

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第365號

原告 楊琇雁

訴訟代理人 黃逸哲律師

複代理人 許語婕律師

瞿哲中

被告 禎祥科技有限公司

兼

法定代理人 鍾禎祥

共同

訴訟代理人 江慧敏律師

洪大明律師

上一人

之複代理人 鄭玉金律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件兩造因不動產涉訟，所涉不動產位於本院轄區苗栗縣竹南鎮，應專屬本院管轄，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。原告起訴時聲明：被告應將坐落於苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上之建物拆除、建物內之物

品騰空及將拆除後之廢棄物清除，並將土地騰空返還予共有人全體（見本院卷第13頁），嗣於民國112年2月16日言詞辯論期日變更、追加聲明為：一、鍾禎祥（以下省略稱謂，並與禎祥科技有限公司合稱被告）應將系爭土地上如附圖所示A部分建物拆除，並將前開占用之土地（面積540.25平方公尺）騰空返還原告及其他共有人；禎祥科技有限公司（下稱禎祥公司）應自前開建物遷出。二、禎祥公司應將坐落系爭土地上如附圖B（面積5.25平方公尺）、C（面積13.76平方公尺）、D（面積5.24平方公尺）所示地上物予以移除，並將前開占用之土地騰空返還原告及其他共有人（見本院卷第238頁），被告程序上同意原告上開訴之變更及追加（見本院卷第238頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，鍾禎祥無合法權源在系爭土地上搭建廠房等建物，供禎祥公司營運使用，爰依民法第767條第1項前段、第821條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如前述變更及追加後之聲明，暨願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告為鍾禎祥之配偶，原告及其他共有人均同意無償出借系爭土地予鍾禎祥建廠營運使用，且原告於111年2月13日與鍾禎祥簽署婚姻協議書（下稱系爭協議書）時，同意將原有之使用借貸關係改為租賃關係，由鍾禎祥按月給付土地租金予原告，並負擔房屋稅、地價稅，足證被告係有權使用系爭土地，並非無權占有等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回，暨如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第177頁至第178頁）

（一）、原告與鍾禎祥於70年3月9日結婚迄今，有鍾禎祥之戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第53頁）。

（二）、原告與訴外人楊發成、陳楊玉英共有系爭土地，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第49頁至第51頁）。

01 (三)、附圖編號A所示未辦理保存登記建物（門牌號碼：苗栗縣○
02 ○鎮○○里00鄰○○○00000號，下稱系爭建物），原始起
03 造人為鍾禎祥，占有系爭土地面積540.25平方公尺，現供鍾
04 禎祥所營運之禎祥公司使用，有苗栗縣政府稅務局111年房
05 屋繳款書、本院勘驗筆錄暨附件照片、苗栗縣竹南地政事務
06 所111年11月1日函暨附件複丈成果圖在卷可參（見本院卷第
07 33頁、第119頁至第134頁、第149頁至第151頁）。

08 (四)、系爭建物所使用電號申請人為楊發成（見本院卷第105
09 頁）；系爭建物所使用水表申請人為原告（見本院卷第107
10 頁）。

11 (五)、原告與鍾禎祥於111年2月13日簽署系爭協議書第4條約定：
12 「苗栗縣○○鎮○○路0000地號，目前為禎祥科技有限公司
13 之廠址，其公司負責人為乙方（即鍾禎祥），其土地為甲方
14 （即原告）持分所有，在此地號之營運公司（禎祥科技有限
15 公司）在營運正常情況下，乙方同意於每月10日前匯款新台
16 幣6萬元整至甲方之銀行帳戶（包含生活費3萬5千元及土地
17 租金2萬5千元）。如禎祥科技有限公司搬離此地號，遷廠營
18 運，乙方則改為只支付新台幣3萬5千元予甲方為生活費、家
19 用開銷。…」、第5條則約定：「苗栗縣○○鎮○○路0000
20 地號之房屋稅、地價稅則由甲方支付。」，有系爭協議書在
21 卷可參（見本院卷第109頁至第111頁）。

22 四、得心證之理由

23 (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。
24 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
25 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
26 民法第767條第1項前段、第821條固有明文。又各共有人按
27 其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人
28 對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之
29 同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用
30 收益之權利（最高法院62年台上字第1803號判決意旨參
31 照）。然共有人中之一人未得全體共有人同意將共有物出借

01 他人，對於其他共有人固不生效，然在締約當事人間非不受
02 其拘束（最高法院98年台上字第2161號判決意旨參照）。

03 (二)、被告占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D所示面積共計564.
04 5平方公尺之事實，固據被告所不爭執（見本院卷第119頁至
05 第120頁），並有苗栗縣竹南地政事務所111年11月1日南地
06 所二字第1110008228號函暨附件土地複丈成果圖在卷可參
07 （見本院卷第149頁至第151頁），然原告於111年2月13日與
08 鍾禎祥簽署系爭協議書，同意系爭土地供禎祥公司營運使
09 用，並由鍾禎祥按月給付租金新臺幣（下同）2萬5千元予原
10 告，業據被告提出系爭協議書為證（見本院卷第109頁至第1
11 11頁），原告亦自承其依上開約定同意被告使用系爭土地；
12 該約定係將被告從無權利人變成有權利人等語明確（見本院
13 卷第166頁、第177頁），原告既同意被告使用系爭土地，並
14 按月收取租金，足證兩造間於111年2月13日已有租賃系爭土
15 地之合意，是被告抗辯兩造間有租賃契約，應屬真實而為可
16 採，則被告本於系爭協議而占有使用附圖編號A至D所示土
17 地，對協議當事人之原告而言，自屬有權占有，則原告再以
18 自己名義主張被告侵害其對系爭土地之共有權與所有權，而
19 訴請被告拆（移）除如附圖編號A至D所示建物、地上物，並
20 將占有土地返還原告與其他共有人，即屬無據。

21 (三)、至原告事後雖主張其因受脅迫而簽署系爭協議書（見本院卷
22 第195頁），然縱使其所述為真，原告迄今亦未提出已對被
23 告撤銷其意思表示之相關事證，系爭協議書自屬合法有效，
24 原告所執前詞，尚無礙被告有權占有系爭土地之事實，附此
25 敘明。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規
27 定，請求鍾禎祥應將系爭土地上如附圖所示A部分建物拆
28 除、禎祥公司應自上開建物遷出及移除附圖B至D所示地上
29 物，並將前開占用之土地騰空返還原告及其他共有人，為無
30 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲
31 請即失所附麗，併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，原告聲請訊問證人方美玲證明鍾禎祥未
02 自方美玲買受系爭土地應有部分、被告聲請訊問證人楊發成
03 證明楊發成同意鍾禎祥使用系爭土地，均核無調查之必要。
04 兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本
05 件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

08 民事第二庭 法 官 何松穎

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

13 書記官 劉碧雯