

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1035號

原告 朱玉純

被告 呂茂興

林瓊玉

71弄11號

共同

訴訟代理人 林世祿律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣坐落於彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地為兩造所共有。詎料，於本院民國111年度斗簡字第253號分割共有物事件(下稱另案訴訟)囑託彰化縣北斗地政事務所測繪，發覺系爭土地業經被告呂茂興未經全體共有人之同意，而於系爭500地號上自行搭建如附圖一編號J，面積342平方公尺之鐵皮屋地上物及水泥地。被告林瓊玉未經全體共有人之同意，而於系爭500地號上自行搭建如附圖一所示編號G、面積58平方公尺之平房及棚架，於系爭501地號土地上自行搭建如附圖一所示編號Q、面積222平方公尺之平房及棚架。嗣經原告向被告表示無權占有之主張，然被告置之不理。則被告於系爭土地上建築房屋行為，嚴重損及全體共有人之權利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告就如附圖所示之編號J、G、Q部分應予拆除，並返還占用土地予全體共有人。

二、被告所提系爭土地之分管契約並無原告及訴外人周耀益之

01 簽名、蓋章及分管日期，何來同意？又系爭建物未經原告
02 及全體共有人之同意，已於111年(即分管日期前)興建完
03 成。依原告所提出之81年、100年、113年之三張航照圖，
04 81年期間被告林瓊玉部分為豬舍、被告呂茂興部分為農
05 田，100年期間被告呂茂興部分已興建為鐵皮屋，113年期
06 間被告林瓊玉部分，豬舍已改建新平房及車庫，而被告呂
07 茂興部分增加鐵皮屋使用面積，足證被告未經原告及全體
08 共有人之同意而興建。原告並無權利濫用，係被告劃地為
09 王在先。

10 三、並聲明：(一)被告呂茂興應將坐落系爭500地號土地上如附
11 圖一所示編號J，面積342平方公尺之鐵皮屋地上物拆除及
12 水泥地刨除，並將建物所占之土地返還原告及其他共有人
13 全體。(二)被告林瓊玉應將坐落於系爭500、501地號土地上
14 如附圖一所示編號G、面積58平方公尺之平房及棚架、編
15 號Q、面積222平方公尺之平房及棚架地上物拆除，並將建
16 物占用之土地返還原告及其他共有人全體。(三)原告願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 貳、被告則以：

19 一、被告建屋時有經過共有人口頭同意，但未形成書面，否則
20 為何至今才有人異議？系爭土地已經本院分割共有物一審
21 判決被告之地上物可以保留，原告上訴中(113年簡上字第
22 129號)。原告原使用另案分割確定之中寮段163地號土
23 地，為求分在路邊，提起本件訴訟之目的係為逼迫被告同
24 意其主張，其權利行使有違誠信原則，實有權利濫用。又
25 另案訴訟判決一審所採之方案即附圖二，業經共有人過半
26 及應有部分超過三分之二之共有人於113年10月間同意作
27 為分管契約，即符合民法第820條適用，無須全體共有人
28 同意，而同意書因係一一去尋求共有人蓋章，故無法押日
29 期，但不押日期不影響分管契約之成立，故被告係有權占
30 有系爭土地。

31 二、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益之判決，願供擔

01 保，請准予免為假執行。

02 參、兩造不爭執之事項：

03 一、坐落系爭500地號、501地號之土地為兩造及其餘共有人所
04 有，於本院提起分割訴訟，並經本院111年度斗簡字第253
05 號判決，被告建物可以保留，目前原告已提起上訴(113年
06 簡上字第129號)。

07 二、系爭500地號上現有如附圖一所示編號J部分、面積342平
08 方公尺之鐵皮屋、空地為被告呂茂興所有；系爭500、501
09 地號上編號G部分、面積58平方公尺及編號Q部分，面積22
10 2平方公尺之平房、棚架為被告林瓊玉所有。

11 肆、兩造之爭點：

12 一、被告有無占用系爭土地之正當權源？

13 二、原告提起本訴有無權利濫用？

14 伍、得心證之理由：

15 一、查如第參點所示之二項事實，業據原告提出彰化縣北斗地
16 政事務所111年4月28日北土測字第676號土地複丈成果
17 圖、地籍圖謄本、土地登記謄本、81年、100年、113年航
18 照圖為證，且為兩造所不爭執，堪予採信。

19 二、被告有占用系爭土地之正當權源：

20 原告主張被告2人未經全體共有人同意，無權占用系爭50
21 0、501地號土地興建如附圖一所示編號J、G、Q之地上
22 物，為無權占用，應予拆除將土地返還共有人全體。被告
23 則抗辯另案訴訟判決一審所採之如附圖二方案，業經共有
24 人過半及應有部分超過三分之二之共有人於113年10月間
25 同意作為分管契約，故被告屬有權占用。原告則另主張上
26 開同意書並無原告及訴外人周耀益之簽名、蓋章及分管日
27 期等語。按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有
28 人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有
29 部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第820條
30 第1項定有明文。經查，被告提出之分管契約同意書，分
31 管方式係本院111年度斗簡字第253號分割共有物判決主文

01 所採之分割方案，此有本院依職權調閱之111年度斗簡字
02 第253號民事判決可稽。又於上開同意書簽名同意者有呂
03 茂興、陳雅雯、施建隆、蘇宥宸、林瓊玉、蘇文義、施建
04 璋、施榮石、蘇英茂、蘇英漢、蘇玉霜、蘇佳琳、蘇亭
05 臻、施玲雪，而查系爭2筆土地之共有人及應有部分詳如
06 附表所示，系爭500地號共有人有23位，系爭501地號共有
07 人有22位，故上開同意之人有14位，已超過系爭2筆土地
08 之共有人之半數。又上開14位之應有部分於系爭500地號
09 合計為64800分之45952，於系爭501地號合計為64800分之
10 46128，故同意人之應有部分於系爭2筆土地均已超過2/3
11 以上，足見已符合民法第820條第1項之規定。雖原告抗辯
12 上開同意書並無原告及訴外人周耀益之簽名、蓋章及分管
13 日期云云，然共有物之管理依民法第820條第1項之規定，
14 本無須全體共有人之同意。再者，同意書無日期，然因共
15 有人簽名同意之日期不同天，故未法特定具體日期，但不
16 影響系爭同意書之效力。從而，被告抗辯彼等建物占用系
17 爭2筆土地已過半數之共有人及應有部分已超過2/3以上之
18 共有人同意，為有權占用，自屬有據。原告又謂被告興建
19 時未經全體共有人同意云云，然即便被告興建上開建物時
20 未經全體共有人同意，然事後被告既依分管契約得使用系
21 爭2筆土地之範圍如附圖二所示，被告之上開建物位於被
22 告2人分管使用之範圍，則被告之建物占用系爭2筆土地部
23 分自屬有權占用，原告主張被告無權占用云云，自無足
24 採。

25 三、綜上所述，原告既不能證明被告2人之建物無權占用系爭2
26 筆共有土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第
27 821條之規定，請求被告呂茂興應將坐落於系爭500地號土
28 地上如附圖一所示編號J，面積342平方公尺之鐵皮屋地上
29 物拆除及水泥地刨除，並將建物所占之土地返還原告及其
30 他共有人全體。被告林瓊玉應將坐落於系爭500、501地號
31 土地上如附圖一所示編號G、面積58平方公尺之平房及棚

01 架、編號Q、面積222平方公尺之平房及棚架地上物拆除，
02 並將建物占用之土地返還原告及其他共有人全體，即屬無
03 據，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所
04 依據，應併予駁回。

05 四、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，
06 均毋庸再予審酌，附此敘明。

07 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
09 民事第一庭 法 官 詹秀錦

10 以上正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
14 書記官 施惠卿

15 附表：系爭土地共有人應有部分

16

編號	共有人	系爭500地號土地 之應有部分比例	系爭501地號土地 之應有部分比例
1	周耀益	745/6480	745/6480
2	蘇振輝	527/16200	202/6480
3	黃蘇嬌	527/16200	202/6480
4	王子瑋	450/6480	450/6480
5	蘇佳琳	360/6480	360/6480
6	蘇玉霜	360/6480	360/6480
7	蘇亭臻	180/6480	180/6480
8	李國揚	250/6480	250/6480
9	蘇文義	977/32400	191/6480
10	蘇宥宓	977/32400	191/6480
11	林瓊玉	680/6480	680/6480

(續上頁)

01

12	陳雅雯	5/54	-----
13	朱玉純	5/6480	5/6480
14	施榮石	44/6480	44/6480
15	施玲雪	44/6480	44/6480
16	施建隆	44/64800	44/64800
17	施建璋	44/64800	44/64800
18	施美雅	44/64800	44/64800
19	施雅菁	44/64800	44/64800
20	施盈伶	44/64800	44/64800
21	呂茂興	1054/16200	251/1620
22	蘇英茂	251/2160	155/1296
23	蘇英漢	251/2160	155/1296