

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第28號

原告 楊銀昌

得華建設有限公司

上一人

法定代理人 詹素會

共同

訴訟代理人 林世祿律師

被告 楊美惠（兼楊胡東月之承受訴訟人）

楊秀霞（兼楊胡東月之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 蕭博仁律師

被告 管文英（即李福堂之承受訴訟人）

李伊阡（即李福堂之承受訴訟人，原告書狀誤載
為「李阡伊」，應予更正）

楊趙

楊連鑫

楊萬賜

楊鑑

楊文賢

楊秀雲

01 李福堂之

02 特別代理人 王銘助律師

03 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年11月16日言
04 詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 一、被告楊美惠、楊秀霞應將坐落彰化縣○○市○○段00000地
07 號土地上如附圖編號B2所示之建物拆除，並將所占用之土地
08 返還予原告楊銀昌。

09 二、被告楊美惠、楊秀霞應將坐落彰化縣○○市○○段000地號
10 土地上如附圖編號B1所示之建物拆除，並將所占用之土地返
11 還予原告楊銀昌及其他共有人全體。

12 三、被告管文英、李伊阡應將坐落彰化縣○○市○○段000地號
13 土地上如附圖編號C1所示之建物拆除，並將所占用之土地返
14 還予原告楊銀昌及其他共有人全體。

15 四、被告楊趙、楊連鑫應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土
16 地上如附圖編號G1所示之建物拆除，並將所占用之土地返還
17 予原告楊銀昌及其他共有人全體。

18 五、被告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲應將坐落彰化縣○○市
19 ○○段000地號土地上如附圖編號H所示之建物拆除，並將所
20 占用之土地返還予原告楊銀昌及其他共有人全體。

21 六、被告管文英、李伊阡應將坐落彰化縣○○市○○段000地號
22 土地上如附圖編號C、F所示之建物拆除，並將所占用之土地
23 返還予原告得華建設有限公司及其他共有人全體。

24 七、被告楊趙、楊連鑫應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土
25 地上如附圖編號G所示之建物拆除，並將所占用之土地返還
26 予原告得華建設有限公司及其他共有人全體。

27 八、被告楊美惠、楊秀霞應將坐落彰化縣○○市○○段000地號
28 土地上如附圖編號B所示之建物、坐落彰化縣○○市○○段0
29 00地號土地上如附圖編號A所示之建物拆除，並將所占用之
30 土地返還予原告得華建設有限公司及其他共有人全體。

31 九、訴訟費用由被告楊美惠、楊秀霞負擔百分之55，被告管文

01 英、李伊阡負擔百分之19，被告楊趙、楊連鑫負擔百分之2
02 3，餘由被告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲負擔。

03 十、本判決第一項於原告楊銀昌以新臺幣40萬5,090元為被告楊
04 美惠、楊秀霞供擔保後，得假執行；但被告楊美惠、楊秀霞
05 如以新臺幣121萬5,270元為原告楊銀昌預供擔保，得免為假
06 執行。

07 十一、本判決第二項於原告楊銀昌以新臺幣32萬6,025元為被告
08 楊美惠、楊秀霞供擔保後，得假執行；但被告楊美惠、楊
09 秀霞如以新臺幣97萬8,075元為原告楊銀昌預供擔保，得
10 免為假執行。

11 十二、本判決第三項於原告楊銀昌以新臺幣12萬7,575元為被告
12 管文英、李伊阡供擔保後，得假執行；但被告管文英、李
13 伊阡如以新臺幣38萬2,725元為原告楊銀昌預供擔保，得
14 免為假執行。

15 十三、本判決第四項於原告楊銀昌以新臺幣30萬4,290元為被告
16 楊趙、楊連鑫供擔保後，得假執行；但被告楊趙、楊連鑫
17 如以新臺幣91萬2,870元為原告楊銀昌預供擔保，得免為
18 假執行。

19 十四、本判決第五項於原告楊銀昌以新臺幣8萬9,985元為被告楊
20 萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲供擔保後，得假執行；但被
21 告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲如以新臺幣26萬9,955
22 元為原告楊銀昌預供擔保，得免為假執行。

23 十五、本判決第六項於原告得華建設有限公司以新臺幣51萬5,55
24 0元為被告管文英、李伊阡供擔保後，得假執行；但被告
25 管文英、李伊阡如以新臺幣154萬6,650元為原告得華建設
26 有限公司預供擔保，得免為假執行。

27 十六、本判決第七項於原告得華建設有限公司以新臺幣48萬4,05
28 0元為被告楊趙、楊連鑫供擔保後，得假執行；但被告楊
29 趙、楊連鑫如以新臺幣145萬2,150元為原告得華建設有限
30 公司預供擔保，得免為假執行。

31 十七、本判決第八項於原告得華建設有限公司以新臺幣110萬9,4

01 30元為被告楊美惠、楊秀霞供擔保後，得假執行；但被告
02 楊美惠、楊秀霞如以新臺幣332萬8,290元為原告得華建設
03 有限公司預供擔保，得免為假執行。

04 十八、特別代理人王銘助律師之酬金核定為新臺幣3萬元，並由
05 原告得華建設有限公司、楊銀昌墊付之。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 一、原被訴之李福堂、楊胡束月已分別於民國109年12月18日、1
09 10年1月28日本件訴訟繫屬中死亡，且其等之繼承人分別為
10 被告管文英、李伊阡、楊美惠、楊秀霞，有戶籍謄本、繼承
11 系統表附卷可參（見本院卷三第243至261頁），故原告楊銀
12 昌、得華建設有限公司（下稱得華公司，並與楊銀昌合稱楊
13 銀昌等2人）具狀聲明由被告管文英、李伊阡、楊美惠、楊
14 秀霞分別承受李福堂、楊胡束月之訴訟（見本院卷三第237
15 至241頁），核與民事訴訟法第168條、第175條第2項、第17
16 6條之規定相符，應予准許。

17 二、被告李伊阡、楊趙、楊連鑫、楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀
18 雲經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
19 訟法第386條所列各款事由，爰依原告楊銀昌等2人之聲請，
20 由其等一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面

22 一、原告楊銀昌等2人主張：

23 （一）彰化縣○○市○○段000地號土地（下稱分割前825土地）
24 經本院以84年度訴字第859號判決分割為彰化縣○○市○○
25 ○段0000000000000000地號土地（下稱825、825-1至825-9
26 土地），且825土地是維持共有作為道路使用；嗣原告楊
27 銀昌取得825土地應有部分24分之4、825-1土地全部之所
28 有權，而彰化縣○○市○○段000○○000地號土地（下稱62
29 8、824土地）則為原告得華公司與其他共有人所共有，但
30 被告楊美惠、楊秀霞、管文英、李伊阡、楊趙、楊連鑫、
31 楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲（下合稱楊美惠等10人）

01 卻未經原告楊銀昌等2人之同意，分別以如附圖編號A、
02 B、B1、B2、C、C1、F、G、G1、H所示所有或具事實上處
03 分權之建物（下稱A、B、B1、B2、C、C1、F、G、G1、H建
04 物，並合稱系爭地上物），占有使用628、824、825、825
05 -1土地面積合計320.19平方公尺，已妨害原告楊銀昌等2
06 人及628、824、825土地其他共有人之使用收益。因此，
07 原告楊銀昌茲依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
08 求被告楊美惠、楊秀霞將B2建物拆除，並將B2建物所占用
09 之825-1土地返還予原告楊銀昌，且原告楊銀昌等2人亦依
10 民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被
11 告楊美惠、楊秀霞、管文英、李伊阡、楊趙、楊連鑫、楊
12 萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲將A、B、B1、C、C1、F、
13 G、G1、H建物拆除，並將A、B、B1、C、C1、F、G、G1、H
14 建物所占用之628、824、825土地返還予原告楊銀昌等2人
15 及628、824、825土地其他共有人全體。

16 （二）並聲明：如主文第一項至第八項所示；願供擔保，請准宣
17 告假執行。

18 二、被告楊美惠等10人抗辯：

19 （一）被告楊美惠、楊秀霞辯稱：

20 1、被告楊美惠、楊秀霞之父楊錦批與楊澤枝、楊澤璋、楊時
21 於39年8月9日簽訂土地租用契約書，約定由楊錦批向楊澤
22 枝、楊澤璋、楊時承租彰化縣○○鎮○○段○○○段000
23 地號土地（下稱112土地，即628土地），嗣楊錦批即在11
24 2土地上興建A建物；又楊錦批及其配偶楊胡束月死亡後，
25 A建物即由被告楊美惠、楊秀霞繼承取得，故楊美惠、楊
26 秀霞所有之A建物與628土地間存有租賃關係，原告得華公
27 司自不得請求被告楊美惠、楊秀霞拆除A建物。

28 2、楊錦批是經彰化縣○○鎮○○段○○○段000000000000地
29 號土地（下稱112-1、112-2土地，即824、分割前825土
30 地）之共有人楊澤枝、楊澤璋、楊時同意後，才興建B、B
31 1、B2建物，並再於58年間經112-2土地之共有人楊水連、

楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍同意及出具土地使用同意書後，始於58年6月間向彰化縣政府申請將B、B1、B2建物改建為2層磚造建物，並持續長期繳納房屋稅；又原告楊銀昌既為楊敏之子，並因分割繼承而登記取得824、分割前825土地應有部分之所有權，亦無表示反對B、B1、B2建物坐落在824、分割前825土地上，可見原告楊銀昌早已知悉楊錦批有在824、分割前825土地上興建B、B1、B2建物一事，則原告楊銀昌依繼承關係，自應受土地使用同意書效力所拘束；另原告得華公司雖是於107年4月23日才因買賣而登記取得824土地應有部分24分之1之所有權，然原告得華公司既為建設公司及有專門土地代書，足認原告得華公司應有專業能力得查悉B、B1、B2建物是有經824、分割前825土地共有人之同意才得以在824、分割前825土地上建築，故原告得華公司同應受土地使用同意書之拘束。嗣楊錦批及其配偶楊胡束月死亡後，B、B1、B2建物就由被告楊美惠、楊秀霞繼承取得，故被告楊美惠、楊秀霞所有之B、B1、B2建物與824、825、825-1土地間存有正當權源，原告楊銀昌等2人自不得請求被告楊美惠、楊秀霞拆除B、B1、B2建物。

3、A、B、B1、B2建物已長期坐落在628、824、825、825-1土地上，足見被告楊美惠、楊秀霞之前手楊錦批興建A、B、B1、B2建物，是經628、824、分割前825土地之共有人默示同意使用628、824、分割前825土地。

4、依前所述，被告楊美惠、楊秀霞所有之A、B、B1、B2建物既是有權占有628、824、825、825-1土地，則依民法第148條之規定、最高法院98年度台上字第1424號判決意旨，原告楊銀昌等2人請求被告楊美惠、楊秀霞拆除A、B、B1、B2建物，並返還所占有之628、824、825、825-1土地，已構成權利濫用及違反誠信原則。

5、並聲明：原告楊銀昌等2人之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 (二) 被告管文英辯稱：C、C1、F建物是由李福堂建造，被告管
02 文英希望可以繼續居住在C、C1、F建物，等疫情趨緩，被
03 告管文英想回大陸地區等語，並聲明：原告楊銀昌等2人
04 之訴駁回（見本院卷三第366頁）。

05 (三) 被告楊連鑫未於最後言詞辯論期日到場，而其於先前到庭
06 時辯稱：被告楊連鑫之祖父、父親分別為楊根、楊尚細，
07 且被告楊連鑫自出生迄今均住在G、G1建物，G、G1建物は
08 被告楊連鑫因繼承楊尚細之財產而取得，但被告楊連鑫並
09 不知G、G1建物是何人興建及興建G、G1建物時有無取得土
10 地共有人之同意等語，並聲明：原告楊銀昌等2人之訴及
11 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
12 告免為假執行（見本院卷一第256頁）。

13 (四) 被告楊鑑未於言詞辯論期日到場，而其於先前具狀辯稱：
14 被告楊鑑已於104年4月16日將H建物、如附圖編號H1、H
15 2、E至E3所示建物（下稱H1、H2、E至E3建物）之事實上
16 處分權讓與給被告楊秀雲，故被告楊鑑對於H建物已無所
17 有權存在等語，並聲明：原告楊銀昌等2人之訴駁回；如
18 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行（見本院卷
19 一第245、374頁）。

20 (五) 被告李伊阡、楊趙、楊萬賜、楊文賢、楊秀雲均未於言詞
21 辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

22 三、得心證之理由：

23 (一) 下列事實，有日據登記謄本、土地台帳、臺灣省彰化縣土
24 地登記簿、土地登記謄本、地籍異動索引、地籍圖、本院
25 84年度訴字第859號民事判決、民事裁定及確定證明書、
26 戶籍謄本在卷可稽（見本院卷二第28、29、33、45、61、
27 64、68、73至259頁；本院卷三第273至291、317、383至4
28 39頁），應屬真實：

29 1、南平112番地於36年8月10日總登記為112土地（地目：
30 建，面積：1,068平方公尺，編定使用種類：住宅區），
31 於72年10月5日因重測而登記為彰化縣○○鎮○○段0000

01 地號土地（地目：建，面積：1,060平方公尺，編定使用
02 種類：住宅區），再於91年11月20日因重測而登記為628
03 土地（面積：1,060.43平方公尺），且112土地於39年間
04 之登記所有權人為楊澤枝、楊澤璋、楊時。

05 2、南平112-1番地於36年10月1日總登記為112-1土地（地
06 目：建，面積：821平方公尺，編定使用種類：住宅
07 區），於72年10月5日因重測而登記為彰化縣○○鎮○○
08 段0000地號土地（地目：建，面積：805平方公尺，編定
09 使用種類：住宅區），再於91年11月20日因重測而登記為
10 824土地（面積：807.42平方公尺），且112-1土地於36年
11 10月1日至67年3月20日之登記所有權人為楊水連、楊農、
12 楊敏、楊礪、楊令、楊等、楊澤枝、楊澤璋、楊根。

13 3、南平112-2番地於36年10月3日總登記為112-2土地（地
14 目：建，編定使用種類：住宅區），於72年10月5日因重
15 測而登記為彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（地目：
16 建，面積：1,181平方公尺，編定使用種類：住宅區），
17 再於91年11月20日因重測而登記為分割前825土地（面
18 積：1,181.03平方公尺），且112-2土地於36年10月3日至
19 67年3月20日之登記所有權人為楊水連、楊農、楊敏、楊
20 根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍。

21 4、彰化縣○○鎮○○段0000地號土地於87年11月10日經本院
22 以84年度訴字第859號判決分割，並於89年11月6日確定，
23 嗣於110年8月4日始依該判決登記為825、825-1至825-9土
24 地，且825土地依該判決是作為道路使用；又原告楊銀昌
25 現具825土地（面積：198.29平方公尺）應有部分24分之4
26 之所有權而與825土地其他共有人共有825土地，及具825-
27 1土地（面積：163.71平方公尺）之全部所有權。

28 5、原告得華公司於107年4月23日以買賣為登記原因，登記取
29 得628土地應有部分12分之1之所有權、824土地應有部分2
30 4分之1之所有權，而與628、824土地之其他共有人共有62
31 8、824土地。

01 6、628、824、825、825-1土地上現有A、B、B1、B2、C、C
02 1、F、G、G1、H建物。

03 7、楊水連於36年11月20日死亡，楊農於大正9年7月19日（即
04 民國9年7月19日）死亡，楊敏於昭和20年9月10日（即民
05 國34年9月10日）死亡，楊根於41年3月7日死亡，楊礪於3
06 6年11月21日死亡，楊金枝於昭和11年8月20日（即民國25
07 年8月20日）死亡，楊烏却於35年6月25日死亡，楊胡於昭
08 和9年12月26日（即民國23年12月26日）死亡，楊忍於42
09 年7月18日死亡。

10 8、楊敏之繼承人為賴楊新茶、簡楊素、原告楊銀昌。

11 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
12 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，且各共有人對
13 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回
14 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第
15 767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。又以無
16 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
17 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
18 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
19 就其取得占有是有正當權源之事實證明之（最高法院85年
20 度台上字第1120號判決意旨參照）。兩造對於原告楊銀昌
21 現為825、825-1土地之所有權人、原告得華公司現為62
22 8、824土地之所有權人一節並不爭執，則揆諸前揭說明，
23 自應由被告楊美惠等10人就系爭地上物有占有825、825-
24 1、628、824土地合法權源之事實負舉證責任。

25 （三）就A、B、B1、B2建物：

26 1、原告楊銀昌等2人主張A、B、B1、B2建物現為被告楊美
27 惠、楊秀霞所有之事實，已為到庭之被告楊美惠、楊秀霞
28 所自認（見本院卷三第367頁），故堪認原告楊銀昌等2人
29 所主張之上開事實為真正。

30 2、A建物與628土地間是否存有租賃關係？

31 被告楊美惠、楊秀霞雖辯稱：其等之父及A建物前手楊錦

01 批是於39年間向112土地（按：即628土地）之共有人楊澤
02 枝、楊澤璋、楊時承租112土地後，才興建A建物，故A建
03 物與628土地間存有租賃關係等語（見本院卷三第369、37
04 0頁），並提出土地租用契約書為證，然已為原告得華公
05 司所否認，並爭執土地租用契約書之形式上真正（見本院
06 卷二第392頁；本院卷三第121頁）。經查：

07 （1）被告楊美惠、楊秀霞並未提出任何證據證明土地租用契約
08 書形式上為真正，且A建物長期坐落在628土地上之情亦無
09 從推論土地租用契約書即為真正；再者，將土地租用契約
10 書上所載「楊澤枝」、「楊澤璋」、「楊時」、「楊錦
11 批」相互對照，「楊」、「澤」之文字，不論勾勒、筆
12 觸、運筆、筆順、字形及結構，均甚為相近，顯是出於同
13 一人之筆跡，且楊錦批復嗣有取得不實土地使用同意書之
14 不當行為（理由詳如下述），則土地租用契約書上所載之
15 「楊澤枝」、「楊澤璋」、「楊時」是否確為楊澤枝、楊
16 澤璋、楊時簽署約定，誠有疑問，故本院尚難僅因被告楊
17 美惠、楊秀霞提出陳舊之土地租用契約書，即遽認土地租
18 用契約書形式上為真正。因此，土地租用契約書於形式上
19 既非屬真正，則被告楊美惠、楊秀霞以土地租用契約書為
20 據，辯稱：楊錦批在112土地（按：即628土地）上所興建
21 之A建物是經39年間之112土地全體共有人楊澤枝、楊澤
22 璋、楊時同意後才建造，故A建物與628土地間存有租賃關
23 係等語（見本院卷三第369、370頁），自非可採。

24 （2）縱認被告楊美惠、楊秀霞所提出之土地租用契約書形式上
25 為真正，惟查：

26 ①依39年8月9日簽訂之土地租用契約書上所載：「第壹條：
27 甲等（按：即楊澤枝、楊澤璋、楊時，下同）共有土地照
28 後記標示之建物敷地壹部照（現在使用建築物位置）出租
29 於乙（按：即楊錦批，下同）前去使用」、「土地標示：
30 員林正員林鎮南平里南平第壹壹貳番。右地上建設：土角
31 造瓦葺、蒿葺平（貳間、貳間）家建住家壹棟四間坐北向

01 南後竜（使用敷地）」（見本院卷一第296至299頁；本院
02 卷三第147至147-2頁），楊澤枝、楊澤璋、楊時於39年間
03 所出租予楊錦批之112土地位置，是否就是現坐落在628土
04 地上之A建物位置，實無從確認，而被告楊美惠、楊秀霞
05 對此亦未提出證據佐證，故尚難逕認現坐落在628土地上
06 之A建物位置即為楊澤枝、楊澤璋、楊時於39年間出租予
07 楊錦批之112土地位置而認A建物與628土地間存有租賃關
08 係。

09 ②按土地之租賃契約，不論是租地後自建房屋，或承受前手
10 之房屋後始租用該基地，均是以承租人使用其房屋為目的
11 （最高法院95年度台上字第388號判決意旨參照）；又未
12 定有期限之租地建屋契約，或雖定有期限，惟因出租人於
13 租期屆滿時，未表示反對繼續租賃之意思，依民法第451
14 條規定視為以不定期限繼續契約者，由於此等契約性質上
15 非有相當之期限不能達其目的，依其契約之目的探求當事
16 人之真意，契約之期限，應解為至房屋不堪使用時為止。
17 是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用
18 判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構
19 致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背
20 該租地建屋契約立約時當事人之真意（最高法院104年度
21 台上字第559號、107年度台上字第815號判決意旨參
22 照）；另所謂不堪使用之原因，除因房屋本身材質與結
23 構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗損毀壞外，尚包
24 括因不可抗力所造成之自然毀壞或承租人因故自行拆除，
25 至不能為通常之使用之情形。

26 ③倘認楊澤枝、楊澤璋、楊時於39年間出租予楊錦批之112
27 土地位置即為現坐落在628土地上之A建物位置，因土地租
28 用契約書已記載：「第壹條：甲等共有土地照後記標示之
29 建物敷地壹部照（現在使用建築物位置）出租於乙前去使
30 用」、「第貳條：租用期間未定，自民國參拾玖年六月壹
31 日起」、「第柒條：本租用地租用期限無定…乙願將該房

屋取除空土地交還甲等收回之事」、「土地標示：員林正
員林鎮南平里南平第壹壹貳番。右地上建設：土角造瓦
葺、蒿葺平（貳間、貳間）家建住家壹棟四間坐北向南後
竜（使用敷地）」（見本院卷一第296至299頁；本院卷三
第147至147-2頁），而具備「在他人土地上有房屋為目的
而租用基地」之性質，足認楊澤枝、楊澤璋、楊時與楊錦
批是就112土地之土角造房屋占地面積位置及針對該土角
造房屋成立未明定期限之租地建屋契約，則揆諸前揭說明，
經依土地租用契約書之目的探求楊澤枝、楊澤璋、楊
時與楊錦批之真意後，土地租用契約書之期限應解為至該
土角造房屋不堪使用時為止。

④依本院勘驗測量筆錄及現場照片所示（見本院卷一第13
9、141、187頁），A建物は屬磚造建物，並非土角造結
構，足證土地租用契約書所載之土角造房屋已全被拆除改
建而不存在；而被告楊美惠、楊秀霞既已陳稱：A建物は
楊錦批興建等語（見本院卷三第370、375頁），可見該土
角造房屋應是112土地承租人即楊錦批因故自行拆除，致
不能為通常之使用，則依前揭說明，應認該土角造房屋已
達不堪使用之程度，故具租地建屋契約性質之土地租用契
約書應於該土角造房屋經全部拆除而改建A建物時，租期
屆滿而歸於消滅，被告楊美惠、楊秀霞自不得再以土地租
用契約書作為A建物得合法坐落628土地之法律上權源。

3、B、B1、B2建物與824、825、825-1土地間是否存有使用借
貸關係？

被告楊美惠、楊秀霞雖辯稱：其等之父及B、B1、B2建物
前手楊錦批是經112-1、112-2土地（按：即824、分割前8
25土地）之共有人楊澤枝、楊澤璋、楊時同意後，才興建
B、B1、B2建物，並再於58年間經112-2土地之共有人楊水
連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、
楊忍同意及出具土地使用同意書後，始於58年6月間向彰
化縣政府申請將B、B1、B2建物改建為2層磚造建物，並長

01 期繳納房屋稅等語（見本院卷一第259、260頁；本院卷二
02 第303頁；本院卷三第369、370、375頁），並聲請通知證
03 人楊胡東月、林進成到庭作證及提出土地使用同意書、房
04 屋稅繳納通知書、土地租用契約書為證，然已為原告楊銀
05 昌等2人所否認，並爭執土地使用同意書、房屋稅繳納通
06 知書、土地租用契約書之形式上真正（見本院卷二第392
07 頁；本院卷三第121頁）。經查：

08 （1）依日據登記謄本、土地台帳、臺灣省彰化縣土地登記簿所
09 載（見本院卷二第133、135、139、145至149、201、20
10 3、205、209至215頁），112-1、112-2土地之共有人不曾
11 有楊時，故被告楊美惠、楊秀霞陳稱：112-1、112-2土地
12 （按：即824、分割前825土地）之共有人有包含楊時等語
13 （見本院卷二第302頁），容有錯誤，且依前所述，土地
14 租用契約書是僅針對112土地之出租，與112-1、112-2土
15 地無涉，自無法作為B、B1、B2建物得合法占用824、分割
16 前825土地之佐證資料；此外，被告楊美惠、楊秀霞即無
17 再提出其他證據以證明楊錦批有得58年6月以前之112-1、
18 112-2土地之全體共有人楊鎮崙、楊水連、楊農、楊敏、
19 楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍、楊令、楊
20 等、楊澤枝、楊澤璋及其等全部繼承人同意楊錦批在112-
21 1、112-2土地上興建B、B1、B2建物等事實（見本院卷二
22 第135、139、145至149、203、205、211至215頁），而僅
23 空言陳述，故被告楊美惠、楊秀霞辯稱：楊錦批於58年6
24 月前，是經112-1、112-2土地之共有人楊澤枝、楊澤璋、
25 楊時同意後，才興建B、B1、B2建物等語（見本院卷二第3
26 02、303頁；本院卷三第370頁），不足採信。

27 （2）依彰化縣政府109年2月4日府建管字第1090023457號函所
28 示（見本院卷二第269至288頁；按：土地使用同意書應有
29 漏印第2頁，即本院卷一第282頁），楊錦批固曾於58年6
30 月11日向彰化縣政府建設局申請營造執照，以在112-2土
31 地（按：即分割前825土地）上改建B1、B2建物，並提出

外觀上具斯時112-2土地登記名義所有權人楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍之署名及印文的土地使用同意書作為申請資料，但依前所述，楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍早已分別於36年11月20日、9年7月19日、34年9月10日、41年3月7日、36年11月21日、25年8月20日、35年6月25日、23年12月26日、42年7月18日死亡，根本不可能於58年間親自或授權他人簽立署名及蓋用印章出具土地使用同意書予楊錦批，足見土地使用同意書是屬偽造，並非真正，故被告楊美惠、楊秀霞以形式上非真正之土地使用同意書為據，辯稱：楊錦批在112-2土地上改建之B1、B2建物是經58年間之112-2土地全體共有人楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍同意後才改建，故B1、B2建物與825、825-1土地間存有使用借貸關係等語（見本院卷一第259、260頁；本院卷三第369、370、375頁），顯不足採。

- (3) 雖證人楊胡束月證稱：蓋用土地使用同意書時，楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍固均已死亡，但土地使用同意書上之楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍等印文是分別由楊水連之配偶阿腰、楊農之兒子楊戟（按：筆錄誤載為楊戩，見本院卷二第211、215頁）、楊敏之大兒子賴甲乙、楊根之兒子楊尚細、楊礪之兒子楊金山、楊金枝之兒子楊灶、楊烏却之兒子楊通、楊胡之兒子楊賢地、楊忍之兒子楊清水持印章蓋用，且楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍之後代均有同意楊錦批居住在112-2土地上等語（見本院卷三第155至159頁），及證人林進成證稱：楊礪為其祖父，林金山為其父親，其曾聽林金山表示「我有同意楊錦批建築B、B1、B2建物，我有拿印章去蓋」，但是何人印章及蓋何資料，其並不清楚等語（見本院卷三第176至179頁），然依前所述，楊水

連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍既於58年間楊錦批提出土地使用同意書予彰化縣政府建設局前即均已死亡，則蓋用印章之阿腰、楊戟、賴甲乙、楊尚細、楊金山、楊灶、楊通、楊賢地、楊清水自無從經合法授權而代理楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍在土地使用同意書上蓋用楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍之印章；再者，依證人楊胡束月之證述及本院84年度訴字第859號民事判決所示（見本院卷三第157至159、383、397至401頁），楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍既有其他繼承人存在，則倘楊錦批真有獲得楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍之全體繼承人同意，楊錦批應得取得該等全體繼承人以其等自己之名義在土地使用同意書上簽名及用印，但楊錦批最終卻僅由阿腰、楊戟、賴甲乙、楊尚細、楊金山、楊灶、楊通、楊賢地、楊清水以楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍之名義蓋用楊水連、楊農、楊敏、楊根、楊礪、楊金枝、楊烏却、楊胡、楊忍之印章，可見楊錦批實際上應未獲得該等全體繼承人之同意；況且，依戶籍謄本、繼承系統表所載（見本院卷二第45、319頁），原告楊銀昌之父楊敏為招婿，並是於34年10月24日臺灣光復前即34年9月10日死亡，則依繼承登記法令補充規定第10條第1項前段：「日據時期招婿（贅夫）與妻所生子女，冠母姓者，繼承其母之遺產，冠父姓者，繼承其父之遺產。」，冠母姓之賴甲乙並無繼承其父楊敏於112-2土地應有部分之權利，故無繼承112-2土地應有部分權利之賴甲乙在土地使用同意書上蓋用楊敏之印章，顯無從拘束有繼承112-2土地應有部分權利之原告楊銀昌。從而，證人楊胡束月、林進成上開所證，並不足為有利於被告楊美惠、楊秀霞之認定。

01 (4) 縱認土地使用同意書形式上為真正，土地使用同意書亦僅
02 同意楊錦批使用112-2土地（即分割前825土地）改建房
03 屋，而不包含112-1土地（即824土地）（見本院卷二第28
04 1頁），故土地使用同意書並無法作為B建物得合法占用82
05 4土地之法律上依據。

06 (5) 房屋稅依房屋稅條例第4條之規定，是政府對房屋所有人
07 或現住人在持有房屋期間所課徵之財產稅，本就是B、B
08 1、B2建物之前所有人楊錦批所應繳納之稅款，故繳交房
09 屋稅實與B、B1、B2建物是否得合法使用824、分割前825
10 土地無關。因此，被告楊美惠、楊秀霞提出房屋稅繳納通
11 知書（見本院卷一第300至364頁），以佐證作為其等所有
12 之B、B1、B2建物具合法占用824、825、825-1土地之法律
13 上權源，並非可採。

14 4、A、B、B1、B2建物是否有經628、824、分割前825土地之
15 共有人默示同意使用628、824、分割前825土地？

16 (1) 按單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有
17 人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何
18 法律效果，亦非默許同意使用（最高法院105年度台上字
19 第13號判決意旨參照）。

20 (2) 被告楊美惠、楊秀霞雖辯稱：A、B、B1、B2建物已長期坐
21 落在628、824、分割前825土地上，足見其等之前手楊錦
22 批興建A、B、B1、B2建物，是經628、824、分割前825土
23 地之共有人默示同意使用628、824、分割前825土地等語
24 （見本院卷三第370頁），然A、B、B1、B2建物之占地面
25 積多達175.29平方公尺，則628、824、分割前825土地之
26 全體共有人是否真會同意楊錦批無償在628、824、分割前
27 825土地上興建A、B、B1、B2建物，而致628、824、分割
28 前825土地之全體共有人長期無法使用A、B、B1、B2建物
29 所占用之628、824、分割前825土地多達175.29平方公尺
30 之面積，造成自身於628、824、分割前825土地上之使用
31 利益受損，誠有疑問；又楊錦批在628、824、分割前825

01 土地上所興建之A、B、B1、B2建物雖得長期坐落在628、8
02 24、分割前825土地上而未遭628、824、分割前825土地之
03 全體共有人反對或起訴請求拆除，但此誠可能是因628、8
04 24、分割前825土地之全體共有人礙於宗親情誼或避免麻
05 煩或缺乏管理能力或未實際居住在628、824、分割前825
06 土地上等原因，致未予干涉而沈默，故不能因此推論62
07 8、824、分割前825土地之全體共有人已全部默示同意楊
08 錦批得以A、B、B1、B2建物無償占有使用628、824、分割
09 前825土地。因此，被告楊美惠、楊秀霞上開所辯，難以
10 採信。

11 5、原告楊銀昌等2人請求拆除A、B、B1、B2建物，有無違反
12 權利濫用禁止原則及誠信原則？

13 (1) 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
14 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法
15 第148條第1項、第2項定有明文。所謂行使權利不得以損
16 害他人為主要目的，是指行使權利，專以損害他人為目的
17 之情形而言，若為自己利益而行使，縱於他人利益不無損
18 害，然既非以損害他人為主要目的，即無該項規定之適
19 用。又所謂行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法，
20 是指權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，
21 足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再
22 為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應
23 斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社
24 會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院
25 102年度台上字第1932號判決意旨參照）。

26 (2) 依前所述，A、B、B1、B2建物就所坐落之628、824、82
27 5、825-1土地並無租賃關係、使用借貸關係、默示同意等
28 占有使用法律上權源，故原告楊銀昌等2人行使物上請求
29 權，攸關其等使用628、824、825、825-1土地之財產上利
30 益，核屬正當權利之行使，尚難遽認是以損害被告楊美
31 惠、楊秀霞為主要目的；再者，原告楊銀昌等2人雖於A、

01 B、B1、B2建物長久坐落在628、824、825、825-1土地上
02 後，始起訴請求拆除A、B、B1、B2建物，然法律對於原告
03 楊銀昌等2人物上請求權之行使，並未課予其等或前手應
04 於一定期限內主張之義務，且原告楊銀昌等2人亦無以何
05 具體積極作為創造使被告楊美惠、楊秀霞信賴其等不再對
06 A、B、B1、B2建物行使物上請求權之外觀，故原告楊銀昌
07 等2人於其等或前手長期消極不行使物上請求權後更行主
08 張，並無違反誠信原則。因此，被告楊美惠、楊秀霞辯
09 稱：原告楊銀昌等2人行使物上請求權，已屬權利濫用，
10 並違反誠信原則等語（見本院卷三第371至374頁），並非
11 可採。

12 （四）就C、C1、F建物：

- 13 1、原告楊銀昌等2人主張C、C1、F建物原是李福堂所有，於
14 李福堂死亡後，由李福堂之繼承人即被告管文英、李伊阡
15 繼承取得之事實，業經被告即李福堂之配偶管文英陳稱：
16 C、C1、F建物は李福堂蓋的，其現亦居住在C、C1、F建物
17 等語（見本院卷三第366頁），而已於相當時期受合法通
18 知之未到庭被告李伊阡亦未提出書狀爭執，則依民事訴訟
19 法第280條第3項前段、第1項前段之規定，應視同自認，
20 故堪認原告楊銀昌等2人所主張之上開事實為真正。
- 21 2、被告管文英、李伊阡並未陳述關於C、C1、F建物得合法占
22 用824、825土地之法律上依據，則本院自難認被告管文
23 英、李伊阡所有之C、C1、F建物具得占有使用原告楊銀昌
24 等2人與其他共有人所共有之824、825土地之法律上權
25 源。

26 （五）就G、G1建物：

- 27 1、原告楊銀昌等2人主張G、G1建物之事實上處分權現為具兄
28 弟關係之被告楊趙、楊連鑫所有之事實，有戶籍謄本、本
29 院勘驗測量筆錄附卷可參（見本院卷一第79、81、139、1
30 41頁），並已為到庭之被告楊連鑫所自認（見本院卷一第
31 256頁），而已於相當時期受合法通知之未到庭被告楊趙

亦未提出書狀爭執，則依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項前段之規定，應視同自認，故堪認原告楊銀昌等2人所主張之上開事實為真正。

- 2、被告楊趙、楊連鑫並未陳述關於G、G1建物得合法占用824、825土地之法律上依據，則本院自難認被告楊趙、楊連鑫具事實上處分權之G、G1建物有得占有使用原告楊銀昌等2人與其他共有人所共有之824、825土地之正當權源。

（六）就H建物：

- 1、原告楊銀昌主張坐落825土地上之H建物為被告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲所有及具事實上處分權之事實，已於相當時期受合法通知之未到庭被告楊萬賜、楊文賢、楊秀雲並未提出書狀爭執；又被告楊鑑雖辯稱：其已將H、H1、H2、E至E3建物之事實上處分權讓與給被告楊秀雲，故其就H建物已無所有權等語（見本院卷一第245、374頁），然將附圖與所有權移轉契約書、彰化縣房屋稅籍登記表暨所附房屋平面圖、彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書相互對照（見本院卷一第249、251頁；本院卷三第45、46、89頁），H、H1、H2、E至E3建物於附圖之占地面積合計為82.7平方公尺（即：63.93+18.77=82.7），而被告楊鑑則是僅讓與占地面積46.2平方公尺之H、H1、H2、E至E3建物之事實上處分權予被告楊秀雲，且附圖、上開平面圖上之H、H1、H2、E至E3建物之長寬並非完全吻合，可見被告楊鑑仍保有占地面積36.5平方公尺（即：82.7—46.2=36.5）之H、H1、H2、E至E3建物之部分所有權而未讓與、處分。綜上，足認被告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲就於結構上具不可分性之同一建物即H、H1、H2建物仍共有所有權或事實上處分權，而具拆除H建物之權限。
- 2、被告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲並未到庭或具狀陳述H建物得合法占用825土地之法律上依據，則本院自難認被告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲所有或具事實上處分權之H建物存有得占有使用原告楊銀昌與其他共有人所共有

01 之825土地之法律上權源。

02 四、綜上所述，被告楊美惠等10人分別所有或具事實上處分權之
03 系爭地上物既無占有使用628、824、825、825-1土地之法律
04 上權源存在，且已妨害原告楊銀昌等2人及628、824、825土
05 地其他共有人所有權之行使，則原告楊銀昌等2人依民法第7
06 67條第1項前段、中段、第821條之規定，請求（一）被告楊
07 美惠、楊秀霞將坐落628、824、825、825-1土地上之A、B、
08 B1、B2建物拆除，並返還A、B建物所占用之628、824土地予
09 原告得華公司及628、824土地其他共有人全體，B1建物所占
10 用之825土地予原告楊銀昌及825土地其他共有人全體，B2建
11 物所占用之825-1土地予原告楊銀昌；（二）被告管文英、
12 李伊阡將坐落824、825土地上之C、C1、F建物拆除，並返還
13 C、F建物所占用之824土地予原告得華公司及824土地其他共
14 有人全體，C1建物所占用之825土地予原告楊銀昌及825土地
15 其他共有人全體；（三）被告楊趙、楊連鑫將坐落824、825
16 土地上之G、G1建物拆除，並返還G建物所占用之824土地予
17 原告得華公司及824土地其他共有人全體，G1建物所占用之8
18 25土地予原告楊銀昌及825土地其他共有人全體；（四）被
19 告楊萬賜、楊鑑、楊文賢、楊秀雲將坐落825土地上之H建物
20 拆除，並返還H建物所占用之825土地予原告楊銀昌及825土
21 地其他共有人全體，為有理由，應予准許。

22 五、關於假執行之說明：原告楊銀昌等2人、被告楊美惠、楊秀
23 霞、楊連鑫、楊鑑陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假
24 執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；
25 並依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌定相當擔保
26 金額，宣告被告管文英、李伊阡、楊趙、楊萬賜、楊文賢、
27 楊秀雲預供擔保，亦得免為假執行。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後
31 段。

01 八、就特別代理人酬金部分：

02 （一）按選定特別代理人所需費用，及特別代理人代為訴訟所需
03 費用，得命聲請人墊付；法院或審判長依法律規定，為當
04 事人選任律師為特別代理人或訴訟代理人者，其律師之酬
05 金由法院酌定之；前項律師酬金為訴訟費用之一部，應限
06 定其最高額，其支給標準，由司法院參酌法務部及全國律
07 師聯合會等意見定之；前項律師酬金之數額，法院為終局
08 裁判時，應併予酌定，民事訴訟法第51條第5項、第77條
09 之25第1項、第2項、第3項分別定有明文。又法院裁定律
10 師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，
11 於民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額3%以下，但
12 最高不得逾新臺幣（下同）50萬元，亦為法院選任律師及
13 第三審律師酬金核定支給標準第4條第1項第1款所明定。

14 （二）本院前依原告楊銀昌等2人之聲請，以108年度聲字第35號
15 裁定選任王銘助律師為李福堂於本件之特別代理人，則本
16 件既已判決，依民事訴訟法第77條之25第3項之規定，本
17 院自應依職權酌定給付王銘助律師之酬金。又本院審酌本
18 件之案情難易程度、訴訟期間王銘助律師於109年4月9
19 日、109年7月2日親自到場執行職務2次、109年8月27日、
20 109年9月3日委任複代理人到場執行職務2次（見本院卷二
21 第387頁；本院卷三第115、149、171頁），並依序提出民
22 事答辯狀、民事答辯二狀、民事答辯三狀等表現（見本院
23 卷二第299、300頁；本院卷三第107、109、143、145
24 頁），參考司法院訂定之法院選任律師及第三審律師酬金
25 核定支給標準，及王銘助律師對於酬金數額之意見後（見
26 本院卷三第379頁），爰核定王銘助律師擔任李福堂特別
27 代理人之酬金為3萬元，並命選任特別代理人之聲請人即
28 原告楊銀昌等2人墊付之。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 22 日

30 民事第一庭 法 官 許嘉仁

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
02 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
03 納上訴審裁判費。

04 如不服特別代理人酬金之裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀
05 向本院提出抗告，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

06 中 華 民 國 111 年 1 月 22 日

07 書記官 曾靖雯

08 附圖：彰化縣員林地政事務所110年8月30日員土測字第142700
09 號土地複丈成果圖。