

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第948號

原告 虹展建設股份有限公司

法定代理人 王晨星

訴訟代理人 鍾傑名律師

被告 黃富美

陳慧如

陳立民

陳惠薰

陳惠娟

陳惠貞

陳惠靜

藍素琴

陳立忠

陳苡佑

陳賜猛

兼 下一人

訴訟代理人 陳雅淑

被告

兼 上十人

訴訟代理人 陳俊嘉

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳俊嘉應將坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地如附圖所示編號A一層磚造建物（面積172平方公尺）拆除，並

01 將該部分土地返還原告及附表所示其他全體共有人。

02 二、被告陳俊嘉、藍素琴、陳雅淑、陳立忠、陳苡佑應將坐落彰
03 化縣○○鄉○○○段0000地號土地如附圖所示編號B鐵皮屋
04 （面積33.11平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告及
05 附表所示其他全體共有人。

06 三、原告其餘之訴駁回。

07 四、訴訟費用由被告陳俊嘉負擔80%，餘由被告陳俊嘉、藍素
08 琴、陳雅淑、陳立忠、陳苡佑連帶負擔。

09 五、本判決第一項於原告以新臺幣28萬1,000元為被告陳俊嘉供
10 擔保後，得假執行。但被告陳俊嘉如以新臺幣84萬2,800元
11 為原告預供擔保，得免為假執行。

12 六、本判決第二項於原告以5萬5,000元為被告陳俊嘉、藍素琴、
13 陳雅淑、陳立忠、陳苡佑供擔保後，得假執行。但被告陳俊
14 嘉、藍素琴、陳雅淑、陳立忠、陳苡佑如以新臺幣16萬2,23
15 9元為原告預供擔保，得免為假執行。

16 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 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
20 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書
21 第2款定有明文。查原告起訴聲明：被告陳俊嘉應將坐落彰
22 化縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土
23 地）上建物拆除，並將土地返還原告與其他全體共有人，嗣
24 追加陳雅淑、陳賜猛、陳苡佑、陳立忠、藍素琴、陳惠靜、
25 陳惠貞、陳惠娟、陳惠薰、陳立民、陳慧如、黃富美為被
26 告，並變更聲明為：(一)被告應將系爭土地如附圖編號A一層
27 磚造建物（面積172平方公尺，門牌號碼：坑口巷10號，下
28 稱A建物）拆除，並將該部分土地返還原告及附表所示其他
29 全體共有人（下稱其餘共有人）。(二)如主文第二項所示（卷
30 第頁157、335-336頁），核原告訴之變更，係基於A建物及
31 附圖編號B鐵皮屋（面積33.11平方公尺，下稱B鐵皮屋）無

01 權占有系爭土地所生爭執，基礎事實同一，程序上自應准
02 許。

03 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
04 法第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而
05 為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：原告為系爭土地共有人，其餘共有人如附表所
08 示，惟被告共有事實上處分權之A建物，及藍素琴、陳雅
09 淑、陳立忠、陳俊嘉、陳苡佑（下稱藍素琴等5人）共有所有
10 權之B鐵皮屋均無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1
11 項、第821條規定請求拆屋還地等語。並聲明：(一)如前揭變
12 更後聲明所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告方面：

14 (一)陳俊嘉、陳雅淑、陳賜猛、陳苡佑、陳立忠、藍素琴、陳惠
15 靜、陳惠貞、陳惠娟、陳惠薰、陳立民（下稱陳俊嘉等11
16 人）未於言詞辯論期日到場，據其先前到庭陳述略以：A建
17 物是陳俊嘉祖父即訴外人陳淑賢所興建，因陳俊嘉父親即訴
18 外人陳賜欽重聽，陳淑賢與陳賜欽之兄弟即訴外人陳賜雄及
19 其他兄弟講好要把A建物留給陳賜欽，僅因陳賜欽重聽且陳
20 賜雄學歷較高，故先將A建物讓與陳賜雄，陳賜雄再依照之
21 前跟陳淑賢之約定於死前讓與A建物給陳賜欽，嗣陳賜欽於
22 民國98年前後再把A建物贈與陳俊嘉。B鐵皮屋係陳賜欽及藍
23 素琴於陳俊嘉唸國中小時興建，陳賜欽過世後，繼承人沒有
24 就B鐵皮屋去做分配。又系爭土地共有人即陳苡佑有同意應
25 有部分1/9可供陳俊嘉使用，陳俊嘉另有嘗試取得其他共有
26 人同意書，但沒有辦法取得等語。並聲明：原告之訴駁回。

27 (二)陳慧如未於言詞辯論期日到場，據其先前到庭陳述略以：伊
28 對A建物及B鐵皮屋之興建過程不清楚，不了解該等地上物事
29 實上處分權人為何人，亦不清楚是否為有權占有。伊不知道
30 原告會經過這麼長的時間才提出本件訴訟等語。並聲明：原
31 告之訴駁回。

01 (三)黃富美未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
02 何聲明及陳述。

03 三、到庭兩造不爭執事項（卷第307頁）：

04 (一)原告為系爭土地共有人。

05 (二)系爭土地上坐落附圖編號A一層磚造建物（面積172平方公
06 尺，即A建物）及編號B鐵皮屋（面積33.11平方公尺，即B鐵
07 皮屋）。

08 (三)A建物為陳淑賢出資興建。B鐵皮屋為陳賜欽與被告藍素琴共
09 同出資興建。

10 (四)陳賜雄於84年2月21日死亡，繼承人為黃富美、陳立民、陳
11 惠娟、陳惠貞、陳惠靜、陳惠薰、陳慧如（下稱黃富美等7
12 人）。

13 (五)陳賜欽於99年12月24日死亡，繼承人為藍素琴等5人。

14 四、得心證之理由：

15 (一)A建物事實上處分權人為陳俊嘉，B鐵皮屋所有權人為藍素琴
16 等5人：

17 1.按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一
18 次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除
19 之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決參照）。未經
20 保存登記之建物，仍得為不動產之標的，而由其原始建築
21 者，取得所有權，毋須登記，如起造人已死亡，其原始取得
22 之建物為其複數之繼承人所繼承者，依民法第1148條、第75
23 9條之規定，不待登記，繼承人即因繼承而取得該建物所有
24 權。又違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動
25 產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應
26 認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。

27 2.經查，陳俊嘉辯稱：A建物係陳淑賢所興建，陳淑賢與陳賜
28 雄及其他兄弟講好要把A建物留給陳賜欽，僅因陳賜欽重聽
29 且陳賜雄學歷較高，故先將A建物讓與陳賜雄，陳賜雄再依
30 照之前與陳淑賢之約定於死前讓與A建物給陳賜欽，嗣陳賜
31 欽於98年前後再將A建物贈與陳俊嘉等語（卷第309頁），核

01 與藍素琴所辯：A建物是陳淑賢興建的，陳淑賢生前就有跟
02 陳賜欽說要把A建物讓與給他，這段是我婆婆跟我說的。但
03 因為陳賜欽重聽學歷不高，且陳賜雄是戶長，所以就先把A
04 建物讓與給陳賜雄，陳賜雄後來又再把A建物讓與陳賜欽等
05 語（卷第308-309頁）大致相符，再佐以A建物之用電及用水
06 戶名現均為陳俊嘉乙情，有台灣電力股份有限公司彰化營業
07 處113年8月30日函（卷第65-67頁）及台灣自來水股份有限
08 公司第十一區管理處113年9月2日函（卷第69-71頁）可憑，
09 足認陳俊嘉已有實際支配、使用A建物之事實，故A建物係陳
10 淑賢出資興建取得所有權，嗣陳淑賢將A建物事實上處分權
11 以贈與為原因轉讓予陳賜雄，陳賜雄再將A建物事實上處分
12 權以贈與為原因轉讓予陳賜欽，陳賜欽復將A建物事實上處
13 分權以贈與為原因轉讓予陳俊嘉，陳俊嘉為A建物事實上處
14 分權人，應堪認定。次查，B鐵皮屋為陳賜欽與藍素琴共同
15 出資興建，嗣陳賜欽於99年12月24日死亡，繼承人為藍素琴
16 等5人等情，為兩造所不爭，足認陳賜欽、藍素琴係因出資
17 興建B鐵皮屋而共同取得所有權，又於陳賜欽死亡後因繼承
18 而由藍素琴等5人共同共有，故B鐵皮屋所有權人為藍素琴等
19 5人，亦堪認定。

20 3.原告雖主張A建物係由陳淑賢興建，陳淑賢再將A建物事實上
21 處分權轉讓予陳賜雄、陳賜猛、陳賜欽，陳賜雄於84年2月2
22 1日死亡，其事實上處分權由黃富美等7人共同繼承，陳賜欽
23 於99年12月24日死亡，其事實上處分權由藍素琴等5人共同
24 繼承，故被告均為A建物事實上處分權人等語，並以陳雅淑
25 之陳述及彰化縣地方稅務局員林分局113年9月3日函為據。
26 惟查，陳雅淑所述僅為：A建物為陳淑賢興建，但我不清楚
27 陳淑賢過世後是誰繼承等語（卷第133頁），對於A建物興建
28 完成後之繼承、轉讓過程均不明瞭；而彰化縣地○○○○○
29 ○○○○○○○○○○巷00號房屋之稅籍證明書等資料（卷第
30 73-86頁）所載略以：稅籍編號0000000000號自61年7月起
31 課，以陳賜猛為原始納稅義務人，迄今尚未移轉；稅籍編號

01 00000000000號自61年7月起課，以陳賜雄、陳賜猛、陳賜欽
02 為原始納稅義務人，陳賜欽所有持分於100年9月16日移轉予
03 陳俊嘉，陳賜雄及陳賜猛迄未移轉；稅籍編號00000000000
04 號自61年7月起課，以陳賜欽為原始納稅義務人，於100年9
05 月16日移轉予陳俊嘉等情，納稅義務人移轉過程，與原告上
06 開主張均不相符，原告上開主張，難認可採。

07 (二)A建物、B鐵皮屋為無權占有：

08 1.按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
09 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
10 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
11 取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應
12 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
13 決參照）。次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共
14 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有
15 部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算，民法第820條第1項定
16 有明文。

17 2.經查，A建物及B鐵皮屋均占用系爭土地，此為兩造所不爭。
18 陳俊嘉等11人雖辯稱系爭土地共有人陳苡佑有同意將系爭土
19 地應有部分 $\frac{1}{9}$ 供陳俊嘉使用等語，然未得共有人過半數及
20 其應有部分合計過半數之同意，或得應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 之
21 共有人同意，自與民法第820條第1項規定不符，被告復未證
22 明A建物及B鐵皮屋占有系爭土地有何占有權源，是原告主張
23 A建物及B鐵皮屋無權占有系爭土地等語，自堪採信。

24 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
25 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
26 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
27 民法第767條第1項前段、第821條定有明文。查原告為系爭
28 土地共有人，其餘共有人如附表所示等情，有系爭土地查詢
29 資料（卷第39-50頁）可憑，而A建物、B鐵皮屋均無權占有
30 系爭土地，且A建物事實上處分權人為陳俊嘉，B鐵皮屋所有
31 權人為藍素琴等5人，業如前述，是原告依民法第767條第1

01 項前段、第821條規定，請求陳俊嘉拆除A建物並返還該部分
02 土地予全體共有人，及請求藍素琴等5人拆除B鐵皮屋並返還
03 該部分土地予全體共有人，即屬有據，逾此範圍之請求，自
04 屬無據。

05 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，
06 請求陳俊嘉拆除A建物並返還該部分土地予原告及其餘共有
07 人，及請求藍素琴等5人拆除B鐵皮屋並返還該部分土地予原
08 告及其餘共有人，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
09 為無理由，應予駁回。

10 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核其勝訴部分，與民
11 事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金
12 額，予以准許。並依同法第392條第2項規定，職權酌定相當
13 之擔保金額，准敗訴被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴
14 部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

15 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
16 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

19 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

20 法官 劉玉媛

21 法官 張亦忱

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
25 繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

27 書記官 黃明慧

28 附表

29

編號	共有人
1	陳儀
2	陳淑琛

3	陳淑彥
4	陳春仁
5	蔡藹華
6	陳苡佑
7	彭日生
8	陳秉逸
9	王陳信枝
10	陳鴻綸
11	陳鴻政
12	楊陳慈戀
13	葉陳麗華
14	張惠玲
15	陳世耀
16	陳秀珍
17	陳秀貞
18	陳世傑
19	陳世輝
20	陳雅莉
21	陳世英
22	陳世堅
23	陳家真
24	陳秀端
25	陳秀育
26	張佑嘉
27	張秩嘉
28	張玲薰

(續上頁)

01

29	張玲如
30	陳世煌
31	陳雅伶
32	陳雅典
33	陳水能
34	吳記貞
35	曾陳文花
36	吳水月
37	吳寶蓁
38	阮陳慈美
39	何麗娟
40	吳孟庭