

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度鳳簡字第54號

原告 陳金葉

訴訟代理人 蔡長佑律師

被告 陳宗銘

訴訟代理人 陳盧枝美

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區道○○段○○○○○○地號土地上如附圖編號A所示部分（面積：十九點八八平方公尺）之地上物拆除，將上開土地返還共有人全體。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣柒拾陸萬零柒佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告所有之建號高雄市○○區道○○段0000○號建物（門牌號碼：同區五甲一路270巷2-1號）與被告所有同段1786建號（門牌號碼：同巷2號）為同一棟建物之上下樓層（分別為2樓及1樓），該建物坐落於高雄市○○區道○○段000000地號土地（下稱系爭土地），兩造亦為系爭土地之共有人，應有部分均為1/60。惟被告未得全體共有人同意，擅自在系爭土地1樓共用部分上增建如附圖標號A所示之鐵皮地上物（面積：19.88m²，下稱系爭地上物），侵害全體共有人之權益，為此爰依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上物，將所占用之系爭土地部分返還全體共有人等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：不爭執系爭地上物為被告所搭建，但搭建系爭地

01 上物有得其他共有人同意，且之前已經有因應原告要求，降
02 低系爭地上物高度等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
03 回。

04 三、得心證理由：

05 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
07 前段、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有
08 物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得
09 為共有人全體之利益為之，民法第821條亦有明定。又按依
10 民法第821條之規定，各共有人對於第三人，得就共有物之
11 全部，為本於所有權之請求，此項請求權既非必須由共有人
12 全體共同行使，則以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共
13 同提起之必要。所謂本於所有權之請求權，係指民法第767
14 條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有
15 物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提
16 起，惟依民法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人
17 全體返還共有物之判決而已，最高法院28年上字第2361號判
18 決意旨可資參照。且各共有人按其應有部分，對於共有物之
19 全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用
20 收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有
21 物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧
22 他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，
23 即屬侵害他共有人之權利，最高法院62年台上字第1803號判
24 決意旨參照。是如未經他共有人同意而就共有物之全部或一
25 部任意占用收益，他共有人自得本於所有權請求除去其妨
26 害，或請求向全體共有人返還占用部分。又以無權占有為原
27 因，請求返還所有物之訴，被告若係以「非無權占有」資為
28 抗辯者，被告應就其取得占有係有法律上權源之事實，盡舉
29 證之責。

30 (二)原告主張之上開事實，此有上開2建物之建物登記謄本及系
31 爭土地之土地登記謄本、系爭地上物照片、本院112年5月3

01 日勘驗筆錄、高雄市政府地政局鳳山地政事務所112年5月9
02 日高市地鳳測字第11270419600號函附複丈成果圖（即判決
03 附圖等附卷（參本院卷第15、21至24、51至83、123至127
04 頁）在卷為證；被告亦自承系爭地上物為其搭建等語（參同
05 上卷第123頁），自可認其為系爭地上物之事實上處分權
06 人，系爭地上物確已占用到系爭土地之特定部分。

07 (三)被告雖以前詞置辯，然據被告所提之同意書，其上僅見訴外
08 人吳宜芳及龍麗桂之簽名，其2人雖亦為系爭土地之共有人
09 （參本院卷第61、77頁），惟系爭土地上共有人共有63名，
10 是仍無從認被告搭建系爭地上物而占用系爭土地之特定部
11 分，已得全體共有人同意，是無從認定被告就其所占用之系
12 爭土地特定部分已取得使用權源。被告復抗辯稱系爭地上物
13 已搭建40餘年等語，惟原告稱系爭地上物係其於111年1月26
14 日取得系爭土地共有權後被告方搭建，而被告所稱上情，未
15 能據被告提出證明，亦未能遽認有得其他共有人之默示同
16 意，故尚無從以此作對被告有利之認定。被告另抗辯稱已將
17 系爭地上物高度降下語，惟就土地所有權（含共有權）之權
18 利範圍，本即包含系爭土地上下範圍，與高度多少無關，被
19 告上開抗辯，亦不足採。是被告未能證明其有權使用系爭土
20 地遭系爭地上物占用之特定部分。

21 四、綜上所述，被告就系爭土地遭系爭地上物占用之部分未能證
22 明其係有權使用，則原告依共有人之物上返還請求權，為如
23 主文第1項所示之請求，為有理由，應予准許。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
25 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
26 贅述，併此敘明。

27 六、本件係就民事訴訟法第427 條第3項訴訟適用簡易程序所為
28 被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，
29 職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項，依職權為被告
30 預供擔保，得免為假執行之宣告。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

02 鳳山簡易庭 法 官 李怡蓉

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

08 書記官 陳孟琳