

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第601號

原告 沈宜禎
被告 林純如

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義市○○○段○○○段00000地號土地如附圖所示A部分面積22平方公尺之建物拆除騰空，並將前開占用土地返還予原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為嘉義市○○○段○○○段00000地號土地(下稱系爭土地)之所有權人，應有部分12/25。而被告自其父無償取得之同段2112建號建物(下稱系爭房屋)，無權占用系爭土地如附圖所示A部分22平方公尺，爰依民法第767條請求將系爭房屋拆除騰空後，返還占用之土地予原告及全體共有人。

(二)被告未舉證系爭房屋於興建前已取得土地共有人全體同意，而系爭房屋興建時之基地共有人為王孟陽、陳啟章、陳枝花、陳乾、蔡金吉、陳盛吉、陳榮次、陳東進、葉榮順、葉哲男、葉永海、葉麗環、葉翁圓、葉福受、葉福明、葉光雄、陳愛、陳賴麥、陳金三、陳輝雄。其中，原共有人葉麗純於民國64年12月6日死亡，其持分於同日移轉予葉翁圓；葉永海之出生年月日為48年8月26日，法定代理人為葉孟懿、葉翁圓，惟系爭房屋之起造人林忠進等3人向嘉義市政府都市發展處建築管理科申請建照執照、使用執照時提出之65年9月13日、66年6月1日土地使用權同意書均列葉麗純之簽章，而未列葉永海之法定代理人，顯偽造已死亡之葉麗純之簽章，並使未成年人葉永海未經合法代理即為純粹不利益

之法律行為。此外，葉翁圓亦未同意提供其持分供興建房屋。被告係在112年5月2日本院112年度嘉簡字第636號不當得利案件起訴後，於112年12月20日持66年使照謄本為第一次建物保存登記，且未提出土地使用權同意書。

(三)訴之聲明：

1、被告應將坐落嘉義市○○○段○○○段00000地號土地如原證一所示A部分面積22平方公尺之建物拆除騰空，並將前開占用土地返還予原告及全體共有人。

2、訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

(一)系爭房屋被告有權狀及使用執照，66年間由被告父親興建，後來父親贈與給被告，父親興建系爭房屋時共有人有同意，故為有權占用系爭土地。系爭土地上目前共有4棟房屋，4棟房屋之中間部分皆坐落於系爭土地上，被告所有系爭房屋為4棟房屋之其中一棟，被告占用原告的土地面積為10.56平方公尺(3.19坪)，如拆除該占用部分將會損害整體房屋現有之結構安全，可能會導致房屋有倒塌疑慮，系爭房屋將無法居住使用。而且占用部分目前已依本院112年度嘉簡字第636號民事判決給付不當得利金額予原告。

(二)訴之聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

(一)不爭執事項：

1、原告為系爭土地之共有人，被告非該土地之共有人。

2、系爭房屋是被告父親贈與被告。

3、系爭房屋為本院113年嘉簡調字第562號卷第7頁測量圖之A部分。

4、原告請求被告返還不當得利等事件經本院以112年度嘉簡字第636號民事判決判「被告甲○○應給付原告新臺幣7,254元及自民國112年7月20日起至清償日止，按年息百分之5計算

之利息。另應自民國112年7月20日起至拆除嘉義市地政事務所複丈日期112年8月23日複丈成果圖即附圖所示附號A面積22平方公尺房屋之日止，按月給付原告新臺幣428元及自遲延日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」。

(二)爭執事項：

1、被告所有之系爭房屋，是否有權占用系爭土地？

2、原告之請求是否有理由？

四、得心證之理由：

(一)被告所有之系爭房屋，是否有權占用系爭土地？

1、原告為系爭土地之共有人，應有部分為12/25，被告並非系爭土地之共有人。而系爭房屋是被告父親林忠進贈與被告，目前為被告所有。又系爭房屋為本院113年嘉簡調字第562號卷第7頁測量圖(即附圖)之A部分。以上事實為兩造所不爭執，並有系爭土地謄本、嘉義市政府財政稅務局112年7月12日函可證(本院卷第173、175、323、324、427頁)。

2、同段619地號土地重劃前為北社尾692、692之3、692之5地號，系爭619-41號土地係於72年7月15日由619地號土地因判決分割而來，但林忠進及被告當時並非爭619-41號土地之共有人，此有系爭土地之異動索引可證(本院卷第171、215-229頁)。

3、系爭房屋於65年新建建築執照之起造人為林忠進、何永泰、何永成3人，房屋坐落土地為嘉義市○○○段000地號土地，申請建造時並有土地共有人同意興建簽章之同意書，以上有嘉義市政府113年9月20日政都建字第1130511203號函及所附之建築執照使用執照申請書可證(本院卷第51-59、107頁)。

4、依上所述，系爭房屋於興建時所坐落之692地號土地，雖有其他共有人出具之同意興建書，但該土地於的72年間因分割，各該土地之共有人即因分割後，就分得之土地取得所有權，但占用未分得之土地，即屬無權占有。

5、按共有物係屬全體共有人所共有，在分割前各共有人固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用之狀

01 態，與消滅共有關係之分割有間。故共有物經法院判決分割
02 確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認
03 為終止。共有人先前依該契約占用分割判決仍判歸全體共有
04 人保持共有之部分共有物，即成無權占有，其他共有人自得
05 依民法第767條、第821條之規定請求返還(最高法院85年度
06 台上字第1046號民事裁判意旨參照)。如上所述，系爭房屋
07 於興建時所坐落之692地號土地，雖有其他共有人出具之同
08 意興建書，但該土地於72年間因判決分割，各該土地之共有
09 人及因判決分割後，就分得之土地取得所有權，而原告所有
10 之房屋坐落在他人分得之土地上，即屬無權占有。

11 6、原告請求被告返還不當得利等事件經本院以112年度嘉簡字
12 第636號民事判決判「被告甲○○應給付原告新臺幣7,254元
13 及自民國112年7月20日起至清償日止，按年息百分之5計算
14 之利息。另應自民國112年7月20日起至拆除嘉義市地政事務
15 所複丈日期112年8月23日複丈成果圖即附圖所示附號A面積2
16 2平方公尺房屋之日止，按月給付原告新臺幣428元及自遲延
17 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」。以上有判
18 決書可證，並經調閱該卷證查明無誤，並為兩造所不爭執
19 (本院卷第440、441頁)。可見前案確定判決，亦認定被告是
20 無權占有系爭土地。

21 7、次按，學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由
22 中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於
23 兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當
24 事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事
25 人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主
26 張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信
27 原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，
28 除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法
29 令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件
30 外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結
31 果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡

其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則(最高法院96年度台上字第307號、97年度台上字第2688號民事裁判要旨參照)。如上所述，前確定判決已認定被告無權占用系爭土地，而本件原告亦係主張被告係無權占用系爭土地，被告亦無提出其足以推翻前確定判決認定被告是無權占用土地之相關事證。則依上開說明，前確定判決所認定被告無權占用系爭土地之事實，被告不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷。故亦應認被告係無權占用系爭土地。

8、綜上所述，被告所有系爭房屋，且屬無權占用原告之土地。

(二)原告之請求是否有理由？

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(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)；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)；民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制；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條定有明文。又對於無權占有侵害共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起(司法院28年院字第1950號，最高法院28年度上字第2361號判決意旨參照)。是共有人中之一人，無論其應有部分及面積如何，依法均得為共有人全體就共有物全部提起返還之訴。揆諸民法第767條、第821條規定，本係所有權之正當行使，不生違背誠信原則之問題(最高法院83年度台上字第237號判決意旨參照)。

01 2、附圖所示A部分面積僅為22平方公尺，僅占全部建物之一小
02 部分，A部分建物拆除後，其他部分之建物得以其他建築工
03 法予以支撐，並非A部分建物拆除後其他建物即失去結構性
04 而無法維持建物之原狀，自不可能因A部分建物拆除後，而
05 影響其他建物之結構安全。故被告抗辯拆除A部分後將會損
06 害整體房屋現有之結構安全等語，並不可採。

07 3、如前所述，原告為系爭土地之共有人，惟遭被告無權占用如
08 附圖所示A部分面積22平方公尺，原告請求被告將附圖所示A
09 部分建物拆除，並將占用土地返還予原告及全體共有人，並
10 無權利濫用之情事，故原告所請，依法並無不合，應予准
11 許。

12 (三)本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
13 證，與裁判要旨同此見解之結果不生任何之影響，無庸逐一
14 予以論究，併予敘明。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
17 民事第三庭法 官 馮保郎

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴費，否則本院
22 得不命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
24 書記官 張簡純靜