

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第190號

原告 張維先

訴訟代理人 湯光民律師

陳亭方律師

被告 蘇雪芬

張瑞壬(兼張添錢之繼承人)

洪麗雪

張振模(即張上之繼承人)

張振榮(兼張上之繼承人)

上 五 人

訴訟代理人 林俊生律師

被告 張文禎

張嘉祐

張永順

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 1、被告蘇雪芬應將坐落嘉義市○○段00地號土地上如附圖所示，編號A面積63平方公尺、編號I面積305平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他共有人全體。
- 2、被告張振模應將同上地號土地上如附圖所示，編號B面積70平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他共有人全體。
- 3、被告張永順應將同上地號土地上如附圖所示，編號C面積80平

01 方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他共  
02 有人全體。

03 4、被告洪麗雪應將同上地號土地上如附圖所示，編號D面積96平  
04 方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他共  
05 有人全體。

06 5、被告張嘉祐、張瑞壬應共同將同上地號土地上如附圖所示，  
07 編號E面積261平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返  
08 還原告及其他共有人全體。

09 6、被告張瑞壬、張文禎應共同將同上地號土地上如附圖所示，  
10 編號F面積33平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還  
11 原告及其他共有人全體。

12 7、被告張嘉祐應將同上地號土地上如附圖所示，編號G面積101  
13 平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他  
14 共有人全體。

15 8、被告張振榮應將同上地號土地上如附圖所示，編號H面積101  
16 平方公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他  
17 共有人全體。

18 9、訴訟費用由被告依附表所示之比例負擔。

## 19 事實及理由

### 20 壹、程序部分

21 被告張嘉祐、張文禎、張永順經合法通知，未於言詞辯論期  
22 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告  
23 聲請，由其一造辯論而為判決。

### 24 貳、實體部分

#### 25 一、原告起訴主張：

26 (一)原告為坐落嘉義市○○段00地號土地(下稱系爭土地)之所有  
27 權人之一，系爭土地逾2/3應有部分之共有人於民國107年8  
28 月16日將系爭土地出賣給第三人胡純峯，然依系爭契約約定  
29 出賣人須將系爭土地上之建物全數拆遷並使占有人遷離，始  
30 得辦理所有權移轉登記。

31 (二)系爭土地上之建物並非早年為兩造之祖輩、父母同意下所興

01 建，當年之系爭土地共有人，就系爭土地亦無分管之約定。  
02 且建物大多數均已拆遷，但仍留有如附表所示之數棟未保存  
03 登記建物。原告基於共有人之地位請求被告拆除系爭建物並  
04 返還土地，難認係以損害被告為主要目的。且多次與被告協  
05 商並承諾給予拆遷補償費未果，故原告提出本件拆屋還地訴  
06 訟屬合法行使權利並維護自身權益，並無權利濫用或違背誠  
07 信原則。是被告均屬無權占有系爭土地，妨害原告對系爭土  
08 地所有權行使，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821  
09 條物上請求權之法律關係，請求如訴之聲明所示。

10 (三)訴之聲明：如主文所示。

11 二、被告方面：

12 (一)被告蘇雪芬、張振模、張振榮、洪麗雪、張瑞壬(下稱蘇雪  
13 芬等5人)：

14 1、被告等人所有之建物，及原告約於4年前所自行拆除位於系  
15 爭土地上之建物，均係兩造各自父母親乃至張姓祖輩在世時  
16 所分別建蓋而成之建物，兩造之父母親乃至祖輩均互有同意  
17 在共有的系爭土地上建蓋房屋居住，後代子孫應繼受前代人  
18 之同意，至少還有默許同意使用系爭土地。又被告等人無力  
19 另購買其他房屋，而原告於出售系爭土地前，亦從未認為被  
20 告等人所居住之上開建物係無權占有系爭土地，卻於出售系  
21 爭土地後，對被告等人提起本件拆屋還地之訴訟，原告所為  
22 違反民法第148條第1項、第2項之規定。

23 (二)被告張嘉祐：附圖所示編號E建物為伊與張瑞壬所有、G建物  
24 為伊所有，均同意原告拆除。

25 (三)被告張永順：附圖所示編號C建物為伊所有，同意原告拆  
26 除。

27 (四)被告張文禎：附圖所示編號F建物為伊與張瑞壬所有，伊同  
28 意原告拆除。

29 三、爭點事項：

30 (一)不爭執事項：

31 1、原告、被告張永順、蘇雪芬、張嘉祐、張文禎、張振模、張

瑞壬係系爭土地之共有人，原告之應有部分3/384，張永順1/80、蘇雪芬1/240、張嘉祐25200/502600、張文禎12495/502600、張振模1/80、張瑞壬1/80，以上有土地謄本可證(本院卷第17-45頁)。

2、系爭A至I建物之所有人或事實上處分權人如附表所示。

(二)爭執事項：

1、被告所有之系爭A至I建物是否有權占有系爭土地？

2、原告提起本件訴訟是否為權利濫用、違反誠信原則？

3、原告之請求有無理由？

四、得心證之理由：

(一)被告所有之系爭A至I建物是否有權占有系爭土地？

1、原告、被告張永順、蘇雪芬、張嘉祐、張文禎、張振模、張瑞壬係系爭土地之共有人，原告之應有部分3/384，張永順1/80、蘇雪芬1/240、張嘉祐25200/502600、張文禎12495/502600、張振模1/80、張嘉祐1/80，以上有土地謄本可證(本院卷第17-45頁)，其餘之被告則非系爭土地之共有人。

2、附圖所示編號A、I建物係被告蘇雪芬所有、編號B建物係被告張振模所有、編號C建物係被告張永順所有、編號D建物係被告洪麗雪所有、編號E建物係被告張嘉祐、張瑞壬所共有、編號F建物係被告張瑞壬、張文禎所共有，編號G建物係被告張嘉祐所有、編號H建物係被告張振榮所有，以上為蘇雪芬等5人、張嘉祐、張永順、張文禎所不爭執，並經本院勘驗屬實，有勘驗筆錄、陳報書狀可證(本院卷第191、235-239、269-273頁)。且上開建物占用系爭土地如附圖所示之位置、面積，亦經囑託地政機關測量屬實，有測量圖可證(本院卷第197頁)。據上可知，被告所有之上開建物，確有占用系爭土地如附圖所示。

3、被告張永順具狀表示附圖C建物係其所有，並同意拆除，有陳報狀可證(本院卷第271頁)，原告請求被告張永順將其C建物拆除，並將土地返還原告及其他共有人，為有理由。

4、張嘉祐具狀表示附圖E、G建物係其與張瑞壬所共有，其同意

01 拆除E、G建物，張文禎具狀表示附圖F建物係其與張瑞壬所  
02 共有，其同意拆除F建物，以上有陳報狀可證(本院卷第26  
03 9、273頁)。經查：

04 (1)按，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用下  
05 列各款之規定：一、共同訴訟人中一人之行為有利益於共同  
06 訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力  
07 (民事訴訟法第56條第1項第1款)。

08 (2)附圖E、G建物係張嘉祐、張瑞壬所共有，則原告訴請被告拆  
09 除上開建物，訴訟標的對於共同訴訟之張嘉祐、張瑞壬必須  
10 合一確定；附圖F建物係被告張文禎、張瑞壬所共有，則原  
11 告訴請被告張文禎、張瑞壬拆除上開建物，訴訟標的對於共  
12 同訴訟之張文禎、張瑞壬必須合一確定。故張嘉祐、張文禎  
13 雖然具狀同意拆除上開建物，但該同意之訴訟行為，顯然不  
14 利於共同被告張瑞壬，故依上開法規所示，張嘉祐、張文禎  
15 同意拆除上開建物，對張嘉祐、張文禎、張瑞壬而言並不生  
16 效力。

17 5、蘇雪芬等5人雖抗辯系爭建物係兩造各自父母親乃至張姓祖  
18 輩在世時所分別建蓋而成之建物，兩造之父母親乃至祖輩均  
19 互有同意在共有的系爭土地上建蓋房屋居住，後代子孫本應  
20 繼受前待人之同意或默許等語，但此為原告所否認。經查：

21 (1)被告所有之系爭建物，究係被告之父輩或祖輩當時有經系爭  
22 土地共有人之同意使用而興建，其陳述並非確定。故難以判  
23 斷，系爭建物究竟係何時經共有人同意所興建，是被告上開  
24 抗辯，難以查證而不可採。

25 (2)依系爭土地謄本之記載，系爭土地之共有人眾多，共有人中  
26 尚有中華民國、金門汽車股份有限公司，當時興建系爭建物  
27 之人，究竟如何取得當時共有人(包含中華民國、金門汽車  
28 股份有限公司)之同意，亦無法得知，難以認定被告所主張  
29 系爭建物興建時，有取得其他系爭土地共有人之同意。

30 (3)系爭土地上之其他建物，大部分均已拆除，是系爭土地上是  
31 否有其非土地共有人所占用而興建房屋，亦無法得知。況且

01 被告洪麗雪、張振榮現並非系爭土地之共有人，復亦無相關  
02 資料可證被告洪麗雪、張振榮所有之系爭建物，其祖父輩或  
03 父輩曾為系爭土地之共有人，而於興建系爭建物時，有得到  
04 當時系爭土地共有人之同意。

05 (4)原告曾對訴外人張明三以張明三無權占用系爭土地興建廟  
06 宇，提起拆屋還地之訴訟，經法院判決認為張明三無權占用  
07 系爭土地，而應拆屋還地確定，以上有本院108年度訴字第1  
08 62號、台南高分院108年度上字第248號判決書可證(本院卷  
09 第307-321頁)。依此可證明，並非所有系爭土地上之建物於  
10 建築之時，有得到系爭土地共有人之同意。以此可推論被告  
11 所有建物占用系爭土地之範圍，並非全然本於系爭土地共有  
12 人之同意使用而興建系爭房屋。

13 (5)被告蘇雪芬、張振模、張瑞壬就系爭土地之應有部分僅分別  
14 為1/240、1/80、1/80，系爭土地之面積為5,026平方公尺，  
15 依此核算上開3人就系爭土地應有部分之面積分別約為21、6  
16 3、63平方公尺。然被告蘇雪芬所有附圖A、I建物占用之面  
17 積為368平方公尺，張振模、張瑞壬所有附圖B、E建物占用  
18 之面積為331平方公尺。是上開被告就系爭土地應有部分之  
19 面積，與渠等所有建物占用系爭土地之面積顯不相當，均難  
20 認共有人早年興建建物之初，有互相同意使用系爭建物之約  
21 定。

22 (6)按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，  
23 足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別  
24 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示  
25 之意思表示。又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，  
26 對無權占有之人使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，  
27 不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用(最高法院90年  
28 度台上字第2038號、83年度台上字第237號判決意旨參照)。  
29 查，縱令兩造或其等前手及其他系爭土地共有人長期未對於  
30 系爭地上之建物有何異議或干涉，然共有人就此是否行使權  
31 利，涉及個人能力限制或考量因素而各有不同，或有基於睦

01 鄰情誼與人為善，或出於權利意識欠缺，或基於權利之消極  
02 不行使，或出於對所有權歸屬或法律規定之誤解，甚或無暇  
03 處理等因素，均非無可能。故縱系爭土地上之共有人或其他  
04 非共有人有興建建物，占用部分系爭土地之情事，亦非必然  
05 推論出其他系爭土地共有人有默示同意其他共有人在系爭土  
06 地興建建物，被告復未舉證證明其他系爭土地共有人有何積  
07 極作為足以推論默示同意被告占有系爭土地，則此充其量僅  
08 認係共有人之單純沈默，尚難僅以長久無人干涉反對，遽認  
09 有默示同意使用系爭土地之情事。

10 (7)綜上所述，無法證明被告所有之系爭建物，於興建之時有得  
11 到系爭土地其他共有人之同意而興建。而系爭土地既屬系爭  
12 土地所有共有人所共有，被告之系爭建物占用系爭土地，即  
13 無合法權源。

14 (二)原告提起本件訴訟是否為權利濫用、違反誠信原則？

15 1、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
16 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法(民法第148  
17 條)。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權  
18 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  
19 利行使所受之損失，比較衡量以定之。當事人行使權利，雖  
20 足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在  
21 該條所定範圍之內。另所謂誠實信用之原則，係在具體的權  
22 利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內  
23 容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人  
24 及義務人雙方利益為衡量依據，並應考慮權利義務之社會上  
25 作用，於具體事實妥善運用之方法(最高法院107年度台上字  
26 第2210號裁判意旨參照)。是權利濫用者，須兼備「主觀  
27 上」專以損害他人為主要目的，「客觀上」因權利行使取得  
28 利益與他人所受損害不相當。倘行使權利之人，「主觀上」  
29 若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相  
30 對人之利益時，難認係權利之濫用。

31 2、被告為系爭建物所有人，然未能證明其等有占用系爭土地之

01 正當權源等情，業已認定如前。原告為系爭土地之共有人，  
02 且系爭土地上之大部分建物均已拆除，其本於系爭土地所有  
03 權人地位，當無容忍義務，自得請求排除對系爭土地之侵害  
04 並返還之。且系爭土地多數共有人依土地法第34-1條第1項  
05 之規定，將系爭土地全部出售予訴外人，且約定出賣人須完  
06 成將系爭土地上之建物拆除完畢，此有買賣合約書可證(本  
07 院卷第55-83頁)。是原告提起本件訴訟，係系爭土地共有人  
08 行使土地法第34-1條第1項之規定，並因買賣契約約定出賣  
09 人須完成將系爭土地上之建物拆除。從而原告行使物上請求  
10 權，訴請被告拆屋還地，係為貫徹土地所有權人權益之合法  
11 之行使，發揮土地之經濟效益，其主觀上並非專以損害被告  
12 為主要目的，客觀上亦無訴訟權利行使取得利益，與被告所  
13 受損害不相當，難謂原告有違反誠信原則、構成權利濫用之  
14 情事。故被告辯稱原告有權利濫用、違反誠信原則等情，並  
15 無足採取。

16 (三)原告之請求有無理由？

- 17 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。  
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
19 者，得請求防止之(民法第767條第1項)；各共有人對於第三  
20 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物  
21 之請求，僅得為共有人全體之利益為之(民法第821條)。倘  
22 共有人中之1人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共  
23 有人全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有  
24 人之姓名(最高法院84年台上第339號裁判要旨同此見解)。  
25 而物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處  
26 分權之人，方有拆除之權限(最高法院102年度台上第2053號  
27 裁判要旨同此見解)。
- 28 2、綜上所述，原告為系爭土地之共有人，而被告為系爭建物之  
29 所有權人，且被告等人無法證明其占有系爭土地係有正當權  
30 源之事實，即屬無權占有系爭土地。則原告依民法第767  
31 條、第821條等規定，請求被告為如主文第1-8之請求，並將

前開土地交還共有人全體，為有理由，應予准許。  
(四)本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，與裁判要旨同此見解之結果不生任何之影響，無庸逐一予以論究，併予敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段、第2項。

中華民國 114 年 10 月 15 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，應一併繳納上訴費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 114 年 10 月 15 日  
書記官 張簡純靜

附表：

| 編號 | 建物編號 | 門牌號碼              | 所有人或事實上處分權人 | 應負擔訴訟費用之比例   |
|----|------|-------------------|-------------|--------------|
| 1  | A、I  | 金山路5巷8號、金山路25巷27號 | 蘇雪芬         | 332/1000     |
| 2  | B    | 金山路5巷12號          | 張振模         | 63/1000      |
| 3  | C    | 金山路5巷16號、18號      | 張永順         | 72/1000      |
| 4  | D    | 金山路25巷12-25號      | 洪麗雪         | 86/1000      |
| 5  | E    | 金山路25巷17號         | 張嘉祐、張瑞壬     | 連帶負擔235/1000 |
| 6  | F    | 金山路25巷12號         | 張文禎、張瑞壬     | 連帶負擔30/1000  |
| 7  | G    | 金山路5巷19號          | 張嘉祐         | 91/1000      |
| 8  | H    | 金山路5巷16號          | 張振榮         | 91/1000      |

