

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第1038號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 周成鴻  
訴訟代理人 成介之律師  
被 告 周家棟  
周秋棟  
周容綺  
0000000000000000  
周譽美  
周揚智  
周山和  
0000000000000000  
上 一 人  
訴訟代理人 謝天仁律師  
複 代理人 戴宇欣律師  
被 告 周淑雲  
周淑女  
周賢德  
陳俊榮  
黃周碧霞  
周水木  
周金生  
上 一 人  
訴訟代理人 賴麗美  
被 告 周有利  
陳有長  
陳有代  
陳來春  
陳周金子  
周寶玉  
周皇進

01 周奇鋒  
02 周奇楠  
03 周金城  
04 周錦謙  
05 0000000000000000  
06 闕金益  
07 周美貴  
08 闕美秀  
09 張翠芳  
10 0000000000000000  
11 周君潔  
12 周文德  
13 周金連  
14 周英蘭  
15 陳嘉珍  
16 陳健興  
17 陳嘉維

18 上列當事人間拆屋還地事件，經本院於民國113年12月31日言詞  
19 辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 原告之訴駁回。

22 訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

23 事實及理由要領

24 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理  
25 由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人  
26 於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

27 二、本院之判斷：

28 (一)原告主張其為坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下  
29 稱系爭土地）所有權人之一，系爭土地現有未經全體所有權  
30 人同意興建之門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號建物  
31 （下稱系爭建物），系爭建物之事實上處分權人即被告等並

01 未得系爭土地所有之所有權人同意即占用系爭土地，並無任  
02 何法律上權源，爰依民法第767條第1項前段、第821條請求  
03 被告等應將附圖編號B之地上物（下稱B建物）拆除，並將該  
04 部分土地返還予原告及其他共有人全體。

05 (二)系爭土地現為兩造共同共有，系爭建物占有使用系爭土地之  
06 事實，為兩造所不爭執，且審酌於他人土地上興建房屋本非  
07 屬常態，建物所有人就占有使用他人土地是否具正當權源，  
08 於舉證上應係建物所有人較土地所有人方便、容易，是於本  
09 件原告主張被告無正當權源使用系爭土地，固應由被告就系  
10 爭建物上如附圖所示之編號B建物占有系爭土地之正當權源  
11 存在之事實負舉證責任，然因系爭建物(包含B建物)係於訴  
12 外人即被繼承人周水波(於30年3月29日死亡)建造，距原告  
13 提起本件訴訟時已歷時甚久，且前案臺灣高等法院110年度  
14 上字第1255號民事判決已認定系爭建物起造人為周水波，周  
15 水波已離世多年，而兩造又是其繼承人，系爭建物於系爭土  
16 地上興建過程及系爭土地占有使用過程，諸多因人事皆非已  
17 難查考，若強令被告舉證兩造之被繼承人周水波於興建系爭  
18 建物時已取得全部土地所有權人之同意等情，應屬過苛，是  
19 以就此情形，若原告否認兩造所共同共有事實上處分權之系  
20 爭建物有合法權源，自應由同為周水波之繼承人之原告負舉  
21 證責任，始為公平。

22 (三)本件原告主張B建物並未經過當時土地所有權人之同意興  
23 建，被告主張有權占有，固應舉證當時有取得土地所有權人  
24 之同意，然查：

25 1.系爭建物（包含B建物）為周水波在世時即民國30年前所  
26 建築，系爭建物於系爭土地上之興建占有過程已多年，本  
27 應由被告舉證其無權占有，惟查兩造前已就系爭建物(包  
28 含附圖A、B、C、D建物)權利為訴訟，經臺灣高等法院以1  
29 10年度上字第1255號為確認上訴人(即周山和)與被上訴人  
30 (即周成鴻等人)就系爭建物所示之A、B、C、D建物之事實  
31 上處分權之共同共有關係存在，此有上開判決可參(見本

01 院卷第25至35頁)，並經本院調閱上開卷證核閱屬實。而  
02 依上開判決所認定，系爭建物為周水波原興建之三合院僅  
03 存之建物，而兩造同屬周水波之繼承人，雖A建物曾由被  
04 告周家棟為重大修繕，惟其修建部分不具構造及使用之獨  
05 立性，僅係增加公廳之價值，故系爭建物所示之A、B、  
06 C、D建物之事實上處分權仍為周水波之全體繼承人即兩造  
07 公司共有。故依上開判決所示，足認系爭建物A、B、C、D  
08 部分建物均為周水波所興建之三合院之部分建物，確與周  
09 水波所興建之三合院具有同一性，就此部分兩造自應受上  
10 開判決既判決所拘束。

11 2. 依前揭高等法院之判決意旨，本件兩造為周水波之繼承  
12 人，原告為大房周讚清之後代，且周水波之各房係於35年  
13 10月1日前及後均居住在周水波所興建之原三合院，而系  
14 爭建物之A、B、C、D建物亦由各房所分管使用等情。故就  
15 本件原告所主張之應由被告拆除之B建物而言，原告與被  
16 告亦同因繼承而就B建物共同共有事實上之處分權，被告  
17 僅係因分管而取得使用收益權，故原告與被告係基於同等  
18 之地位，其若主張周水波於興建時未取得全部土地共有人  
19 同意，基於A、B、C、D建物之同一性，即意謂其係認為周  
20 水波興建原三合院之建物(含A、B、C、D建物)均為無權占  
21 有他人之土地，自應就此部分負舉證責任，始為公平適  
22 當；再者，系爭建物之A、B、C、D建物之興建已歷時八十  
23 餘年，舉證因時間久遠而顯有難度，若令被告就周水波興  
24 建時確有取得全部土地所有權人同意等情，負舉證責任，  
25 實屬過苛，反係原告因屬大房周讚清之後代，原告應自始  
26 即知悉系爭土地在周水波在世時即已興建三合院供各房分  
27 管使用等情，且被告之使用權源係基於繼承及分管協議而  
28 來，而非係原始興建者。綜上，原告若認被告就B建物無  
29 占有權源，應由原告就周水波於興建系爭建物(含B建物)  
30 當時，並未獲得當時之全部土地共有人之同意乙情為舉  
31 證，始為公平適當。

01 3.嗣經本院函請原告提出系爭建物建築時之所有土地權人之  
02 資料，然原告並未提出相關資料且未再聲請調查證據，是  
03 本院認原告就其主張及舉證，尚無從證明被告就系爭建物  
04 B建物係屬無權占有，其請求拆屋還地等情，應予駁回。

05 三、從而，原告主張被告應將系爭土地上之B建物拆除，並將該  
06 部分土地返還予原告及其他共有人全體，為無理由，應予駁  
07 回。

08 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日  
10 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日  
16 書記官 邱明慧