

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第133號

原告 陳秋奴

陳文德

陳馳峰

陳亮旬即陳武璋之繼承人

兼上四人

訴訟代理人 陳煜璋

被告 劉明田

劉順德

楊萬見

楊萬進

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告劉明田、劉順德應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地
上如附圖編號2-a、2、2-b部分之建物拆除，並將附圖編號2-a、
2、2-b建物占用部分之土地返還予原告及其他共有人全體。

被告劉明田應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖
編號3、3-a部分之建物拆除，並將附圖編號3建物占用部分之土
地返還予原告及其他共有人全體。

被告劉順德應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖
編號4部分之建物拆除，並將附圖編號4建物占用部分之土地返還
予原告及其他共有人全體。

01 被告楊萬見應將坐落高雄市○○區○○段000 地號土地上如附圖
02 編號5、5-a、7部分之建物拆除，並將附圖編號5、5-a、7建物占
03 用部分之土地返還予原告及其他共有人全體。

04 被告楊萬進應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖
05 編號6、6-a部分之建物拆除，並將附圖編號6 建物占用部分之土
06 地返還予原告及其他共有人全體。

07 原告其餘之訴駁回。

08 訴訟費用由被告劉明田負擔百分之二十二，被告劉順德負擔百分
09 之二十，被告楊萬見負擔百分之二十，被告楊萬進負擔百分之十
10 二，餘由原告連帶負擔。

11 事實及理由

12 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（面積
13 344.31平方公尺，下稱系爭土地）為原告陳煜璋、陳秋奴、
14 陳文德、陳馳峰、陳亮旬（下稱原告等5人）及訴外人陳銘
15 璋等人共同共有，並與其他共有人共有。被告劉順德、劉明
16 田、楊萬見及楊萬進分別於系爭土地上有如附表及附圖所示
17 之建物，無權占用系爭土地，被告等人已侵害原告等5人及
18 其他共有人對系爭土地之所有權，爰本於所有權人地位，依
19 民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告等
20 人應將坐落於系爭土地之建物拆除，並將占用之土地返還予
21 原告等5人及其他共有人全體。又被告等人無權占用系爭土
22 地，致原告等5人受有無法使用系爭土地之損害，爰請求被
23 告等人應分別賠償以系爭土地公告現值每平方公尺新臺幣
24 （下同）8,600元，乘以總面積344.31平方公尺，再乘以原
25 告等5人共同共有應有部分6分之1計算，共計73,000元相當
26 於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告劉順德、劉明田應
27 將系爭土地上如附圖編號2-a、2、2-b部分之建物拆除，並
28 將附圖編號2-a、2、2-b建物占用部分之土地返還予原告及
29 其他共有人全體。(二)被告劉明田應將系爭土地上如附圖編號
30 3、3-a 部分之建物拆除，並將附圖編號3建物占用部分之土
31 地返還予原告及其他共有人全體。(三)被告劉順德應將系爭土

01 地上如附圖編號4部分之建物拆除，並將附圖編號4建物占用
02 部分之土地返還予原告及其他共有人全體。(四)被告楊萬見應
03 將系爭土地上如附圖編號5、5-a、7部分之建物拆除，並將
04 附圖編號5、5-a、7建物占用部分之土地返還予原告及其他
05 共有人全體。(五)被告楊萬進應將系爭土地上如附圖編號6、
06 6-a部分之建物拆除，並將附圖編號6 建物占用部分之土地
07 返還予原告及其他共有人全體。(六)被告劉明田應給付原告等
08 5人73,000元。(七)被告劉順德應給付原告等5人73,000元。(八)
09 被告楊萬見應給付原告等5人73,000元。(九)被告楊萬進應給
10 付原告等5人73,000元。

11 二、被告答辯：

12 (一)被告劉明田、劉順德：祖父祖母開始使用系爭土地，房子毀
13 損後，由劉尾即劉明田之祖父、劉順德之父於民國68年間興
14 建，土地稅單均由其繳納，不同意訴訟費用由被告負擔。

15 (二)被告楊萬進、楊萬見：高雄市○○區○○○路00巷00號建物
16 是其祖父、祖母所蓋，後來房子壞掉，再由其父親楊木生重
17 新蓋，再蓋的時候只找到其中一個土地所有人的同意，沒有
18 取得全部人的同意，因不知道全部土地所有人。

19 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)就拆除建物返還占用土地部分：

22 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人為全體共有
24 人之利益，對於第三人得就共有物之全部，為回復共有物之
25 請求，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明
26 文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
27 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
28 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人
29 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85
30 年度台上字第1120號判決意旨參照）。

31 2.經查，系爭土地為原告等5人與訴外人陳銘璋、陳國璋、陳

麗娜、洪郭秀麗、郭庭君、郭怡君、郭樺濤、郭峻良、楊惠美共同共有36分之6，並與其他共有人共有一節，有系爭土地土地登記公務用謄本可查（見本院卷二第121至140頁）。又被告分別以如附表及附圖所示之建物占用系爭土地、占用面積各如附表「建物占用面積」欄所示等情，為兩造所不爭執，有高雄市稅捐稽徵處岡山分處函在卷可稽（見本院審訴卷第95頁），並經本院會同高雄市政府地政局岡山地政事務所地政人員至現場勘測屬實，製有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖可佐（見本院卷一第216至240頁、第248頁），是此部分之事實，堪以認定。

3.被告等人雖以前詞置辯，然未說明其等以如附表及附圖所示之建物占用系爭土地之合法權源，堪認被告等人未經原告等5人及其他共有人同意，以如附表及附圖所示之建物占用系爭土地，有害於原告等5人及其他全體共有人對系爭土地之使用，而屬無權占有，原告等5人請求被告等人各將如附表及附圖所示之建物拆除後，返還該部分土地予原告等5人及全體共有人，即屬有據，應予准許。

(二)就請求被告等人給付相當於租金之不當得利部分：

按公司共有人之權利義務，依其公司關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；第820條、第821條及第826條之1規定，於公司共有準用之；公司共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公司共有人全體之同意，民法第828條定有明文。查本件原告等5人本於系爭土地所有權人而向被告等人請求給付相當於租金之不當得利部分，應屬公司共有物所生之債權請求，依民法第828條第3項之規定，須經全體公司共有人同意，始得行使該權利甚明；惟原告等5人就系爭土地權利範圍公司共有36分之6部分，自承還有其他公司共有人未提起訴訟等語（見本院卷二第237頁），則原告等5人僅以公司共有人中之5人即為該部分之請求，未經全體公司共有人同意，顯有當事人適格欠缺之情事，自不應准許。

四、綜上所述，原告等5人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告劉順德、劉明田、楊萬見及楊萬進分別將坐落系爭土地上如附圖及附表所示建物拆除，並將各該建物占用系爭土地部分騰空，返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。至其他部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
民事第一庭法 官 吳保任

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
書記官 楊惟文

附表：

編號	建物所有權人	建物編號	建物占用面積（平方公尺）
1	劉順德、劉明田	2-a	0.18
2	劉順德、劉明田	2	44.71
3	劉順德、劉明田	2-b	1.81
4	劉明田	3-a	1.81
5	劉明田	3	51.57
6	劉順德	4	46.07
7	楊萬見	5-a	2
8	楊萬見	5	28.15
9	楊萬進	6-a	2
10	楊萬進	6	41.17
11	楊萬見	7	39.86