辯稱已遷離164 號房屋而無無權占有之事實；被告林依裴、林欣倫、林孟倩則稱未居住168 號房屋且無繼承關係云云，然按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人（最高法院102年度台上字第232號判決要旨參照）。查164號房屋、168號房屋分別為許卒、陳根木

出資興建，被告許清觀、許秀卿為許卒之繼承人、被告林依裴、林欣倫、林孟倩為陳根木之再轉繼承人（繼承自陳碧珍），渠等均未向法院辦理拋棄繼承（詳本院卷一第236-240頁），自因繼承關係而與其餘繼承人公同共有上開房屋，被告許清觀、許秀卿與其餘繼承人共有之164 號房屋、被告林依裴、林欣倫、林孟倩與其餘繼承人共有之168 號房屋既分別占用坐落之基地，上開被告復無法提出有何占有之正當權源，其等辯稱非無權占有人云云，即屬無據。

㈨被告呂理立雖表示同意拆除210號房屋，然要求原告金錢補償云云，惟未舉證伊占有使用286、291、298地號土地之合法權源，當屬無權占有。被告呂理立無使用權源占用上開基地，應得預見遭基地所有人訴請拆屋還地，則就其將來被訴拆屋所可能面臨之損失，自屬其所應承受之當然結果，不容其藉詞轉嫁予原告代為承擔，是其要求原告給付補償云云自非合理，本院亦無強令原告給予補償之法律依據。

㈩準此，被告蔡讚藤、蕭文貴等9 人、許文勝等4 人、陳紫柔等9人、呂理立既未能舉證證明其等154、162、164、168、210號房屋分別有權占有使用所坐落之土地，則原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項及繼承之法律關係，請求上開被告分別拆除上開房屋，並將如附圖所示占用之土地騰空返還予原告，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及繼承之法律關係，起訴請求判命被告拆屋還地如主文第1項至第6項所示，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出未經本院援用之證據資料，核與判決結果不生影響，爰不予以一一論列，附此敘明。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分攤訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法

院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第79條、第85條第1項分別定有明文，爰諭知訴訟費用由兩造按其勝敗之比例分別負擔，即由被告蔡讚藤負擔7%、俞張秀鳳負擔5%、蕭文貴等9人負擔5%、許文勝等4人負擔6%、陳紫柔等9人負擔10%、呂理立負擔16%，餘由原告負擔。

七、本判決第1、2項所命被告蔡讚藤、俞張秀鳳拆屋還地之價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另原告及被告蔡讚藤、蕭文貴均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，關於原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，併酌情宣告被告俞張秀鳳、許文勝等4人、陳紫柔等9人、呂理立預供相當之擔保金額後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第389條第1項第5款、第390條第2項及第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

民事庭法　官　林淑鳳

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　　109　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　陳櫻姿