臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度重訴字第25號

原　　告　巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

訴訟代理人　楊倩瑜律師

被　　告　蔡文庭

000000000000000000

000000000000000000

王國立

000000000000000000

居嘉義市○區○○里000鄰○○○街000號

蔡茂盛

000000000000000000

000000000000000000

蔡定憲

000000000000000000

蔡裕益

蔡秋美

000000000000000000

蔡明蓉

000000000000000000

蔡秋華

000000000000000000

蔡啓南

000000000000000000

蔡明璋

000000000000000000

蔡佩玲

000000000000000000

蔡佩娥

蔡佩靜

蔡呈諒

蔡景利

蔡春貴

蔡春職

蔡素真

林智慧

林進興

明淑娟

明朝華

明朝發

林春燕

郭林惠美

林筑瑩

林蔡綢

姚進欽

姚祈安

姚靜惠

姚秀娟

蔡青蓉

林木火　籍設高雄市○○區○○里000鄰○○路00巷0號
居高雄市○○區○○里000鄰○○街00號0樓

林木樹

張林秋華

郭林秋菊

林碧雲　籍設臺南市○區○○里000鄰○○○街0號
住臺南市○○區○○里000鄰○○街00號

林碧環

蔡方耀

蔡松霖

蔡秉融

上　一　人

訴訟代理人　謝宛達

被　　告　蔡惠如

黃文華

黃文進

黃文意

黃文成

蔡文雄

蔡許瑛

蔡順吉

蔡宏明

蔡成元

蔡文亮

蔡毓芸

蔡毓芯

蔡文賢

蔡文珍

蔡瓊玉

林捷瑜

林宇軒

蔡達雄

童錦雲

蕭賢忠

兼 上二 人

訴訟代理人　蕭賢勇

被　　告　蕭清山

張蕭秀枝

蕭秀蘭

蕭椀仁

蕭佳祺

蕭慧珍
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
兼 上六 人
訴訟代理人　蕭佳明
000000000000000000
被　　告　蔡清皇
蕭永發
000000000000000000
蔡隆儀
上三人共同
訴訟代理人　陳國瑞律師
上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國111年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告蕭永發應將坐落嘉義市○○段000地號土地如附圖編號A部分面積22平方公尺之地上物拆除，將上開土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蕭永發負擔百分之2，由原告負擔百分之98。

本判決第1項原告以新臺幣(下同)95,000元，為被告蕭永發預供擔保後得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限(民事訴訟法第255條第1項第2款)；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意(同法第2

62條第1項）。查：

1、原告依嘉義市政府財政稅務局回函所附本件系爭土地上之房屋課稅明細表，附圖地上物編號1納稅義務人為蔡文庭、王國立，除蔡文庭起訴時已列為被告外，追加王國立為被告。

2、依附圖地上物編號4納稅義務人為蔡金和，惟經查蔡金和已於民國109年3月23日辭世，其繼承人為蔡定憲、蔡裕益、蔡秋美、蔡明蓉、蔡秋華，追加渠等為被告。

3、依附圖地上物編號5納稅義務人為蔡傳後，惟經查蔡傳後已於62年6月25日辭世，其繼承人為蔡啟容、蔡啓南、蔡明璋、蔡佩玲、蔡佩娥、蔡佩靜、蔡呈諒、蔡景利、蔡春貴、蔡春職、蔡素真、蔡智慧、蔡進興、明淑娟、明朝華、明朝發、林春燕、郭林惠美、林筑瑩、蔡青蓉、林蔡綢、姚進欽、姚祈安、姚靜惠、姚秀娟等25人，故追加渠等為被告。嗣於111年12月7日言詞辯論期日被告蔡啟容表示已拋棄繼承，原告當庭撤回對蔡啟容之起訴，蔡啟容並當庭表示同意。

4、依附圖地上物編號6納稅義務人為蔡石金，惟經查蔡石金已於73年12月31日辭世，其繼承人為林木火、林木樹、張林秋華、郭林秋菊、林碧雲、林碧環、蔡方耀、蔡松霖、蔡秉融、蔡惠如、黃文華、黃文進、黃文意、黃文成、蔡文雄、蔡許瑛、蔡順吉、蔡宏明、蔡成元等19人，故追加渠等為被告。

5、依附圖地上物編號9、10納稅義務人為蔡福，惟經查蔡福已於98年5月2日辭世，其繼承人為蔡毓芸、蔡毓芯、蔡文亮、蔡文賢、蔡文珍、蔡瓊玉、林捷瑜、林宇軒等8人，其繼承人中除蔡文亮起訴時已列為被告外，追加蔡福之其餘繼承人共7人為被告。

6、依附圖地上物編號13納稅義務人為蔡香，惟經查蔡香已於83年3月19日辭世，其繼承人為童錦雲、蔡清皇、蕭清山、張蕭秀枝、蕭秀蘭、蕭椀仁、蕭賢勇、蕭賢忠、蕭佳明、蕭佳祺、蕭慧珍等11人，其繼承人中除蕭賢勇、蔡清皇起訴時已

列為被告外，追加蔡香之其餘繼承人共9人為被告。

7、依附圖地上物編號15納稅義務人為蕭永發，故追加蕭永發為被告。

8、原告所為上開追加，依法並無不合。

二、被告蔡文庭、王國立、蔡裕益、蔡秋美、蔡明蓉、蔡秋華、蔡啓南、蔡明璋、蔡佩玲、蔡佩娥、蔡佩靜、蔡呈諒、蔡景利、蔡春貴、蔡春職、蔡素真、林智慧、林進興、明淑娟、明朝華、明朝發、林春燕、郭林惠美、林筑瑩、林蔡綢、姚祈安、姚秀娟、蔡青蓉、林木火、林木樹、張林秋華、郭林秋菊、林碧雲、林碧環、蔡方耀、蔡松霖、蔡惠如、黃文華、黃文進、黃文意、黃文成、蔡文雄、蔡許瑛、蔡順吉、蔡宏明、蔡成元、蔡文亮、蔡毓芸、蔡毓芯、蔡文賢、蔡文珍、蔡瓊玉、林捷瑜、林宇軒、蔡達雄、蕭慧珍、蕭永發經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)坐落嘉義市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告與其他共有人所共有，被告等人未經全體共有人同意，無權占用系爭土地如附圖編號1-15所示，影響原告及其他共有人使用系爭土地之權利，爰依民法第767條第1項之規定提起本件訴訟。

(二)訴之聲明：

1、被告蔡文庭、王國立應將坐落系爭土地上如附圖編號1部分（面積52平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

2、被告蔡茂盛應將坐落系爭土地上如附圖編號2部分（面積139平方公尺）之地上物拆除， 將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

3、被告蔡隆儀應將坐落系爭土地上如附圖編號3部分（面積92

平方公尺）之地上物拆除， 將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

4、被告蔡定憲、蔡裕益、蔡秋美、蔡明蓉、蔡秋華等5人（蔡金和之全體繼承人）應將坐落系爭土地上如附圖編號4部分（面積203平方公尺)之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

5、被告蔡啓南、蔡明璋、蔡佩玲、蔡佩娥、蔡佩靜、蔡呈諒、蔡景利、蔡春貴、蔡春職、蔡素真、蔡智慧、蔡進興、明淑娟、明朝華、明朝發、林春燕、郭林惠美、林筑瑩、蔡青蓉、林蔡綢、姚進欽、姚祈安、姚靜惠、姚秀娟等24人(蔡傳後之全體繼承人)應將坐落系爭土地上如附圖編號5部分（面積53平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

6、被告林木火、林木樹、張林秋華、郭林秋菊、林碧雲、林碧環、蔡方耀、蔡松霖、蔡秉融、蔡惠如、黃文華、黃文進、黃文意、黃文成、蔡文雄、蔡許瑛、蔡順吉、蔡宏明、蔡成元等19人（蔡石金之全體繼承人）應將坐落系爭土地上如附圖編號6部分（面積93平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

7、被告蔡秉融應將坐落系爭土地上如附圖編號7、8部分（面積103平方公尺)之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

8、被告蔡毓芸、蔡毓芯、蔡文亮、蔡文賢、蔡文珍、蔡瓊玉、林捷瑜、林宇軒等8人（蔡福之全體繼承人)應將坐落系爭土地上如附圖編號9、10部分（面積154平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

9、被告蔡文亮應將坐落系爭土地上如附圖編號11部分（面積81平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

10、被告蔡達雄應將坐落系爭土地上如附圖編號12部分（面積83平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告

及其他共有人全體。

11、被告童錦雲、蔡清皇、蕭清山、張蕭秀枝、蕭秀蘭、蕭椀仁、蕭賢勇、蕭賢忠、蕭佳明、蕭佳祺、蕭慧珍等11人（蔡香之全體繼承人）應將坐落系爭土地上如附圖編號13部分（面積88平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

12、被告蔡清皇應將坐落系爭土地上如附圖編號14部分（面積74平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

13、被告蕭永發應將坐落系爭土地上如附圖編號15部分（面積22平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

14、原告願供擔保請准假執行之宣告。

15、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)被告葉茂盛、蕭賢忠、蕭秀蘭、童錦雲、蕭賢勇：

1、原告非系爭土地之所有權人，竟以所有權人自居提告，原告當事人不適格，無權提起本件訴訟。被告等人迄今並無接到本土地之共有人通知其所有權移轉之事，更無任何共有人告知其要提告拆屋還地。

2、兩座連棟完整之三合院(含原四合院之被告房屋)，正房中間大廳共三間均奉祀歷代祖先，共同使用之共有廳堂，時代久遠具有古蹟價值。又各棟分居分管占有使用之房屋，被告等人之房屋之土地也有所有權，原告無權訴請拆屋。

3、按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為目的。茲依原告所控告被告等占有之房屋全部總面積僅1215平方公尺，不到系爭土地面積1/2。原告如有合法權利，也是最近才取得。原告主張將被告等人祖先歷代居住、且具有古蹟價值之家族世代房屋，將之全部拆除，將造成家族成員流離失所，無處可居之悲劇，顯係損害被告權利為目的，違反禁止權利濫用原則，應予駁回。

4、訴之聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶被告如受不利益判決，願提供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告蔡定憲：駁回原告之訴。我們祖先在系爭土地居住了1、2百年。

(三)被告姚進欽、姚靜惠：不同意原告的請求，房屋是古蹟應要保留古蹟。

(四)被告蔡秉融：不同意原告的請求，上一代有分管約定，也知道各自的位置。

(五)被告蕭清山、張蕭秀枝、蕭秀蘭、蕭椀仁、蕭佳明、蕭佳祺：

1、被告等人根本不知道有繼承系爭土地，訴外人蕭秀光過世後，財產清單也沒有此筆土地，被告等人來不及辦理拋棄繼承。若認被告等人有繼承系爭土地，被告等人不同意原告請求。編號13房屋以前是蔡香居住，但編號13房屋是否為蔡香所有，被告等人不清楚。

2、訴之聲明：

⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶被告如受不利益判決，願提供擔保，請准宣告免為假執行。

(六)被告蔡清皇：不同意原告的請求。

(七)被告蔡隆儀：我根本沒有將系爭土地信託給原告，也不清楚信託登記一事，當時我是簽立不動產買賣契約書，並曾以存證信函要求原告辦理信託終止登記。

(八)被告王國立：附圖編號1之房屋及土地，所有權人均為蔡文庭，王國立已拋棄該土地房屋之所有權(本院卷第151頁)。

(九)其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院判斷：

(一)就原告聲明第1-12項部分：

1、系爭土地為原告與他人所共有，面積2,494平方公尺，現登記之土地共有人及應有部分如附表所示。而原告係於110年1月18日以信託登記為所有權人，其應有部分為1/18，此有土地登記謄本可證(本院卷第15-22頁)，兩造對此亦不爭執，可證上述事實核屬為真。

2、空拍圖上所示編號房屋之所有權人(本院卷第55頁)，於本院111年3月22、111年5月3日現場履勘時，經到場當事人確認無誤，且部分被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，依民事訴訟第280條第1、3項之規定(當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第一項之規定)，已視為自認原告主張之事實，自堪信原告前開之主張為真實。故堪認空拍圖上編號房屋之所有權人正確無誤。

3、被告王國立抗辯：「附圖編號1之房屋及土地，所有權人均為蔡文庭，王國立已拋棄該土地房屋之所有權」等語(本院卷第151頁)。然空拍圖編號1之房屋即稅籍編號00000000000號，其納稅義務人為被告蔡文庭、王國立，此有嘉義市府財稅局房屋稅111年課稅明細表可證(本院卷第80、81頁)。可證該房屋是蔡文庭及王國立所有。王國立雖抗辯已就該房屋拋棄所有權，但並無任何相關事證可佐，故本院依形式上認定上開房屋之所有權人為被告蔡文庭、黃國利。

4、空拍圖編號13之房屋，其門牌號碼為嘉義市○○○路000巷00號、稅籍編號00000000000號，其納稅義務人為蔡香，此有嘉義市府財稅局房屋稅111年課稅明細表可證(本院卷第90)。而被告蕭清山、張蕭秀枝、蕭秀蘭、蕭椀仁、蕭佳明、蕭佳祺亦陳稱：「編號13房屋以前是蔡香居住」(本院卷第279頁)。是依上述資料可證，編號13之建物應是蔡香所有，而蔡香往生後，該建物即由蔡香之繼承人繼承為所有權人無誤。

5、被告蔡隆儀抗辯：「其僅出賣系爭土地之應有部分予原告，但並未登記信託予原告。被告不同意原告提起本件訴訟」等語(本院卷第157、279頁)。然依被告蔡隆儀所提出之不動產買賣契約書、信託契約書(本院卷第157、281-291頁)。其上蔡隆儀印文之「蔡」字體，應屬相同，可證信託契約書上應係被告蔡隆儀之用印，且信託土地既已完成信託登記，在無撤銷、終止信託或可認有無效信託之情形外，本院仍認為原告應因信託而取得系爭土地。

6、依系爭土地之謄本所示，系爭土地面積2,494平方公尺，原告應有部分為1/18，核算面積為138.55平方公尺。原告所主張拆除之建物，除了附圖編號第15係非系爭土地所有人之越界建築以外，其他如附圖所示編號1-14號之建物，均坐落在系爭土地上，且房屋已老舊，此有空拍圖、相片可證(本院卷第55-69頁)。顯然編號1-14號建物之所有人，已在此世居多年。

7、原告聲明第1項其中被告蔡文庭；聲明第2項其中被告蔡茂盛；聲明第3項被告蔡隆儀；聲明第4項被告蔡定憲、蔡裕益、蔡秋美、蔡明蓉、蔡秋華等5人；聲明第5項其中被告蔡明璋、蔡呈諒；聲明第6項其中被告蔡秉融；聲明第7項被告蔡秉融；聲明第8項其中蔡文亮、蔡文賢；聲明第9項被告蔡文亮；聲明第10項被告蔡達雄；聲明第11項其中被告蔡清皇；聲明第12項被告蔡清皇，均系爭土地之共有人之一。亦可證明系爭房屋之原起造人原本即係系爭土地之共有人，而原共有人在世居多年，共有人之間對系爭土地之占有使用並無任何爭執。

8、原告係於110年1月18日以信託登記為所有權人，其應有部分為1/18，面積僅138.55平方公尺。是原告因信託取得系爭土地之應有部分後，即對在系爭土地上原世居在此之共有人房屋訴請拆除，縱使原告將系爭土地原共有人之房屋拆除後，原告亦無法單獨就系爭土地為管理、使用、開發。故原告拆除之目的僅係要拆除共有人世居之房屋，但仍無法為整筆土

地之開發使用，故原告訴請拆除房屋所造成之損害，遠大於原告可得之利益。

9、依信託契約書之記載，信託之目的為「開發、管理及處分信託土地」(本院卷第291頁)。原告係於110年1月18日以信託登記為所有權人，其應有部分為1/18，面積僅138.55平方公尺。原告若履行信託目的而開發管理處分信託土地，依信託之目的亦僅能就其應有部分之土地為開發管理使用，並無權利單獨就整筆土地為開發管理使用。故原告可訴請分割系爭土地，待其分割後取得單獨土地所有權，再就其分得之土地為管理使用開發，此舉並不違反信託之目的。況信託之委任人蔡隆儀在系爭土地上有如編號3所示之房屋，且亦反對原告提起本件拆屋還地之訴訟。是被告蔡隆儀信託之時，理應不會要受託人拆除其自行之房屋。是原告提起本件訴訟，顯然違反信託委任人之意思。

10、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法(民法第148條)。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。如上所述，原告就訴請附圖拆除編號1-14號之建物，而請求將建物返還予系爭土地之全體共有人，⑴係違反信託委託人之意思；⑵原告訴請拆除房屋後，無法單獨就系爭土地為管理、使用、開發，且所造成之損害，遠大於原告可得之利益。故原告就上述之請求，有違民法第148條第1項權利濫用禁止之規定。故原告依民法第767條第1項，請求聲明第1-12項訴請拆除編號1-14號之建物，並將建物返還予系爭土地之全體共有人，為無理由，應予駁回。

(二)就原告聲明第13項部分：

1、附圖編號A之建物(即聲明第13項)，其建物主要部分坐落之

土地並非在系爭土地，僅部分建物占用在系爭土地上，此有空拍圖、測量圖可證(本院卷第55、127頁)。又該房屋之稅籍號碼會00000000000號，所有權人為蕭永發，房屋門牌號碼為嘉義市○○里○○○路000巷0號，此有嘉義市府財稅局房屋稅111年課稅明細表可證(本院卷第82頁)。可證附圖編號A之建物所有權人確實為蕭永發。

2、附圖A第15之建物，占用系爭土地如附圖所示A部分面積22平方公尺，此有測量圖可證(本院卷第127頁)。而被告蕭永發經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，依民事訴訟第280條第1、3項之規定，已視為自認原告主張之事實，自堪信原告前開之主張為真實。故無法認定蕭永發此部分之占有系爭土地係合法之權利，而屬無權占有。

3、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之（民法第767條第1項）；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求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之（民法第821條）。系爭土地為原告與附表所示之人所共有，惟遭被告蕭永發無權占用如附圖所示A部分面積22平方公尺，且蕭永發並非系爭土地之共有人，則原告依上揭規定，訴請蕭永發將如附圖所示A部分面積22平方公尺之建物拆除，並將土地返還予全體土地共有人，非權利之濫用，故其所請為有理由。爰判決如主文第1項所示。

(三)原告陳明願供擔保請准宣告假執行或免假執行，就原告勝訴部分經核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分假執行之聲請，已無所據，應予駁回。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　21　　日

民事第三庭法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁

判費。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　　111　　年　　12　　月　　21　　日

書記官　蔡沛圻

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	蔡文亮	1/64
2	蔡文賢	1/64
3	蔡文珍	1/64
4	蔡清皇	1/8
5	蔡東霖	1/12
6	蔡登謀	1/12
7	蔡慶祥	1/36
8	蔡清山	1/72
9	蔡清賢	1/72
10	蔡春玉	1/36
11	蔡秉融	1/18
12	蔡茂盛	1/54
13	蔡政諺	1/54
14	蔡明志	1/72
15	蔡吉雄	1/72
16	蔡達雄	1/16
17	蔡其河	1/72
18	蔡秉勳	1/54
19	蔡清源	1/36
20	蔡文堂	1/64
21	蔡炘憲	1/36

（續上頁）

22	蔡文庭	1/36
23	蔡呈諒	1/36
24	蔡方恒美	1/36
25	蔡明利	1/144
26	蔡明璋	1/36
27	蔡裕益	1/18
28	蔡定憲	1/18
29	蔡秋美	1/18
30	蔡明蓉	1/18
31	蔡秋華	1/18
32	巨信地產顧問股份有限公司	1/18
33	王家銓	1/36
34	吳蔡秀蘭	1/36