

原 告 福霖開發有限公司

04 0000000000000000
05 兼法定代理人 黃秋香
06 0000000000000000
07 0000000000000000

08 共 同

09 訴 訟 代 理 人 趙惠如律師

10 被 告 ① 陳淑媛

11 ② 吳泊霖

12 ③ 吳漢彬

13 0000000000000000
14 ④ 吳笠萁
15 0000000000000000

16 ⑤ 吳淨如

17 ⑥ 吳東昇

18 ⑦ 吳淑玲

19 ⑧ 吳永祥

20 0000000000000000
21 ⑨ 吳池寬

22 ⑩ 吳碧陽

23 ⑪ 吳永珍

24 ⑫ 吳景文

25 ⑬ 吳景煌

26 ⑭ 吳永隆

27 ⑮ 吳垂朋

28 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年4月1日言詞
29 辯論終結，判決如下：

30 主 文

- 01 一、附表一附圖編號A、B、C所示之被告，應將坐落彰化縣○○
02 鎮○○段000000地號土地上如附圖即彰化縣溪湖地政事務所
03 收件日期文號113年12月2日溪測土字第2103號土地複丈成果
04 圖（下稱附圖）所示編號A（面積13.47平方公尺）、B（面
05 積27.07平方公尺）、C（面積11.16平方公尺）部分之地上
06 物拆除；並將上開土地交還原告福霖開發有限公司。
- 07 二、附表一附圖編號D、E、F所示之被告，應將坐落彰化縣○○
08 鎮○○段000000地號土地上如附圖所示編號D（57.38平方公
09 尺）、E（面積139.35平方公尺）、F（面積57.71平方公
10 尺）部分之地上物拆除，並將上開土地交還原告黃秋香。
- 11 三、附表一附圖編號G所示之被告，應將坐落彰化縣○○鎮○○
12 段000000地號土地上如附圖所示編號G（面積94.66平方公
13 尺）部分之地上物拆除，並將上開土地交還原告及其他共有
14 人。
- 15 四、訴訟費用由附表一附圖編號A所示之被告負擔百分之41，餘
16 由附表一附圖編號B所示之被告負擔。
- 17 五、上開第一、二、三項部分，各項所示之原告、被告各提供附
18 表二所示之假執行擔保金額、免為假執行擔保金額後，得為
19 假執行及免為假執行。

20 事實及理由

21 甲、程序方面：

- 22 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
23 本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項
24 定有明文。原告起訴時原列吳國才為被告，嗣後查得吳國才
25 非如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年12月2
26 日溪測土字第2103號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示建物
27 之所有權人，故撤回對吳國才之訴訟，且得吳國才之同意
28 （本院卷第236頁）。是吳國才業經撤回起訴確定，已非本
29 件當事人。
- 30 二、本件除被告陳淑媛、吳漢彬外，其餘被告均受合法通知，無
31 正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第

01 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
02 決。

03 乙、實體方面：

04 壹、原告主張：

05 一、分割前坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱分割前1
06 38地號土地）於分割前為原告與被告（被告吳泊霖、吳漢
07 彬、吳笠萁、吳淨如除外）及其他共有人所共有，經本院11
08 2年度訴字第47號民事分割共有物事件判決確定，由原告福
09 霖開發有限公司（下稱福霖公司）取得分割後之同段138-13
10 地號土地（下稱138-13地號土地）、原告黃秋香（與福霖公
11 司合稱原告，個別原告逕以姓名稱之）取得分割後之同段13
12 8-14地號土地（下稱138-14地號土地），而同段138-27地號
13 土地（下稱138-27地號土地，與前開兩筆土地合稱系爭土
14 地，個別土地逕以地號稱之）則分割後作為道路使用，原告
15 及其他共有人按原應有部分比例維持共有。

16 二、系爭土地遭被告等人占有使用，占用情形如附表一及附圖所
17 示，因被告等人均無正當權源，占有使用系爭土地，損及原
18 告及共有人之權益。爰依民法第767條、第821條規定，請求
19 被告拆除占用位置之地上物，並將138-13地號土地返還福霖
20 公司、138-14地號土地返還黃秋香、138-27地號土地返還原
21 告及其他共有人等語。

22 三、並聲明：

23 (一)、如主文第一至三項所示。

24 (二)、願供擔保，請准宣告假執行。

25 貳、被告答辯：

26 一、陳淑媛、吳漢彬：附圖編號B、C、E、F建物為吳金城所蓋，
27 吳金城之繼承人為吳垂朋及吳國財，而吳國財死亡後，伊等
28 與吳泊霖、吳笠萁、吳淨如均為吳國財之繼承人，尚未為遺
29 產分割，因伊等目前仍居住上開建物，倘拆除後伊等沒地方
30 住，希望能獲補償等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

31 二、吳池寬未於言詞辯論期日到場，前以書狀表示：原138地號

01 土地，係吳氏宗親共有，經族人變賣後，由原告取得並請求
02 分割，使建物坐落原告取得之土地上，並非故意或重大過失
03 占用或違法於原告所有及共有人土地上擅自興建地上物。且
04 伊與母親、妹妹目前居住於原告請求之建物，因母親高齡90
05 歲，日常生活無法自理，而妹妹患有智能障礙，該住所是伊
06 等賴以維生的唯一住所，拆除將嚴重影響生活，且無資力再
07 尋其他住所，請求類推民法第425之1條規定，由被告支付租
08 金，繼續使用系爭土地等語。並答辯聲明：(一)、駁回原告之
09 訴及其假執行之聲請。(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣
10 告免為假執行。

11 三、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
12 或陳述。

13 參、本院之判斷：

14 一、原告主張分割前138地號土地於分割前為原告與被告（被告
15 吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如除外）及其他共有人所共
16 有，經本院112年度訴字第47號民事分割共有物事件判決確
17 定在案，由原告福霖公司取得分割後之138-13地號土地、原
18 告黃秋香取得分割後之138-14地號土地，而138-27地號土地
19 則分割後作為道路使用，由原告與其他共有人按原應有部分
20 比例維持共有。又系爭土地上現仍遭被告所有如附圖所示之
21 建物（下稱系爭建物）無權占用（所有人及占用情形詳如附
22 表一）等語，有原告所提系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、
23 照片、前案分割共有物判決等件為證（本院卷第27-81
24 頁），並經本院囑託彰化縣溪湖地政事務所套繪測量，且經
25 本院調取前案判決審閱無訛，兩造對此亦不爭執，自屬真
26 實。

27 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，
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
30 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
31 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無

01 舉證責任，占有人自應就其取得占有是有正當權源之事實證
02 明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參
03 照）。本件被告對於原告現為系爭土地所有權人並不爭執，
04 則揆諸前揭說明，自應由被告就其所有系爭建物有占有系爭
05 土地合法權源之事實負舉證之責。

06 三、按共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，
07 是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為
08 何，均有使原分管契約發生終止之效力，即判決分割後，共
09 有人依原分管契約之占有，除另有約定外，已難謂有何法律
10 上之原因，原共有人不得再執原分管契約為占用使用系爭土
11 地之權源（最高法院107年台上字第879號、109年台上字第2
12 977、3157號民事判決意旨參照）。則依前開實務見解說
13 明，於前案判決分割確定後，原分管契約已終止，亦不得再
14 為系爭建物合法占用系爭土地之正當權源。查被告陳淑媛、
15 吳漢彬雖以前詞辯稱因伊等目前仍居住上開建物，倘拆除後
16 伊等沒地方住，希望能獲補償等語；被告吳池寬雖以前詞辯
17 稱伊與母親、妹妹目前居住於原告請求之建物，該住所是伊
18 等賴以維生的唯一住所，拆除將嚴重影響生活，且無資力再
19 尋其他住所，請求類推民法第425之1條規定，由被告支付租
20 金，繼續使用系爭土地等語。惟被告吳池寬請求類推民法第
21 425之1條規定，於法未合；被告陳淑媛、吳漢彬請求補償，
22 未經原告同意，亦無依據，均無從據此認其等所有系爭建
23 物，非無權占有，而有繼續占用系爭土地之正當權源。

24 三、基上，被告既未證明其等所有系爭建物有合法占用系爭土地
25 之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第82
26 1條等規定，請求被告拆除系爭建物，並返還占用之土地，
27 即屬有據。

28 四、綜上所述，本件被告所辯，並無可採。從而，原告依民法第
29 767條第1項前段、中段、第821條等規定，訴請被告拆除系
30 爭建物，並將占用土地返還原告如其聲明所示，為有理由，
31 應予准許。

01 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列。

04 伍、兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分
05 別酌定相當擔保金額准許之。

06 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1、2
07 項。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日

09 民事第三庭 法官 洪堯讚

10 一、上為正本係照原本作成。

11 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
12 (須按他造當事人之人數附繕本)，如委任律師提起上訴
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
15 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第44
16 1條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日

18 書記官 李盈菽

19 附圖：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年12月2日溪測土
20 字第2103號土地複丈成果圖

21 附表一：附圖之土地占用情形

22

附圖 編號	面積 (平方公尺)	地號	土地所有人	被告 (占有使用人)
A	13.47	138-13	福霖公司	吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆
B	27.07			陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋
C	11.16			陳淑媛、吳泊霖、吳漢

				彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋
D	57.38	138-14	黃秋香	吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆
E	139.35			陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋
F	57.71			陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋
G	94.66	138-27	原告及其他共有人	吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆

附表二：假執行及免為假執行擔保金額（新臺幣）

主文 項次	附圖 編號	面積 (平方公尺)	原告及假執行擔保金額	被告 (占有使用人)	左欄被告免為假執行擔保金額
一	A	13.47	福霖公司 87,890元	吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆	68,697元
	B	27.07		陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋	138,057元
	C	11.16		陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋	56,916元
二	D	57.38	黃秋香 432,548元	吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、	292,638元

(續上頁)

01

				吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆	
	E	139.35		陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋	710,685元
	F	57.71		陳淑媛、吳泊霖、吳漢彬、吳笠萁、吳淨如、吳垂朋	294,321元
三	G	94.66	福霖公司、黃秋香 160,922元	吳東昇、吳淑玲、吳永祥、吳池寬、吳碧陽、吳永珍、吳景文、吳景煌、吳永隆	482,766元