

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第45號

原告 李政璋  
訴訟代理人 林根億律師  
複代理人 楊曜宇律師  
被告 楊同榮  
訴訟代理人 張克安律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月5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、緣原告為坐落於彰化縣○○鎮○○段00000地號土地共有人之一，被告無合法占有權源，於系爭土地如附圖所示編號A部分，面積39.05平方公尺之土地興建鐵皮棚架及水泥地面、於編號B部分，面積19.05平方公尺之土地興建候診區，為無權占用。為此，原告爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定提起本件訴訟。

二、被告主張已依民法第820條第1項取得法定同意要件而有 權占有系爭土地並無理由：

(一)按共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為」（最高法院111年度台上字第27號民事判決意旨參照）。

(二)經查，被告於原告起訴請求拆屋還地前，根本無持有系爭土地之所有權，依其所述，被告無權占有本地已超過20餘年，惟現僅因其自原告起訴起，收購該地其他共有人之持

01 分達法定要件後，即僅為自身利益，以其自身所共有之部  
02 分約定同意被告楊同榮使用系爭土地，且稱其為有權占  
03 有，顯然無稽。退步言之，被告雖達民法第820條第1項  
04 法定要件，惟被告於113年10月15日前即無權占有亦已昭  
05 然。上開土地約定使用亦未與其他11位共有人協議或取得  
06 同意，僅作成有利被告之約定，依民法第820條第2項規定  
07 顯失公平，應由本院裁定變更。依上開實務見解，不得謂  
08 係管理共有物之行為，仍屬侵害原告之所有權，原告仍可  
09 依不當得利請求返還其所受利益。再者，侵害行為即被告  
10 之住家依然在系爭土地上，而被告之診所亦持續營業中，  
11 則侵害行為具有持續性，被告持續受有診所營業利益及住  
12 宅使用之利益，故被告主張已依民法第820條第1項取得法  
13 定同意要件而有權占有系爭土地並無理由。

### 14 三、被告主張原告權利濫用並無理由

15 (一)被告自承其占用系爭土地已達20年逾，且該診所及候診  
16 區、供候診民眾通行之區域已占據該土地逾三分之二面  
17 積，其他共有人又如何實際占有使用？是故，原告取得系  
18 爭土地應有部分後，即請求被告拆除地上建物返還全體共  
19 有人，即為破除被告無權占有之狀態，以利能充分完整利  
20 用系爭土地。被告所稱原告請求被告拆除系爭地上物係有  
21 權利濫用之虞云云，應無理由。

22 (二)又最高法院業已駁回被告聲請本案停止訴訟程序，即表示  
23 所有權是否遭受侵害，被告之占有是否具正當權源顯與系  
24 爭土地如何分割無關，原告本即無須等待另案訴訟之判決  
25 結果，即可繼續爭取自身及其他共有人之權利。況被告於  
26 原告向其起訴前，本即無系爭土地之所有權，已如前述。  
27 且系爭土地之土地使用規劃本即為道路用地，縱然於109  
28 年因情事變更而未徵收，亦不表示被告可持續無權占有使  
29 用該地，則權利受侵害之事實即已存在，原告及其他共有  
30 人所受之權利侵害將隨時間推進而增加，非如被告所陳，  
31 原告所受損害甚微，主觀上系以損害被告利益為目的。被

01 告所陳為無理由。原告於另案主張之方案一為由溪湖鎮公  
02 所取得，二為變價分割。

03 四、並聲明：(一)被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00000地號  
04 土地上，如附圖所示編號A部分，面積39.05平方公尺之鐵  
05 皮棚架水泥地面、編號B部分，面積19.05平方公尺之候診  
06 區拆除騰空，並將該土地返還原告及其他共有人全體。(二)  
07 原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 貳、被告則抗辯：

09 一、被告有權占有系爭土地：

10 系爭土地業經被告向本院提起113年度員簡字第243號分割  
11 共有物事件並為審理(下稱另案訴訟)，且系爭土地之共有  
12 人及應有部分詳如附表所示，被告就系爭土地應有部分為  
13 19254分之13558，已逾三分之二。被告為有效管理及滿足  
14 共有人需求，避免土地現狀再為變更，爰依民法第820條  
15 第1項及但書規定取得法定要件而占有系爭土地，並同意  
16 自113年10月15日起至另案訴訟裁判確定之日止，系爭土  
17 地由被告以維持現狀之方式管理使用，配合系爭土地分割  
18 進度，適時終止租約之執行。被告已以存證信函函告全體  
19 共有人知悉，除原告外，其餘共有人均未表示意見，則被  
20 告就系爭土地之原有管理方式，自屬有權使用系爭土地之  
21 用益行為，原告之主張自無理由。本件被告是否無權占  
22 有，當以事實審言詞辯論終結時之狀態來判斷，與被告起  
23 訴前是否無權占有並無必然關係。系爭管理決定為出租行  
24 為，全體共有人都將有相當之租金收益，且管理決定係同  
25 意以維持現狀之方式管理使用系爭土地，避免土地現狀再  
26 為變更，被告更願無條件配合分割進度，適時終止租約之  
27 執行，租約期限亦僅至分割共有物裁判確定之日止，故本  
28 件管理決定自屬為全體共有人管理共有物之意思，並非僅  
29 為被告自己之用益而占有使用共有物，顯與原告所舉最高  
30 法院111年台上字第27號民事判決意旨不相同。又共有人  
31 對於共有物之管理，為促使共有物之有效利用，已修正為

01 得以共有人多數決之同意進行之，而非依修正前之共有人  
02 一致決之同意進行之，是原告主張「上開土地使用約定亦  
03 未與其他11位共有人協議或取得同意（按，除被告外，應  
04 為10位），僅作成有利被告之約定，顯失公平」云云，乃  
05 屬賦與法律所未規定之同意形成要件，自無可採。

## 06 二、原告請求拆屋還地應屬權利濫用：

07 (一)查系爭土地面積為58平方公尺，原於79年間經彰化縣溪湖  
08 鎮公所徵收，嗣於109年間方因情事變更，致原徵收土地  
09 已無徵收之必要，而經內政部核准廢止徵收，回復原共有  
10 狀態。而系爭土地由被告經營之診所及住家所合併使用  
11 （門牌號碼為溪湖鎮西環路27號），供作就診民眾通行及  
12 候診區，併供被告及同居家屬藉由系爭土地通行至西環  
13 路，此使用狀態已長達20年以上，其餘共有人均未實際占  
14 有使用系爭土地。又土地上之鐵皮棚架等地上物及水泥路  
15 面亦係被告所搭蓋、鋪設，被告已投入相當之物力、財  
16 力，顯有一定經濟價值。依情可認被告對系爭土地洵有生  
17 活上密不可分之依存關係。又被告目前土地應有部分已逾  
18 三分之二，扣除原告、溪湖鎮公所及共有人楊晶如之應有  
19 部分，其餘共有人之應有部分已經被告買受，但尚未辦理  
20 過戶登記。次查，原告係於112年5月30日經法院拍賣取得  
21 系爭土地應有部分6418分之67，換算面積僅有0.61平方公  
22 尺，其與系爭土地毫無生活上、精神上之依存關係，所買  
23 受面積亦屬極小，根本無法單獨使用，更無任何對系爭土  
24 地之具體使用計畫，原告主張拆除系爭地上物對原告所得  
25 之利益極少，而被告卻將遭受系爭地上物全部拆除、無法  
26 使用之損害，揆諸上揭說明，原告請求被告拆除系爭地上  
27 物，應有權利濫用之虞。

28 (二)再查，系爭土地經本院另案訴訟審理中，被告得本於另案  
29 訴訟中主張其欲分得之土地同為目前被告所設之地上物位  
30 置，以免拆除地上物。若原告於另案訴訟判決並獲分配土  
31 地原物，亦得依強制執行法第131條第1項規定，拆除其分

01 得土地上之地上物。然原告仍不等待另案訴訟判決結果，  
02 執意提起本訴拆除地上物，置被告於另案訴訟得主張其分  
03 得土地與其所設地上物位置相符而保留地上物之利益於不  
04 顧，其主觀上顯專以損害被告為主要目的，其客觀上亦因  
05 權利行使取得利益與被告所受損害顯不相當，確有權利濫  
06 用之虞。

07 三、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利  
08 判決，被告願以現金或同額之金融機構可轉讓定期存單作  
09 為擔保，請准宣告免為假執行。

10 參、兩造不爭執之事項：

11 一、系爭381-3地號土地為共有土地，面積僅58平方公尺，兩  
12 造均為該土地之共有人，原告於112年5月30日經法院拍賣  
13 取得系爭土地應有部分6418分之67，換算面積僅有0.61平  
14 方公尺。被告於113年8月23日因買賣取得應有部分為1925  
15 4分之13558，換算面積為40.84平方公尺，已逾應有部分3  
16 分之2。

17 二、被告於系爭土地如附圖所示編號A部分、面積39.05平方公  
18 尺之土地興建鐵皮棚架及水泥地面，於編號B部分、面積1  
19 9.05平方公尺之土地興建候診區(門牌號碼為彰化縣○○  
20 鎮○○路00號)。

21 肆、兩造之爭點：

22 一、被告有無占用系爭土地之正當權源？

23 二、原告提起本訴有無權利濫用？

24 伍、得心證之理由：

25 一、查如第參點所示之二項事實，業據原告提出土地所有權  
26 狀、地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片及被告提出之  
27 土地登記謄本為證，且經本院會同彰化縣溪湖地政事務所  
28 測量員到場勘測屬實，並製有勘驗筆錄、現場照片及如附  
29 圖所示複丈成果圖可稽，且有彰化縣地方稅務局員林分局  
30 函覆之彰化縣房屋稅籍紀錄表在卷可查，且為兩造所不爭  
31 執，堪信屬實。

01 二、被告有占用系爭土地之正當權源：

02 原告主張被告未經全體共有人同意，無權占用系爭土地興  
03 建如附圖所示編號A、B之地上物，為無權占用，應予拆除  
04 將土地返還共有人全體。被告則抗辯其應有部分已逾3分  
05 之2，依民法第820條第1項及但書規定取得法定要件而占  
06 有系爭土地等語。經查，被告是否無權占用，應以事實審  
07 言詞辯論終結時之狀態決定，原告主張起訴前被告非共有  
08 人，其無占用系爭土地乙節固係屬實，然訴訟中，被告已  
09 於113年8月23日因買賣取得系爭土地應有部分19254分之1  
10 3558，已逾應有部分3分之2，則被告是否無權占用，自應  
11 以目前之狀態判定之。又按共有物之管理，除契約另有約  
12 定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意  
13 行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計  
14 算，民法第820條第1項定有明文。經查，被告於113年8月  
15 23日因買賣取得系爭土地之應有部分為19254分之13558，  
16 已逾應有部分3分之2。又被告已於訴訟中發存證信函向各  
17 共有人表示因其應有部分已逾3分之2，由其自113年10月1  
18 5日起至系爭土地分割共有物事件裁判確定之日止，將系  
19 爭土地由其承租之方式管理使用，並由其依土地法等規  
20 定，依申報地價年息百分之10支付租金予其餘共有人，而  
21 各該共有人均已合法收受上開存證信函，此有被告提出之  
22 存證信函及回執影本可稽，據被告表示除原告外，其餘共  
23 有人並無人表示意見，此為原告所不爭執，則依民法第82  
24 0條第1項及但書規定，被告之應有部分逾3分之2，被告自  
25 有權單獨決定系爭土地如何管理使用。從而，被告基於共  
26 有物之管理，占用系爭土地興建如附圖所示編號A、B之地  
27 上物，自屬有權占用。原告雖引用最高法院111年度台上  
28 字第27號民事判決意旨主張倘僅為自己之用益而占有使用  
29 共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有  
30 部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為云  
31 云，然查前開最高法院判決案情之情況係共有人之一自己

01 占用土地使用，但並無將管理土地之收益分配予其他共有  
02 人，因而難認有管理土地之外觀，與本案被告已將管理系  
03 爭土地之方法告知其他共有人，且欲將管理土地之租金分  
04 配予其他共有人不同，故原告自難附比援引，原告此部分  
05 主張則屬無據。至原告另主張系爭共有物之管理，依民法  
06 第820條第2項規定顯失公平，應由本院裁定變更，及原告  
07 得依不當得利請求被告返還所受利益云云，則係原告是否  
08 另外請求之問題，與本案無涉。

09 三、綜上所述，原告既不能證明被告之建物無權占用系爭共有  
10 土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條  
11 之規定，請求被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00000地  
12 號土地上，如附圖所示編號A部分、面積39.05平方公尺之  
13 鐵皮棚架水泥地面、編號B部分、面積19.05平方公尺之候  
14 診區拆除騰空，並將該土地返還原告及其他共有人全體，  
15 即屬無據，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請  
16 即失所依據，應併予駁回。

17 四、因本案事證已臻明確，兩造其餘關於原告是否權利濫用之  
18 主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

19 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日  
21 民事第一庭 法官 詹秀錦

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日  
26 書記官 蘇湘凌

27 附表：

28

編號	共有人	應有部分
1	彰化縣溪湖鎮公所 (管理者)	38508分之7252
2	楊昇浩	6418分之93

(續上頁)

01

3	楊洽銘	6418分之117
4	楊倩雯	19254分之119
5	楊孟嘉	19254分之119
6	楊晶如	19254分之119
7	楊瑞淑	6418分之67
8	楊玉桃	6418分之67
9	楊淑雲	6418分之160
10	李政璋	6418分之67
11	楊同榮	19254分之13558