

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第95號

原告 華達電器實業股份有限公司

法定代理人 王建隆

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海

黃昌仁

被告 黃彩珠

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年4月26日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上如附圖所示A部分面積295.25平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦或訴訟之終結者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款、第2項分別定有明文。第按，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。查本件原告起訴時，原係以鍾清雲為被告，並聲明請求：「一、被告應將坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示黃色區域面積250平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆除，將土地返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）2,407,620元，及自110年5月1

01 日起迄返還土地予原告時止，按月給付原告40,127元。三、
02 第一、二項請求，願供擔保，請准宣告假執行。」；嗣經新
03 竹市稅務局函覆系爭建物納稅義務人除鍾清雲外，尚有鍾錦
04 輝、鍾子健、鍾子強、黃彩珠等4人，乃具狀追加鍾錦輝、
05 鍾子健、鍾子強、黃彩珠為被告，有民事準備狀可參（見本
06 院卷第41-42頁）；又經本院會同兩造及新竹市地政事務所
07 地政人員至現場進行履勘，製作110年10月27日土地複丈成
08 果圖（下稱附圖，見本院卷第131頁），原告據附圖所示系
09 爭建物占用系爭土地之面積為295.25平方公尺，乃就應拆除
10 之位置及面積，更正上開訴之聲明第一項之請求，有民事準
11 備狀(二)可參（見本院卷第157-160頁）。原告嗣分別與被
12 告鍾清雲、鍾錦輝、鍾子健、鍾子強當庭達成和解，復就被
13 告黃彩珠之不當得利請求之部份亦予捨棄，此有111年2月22
14 日、111年4月26日之言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第19
15 5-198頁、第219-221頁）。迭經訴之變更，最終聲明為：
16 「被告黃彩珠應將坐落新竹市○○段000地號土地如新竹市1
17 10年10月27日第123700號土地複丈成果圖所示A區域面積29
18 5.25平方公尺之建物拆除，並將土地返還予原告。」。經
19 核，因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之
20 補充及更正事實上陳述，或屬單純擴張應受判決事項之聲
21 明，且本件前後之請求基礎事實，均係以被告是否無使用上
22 揭土地之權限，而應負返還土地之責任，其原因事實具有共
23 通性及關聯性，而不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前
24 開法條，基於訴訟經濟及紛爭解決一次性之考量，自應准
25 許，附此敘明。

26 二、被告黃彩珠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
27 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
28 論而為判決。

29 貳、實體方面

30 一、原告主張：

31 (一)查原告為系爭土地所有權人，系爭土地重測前為新竹市○○

01 段00000地號，係於本院66年度訴字第355號分割共有物事件
02 中，由同段232-6地號土地所分割。本件系爭建物之事實上
03 處分權人為鍾清雲（持有比例100000分之25000）、鍾錦輝
04 （持有比例100000分之25000）、鍾子健（持有比例100000
05 分之8333）、鍾子強（持有比例100000分之16667）、黃彩
06 珠（持有比例100000分之25000）所共有，嗣原告於111年2
07 月22日、111年4月26日分別與鍾清雲、鍾錦輝、鍾子健、鍾
08 子強達成和解，並受讓其等就系爭建物持分比例之事實上處
09 分權，合先陳明。

10 （二）被告黃彩珠與鍾清雲、鍾錦輝、鍾子健、鍾子強等人未經原
11 告同意，於系爭土地上搭建系爭建物使用，亦無任何合法權
12 源占用原告所有之系爭土地，導致原告所有權受有侵害，爰
13 依民法物上請求權之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如主
14 文所載內容。

15 二、被告黃彩珠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
16 書狀作任何聲明或陳述。

17 三、得心證之理由：

18 （一）按建物之拆除為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次
19 登記之建物，所有人或事實上處分權之人，方有拆除之權
20 限。該建物如為共有者，其拆除，依民法第819條第2項規
21 定，應得共有人全體之同意。土地所有權人請求拆除占用其
22 地之建物，該建物如為共有者，須以建物全體共有人為被
23 告，其當事人始為適格（最高法院105年度台上字第1836號
24 判決意旨參照）。依上開最高法院判決意旨之說明，土地所
25 有權人請求拆除占用其地之未辦保存登記建物，如建物為共
26 有，應以建物全體事實上處分權之共有人為被告，當事人適
27 格始無欠缺。又若土地所有權人亦為其上未辦保存登記建物
28 之事實上處分權共有人之一時，因一人無法同時為民事訴訟
29 原告與被告，且具建物共有人身分之原告既已起訴請求拆屋
30 還地，即已同意拆除該地上物，故應認僅以其他共有人為被
31 告即可符合民法第819條第2項之規定，此有臺灣高等法院10

01 6年度上字第856號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院100
02 年法律座談會民執類提案第31號研討結果即可參照。經查，
03 本件原告起訴時以鍾清雲為被告，嗣再具狀追加起訴時系爭
04 建物之其餘事實上處分權人鍾錦輝、鍾子健、鍾子強、黃彩
05 珠為本件被告，當事人適格即無欠缺。復於本件審理時先後
06 與鍾清雲、鍾錦輝、鍾子健、鍾子強當庭達成和解並取得其
07 等就系爭建物之事實上處分權，業如前述，是系爭建物自此
08 即為兩造所共有，應堪認定。復據上開見解，原告以系爭建
09 物之其餘共有人黃彩珠為被告訴請拆除系爭建物，即屬正
10 當，合先敘明。

11 (二)原告主張之前揭事實，業據其提出系爭土地地籍圖謄本、土
12 地登記第二類謄本、現場照片及上線前之土地登記簿等件為
13 證，並經本院囑託新竹市地政事務所派員會同本院及兩造至
14 現場履勘測量無訛，有勘驗筆錄及新竹市地政事務所繪製之
15 土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第13-17頁、第129-132
16 頁、第161-194頁），而被告黃彩珠迄未到場爭執，亦未作
17 何有利於己之聲明、陳述或提出證據以供本院審酌，是本院
18 依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，認原告主張被告之系
19 爭建物無權占用原告所有系爭土地如附圖所示A部分，堪信
20 為真實。

21 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項
23 前段、中段定有明文。查被告之系爭建物無權占用原告所有
24 系爭土地如附圖所示A部分土地，前已敘明。原告訴請被告
25 將上開建物拆除，並將土地返還原告，於法有據，應予准
26 許。

27 (四)綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系
28 爭土地上，如附圖所示A部分面積295.25平方公尺之系爭建
29 物拆除，並將上開土地返還予原告，為有理由，應予准許。

30 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
03 第385條第1項前段，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
05 民事第二庭法 官 林南薰

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
10 書記官 陳麗麗