

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第871號

原告 蘇琦琛

陳美月

共同

訴訟代理人 黃丁風律師

被告 胡再添

訴訟代理人 黃子素律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地，如新北市瑞芳地政事務所土地複丈成果圖編號A部分（面積：119.33平方公尺）、a部分（面積：68.70平方公尺），即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號1樓、地下1樓建物拆除，並將上開占有土地返還原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣490,112元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原係聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地如附圖標示A部分（面積60平方公尺）即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號之房屋等地上物拆除，並將占有土地返還原告及其他全體共有人。(二)原告願供擔保，請宣告假執行。(三)訴訟費用由被告負擔。嗣原告於訴訟進行中，本院囑託新北市瑞芳地政事務所測量上開地上物實際占

01 用原告土地之面積，並製繪土地複丈成果圖（下稱附圖）  
02 後，於民國114年5月22日具狀變更上揭聲明(一)為：被告應將  
03 坐落新北市○○區○○段0000地號土地，如新北市瑞芳地政  
04 事務所土地複丈成果圖編號A部分（面積：119.33平方公  
05 尺）、a部分（面積：68.70平方公尺），即門牌號碼新北市  
06 ○○區○○街00○0號1樓、地下1樓建物拆除，並將上開占  
07 有土地返還原告及其他全體共有人。經核原告將原訴之聲明  
08 請求被告返還土地之具體位置、範圍，係依實際占用土地之  
09 情形而為事實上之補充、更正，非訴之變更或追加，應予准  
10 許。

## 11 貳、實體部分

### 12 一、原告主張：

13 (一)原告蘇琦琛、陳美月係坐落新北市○○區○○段0000地號土  
14 地（下稱系爭土地）之共有人，被告所有如附圖編號A、a部  
15 分，即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號1樓、地下1樓  
16 建物（下稱系爭建物），無正當權源占有系爭土地，影響原  
17 告及其他共有人使用系爭土地之權益，爰依民法第767條第1  
18 項規定，提起本件訴訟，並聲明如上所示。

### 19 (二)對被告抗辯之陳述：

20 1.被告雖稱訴外人王興華曾於104年間代表系爭土地共有人與  
21 被告之母胡春綢達成協議，同意胡春綢之新北市○○區○○  
22 ○段0000地號（重測前為新北市○○區○○○○段000地  
23 號）部分土地，與部分系爭土地（重測前為新北市○○區○○  
24 ○○○段00000地號）進行分割後交換土地所有權，惟因系  
25 爭土地為山坡地保育地，且共有人迄今仍未分割，因而無法  
26 履行互換協議，致被告所有系爭建物仍占用系爭土地，並提  
27 出協議書為憑云云。然訴外人王興華僅為系爭土地45位共有  
28 人之一，其應有部分僅有600分之9，被告並未提出訴外人王  
29 興華受其他共有人授權或委任其與胡春綢或被告簽訂協議書  
30 之證明，不得僅以訴外人王興華於協議書簽署「胡氏家族代  
31 表人：王興華」之字樣，及訴外人王興華於簽署系爭協議書

01 前曾以「胡氏家族委員會」之名義發送通知函予被告，即認  
02 訴外人王興華係代表系爭土地全體共有人，況事實上，並無  
03 所謂「胡氏家族委員會」存在，是以訴外人王興華未取得系  
04 爭土地共有人全體之同意，或取得共有人過半數及其應有部  
05 分合計過半數之同意，或共有人應有部分合計逾2/3之同  
06 意，依民法第398條、第819條第2項、土地法第34條之1第1  
07 項規定，訴外人王興華簽署之協議書無從拘束除王興華以外  
08 之系爭土地共有人。

09 2.又訴外人王興華到庭作之證詞，亦可知協議書僅為系爭土地  
10 共有人胡熙欽委請訴外人王興華與被告洽談之方案，訴外人  
11 王興華當時並無代表系爭土地全體共有人與被告協議之意  
12 思，協議書至多僅係訴外人王興華與被告間之交換意見，對  
13 系爭土地全體共有人不生效力，被告不得據以主張系爭建物  
14 有權占有系爭土地。

15 3.依系爭土地第一類謄本所示，系爭土地之使用分區為「山坡  
16 地保育區地」，依據農業發展條例第3條第11款及第16條之  
17 規定，山坡地保育地倘分割後每人所有面積未達0.25公頃者  
18 不得分割，是縱認訴外人王興華係代表系爭土地全體共有人  
19 簽署協議書，協議書明顯違反上開農業發展條例之強制規定  
20 而無效，被告亦不得以此據認系爭建物係有權占有系爭土  
21 地。

## 22 二、被告答辯：

23 (一)被告於104年間曾代表母親胡春綢與系爭土地共有人成立之  
24 「胡氏家族管理委員會」之主委王興華達成協議，將胡春綢  
25 所有之新北市○○區○○段0000地號（重測前為新北市○○  
26 區○○○○段000地號）部分土地，與部分系爭土地（重測  
27 前為新北市○○區○○○○段00000地號）進行分割後交換  
28 土地所有權，並於104年9月5日簽署協議書。惟系爭土地為  
29 山坡地保育地，共有人迄今無法完成分割，始致系爭建物坐  
30 落於系爭土地，無法交換，系爭土地共有人無法履行協議，  
31 實不可歸責於被告。是兩造間存有上揭協議，系爭土地共有

01 人並默許被告在系爭土地分割前仍可繼續使用系爭土地，此  
02 從系爭土地之共有人未曾向被告請求給付租金即可證明，故  
03 被告並非無權占有系爭土地。

04 (二)按民法第169條之表見代理，係指代理人雖無代理權，然以  
05 本人名義對第三人為法律行為，而本人對此權限外觀具有一定  
06 可歸責性者。查訴外人王興華於104年間曾以「胡氏家族  
07 管理委員會」之主委名義寄發通知函予被告，要求被告就使  
08 用系爭土地部分進行協商，後被告與訴外人王興華達成前述  
09 交換土地之協議後，即簽署協議書為證，訴外人王興華並於  
10 系爭協議書上簽署「胡氏家族代表人：王興華」之字樣，訴  
11 外人王興華證稱其並非代表系爭土地全體所有人與被告簽署  
12 協議書，惟亦證述其並非代表全體共有人乙事，從未告知被  
13 告，亦未告知被告協議書之內容尚未經全體共有人同意，且  
14 於系爭協議書簽立後，系爭土地之共有人均未再對被告主張  
15 返還系爭土地或收取租金，應認訴外人王興華之行為與系爭  
16 土地共有人之不作為符合前述表見代理之要件，被告自得依  
17 表見代理之規定，主張協議書有效，被告有權使用系爭建物  
18 坐落部分之系爭土地。

19 (三)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判  
20 決願供擔保請准免為假執行。

### 21 三、本院判斷：

22 (一)原告主張其為系爭土地之共有人，系爭建物為被告所有，系  
23 爭建物占用系爭土地如附圖編號A（面積：119.33平方公  
24 尺）、編號a（面積：68.70平方公尺）所示部分等情，有系  
25 爭土地登記第一類謄本為證，並有新北市瑞芳地政事務所土  
26 地複丈成果圖在院可憑，且為被告所不爭執，堪信屬實。

27 (二)原告主張被告無權占有系爭土地之建物應予拆除，為被告所  
28 否認，並以前詞置辯，經查：

29 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；  
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
31 段、中段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，

01 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明  
02 文。再以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原  
03 告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為  
04 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應  
05 就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，  
06 則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552  
07 號判決要旨參照）。被告對於原告為系爭土地所有權人，及  
08 其所有系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號A、a等情既不  
09 爭執，依上開說明，被告應就其占用系爭土地如附圖所示編  
10 號A、a部分，具有正當權源，負舉證責任。

11 2.次按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為  
12 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責  
13 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民  
14 法第169條定有明文。又民法第169條後段所謂知他人表示為  
15 其代理人而不為反對之表示者，係指知他人表示為其代理人  
16 而與相對人為法律行為時，原即應為反對之表示，使其代理  
17 行為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意  
18 思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行  
19 為，自應負授權人之責任者而言。查證人王興華於本院證  
20 述：「【（提示答辯狀所附被證一）上面所載十分寮小段35  
21 7號現在是1347地號土地，你是否為共有人？你是否代表胡  
22 氏家族達成協議？】我是共有人，但我不是所有人共推的，  
23 我們家族就系爭土地應有部分超過三分之二，人數也有超過  
24 共有人一半，全部所有人有44位，每人應有部分比例不同，  
25 系爭土地只要是胡姓，有些人我也不認識，我是因為表弟胡  
26 熙欽指定我出來談這件事情。」「【協議書上面寫說你是代  
27 表人（請求提示一類謄本），是為哪些人的代表人，能否指  
28 出？】胡熙欽，其他人我不熟，沒有任何人寫委任狀給我，  
29 我能代表誰。」「（你同意出面是因為胡熙欽表示他代表家  
30 族，希望你出面處理嗎？）胡熙欽也不能代表家族，但是這  
31 事情胡熙欽想要圓滿緩和，麻煩我去談。」「【（提示通知

01 函) 你是否有發過這張通知函?】有。」 「(你是當時主  
02 委, 還有副主委, 看起來有組織?) 我是很小時候, 我就搬  
03 出去十分寮, 基本上我跟居住在那邊的人不熟, 我是居住在  
04 臺北, 我媽媽過世之前跟我說, 有能力要幫忙協調土地一  
05 事, 所以我對當地人不熟, 胡熙穆跟胡鳳珠我認識, 我基本  
06 上只認識這兩位, 本來有要去內政部申請委員會, 後來覺得  
07 沒有必要。」 「(所以你是基於胡氏家族代表人身分與胡再  
08 添簽訂系爭協議書?) 不是。」 「(你確認有簽過這份協議  
09 書? 這份協議確實是你們幾位的共識?) 那張協議書是我個  
10 人寫的。沒有所稱的幾位共識。」 「(這份協議書現在效力  
11 為何?) 假設被告願意履行協議, 我可以再回去找人協商。  
12 這份協議書效力是沒有的。」 「(你當時有跟被告說過協議  
13 書沒有效力嗎?) 沒有。」 「(你當時有無跟被告表示並不  
14 是每一位胡氏共有人同意或授權推派你來談?) 沒有。」

15 「(被告是否以為你是姓胡的所有權人共同推派的代表  
16 人?) 他怎麼想我不知道, 我有將通知函寄給被告。」

17 「(你簽完協議書之後有無將協議書內容向你以外之共有人  
18 說明, 說你有簽這一份協議書?) 我只有給胡熙欽看過, 其  
19 他人沒有看過。」等語(見本院113年12月17日言詞辯論筆  
20 錄第93至97頁), 按證人王興華與兩造並無特殊親誼關係,  
21 應無迴護兩造之動機, 其所述應可採信。是以, 依證人王興  
22 華所述, 可知其與被告協議交換土地時, 並無代表系爭土地  
23 全體共有人之權利, 亦未取得共有人過半數及其應有部分合  
24 計過半數之同意、或共有人應有部分合計逾2/3之同意, 且  
25 其是以自稱「胡氏家族代表人」之身分與被告達成協議, 此  
26 觀協議書簽名欄自明(見本院第65頁), 故協議書內容對證  
27 人王興華以外之共有人自不生效力, 應堪認定。又依證人王  
28 興華證詞, 可知其未經其餘共有人授權而與被告協議, 被告  
29 俱未舉證證明原告或其他共有人「曾有表示授與王興華代理  
30 協議之行為」、原告或其他共有人「知悉王興華對被告表示  
31 其為原告或其他共有人之代理人, 而不為反對之表示」, 自

01 不得徒以系爭土地共有人未曾向被告主張返還系爭土地或收  
02 取租金，即推認原告或其他共有人知悉且容忍王興華以代理  
03 人身分與被告簽署協議書。準此，被告上揭所辯，均不足  
04 採。

05 (三)從而，被告未能證明具有占用系爭土地之正當權源，原告主  
06 張被告係無權占用系爭土地，應可採信，是原告依民法第76  
07 7條第1項之規定，請求被告將占用系爭土地如附圖所示編號  
08 A、a部分系爭建物拆除，並將上開占有土地返還原告及全體  
09 共有人，自屬有據。

10 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭  
11 土地如附圖所示編號A、a部分系爭建物拆除，將占用土地騰  
12 空返還原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

13 五、本判決主文第1項，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判  
14 決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣  
15 告之；並依同法第436條第2項準用同法第392條第2項之規  
16 定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

17 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
18 第2項、第78條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日

20 基隆簡易庭法 官 黃梅淑

21 以上正本係照原本作成。

22 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
23 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日

26 書記官 謝佩芸