

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第480號

原告 陳麗香（即陳金明之承受訴訟人）

被告 郭慶堂

陳文安

王陳桂桃

葉陳雀美

兼上三人共同

訴訟代理人 陳金成

被告 陳趙清月

陳希龍

郭益成

郭永在

蔣金蘭

蔣順陽

蔣秋明

郭祥安

兼上八人共同

訴訟代理人 郭灯坡

被告 陳怡君

陳怡茹

陳怡雯

陳彥伶

郭林玉春

郭秀琴

郭小芬

汪郭碧玉

陳郭金碧

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月13日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、被告未○○、寅○○、甲○○○、宙○○○應將坐落高雄市  
04 ○○區○○段00000地號土地上，如附圖高雄市政府地政局  
05 岡山地政事務所複丈成果圖編號B 所示面積45.89平方公尺  
06 之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

07 二、被告丑○○、天○○○、辰○○、巳○○、午○○、卯○  
08 ○、酉○○、壬○○○、癸○○、辛○○、丁○○、戊○  
09 ○、玄○○、A○○、黃○○、丙○○○、亥○○○、己○  
10 ○、子○○應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地  
11 上，如附圖高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈成果圖編  
12 號A 所示面積59.53平方公尺之建物（門牌號碼高雄市○○  
13 區○○路○○巷00號房屋）拆除，並將上開土地騰空返還原  
14 告及其他共有人全體。

15 三、被告丑○○、天○○○、辰○○、巳○○、午○○、卯○  
16 ○、酉○○、壬○○○、癸○○、辛○○、丁○○、戊○  
17 ○、玄○○、A○○、黃○○、丙○○○、亥○○○、己○  
18 ○、子○○應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地  
19 上，如附圖高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈成果圖編  
20 號C所示面積9.07平方公尺之建物（門牌號碼高雄市○○區  
21 ○○路○○巷00號）拆除，並將上開土地騰空返還原告。

22 四、訴訟費用由第一項之被告連帶負擔五分之二，其餘由第二、  
23 三項之被告連帶負擔。

24 五、本判決第一項於原告以新台幣220,000元或銀行無記名可轉  
25 讓定期存單為第一項之被告供擔保後，得為假執行。但第一  
26 項之被告如以新台幣665,405元為原告預供擔保，得免為假  
27 執行。

28 六、本判決第二、三項於原告以新台幣330,000元或銀行無記名  
29 可轉讓定期存單為第二、三項之被告供擔保後，得為假執  
30 行。但第二、三項之被告如以新台幣994,700元為原告預供  
31 擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。本件於民國112年9月21日起訴時，原告為申○○（51年間出生，113年6月2日歿），且原以未○○（原誤繕為陳金城，已更正）、庚○○（89年4月5日歿）、丑○○為被告，後追加宇○○（112年8月20日）為被告，又於113年5月7日具狀撤回對宇○○之起訴，有起訴狀、更正聲明狀、陳報狀可考（見113年度審訴字第208號卷，下稱審訴卷，第7、67、155頁）。嗣原告地○○（下稱原告）於113年7月17日，以與申○○之其他法定繼承人即子女陳泰文、陳保元分割繼承為原因，由原告單獨取得坐落高雄市○○區○○段00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地），乃聲明承受訴訟，有系爭土地登記公務用謄本、原告聲明承受訴訟狀、陳泰文、陳保元撤回聲明承受訴訟狀可考（見113年度訴字第480號卷，下稱訴卷，訴卷一第13頁、訴卷二第393頁）。核原告所為上開聲明更正及承受訴訟，均無不合，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按拆除未為保存登記之建物，為一種事實上之處分行為，返還占有之土地，係將土地之支配管領狀態予以變動，故須由未保存登記之建物事實上處分權之人及占有土地之人，始得為之（最高法院102年度台上字第2204號判決參照）。而未經辦理保存登記之共同共有房屋，其事實上處分權原則上屬於共同共有人全體，非經全體共同共有人之同意，不得命其中部分或一人拆除之（最高法院110年度台上字第2795號判決）。又因未○○係繼承陳新丁（101年1月19日歿），而陳新丁尚有其他繼承人，及庚○○亦有繼承人，

01 原告乃追加陳新丁、庚○○之全體繼承人為被告，並主張具  
02 有拆除占用888-3地號土地上如附圖即高雄市政府地政局岡  
03 山地政事務所（下稱岡山地政）複丈成果圖附圖編號B（即  
04 原告起訴狀附圖編號A部分、本院113年8月21日勘驗筆錄編  
05 號A部分）所示建物之適格被告為「未○○、寅○○、甲○  
06 ○○○、宙○○○」，具有拆除占用888-2、889-2地號土地上  
07 如岡山地政複丈成果圖編號A（即原告起訴狀附圖編號B部  
08 分、本院113年8月21日勘驗筆錄編號B部分）、C所示建物之  
09 適格被告為「丑○○、天○○○、辰○○、巳○○、午○  
10 ○、卯○○、酉○○、壬○○○、癸○○、辛○○、丁○  
11 ○、戊○○、玄○○、A○○、黃○○、丙○○○、亥○○  
12 ○、己○○、子○○」（下稱丑○○等人），有民事追加被告  
13 狀、陳新丁、庚○○之繼承系統表及繼承人之戶籍謄本可考  
14 （見訴卷一第37至107頁），已為被告所不爭執（見訴卷三  
15 第15頁），是被告未○○、丑○○前以原告訴訟當事人不適  
16 格云云置辯（見審訴卷第166頁），委無可採。核原告所為  
17 上開聲明更正、追加被告及承受訴訟，均無不合，先予敘  
18 明。

19 三、被告寅○○、甲○○○、宙○○○、未○○、辰○○、巳○  
20 ○、午○○、酉○○、辛○○無正當理由，未於最後一次言  
21 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
22 爰依原告之聲請（見訴卷三第127頁），由其一造辯論而為  
23 判決。

## 24 貳、實體事項

25 一、原告主張：原告所有888-3地號土地遭如附圖編號B所示建物  
26 （無門牌）無權占用，及原告共有888-2、所有889-2地號土  
27 地遭如附圖編號A、C所示建物（門牌號碼高雄市○○區○○  
28 路○○巷00號）無權占用。為此，爰依民法第767條第1項前  
29 段、中段及第821條規定，提起本件訴訟等語。並聲明如主  
30 文第1至3項除擔保金額外所示。

31 二、被告則以：被告與祭祀公業「公業主陳懃」派下員間均有親

01 戚關係，故未○○之父親陳新丁、被告丑○○、己○○之父  
02 親庚○○、母親陳焜等人約於60年間，有償取得原告公公陳  
03 清標、祭祀公業公業主陳懋派下員全體口頭同意後，始能分  
04 別在系爭土地上出資興建如附圖編號B及A、C建物。被告己  
05 ○○之母陳焜生前告知係由舅舅出錢台幣500元。因當時  
06 大家都不識字，本於誠信交易，原告配偶申○○尚為年幼，  
07 不知道長輩間協議過程。故被告等人係有權占有，多年來均  
08 將地價稅交給祭祀公業管理人陳丁財之配偶乙○○去繳納，  
09 直到前兩、三年乙○○才沒來收取。建物存在已數十年，祭  
10 祀公業公業主陳懋分割土地一事未通知被告，被告對原告提  
11 起訴訟亦感訝異等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之  
12 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免予假執  
13 行。

14 三、兩造不爭執事項（見訴卷三第42至43頁）：

15 (一)原告所有888-3地號土地遭如附圖編號B所示建物占用，被告  
16 未○○、寅○○、甲○○○、宙○○○為建物事實上處分權  
17 人，無門牌號碼。

18 (二)原告共有888-2、所有889-2地號土地遭如附圖編號A、C所示  
19 建物即門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷00號房屋占用，  
20 被告丑○○等其餘被告為事實上處分權人。

21 (三)上開土地原為公業主陳懋所有，分割後由申○○取得，再由  
22 原告以分割繼承而單獨取得。

23 四、本件爭點（見訴卷三第43頁）：原告是否得請求被告拆除建  
24 物，騰空返還土地？被告以買賣關係占有權源抗辯，有無理  
25 由？

26 五、本院得心證之理由：

27 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民  
28 法第759條之1定有明文。土地登記有絕對之效力，在未經地  
29 政機關為塗銷登記或移轉登記前，土地登記之效力不容否認  
30 （最高法院85年度台上字第2089號判決參照）。查坐落高雄  
31 市梓官區中崙段888、888-1、888-2、888-3、888-4、888-

01 5、888-6、888-7、889、889-1、889-2、889-3、889-4、88  
02 6、886-1地號土地登記公務用謄本及自108年1月迄今之異動  
03 索引，可見原登記在祭祀公業「公業主陳懋」名下，於109  
04 年5月6日以共有物分割為原因登記予派下員，而因當時所提  
05 出派下員名冊即受登記權利人為陳明元、陳明聰、陳明恭、  
06 陳明理、陳進明、陳俊誠、地○○、陳麗琴、陳丁財、陳丁  
07 貴、陳丁榮、陳丁華、戌○○、陳輝龍、陳敏郎、陳秋雄、  
08 陳志成、申○○、陳泓麟、陳金田、陳國洲等人，故係將土  
09 地所有權分割登記予該等人，嗣888-3、889-2地號土地又由  
10 原告之配偶申○○受讓而取得全部所有權，888-2地號土地  
11 則由申○○與戌○○共有，申○○提起本件訴訟後過世，由  
12 原告以分割繼承為原因單獨取得888-3、889-2地號土地所有  
13 權，及與戌○○共有888-2地號土地等情，為兩造所不爭執  
14 （見訴卷三第15、43頁），並據證人即受該祭祀公業多數派  
15 下員委託處理土地分割事宜之證人B○○到場結證經過派下  
16 員多數同意委託進行分割土地之情屬實（見訴卷三第43至45  
17 頁），復有高雄市政府地政局岡山地政事務所113年8月27日  
18 高市地岡登字第11370825900號函覆之土地登記申請書、土  
19 地登記公務用謄本、異動索引可考（見訴卷二第13至315  
20 頁），堪信為真，足見原告現為所有權人，堪以認定。

21 (二)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
22 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權  
23 之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為  
24 之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。拆除房屋  
25 係本於所有權之權能所為事實上處分行為（最高法院109年  
26 度台上字第2404號判決參照）。故訴請拆除尚未經分割之未  
27 辦保存登記之房屋，仍應以全體繼承人為被告，其被告當事  
28 人方屬適格，不得僅以現占有人為被告（最高法院107年度  
29 台上字第2124判決意旨參照）。原告為系爭土地登記所有權  
30 人，提起本件訴訟，請求被告未○○、寅○○、甲○○○、  
31 宙○○○將原告所有888-3地號土地遭如附圖編號B所示建物

01 拆除，及請求被告丑○○等人將原告共有888-2、所有889-2  
02 地號土地遭如附圖編號A、C所示建物即門牌號碼高雄市○○  
03 區○○路○○巷00號房屋拆除，而被告未○○等人不爭執該  
04 建物為其父親陳新丁出資興建，及被告丑○○等人不爭執該  
05 建物為其父親庚○○出資興建等語（見訴卷三第46頁），是  
06 被告未○○等人、被告丑○○等人均各為繼承人即為建物之  
07 事實上處分權人（見訴卷三第15頁），復有高雄○○○○○  
08 ○○○113年6月12日高市梓官戶字第11370189900號函、繼  
09 承系統表、戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院113年5月31  
10 日高少家宗家字第1130008169號函可考（見審訴卷第183至1  
11 87頁、訴卷一第43至121頁），是原告主張符合當事人適  
12 格。

13 (三)又查，888-3地號土地上遭用範圍為附圖編號B所示面積45.8  
14 9平方公尺，888-2地號土地遭占用範圍為附圖編號A所示面  
15 積59.53平方公尺、888-9地號土地遭占用範圍為附圖編號C  
16 所示面積9.07平方公尺等情，有本院113年8月21日勘驗筆錄  
17 暨照片、岡山地政113年9月27日高市地岡測字第1137095590  
18 0號函所附113年8月21日複丈成果圖、113年4月10日高市地  
19 岡登字第11370329100號函所附登記公務用謄本、地籍圖謄  
20 本及正射影像套繪地籍圖各1份可考（見訴卷一第283至325  
21 頁、訴卷三第27至29頁、審訴卷第131至143頁），為兩造所  
22 不爭執（見訴卷三第15、43頁），堪信為真。

23 (四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告以無權占有為原  
25 因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被  
26 告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被  
27 告應就其占有正當權源之事實證明之。建物所有人較土地所  
28 有人更易舉證建物占有使用他人土地是否具正當權源，縱因  
29 年代已久，遠年舊事難以查考，或可適度降低舉證之證明  
30 度，然無由因此逕將舉證責任轉換（最高法院106年度台上  
31 字第2030號判決意旨參照）。又祭祀公業之祀產，為派下全

01 體之共同共有，其處分及其他之權利行使，除依其共同關係  
02 所由規定之法律或契約另有規定外，依修正前民法第828條  
03 之規定，固應得共同共有人全體之同意，非任何一房或一人  
04 所得私擅為之（最高法院99年度台上字第1584號判決參  
05 照）。準此，本件被告應就其等主張祭祀公業「公業主陳  
06 懃」之派下員全體與被告之父親陳新丁、庚○○等人於60年  
07 間有買賣關係乙情，負舉證責任。

08 (五)被告所辯無非係舉證人乙○○及被告丑○○等人之如附圖編  
09 號A、C所示建物即門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷00號  
10 房屋有申請水、電之事實為證（見訴卷一第269頁、訴卷三  
11 第16至17、25至26、95至99頁）。惟查，證人乙○○結稱：  
12 伊配偶陳丁財係祭祀公業「公業主陳懃」之管理人，伊與陳  
13 丁財住○○區○○巷00○○號，房子係自己蓋的，住了40多  
14 年，被告均為親戚也是鄰居，陳丁財與原告配偶申○○係堂  
15 兄弟，伊係嫁過來的，不知道有什麼糾紛，係因為該處係祭  
16 祀公業之土地，本來公公是管理人，公公說有住在那邊的人  
17 都要收地價稅，有用到土地的都要出錢，所以伊跟未○○夫  
18 妻、丑○○之嫂嫂林玉春、原告地○○收地價稅，再拿地價  
19 稅通知書去超商繳納，伊公公過世後，由伊配偶陳丁財擔任  
20 管理人等語（見訴卷一第261至266頁），並無法證明有何買  
21 賣或經祭祀公業派下員何人同意興建建物情事。又查，被告  
22 之建物亦無建築執照或稅籍登記，僅被告丑○○等人繼承之  
23 建物申設門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷00號及水號00  
24 000000000號、電號00000000000號乙情，為被告所不爭執  
25 （見訴卷一第269頁、訴卷三第41頁），復有高雄市稅捐稽  
26 徵處岡山分處112年10月3日高市稽岡房字第1128569153號函  
27 函覆表示門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷00號房屋無設  
28 籍資料、扣款資料、水表及電表照片可考（見審訴卷第37  
29 頁、訴卷三第97至99頁），是查無被告之祖父輩陳新丁、庚  
30 ○○等人或有何人與祭祀公業「公業主陳懃」或派下員間有  
31 何買賣關係存在。而被告丑○○等人及其等先祖既然具有門

01 牌號碼高雄市○○區○○路○○巷00號房屋之處分權能，並  
02 曾居住其內，則其等申請門牌號碼及用水電一事自屬當然，  
03 亦無從推論曾得祭祀公業之何人同意，是亦難認有何買賣或  
04 經同意興建建物之關係存在。原告主張申設水、電係因使用  
05 者付費，不能證明有權占用土地等語（見訴卷三第109  
06 頁），較為可採。被告丑○○等人辯稱聽聞其母親陳焄生前  
07 說有出錢購買云云（見訴卷三第16、23至25、46頁），委無  
08 可採。

09 (六)被告雖稱戌○○知情被告係合法占用云云（見訴卷三第129  
10 頁），然其經本院通知而未到場作證（見訴卷三第47頁），  
11 且被告丑○○等人及其等先祖應得祭祀公業「公業主陳懃」  
12 之派下員全體同意出賣，已如前述，自無法單憑戌○○個人  
13 意願或認知而逕謂被告已獲得同意。是此部分亦無再行調查  
14 之必要。

15 (七)從而，被告抗辯其等父親係基於與祭祀公業「公業主陳懃」  
16 派下員間買賣關係而在土地上興建建物，屬有權占用云云，  
17 難以憑採，原告得請求被告拆除建物，騰空返還土地，堪以  
18 認定。

19 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，  
20 請求被告如主文第1項至第3項所示，均為有理由，應予准  
21 許。

22 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行部分，經核與規定相符，  
23 爰參酌系爭土地遭占用面積共114.49平方公尺（ $59.53+45.$   
24  $89+9.07=114.49$ 平方公尺），其價額新台幣（下同）1,66  
25 0,105元（ $114.49$ 平方公尺 $\times$ 起訴時土地現值每平方公尺14,5  
26 00元 $=1,660,105$ 元；其中被告未○○等人之建物占用土地  
27 面積價額665,405元，其餘被告丑○○等人之建物占用土地  
28 面積價額994,700元），酌定相當擔保金額准許之。並宣告  
29 被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本  
31 件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

01 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條  
02 第1項前段、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，  
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日  
05 民事第三庭 法 官 李俊霖

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日  
10 書記官 陳儀庭

11 附圖：

12 岡山地政事務所113年8月21日複丈成果圖1紙（出處見訴卷三第2  
13 9頁）