

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第315號

原告	張家暉
	蕭洪秋香
	蔡秉逸
	余靜芳
	陳憶萱
共同	
訴訟代理人	唐小菁律師
被告	鄭玉峯
	楊俊慶
	王楊春子
	王政財
	盧秋霞
	胡中在
	黃清水
	黃偉程
	黃士銘
	黃侯柳
	呂正雄
	林淑娟
	林建儀
上13人共同	
訴訟代理人	謝佳蓁律師
被告	陳月燕
訴訟代理人	柯英智
被告	林曼琳
	林婉琳
	林啟新
上3人共同	
訴訟代理人	樓嘉君律師

01 被 告 林黃秀玉

02 被 告 兼

03 訴訟代理人 林志成

04 被 告 洪玉葉

05 林洪玉英

06 洪振宗

07 洪玉琴

08 0000000000000000

09 洪麗美

10 洪博正

11 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年5月25日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 被告鄭玉峯應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如
15 附圖所示代號A部分面積四十二平方公尺之建物即門牌號碼高雄
16 市○○區○○○路000號房屋，及代號A1部分面積三平方公尺之
17 雨遮拆除，並與被告楊俊慶、王楊春子、王政財、盧秋霞自該屋
18 遷出，將上開占用之土地騰空交還原告。

19 被告林曼琳、林婉琳應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號
20 土地上如附圖所示代號B部分面積三十三平方公尺之建物即門牌
21 號碼高雄市○○區○○○路000號房屋，及代號B1部分面積二平
22 方公尺之雨遮拆除，並與被告陳月燕自該屋遷出，將上開占用之
23 土地騰空交還原告。

24 被告林啟新應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如
25 附圖所示代號C部分面積九平方公尺之建物即門牌號碼高雄市○
26 ○區○○○路00巷00號房屋，及代號C2部分面積一平方公尺之雨
27 遮拆除，並與被告陳月燕自該屋遷出，將上開占用之土地騰空交
28 還原告。

29 被告林黃秀玉應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上
30 如附圖所示代號D部分面積十三平方公尺之建物即門牌號碼高雄
31 市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並與被告林志成自該屋遷

01 出，將上開占用之土地騰空交還原告。

02 被告胡中在應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如
03 附圖所示代號F部分面積五十二平方公尺之建物即門牌號碼高雄
04 市○○區○○○路00巷00號之1房屋，及代號F1面積十二平方公
05 尺之雨遮拆除，並自該屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原
06 告。

07 被告黃侯柳應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如
08 附圖所示代號G部分面積四十六平方公尺之建物即門牌號碼高雄
09 市○○區○○○路00巷00號房屋，及代號G2面積五平方公尺之雨
10 遮拆除，並與被告呂正雄、林淑娟、林建儀自該屋遷出，將上開
11 占用之土地騰空交還原告。

12 被告洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正應將
13 坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如附圖所示代號H部
14 分面積三十二平方公尺之建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路
15 00巷00號房屋拆除，並將上開占用之土地騰空交還原告。

16 被告黃清水應將坐落於高雄市○○區○○段00000地號土地上如
17 附圖所示I部分面積三十八平方公尺之建物即門牌號碼高雄市○
18 ○區○○○路00巷00號房屋拆除，並與被告黃士銘、黃偉程自該
19 屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原告。

20 訴訟費用由被告共同負擔。

21 本判決於原告以新臺幣壹佰零玖萬柒仟捌佰零伍元為被告鄭玉
22 峯、楊俊慶、王楊春子、王政財、盧秋霞供擔保後，得假執行；
23 但被告鄭玉峯、楊俊慶、王楊春子、王政財、盧秋霞如以新臺幣
24 參佰貳拾玖萬參仟肆佰壹拾伍元為原告供擔保後，得免為假執
25 行。

26 本判決於原告以新臺幣捌拾伍萬參仟捌佰肆拾捌元為被告林婉
27 琳、林曼琳、陳月燕供擔保後，得假執行；但被告林婉琳、林曼
28 琳、陳月燕如以新臺幣貳佰伍拾陸萬壹仟伍佰肆拾伍元為原告供
29 擔保後，得免為假執行。

30 本判決於原告以新臺幣貳拾肆萬參仟玖佰伍拾柒元為被告林啟
31 新、陳月燕供擔保後，得假執行；但被告林啟新、陳月燕如以新

01 臺幣柒拾參萬壹仟捌佰柒拾元為原告供擔保後，得免為假執行。
02 本判決於原告以新臺幣參拾壹萬柒仟壹佰肆拾肆元為被告林黃秀
03 玉、林志成供擔保後，得假執行；但被告林黃秀玉、林志成如以
04 新臺幣玖拾伍萬壹仟肆佰參拾壹元為原告供擔保後，得免為假執
05 行。

06 本判決於原告以新臺幣壹佰伍拾陸萬壹仟參佰貳拾參元為被告胡
07 中在供擔保後，得假執行；但被告胡中在如以新臺幣肆佰陸拾捌
08 萬參仟玖佰陸拾捌元為原告供擔保後，得免為假執行。

09 本判決於原告以新臺幣壹佰貳拾肆萬肆仟壹佰柒拾玖元為被告黃
10 侯柳、呂正雄、林淑娟、林建儀供擔保後，得假執行；但被告黃
11 侯柳、呂正雄、林淑娟、林建儀如以新臺幣參佰柒拾參萬貳仟伍
12 佰參拾柒元為原告供擔保後，得免為假執行。

13 本判決於原告以新臺幣柒拾捌萬零陸佰陸拾壹元為被告洪玉葉、
14 林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正供擔保後，得假執
15 行；但被告洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博
16 正如以新臺幣貳佰參拾肆萬壹仟玖佰捌拾肆元為原告供擔保後，
17 得免為假執行。

18 本判決於原告以新臺幣玖拾貳萬柒仟零參拾伍元為被告黃清水、
19 黃士銘、黃偉程供擔保後，得假執行；但被告黃清水、黃士銘、
20 黃偉程如以新臺幣貳佰柒拾捌萬壹仟壹佰零陸元為原告供擔保
21 後，得免為假執行。

22 事實及理由

23 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
24 意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
25 聲明者，不在此限，被告於訴之變更或追加無異議，而為本
26 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255
27 條第1項第1款、第2款、第3款、第2項定有明文。查本
28 件原告原依據民法第767條規定起訴請求：(一)門牌號碼高雄
29 市○○區○○○路000號房屋所有權人應將坐落於高雄市○
30 ○區○○段00000地號（下稱系爭土地）如後附圖所示A部分
31 面積15平方公尺（實際坐落位置及面積以測量結果為準）土

01 地上門牌號碼高雄市○○區○○○路000號之房屋拆除，並
02 與居住於該屋之人自該屋遷出，將占用之土地交還原告；(二)
03 門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋所有權人應將坐
04 落於系爭土地如後附圖所示B部分面積15平方公尺（實際坐
05 落位置及面積以測量結果為準）土地上門牌號碼高雄市○○
06 區○○○路000號之房屋拆除，並與居住於該屋之人自該屋
07 遷出，將占用之土地交還原告；(三)門牌號碼高雄市○○區○
08 ○○○路00巷00號房屋所有權人應將坐落於系爭土地如後附圖
09 所示C部分面積5平方公尺（實際坐落位置及面積以測量結果
10 為準）土地上門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號之房
11 屋拆除，並與居住於該屋之人自該屋遷出，將占用之土地交
12 還原告；(四)門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋所
13 有權人應將坐落於系爭土地如後附圖所示D部分面積5平方公
14 尺（實際坐落位置及面積以測量結果為準）土地上門牌號碼
15 高雄市○○區○○○路00巷00號之房屋拆除，並與居住於該
16 屋之人自該屋遷出，將占用之土地交還原告；(五)門牌號碼高
17 雄市○○區○○○路00巷00號房屋所有權人應將坐落於系爭
18 土地如後附圖所示E部分面積10平方公尺（實際坐落位置及
19 面積以測量結果為準）土地上門牌號碼高雄市○○區○○○
20 路00巷00號之房屋拆除，並與居住於該屋之人自該屋遷出，
21 將占用之土地交還原告；(六)門牌號碼高雄市○○區○○○路
22 00巷0000號房屋所有權人應將坐落於系爭土地如後附圖所示
23 F部分面積20平方公尺（實際坐落位置及面積以測量結果為
24 準）土地上門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷0000號之房
25 屋拆除，並與居住於該屋之人自該屋遷出，將占用之土地交
26 還原告；(七)門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋所
27 有權人應將坐落於系爭土地如後附圖所示G部分面積20平方
28 公尺（實際坐落位置及面積以測量結果為準）土地上門牌號
29 碼高雄市○○區○○○路00巷00號之房屋拆除，並與居住於
30 該屋之人自該屋遷出，將占用之土地交還原告；(八)門牌號碼
31 高雄市○○區○○○路00巷00號房屋所有權人應將坐落於系

01 爭土地如後附圖所示H部分面積8平方公尺（實際坐落位置及
02 面積以測量結果為準）之房屋拆除，並與居住於該屋之人自
03 該屋遷出，將占用之土地交還原告；(九)門牌號碼高雄市○○
04 區○○○路00巷00號房屋旁水錶號碼：**-****6375-
05 4之建物所有權人應將坐落於系爭土地如後附圖所示I部分面
06 積15平方公尺（實際坐落位置及面積以測量結果為準）之房
07 屋拆除，並與居住於該屋之人自該屋遷出，將占用之土地交
08 還原告；(十)訴訟費用由被告負擔；(十一)原告願供擔保，請准宣
09 告假執行（補字卷第21頁）。迨訴狀送達後，原告除仍依據
10 上開法律關係對被告請求外，變更聲明為：(一)被告鄭玉峯應
11 將坐落於系爭土地如後附圖所示A部分面積42平方公尺、A1
12 部分面積3平方公尺土地上建物即門牌號碼高雄市○○區○
13 ○○路000號房屋拆除，並與被告楊俊慶、王楊春子、王政
14 財、盧秋霞自該屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原告；
15 (二)被告林曼琳、林婉琳應將坐落於系爭土地如後附圖所示B
16 部分面積33平方公尺、B1部分面積2平方公尺土地上建物即
17 門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋拆除，並與被告
18 陳月燕自該屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原告；(三)被
19 告林啟新應將坐落於系爭土地如後附圖所示C部分面積9平方
20 公尺、C2部分面積1平方公尺土地上建物即門牌號碼高雄市
21 ○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並與被告陳月燕自該屋
22 遷出，將上開占用之土地騰空交還原告；(四)被告林黃秀玉應
23 將坐落於系爭土地如後附圖所示D部分面積13平方公尺土地
24 上建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋拆
25 除，並與被告林志成自該屋遷出，將上開占用之土地騰空交
26 還原告；(五)被告胡中在應將坐落於系爭土地如後附圖所示F
27 部分面積52平方公尺、F1面積12平方公尺土地上建物即門牌
28 號碼高雄市○○區○○○路00巷00號之1房屋拆除，並自該
29 屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原告；(六)被告黃侯柳應
30 將坐落於系爭土地如後附圖所示G部分面積46平方公尺、G2
31 面積5平方公尺土地上建物即門牌號碼高雄市○○區○○○

01 路00巷00號房屋拆除，並與被告呂正雄、林淑娟、林建儀自
02 該屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原告；(七)被告洪玉
03 葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正應將坐落
04 於系爭土地如後附圖所示H部分面積32平方公尺土地上建物
05 即門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並將
06 上開占用之土地騰空交還原告；(八)被告黃清水應將坐落於系
07 爭土地如後附圖所示I部分面積38平方公尺土地上建物即門
08 牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋拆除，並與被告
09 黃士銘、黃偉程自該屋遷出，將上開占用之土地騰空交還原
10 告；(九)訴訟費用由被告負擔；(十)原告願供擔保請准宣告假執
11 行（本院卷三第41-45頁）。被告對於原告之追加及變更，
12 並未表示異議而為本案之言詞辯論，已視為同意追加及變
13 更，且原告之追加及變更，核與前開法條第2款、第3款亦
14 無不合，故原告之追加及變更應予准許，合先敘明。

15 二、原告主張：原告係於本院107年度司執字第71472號強制執行
16 事件拍定買受系爭土地，惟系爭土地上有如附圖所示代號
17 A、B、C、D、F、G、H、I共8棟未辦理保存登記之建物（以
18 下合稱系爭房屋）無權占用其上，事實上處分權人及占用人
19 分別如附表所示，妨害原告所有權之行使，故依民法第767
20 條之規定，原告自得請求被告將系爭房屋拆除，並交還占用
21 部分土地。並聲明：如變更後訴之聲明。

22 三、被告答辯：

23 (一)被告鄭玉峯、楊俊慶、王楊春子、王政財、盧秋霞答辯：A
24 屋為楊俊楠向林源隆所購買，並經本院64年度公字第7226公
25 證書公證，其後楊俊楠將A屋贈與被告鄭玉峯，被告鄭玉峯
26 之代理人王楊春子陸續與系爭土地所有權人林弘三、林兆
27 陽、林郭阿女簽訂土地租賃契約，且就A屋之土地租金自取
28 得A屋起繳納至民國108年止，被告鄭玉峯並非無權占有。又
29 系爭土地之共有人有成立分管協議，且依民法第426條之2土
30 地之承租人有優先承買權，前地主與原告在系爭土地買賣時
31 應知道系爭土地上有A屋，卻未經通知被告鄭玉峯優先承

買，原告與前地主之買賣應為無效等語，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告胡中在答辯：F屋為蔡玉汝向當時系爭土地之地主林東辰租地改建，其後蔡玉汝將F屋移轉予被告胡中在，被告胡中在於82年間亦與系爭土地當時之所有權人林弘也簽訂土地租賃契約，嗣因系爭土地地主更迭，被告胡中在仍持續繳納地租，最後由林明賢收取地租至108年止，被告胡中在並非無權占有。又系爭土地之共有人有成立分管協議，且依民法第426條之2土地之承租人有優先承買權，前地主與原告在系爭土地買賣時應知道系爭土地上有F屋，卻未經通知被告胡中在優先承買，原告與前地主之買賣應為無效等語，並聲明：原告之訴駁回。

(三)被告黃侯柳、呂正雄、林淑娟、林建儀答辯：於56年間，被告黃侯柳與黃莊血、洪沈秀占等人向李旦成購買GHI屋，並約定連同基地租賃權利46坪，而被告黃侯柳取得G屋後，便繳納土地租金予系爭土地之地主林東辰，後續因地主更迭而繳納租金予林兆陽、林郭阿女等人，並由林啟超收取租金迄至108年系爭土地遭拍賣後，被告黃侯柳因不知情仍繼續繳付該年度租金。又系爭土地之共有人有成立分管協議，且依民法第426條之2土地之承租人有優先承買權，前地主與原告在系爭土地買賣時應知道系爭土地上有G屋，卻未經通知被告黃侯柳優先承買，原告與前地主之買賣應為無效等語，並聲明：原告之訴駁回。

(四)被告黃清水、黃偉程、黃士銘答辯：於56年間，被告黃侯柳與黃莊血、洪沈秀占等人向李旦成購買GHI屋，並約定連同基地租賃權利46坪，而黃莊血取得I屋便繳納土地租金予系爭土地之地主，其後被告黃清水自黃莊血繼承I屋，並與被告黃偉程、黃士銘居住於I屋，後續因地主更迭，被告黃清水仍持續繳納租金，最後收取租金之地主為林世雅、林幼雅。又系爭土地之共有人有成立分管協議，且依民法第426條之2土地之承租人有優先承買權，前地主與原告在系爭土

01 地買賣時應知道系爭土地上有I屋，卻未經通知被告黃清水
02 優先承買，原告與前地主之買賣應為無效等語，並聲明：原
03 告之訴駁回。

04 (五)被告林曼琳、林婉琳答辯：B屋為林樹根之父林自的向系爭
05 土地之地主林東辰租地搭建，林東辰死亡後由林弘三、林兆
06 陽、林弘也繼承系爭土地，且於76年間經共有人協議分管系
07 爭土地，而B屋於林自的死亡後，由林樹根繼承，林樹根陸
08 續與林兆陽，及林兆陽之繼承人林郭阿女、被告林啟新簽訂
09 土地租賃契約，其後被告林啟新讓渡土地予女兒即被告林婉
10 琳、林曼琳，便由被告林婉琳、林曼琳繼續與林樹根簽訂土
11 地租賃契約，於105年12月間，被告林啟新自林樹根受讓B屋
12 後，再將B屋贈與被告林曼琳、林婉琳，而被告林曼琳、林
13 婉琳亦將B屋出租被告陳月燕。系爭土地從林弘三、林兆
14 陽、林弘也共有時期既有分管協議，B屋係搭建於林兆陽分
15 管之土地上，被告林婉琳、林曼琳並非無權占有，縱使系爭
16 土地由原告拍賣取得，亦應有民法第425條之1第1項之適用
17 等語，並聲明：原告之訴駁回。

18 (六)被告陳月燕答辯：伊在B、C屋已經租了20幾年，剛開始跟林
19 樹根訂租約，之後跟被告林婉琳、林曼琳、林啟新訂租約，
20 均有按月繳納租金等語，並聲明：原告之訴駁回。

21 (七)被告林啟新答辯：林倍如於107年9月18日已將C屋讓渡給被
22 告林啟新，又基於林弘三、林兆陽、林弘也之分管協議，C
23 屋搭建在被告林啟新之父林兆陽所分管之土地上，並非無權
24 占有，縱使系爭土地由原告拍賣取得，亦應有民法第425條
25 之1第1項之適用，並聲明：原告之訴駁回。

26 (八)被告林黃秀玉、林志成答辯：D屋是被告林黃秀玉的，之前
27 一直有繳地租給地主林弘三，只是這兩年地主沒有收地租等
28 語，並聲明：原告之訴駁回。

29 (九)被告洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正
30 答辯：H屋是其等母親洪沈秀占買的，洪沈秀占本來有繳地
31 租給地主，後來地主說要漲地租到新臺幣（下同）7萬元，

01 洪沈秀占就說我們現在沒有住那邊，孩子們經濟也不好，地
02 主就沒有再跟我們收地租，地主說將來土地如果賣出去，就
03 在給我們一點補助等語，並聲明：原告之訴駁回。

04 四、不爭執事項：

05 (一)原告於本院107年度司執字第71472號強制執行事件中拍定買
06 受系爭土地，原告張家暉取得應有部分10/60、原告蕭鴻秋
07 香取得應有部分17/60、原告余靜芳取得應有部分20/60、原
08 告陳憶萱取得應有部分10/60、原告蔡秉逸取得應有部分3/6
09 0。

10 (二)系爭土地上現存如附表所示房屋。

11 (三)A屋之事實上處分權人為被告鄭玉峯，現1樓部分出租被告盧
12 秋霞占有使用，2樓部分由被告楊俊慶1人占有使用；被告楊
13 俊慶、王楊春子、王政財戶籍均設於A屋。

14 (四)B屋之事實上處分權人為被告林曼琳、林婉琳，現出租被告
15 陳月燕占有使用。

16 (五)C屋之事實上處分權人為被告林啟新。

17 (六)D屋之事實上處分權人為被告林黃秀玉，現由被告林志成、
18 林黃秀玉占有使用。

19 (七)F屋之事實上處分權人為被告胡中在，且由被告胡中在占有
20 使用。

21 (八)G屋之事實上處分權人為被告黃侯柳，現占有人為被告呂正
22 雄、林淑娟、林建儀。

23 (九)H屋之事實上處分權人為被告洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、
24 洪玉琴、洪麗美、洪博正，目前無人使用該屋。

25 (十)系爭土地於43年10月23日登記狀態為：系爭土地所有權人為
26 日昌兩合公司（權利範圍：1/2）、林東辰（權利範圍：1/
27 2）。日昌兩合公司、林東辰於61年8月3日為分割登記。
28 其後林東辰死亡，於68年1月26日因繼承登記：系爭土地所
29 有權人林兆揚（權利範圍：1/6）、林弘三（權利範圍：1/
30 6）、林弘也（權利範圍：1/6）。林弘也死後，於84年7
31 月29日由林明賢、林佳蓉繼承林弘也之應有部分。林明賢於

99年5月5日將應有部分出售林郭阿女。林兆揚死後，於89年4月15日由林郭阿女、被告林啟新繼承林兆揚應有部分；於90年9月21日被告林啟新將應有部分出售予郭宗傑，後於93年9月8日判決塗銷郭宗傑所有權登記回復被告林啟新之所有權；林郭阿女分別於91年1月4日、91年10月14日、92年6月27日、99年2月9日分別將應有部分贈與林正晉、林正哲、林貞德、被告林婉琳、被告林曼琳。林郭阿女於101年11月13日將應有部分贈與被告林婉琳、林曼琳。被告林啟新於104年6月17日將應有部分出售被告林曼琳、林婉琳。林弘三死後，於107年3月12日由林世雅、林幼雅繼承林弘三之應有部分。故系爭土地共有人於本院107年度訴字第266號分割共有物判決前，前分別以下之分別共有狀態為：林明賢（權利範圍：1/9）、林佳蓉（權利範圍：1/6）、林正晉（權利範圍：1/18）、林正哲（權利範圍：1/18）、林貞德（權利範圍：1/18）、林婉琳（權利範圍：1/9）、林曼琳（權利範圍：1/9）、林世雅（權利範圍：1/6）、林幼雅（權利範圍：1/6）。

五、本院判斷：

(一)被告鄭玉峯、楊俊慶、王楊春子、王政財、盧秋霞、林黃秀玉、林志成、胡中在、黃侯柳、呂正雄、林淑娟、林建儀、黃清水、黃偉程、黃士銘、洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正所辯無非以，系爭土地前於76年間經共有人林兆揚、林弘三、林弘也為分管協議後，分別出租所分管之土地供他人搭建附表所示建物，系爭建物有合法占用系爭土地之權源等語。按共有人基於分管契約得就共有物之特定部分為占有使用、收益，該分管契約且得對抗其餘共有人之後手，乃因其就共有物有應有部分使然。一旦喪失其共有物之應有部分，其依該分管契約所得行使之權利即失所附麗，不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權利（最高法院84年度台上字第2886號裁判意旨參照）。本件縱林兆揚、林弘三、林弘也曾於76年間訂立分管協議，林兆

揚、林弘三、林弘也並將其分管部分自建或出租他人搭建附表所示房屋，於林兆揚、林弘三、林弘也死後，其等之繼承人繼承該分管協議及租賃契約，繼續收取租金，惟林明賢於107年間訴請裁判分割系爭土地，並經本院107年度訴字第266號民事判決准予變價分割確定在案，再由原告經本院107年度司執字第71472號拍賣程序取得系爭土地之所有權全部，業經調取上開卷宗核閱無訛，是系爭土地之共有人林明賢、林佳蓉、林正晉、林正哲、林貞德、林婉琳、林曼琳、林世雅、林幼雅就系爭土地於法院准予變價分割確定在案時即已喪失其應有部分，則渠等即不得再主張分管協議上之權利，從而向林兆揚、林弘三、林弘也之繼承人承租土地之被告亦無從以與林兆揚、林弘三、林弘也及其等繼承人之租約對原告主張權利。故於林明賢、林佳蓉、林正晉、林正哲、林貞德、林婉琳、林曼琳、林世雅、林幼雅喪失系爭土地之應有部分權利時，被告鄭玉峯、楊俊慶、王楊春子、王政財、林黃秀玉、林志成、胡中在、黃侯柳、呂正雄、林淑娟、林建儀、黃清水、黃偉程、黃士銘、洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正占有系爭土地已喪失其法律上之原因，自屬無權占有；又被告盧秋霞既向無權占有之被告鄭玉峯承租A屋，亦當然無合法占用之權源。

(二)又被告林婉琳、林曼琳、林啟新所辯，無非係以被告林啟新為林兆陽之子，被告林婉琳、林曼琳為被告林啟新之女，被告林婉琳、林曼琳所有之B屋，被告林啟新所有之C屋，均搭建於林兆陽所分管之土地上，並出租予被告陳月燕使用，縱使系爭土地由原告拍賣取得，被告林婉琳、林曼琳、林啟新亦應有民法第425條之1第1項之適用云云，並提出讓渡書、房屋贈與契約書、分管圖、分配表、出租陳月燕之租賃契約在卷（本院卷一第621-623頁、本院卷二第237-243頁、本院卷第255-265業）。惟按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與

讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，其期限不受民法第449 條第1 項規定之限制，民法第425條之1第1項固定有明文。然此規定及最高法院48年臺上字第1457號判例、73年度第5 次民事庭總會決議，必須「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，始有其適用。因之若土地及其土地上之房屋非同屬一人所有，自無上開規定、判例及決議適用之餘地。查系爭土地原係林兆揚、林弘三、林弘也所共有，因時間遞嬗數度為繼承及轉讓持分後，共有人為林明賢、林佳蓉、林正晉、林正哲、林貞德、林婉琳、林曼琳、林世雅、林幼雅，而B、C屋之事實上處分權人分別為被告林婉琳、林曼琳，及被告林啟新，有上開讓渡書、房屋贈與契約書在卷可證，且為原告所不爭執，則B屋事實上處分權人即被告林婉琳、林曼琳僅系爭土地共有人中之二人，並非全體共有人，而C屋事實上處分權人即被告林啟新，既非系爭土地之所有權人亦無任何共有之持分，均與上開所稱「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件尚有不同，自無民法第425 條之1 第1 項規定及上開判例、決議適用之餘地。又共有物係屬全體共有人所有，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，不過定暫時使用狀態，與消滅共有關係之分割有間，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認為終止，已如前述，本件系爭土地前經本院107年度訴字第266號民事判決准予變價分割確定在案，故就系爭土地而言，共有人之占有於裁判分割確定時，均為無權占有，則先前共有人間縱有分管契約，亦應失所附麗，而為無效。因此，系爭土地於變價分割確定時，被告林婉琳、林曼琳已喪失法律上占有之原因，對於系爭土地已屬無權占有，且該無權占有基地之情形，於拍賣前即已經判決確定，並非拍賣所致，自與民法第425 條之1 第1 項之情形有間。又被告陳月燕既向無權

占有之被告林婉琳、林曼琳、林啟新承租B、C兩屋，亦當然無合法占用之權源。

(三)此外，被告復未主張並提出證據證明其等占有系爭土地有何其他正當權源，則其等屬無權占有，堪可認定。

六、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、中段定有明文。查系爭土地係原告所有，目前為被告以附表所示房屋無權占用中，業如前述，則原告依據上開規定，請求被告鄭玉峯、林婉琳、林曼琳、林啟新、林黃秀玉、胡中在、黃侯柳、黃清水、洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正將附表所示系爭房屋拆除，被告全體並應遷出後將該占用部分土地交還原告，核屬正當，應予准許。

七、綜上所述，原告依據民法第767條，請求被告鄭玉峯、林婉琳、林曼琳、林啟新、林黃秀玉、胡中在、黃侯柳、黃清水、洪玉葉、林洪玉英、洪振宗、洪玉琴、洪麗美、洪博正將附表所示系爭房屋拆除，被告全體並應遷出後將該占用部分土地交還原告，均屬有理由，應予准許。

八、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，本院核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法暨所提證據，經核與本件判決結果並無影響，毋庸一一論述，併予敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中華民國 111 年 6 月 29 日
民事第六庭 法官 鄧怡君

附表

門牌號碼	代號	面積 (m ²)	事實上處分權人及占用人
高雄市○○區○○○路000號	A房屋 A1雨遮	45	鄭玉峯、楊俊慶、王楊春

01

			子、王政財、 盧秋霞
高雄市○○區○○○路000 號	B房屋 B1雨遮	35	林婉琳、林曼 琳、陳月燕
高雄市○○區○○○路00巷 00號	C房屋 C2雨遮	10	林啟新、陳月 燕
高雄市○○區○○○路00巷 00號	D房屋	13	林黃秀玉、林 志成
高雄市○○區○○○路00巷 00號之1	F房屋 F1雨遮	64	胡中在
高雄市○○區○○○路00巷 00號	G房屋 G2雨遮	51	黃侯柳、呂正 雄、林淑娟、 林建儀
高雄市○○區○○○路00巷 00號	H	32	洪玉葉、林洪 玉英、洪振 宗、洪玉琴、 洪麗美、洪博 正
高雄市○○區○○○路00巷 00號	I	38	黃清水、黃士 銘、黃偉程

02

以上正本係照原本作成。

03

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 111 年 6 月 29 日

06

書記官 吳語杰