

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1047號

原告 胡莊鳳姬
訴訟代理人 彭志傑律師
被告 胡春文
訴訟代理人 蔡勝雄律師
複代理人 危惠玉
被告 胡瑞益

廖來寶

呂奎鋒

呂憲榮

呂燕平

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月14日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告胡春文應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○地號土地之上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○○號，如附圖所示代碼A部分：一層一三八點二八平方公尺、二層一三八點二八平方公尺，合計二七六點五六平方公尺之建物拆除，並將上開占用如附圖所示代碼A、面積一三八點二八平方公尺之土地，返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告胡瑞益應自坐落新竹縣○○鎮○○段○○○地號土地之上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○○號，如附圖所示代碼B部分：一層三三點一六平方公尺、二層三三點一六平方公尺，合計六六點三二平方公尺之建物遷出。

01 三、被告廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平應將坐落新竹縣○○
02 鎮○○段○○○地號土地上之門牌號碼新竹縣○○鎮○○街
03 ○○○號，如附圖所示代碼B部分：一層三三點一六平方公
04 尺、二層三三點一六平方公尺，合計六六點三二平方公尺之
05 建物拆除，並將上開占用如附圖所示代碼B、面積三三點一
06 六平方公尺之土地，返還予原告及其他全體共有人。

07 四、訴訟費用由被告胡春文負擔五分之四，由被告胡瑞益、廖來
08 寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平負擔五分之一。

09 五、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰肆拾伍萬貳仟元為被告胡
10 春文供擔保後，得假執行；但被告胡春文如以新臺幣肆佰參
11 拾伍萬伍仟捌佰貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 六、本判決第二項於原告以新臺幣參拾肆萬玖仟元為被告胡瑞
13 益、廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平供擔保後，得假執
14 行；但被告胡瑞益、廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平如以
15 新臺幣壹佰零肆萬肆仟伍佰肆拾元為原告預供擔保後，得免
16 為假執行。

17 事實及理由

18 壹、程序方面

19 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
20 基礎事實同一，該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
21 其原非當事人之人為當事人，或不甚礙被告之防禦及訴訟之
22 終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5
23 款、第7款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正
24 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
25 法第256條亦有規定。又原告於判決確定前，得撤回訴之全
26 部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴
27 之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法
28 官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示
29 者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前
30 項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為
31 同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項亦有規

01 定。經查：

02 (一)、本件原告起訴時，原以胡春文、胡瑞益為被告提起訴訟，聲
03 明請求：1、被告胡春文應將坐落新竹縣○○鎮○○段000
04 地號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼新竹縣○○鎮○○
05 街000號建物如民事起訴狀附圖（見本院卷一第13頁）A所示
06 範圍（下稱系爭171號建物）拆除（請容地政機關測量後補
07 正），將土地返還原告及其他共有人；2、被告胡瑞益應將
08 坐落系爭土地上，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街000號建物
09 如民事起訴狀附圖B所示範圍（下稱系爭173號建物）拆除
10 （請容地政機關測量後補正），將土地返還原告及其他共有
11 人；3、被告胡春文應自原告起訴日回溯5年期間及自起訴
12 日起至返還第1項所示土地止，給付原告相當於租金之不當
13 得利（請容地政機關複丈後補正金額）；4、被告胡瑞益應
14 自原告起訴日回溯5年期間及自起訴日起至返還第2項所示土
15 地止，給付原告相當於租金之不當得利（請容地政機關複丈
16 後補正金額）；5、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷
17 一第9-10頁）。

18 (二)、嗣原告因查知系爭173號建物原事實上處分權人胡炳煌，於
19 民國98年6月9日死亡，其原來之部分繼承人包括被告胡瑞益
20 等人，於嗣後有陸續依法拋棄繼承，目前其繼承人（即未依
21 法拋棄繼承者），僅剩廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平，
22 原告乃先後追加廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平為被告，
23 並於訴訟過程中，對原屬胡炳煌之繼承人，而陸續依法拋棄
24 對胡炳煌之繼承權者該等人（即胡春莉、胡淑卿、胡淑貞、
25 丘廖閑妹、溫廖淑資、廖玉櫻、廖松櫻、呂憲明），先追加
26 成為被告後，嗣再予以撤回對該等人之訴訟（就被告胡瑞益
27 部分，原告雖因發現其未因繼承而為系爭173號建物事實上
28 處分權人之一，而撤回對其之訴訟，但嗣因其有占用該建
29 物，乃又具狀追加胡瑞益為被告），此有原告提出之相關戶
30 籍謄本、繼承系統表、法院就拋棄繼承准予備查之通知影
31 本、追加及撤回被告書狀等在卷，及本院向台灣台南地院函

01 查後，該院所檢送之相關拋棄繼承事件卷宗在案可參。且原
02 告並撤回上開聲明第3、4項，有關不當得利之請求。其間
03 因本院所囑託新竹縣竹北地政事務所（下稱地政事務所），
04 測量並繪製系爭171號、173號建物，占用系爭土地之位置、
05 面積之複丈成果圖（複丈日期為112年11月27日，下稱附
06 圖），業據地政事務所於112年12月4日函覆到院（見本院卷
07 一第167-169頁），原告最終乃變更其訴之聲明為：1、被告
08 胡春文應將坐落系爭土地上，系爭171號建物如附圖所示A部
09 分：一層138.28平方公尺、二層138.28平方公尺之範圍拆
10 除，將土地返還原告及其他共有人；2、被告胡瑞益應自坐
11 落系爭土地上之系爭173號建物如附圖所示B部分：一層33.1
12 6平方公尺、二層33.16平方公尺範圍遷出；3、被告廖來
13 寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平應將坐落系爭土地上，系爭17
14 3號建物如附圖所示B部分：一層33.16平方公尺、二層33.16
15 平方公尺範圍拆除，將土地返還原告及其他共有人；4、願
16 供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第305-306頁）。

17 (三)、核原告起訴後，基於同一基礎事實，且屬訴訟標的對於數人
18 必須合一確定，而追加原非當事人，但因繼承胡炳煌而成為
19 系爭系爭173號建物事實上處分權人之廖來寶、呂奎鋒、呂
20 憲榮、呂燕平為被告，亦無礙於被告之防禦及訴訟之終結，
21 揆諸上開之規定及說明，應予准許。又原告上開所為撤回原
22 起訴時第3、4項之聲明，及追加後又撤回對胡春莉、胡淑
23 卿、胡淑貞、丘廖閑妹、溫廖淑資、廖玉櫻、廖松櫻、呂憲
24 明之訴訟，亦均已合於上開撤回訴訟之規定；另原告先撤回
25 對被告胡瑞益之訴訟，其後又追加其為被告，並聲明請求其
26 自系爭系爭173號建物如附圖所示B部分之範圍遷出，亦與上
27 開民事訴訟法之規定相符；至原告上開經測量而確定應拆除
28 系爭171、173號建物之面積及位置後，所為之補充及更正事
29 實上之陳述，並非訴之變更及追加，程序上均應予以准許。

30 二、本件被告胡春文以外之被告，經合法通知，均未於言詞辯論
31 期日或最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各

01 款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：

04 (一)、系爭土地原為原告之被繼承人胡文祥及訴外人胡霖溪所共
05 有，權利範圍各3分之2、3分之1，胡文祥於50年間死亡後，
06 因其繼承人眾多，原告於109年間，始辦妥對系爭土地權利
07 範圍3分之2之共同共有登記，係為該部分土地之共同共有
08 人。被告胡春文為系爭171號建物之事實上處分權人；被告
09 廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平因繼承胡炳煌之財產，而
10 共同成為系爭173號建物之事實上處分權人，又該建物現由
11 被告胡瑞益占有使用中，然上開二間建物，目前均坐落在系
12 爭土地上，其中系爭系爭171號建物占用系爭土地如附圖所
13 示代碼A、面積138.28平方公尺之土地，系爭173號建物，占
14 用系爭土地如附圖所示代碼B、面積33.16平方公尺之土地，
15 然均係無權占用系爭土地，則原告本於系爭土地應有部分三
16 分之二共同共有人之所有權人地位，依民法第767條第1項、
17 第821條、第828條第2項規定，訴請被告胡春文拆除占用系
18 爭土地之系爭171號建物，而返還占用之系爭土地予原告及
19 其他全體共有人，請求被告胡瑞益自占用系爭土地之系爭17
20 3號建物遷出，被告廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平將系
21 爭173號建物拆除，並返還占用之系爭土地予原告及其他全
22 體共有人，自屬於法有據。

23 (二)、原告否認被告胡春文所提系爭土地買賣相關資料之形式上真
24 正，原告亦否認胡霖溪有權代理原告之被繼承人胡文祥，出
25 售系爭土地全部所有權予被告胡春文之父胡滄源。況退萬步
26 言，縱被告等人能取得胡霖溪就系爭土權利範圍1/3，並完
27 成所有權移轉登記，惟被告等人亦未徵得原告及被繼承人胡
28 文祥其他繼承人同意，而就系爭土地之全部或一部任意使
29 用，即屬侵害原告之權利，亦屬無權占用系爭土地。另被告
30 所提本院65年訴字第1555號確認通行權存在事件之資料，亦
31 不足以證明被告胡春文，有因繼承而對系爭土地享有所有權

之事實。至被告胡春文所提新竹縣稅捐稽徵處96年地價稅繳款書，其內固有納稅義務人係「胡文祥使用人胡滄源」之記載，惟原告之被繼承人胡文祥於50年3月31日死亡，原告及其他繼承人於109年6月17日，始完成對系爭土地權利範圍三分之二所有權公同共有之登記，且繳納自104年起迄今歷年之系爭土地地價稅，是被告胡春文僅繳納系爭土地96年度之地價稅，何況依土地稅法第4條之規定，地價稅之繳納僅屬行政管理事項，非屬判定土地所有權人之依據，故被告胡春文依其繳納系爭土地96年度地價稅一事，即謂其被繼承人胡滄源前已向系爭土地所有權人胡霖溪買受系爭土地，原告應繼受該買賣關係而不得主張被告係無權占用系爭土地云云，應不可採。並聲明：如上述最後變更後之聲明所載。

二、被告胡春文、胡瑞益則辯以：

系爭171號建物為被告胡春文所有，被告胡瑞益並有使用系爭173號建物，惟系爭土地原為被繼承人胡霖溪所有，胡霖溪於39年6月29日將該筆土地出售予被告胡春文之父胡滄源，因前人重然諾而未即辦理所有權移轉登記，後被繼承人胡滄源認已取得該筆土地所有權，遂在系爭土地上營建系爭171號建物並與其配偶胡劉金蘭一同經營旅社多時，當時胡霖溪及其繼承人等均未曾聞問系爭土地。約於65年間，胡劉金蘭更曾因經營旅社與訴外人間有通行權問題，而曾以系爭土地所有人地位，訴請法院確認通行權存在，期間系爭土地之地價稅，亦均由被告方繳納，是系爭土地雖於109年6月間以繼承為原因，登記由原告等人公同共有，然被繼承人胡霖溪既於其生前，已出售系爭土地予被告胡春文之被繼承人胡滄源，雖因故未辦理所有權登記，然已由買方及其繼受人等以所有權人身份，就系爭土地為使用收益，並於其上營建系爭171、173號建物營業、住居等，於本件訴訟前，胡霖溪或其繼承人等，就系爭土地亦未為任何權利主張，亦未繳納稅捐，是兩造自均因繼承而繼受系爭土地之買賣關係，被告並非無權占用系爭土地，原告訴請被告胡瑞益遷出系爭173號

01 房屋，及其餘被告拆屋還地，並無理由，並聲明：(一)、原告
02 之訴駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 三、被告廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平迄未到庭表示意見，
05 亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

06 四、本院之判斷：

07 (一)、系爭土地原登記為胡文祥、胡霖溪兄弟所共有，依序應有部
08 分為三分之二、三分之一，而胡文祥於50年間死亡，原告為
09 胡文祥之繼承人之一，胡文祥原就系爭土地應有部分三分之
10 二之所有權，並於109年6月17日，以繼承為原因，辦妥登記
11 由原告及胡文祥之其他全體繼承人所共同共有，另胡霖溪雖
12 已歿，然其目前仍登記為系爭土地應有部分三分之一所有權
13 之所有權人；又系爭171號建物為二層加強磚造房屋，目前
14 係屬被告胡春文所有（即事實上處分權人）及由其使用，另
15 173號建物為二層鐵皮鋼架造房屋，為被告廖來寶、呂奎
16 鋒、呂憲榮、呂燕平所有（即事實上處分權人），並由被告
17 胡瑞益所使用，且系爭171號建物，係占用系爭土地如附圖
18 所示代碼A、面積138.28平方公尺之土地，系爭173號建物，
19 係占用系爭土地如附圖所示代碼B、面積33.16平方公尺之土
20 地；又被告胡春文之父係胡滄源，胡文祥與胡霖溪為胡滄源
21 之堂叔，另被告胡瑞益之父係胡炳煌，胡炳煌之父係胡渠
22 源，胡渠源與胡滄源係兄弟等情，已據原告提出系爭土地登
23 記第一類謄本為證（見本院卷一第39-47頁），且有上開二
24 間房屋之房屋稅籍證明書在卷（見本院卷一第31-33頁），
25 及地政事務所檢送到院之系爭土地人工及電腦登記謄本、原
26 告等人辦理系爭土地因繼承而共同共有應有部分所有權三分
27 之二之登記資料影本在卷（見本院卷二第309-319、397-409
28 頁），暨本院於112年11月27日會同兩造及地政事務所人員
29 至現場履勘測量時，所製作之勘驗筆錄、現場照片，地政事
30 務所測量後檢送到院之附圖在卷可佐（見本院卷二第147-16
31 9頁），復為到庭兩造所陳述及所不爭執（見本院卷一第19

8、201頁），故上情應堪信為真實。

(二)、至原告主張被告係無權占用系爭土地，則為曾到庭之被告所否認，並辯稱如上。故本件之爭點在於：被告胡春文有事實上處分權之系爭171號建物，及被告廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平有事實上處分權，並由被告胡瑞益使用中之系爭173號建物，是否係無權占用系爭土地？爰予以論述如下。

(三)、被告胡春文有事實上處分權之系爭171號建物，及被告廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平有事實上處分權，並由被告胡瑞益使用中之系爭173號建物，是否係無權占用系爭土地？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文已有規定。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。

2、被告胡春文、胡瑞益固抗辯：胡霖溪已於39年6月29日，將系爭土地之全部所有權，出售予被告胡春文之父胡滄源，縱尚未辦理系爭土地之所有權移轉登記，然兩造間仍應繼受系爭土地之上開買賣關係，故被告並非無權占用系爭土地等語，並由被告胡春文提出被證1之買賣相關資料影本為憑（見本院卷一第81-105頁），然為原告所否認。經查，姑不論就被告胡春文提出之上開被證1資料，原告已否認其形式上真正，而被告就此未進一步舉證證明該等被證1文書資料之形式上真正，是被告上開之所辯，已難遽以採信。況縱認上開被證1資料係形式上真正，惟觀以該被證1資料，其中之「持分土地賣渡證書」影本，固記載買主為胡滄源，出賣人為胡霖溪，出賣之土地為○○鎮○○段第○○○番地（即重測前之系爭土地地號），簽立日期係39年6月29日，然其契約書業已載明係出售「土地持分之全部」（以上見本院卷一第81-83頁），另被證1中之39年6月間書立之土地登記委託書影

01 本，固記載登記權利人為胡滄源、登記義務人為胡霖溪，然
02 其所載出售土地之標的欄，亦記載係：○○鎮○○段第000番
03 之土地持分全部，委託原因欄並記載委託處理事務，係就登
04 記權利人胡滄源、登記義務人胡霖溪間之「土地共有權」買
05 賣登記申請一切之行為（以上見本院卷一第84-87頁），且
06 當時胡霖溪就系爭土地，僅有應有部分三分之一，而非全部
07 之所有權，另三分之二應有部分之所有權人乃係原告之被繼
08 承人胡文祥，亦如前述，又綜觀被證1之文件資料內，均無
09 胡霖溪當時係出售系爭土地之全部所有權予胡滄源之記載。
10 是以縱認被證1之資料形式上真正，亦僅能認定係系爭土地
11 當時之應有部分三分之一所有權人胡霖溪，將其此部分土地
12 之應有部分所有權，於39年間出售予胡滄源，難認其當時亦
13 有代理原告之被繼承人胡文祥，一併將胡文祥就系爭土地應
14 有部分三分之二之所有權，亦出售予胡滄源，而出售系爭土
15 地全部所有權予胡滄源之情形存在。被告雖主張當時胡霖溪
16 係出售系爭土地之全部所有權予胡滄源，然其就此迄未能舉
17 證證明，故其此部分所辯即不可採。況且，縱認被證1之資
18 料，可認胡霖溪於當時，係為出售系爭土地全部所有權予胡
19 滄源，然亦未能遽以認定，其當時已取得應有部分三分之二
20 土地所有權人胡文祥之同意或授權，而一併有權代理胡文祥
21 出售其之土地應有部分予胡滄源。從而，原告之被繼承人胡
22 文祥與被告胡春文之被繼承人胡滄源間，既無系爭土地之買
23 賣契約存在，被告主張兩造應繼受該買賣契約，被告即非無
24 權占用系爭土地云云，即不可採。

- 25 3、至被告胡春文另提出被證2其母胡劉金蘭於65年間，對訴外
26 人○○鎮○○○提起之確認通行權案件部分訴訟文書資料影
27 本，及被證3新竹縣稅捐稽徵處96年地價稅繳款書影本（見
28 本院卷一第107-121頁），用以證明胡霖溪已將系爭土地之
29 全部所有權，出售予胡滄源，然此亦為原告所否認。經查，
30 揆以上開被證2、被證3之資料及內容，均無法證明胡霖溪已
31 將系爭土地之全部所有權，出售予胡滄源之事實存在，亦無

01 法證明先前胡霖溪有一併代理胡文祥，出售胡文祥就系爭土
02 地應有部分三分之二之所有權予胡滄源。且被證3之96年地
03 價稅繳款書影本，固記系爭土地載納稅義務人係「胡文祥使
04 用人胡滄源」（見本院卷一第121頁），然依土地稅法第4條
05 第1項所為：「土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指
06 定土地使用者負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：一、納
07 稅義務人行蹤不明者。二、權屬不明者。三、無人管理者。
08 四、土地所有權人申請由占有人代繳者」之規定，可知稅捐
09 機關於特定情形，得指定土地使用者代繳地價稅，不以土地
10 所有權人為限，是以縱使稅捐機關，曾認定胡滄源為系爭土
11 地之使用者，並因找不到系爭土地之所有權人，因而依上開
12 之規定，命系爭土地使用者胡滄源或其繼承人，繳納系爭土
13 地之地價稅，亦有其可能性，自不得僅憑地價稅繳納之事
14 實，即可推認胡滄源曾向系爭土地之地主，買受系爭土地之
15 全部所有權，或胡滄源當時係有權使用系爭土地之人，是被
16 告胡春文上開被證2、被證3之證據，亦無法為有利被告上開
17 主張之依據。

18 4、被告固再以：系爭171、173號建物占用系爭土地多年，然原
19 告等系爭土地之共有人，多年來均未加以爭執及聞問系爭土
20 地，可證胡滄源前確已向系爭土地所有權人買受系爭土地之
21 全部所有權，僅因其與該等土地所有權人係親戚之信賴關係
22 及重然諾，而未辦理所有權移轉登記等語，然此亦為原告所
23 否認。按「所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其
24 他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，
25 則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不
26 得謂為默示之意思表示。」，此有最高法院29年上字第762
27 號判例意旨可供參照。經查，因原告等屬系爭土地原三分之
28 二應有部分所有權人胡文祥之繼承人人數眾多，且分居各
29 地，此有系爭土地之登記謄本在卷可參（見本院卷二第397-
30 405頁），且從原告等屬胡文祥之繼承人，於胡文祥在50年
31 間死亡後，係遲至109年間即59年多之後，始辦妥系爭土地

01 如前述之共同共有登記，可見原告等屬胡文祥之繼承人，於
02 先前在本件起訴之前，是否均早已知悉其等已先後因繼承，
03 而成為系爭土地之共同共有人，亦非無疑。況因原告等屬胡
04 文祥之繼承人之人數眾多，其等就系爭土地應有部分三分之
05 二所有權之共同共有物，如加以分割，每個人換算後，所得
06 取得系爭土地之面積並不大，是原告主張基於經濟上考量，
07 原告等系爭土地之共同共有人，先前不願主動出面提起本件
08 拆屋還地訴訟乙節，亦難認與常情相違。且被告亦未舉證原
09 告先前已同意被告使用系爭土地，是以揆以上開之說明，自
10 難以原告等系爭土地之共同共有人，先前未對被告採取如本
11 件訴訟行為之單純沈默行為，而遽認其等已默示同意被告使
12 用系爭土地，並進而推認胡滄源，前已向系爭土地所有權人
13 買受系爭土地全部所有權之事實存在，是被告此部分所辯云
14 云，亦不足以採認。

15 5、依上所述，依被告所舉之事證，無從推認系爭土地先前之土
16 地所有權人，有出售系爭土地之全部所有權予被告胡春文之
17 被繼承人胡滄源之事實存在，被告以兩造間應繼受系爭土地
18 之買賣關係，辯稱其等就系爭土地非無權占用云云，應不可
19 採。況且，縱認系爭土地之應有部分三分之一所有權人之胡
20 霖溪，於39年間曾有出售其該部分土地所有權予胡滄源，然
21 被告亦迄未能舉證胡滄源、胡滄源之繼承人即被告胡春文，
22 以及胡炳煌、胡炳煌之父胡渠源等人，於系爭土地上各興建
23 系爭171號、173號建物時，亦有取得當時系爭土地之共有人
24 胡文祥或胡文祥之繼承人之同意。而按「共有人按其應有部
25 分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有
26 物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非
27 謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權
28 利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一
29 部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。」、「各共有
30 人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟
31 未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分

01 占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人
02 同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共
03 有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求
04 向全體共有人返還占用部分」（有最高法院最高法院62年台
05 上字第1803號民事判例、81年度台上字第1818號判決意旨可
06 資參照）。是依上開說明，縱使（假設語氣）系爭土地應有
07 部分三分之一所有權人胡霖溪，於先前曾有出售其土地所有
08 權予胡滄源，然胡滄源、胡滄源之繼承人即被告胡春文，以
09 及胡炳煌、胡炳煌之父胡渠源等人，當時既未取得土地共有
10 人胡文祥或胡文祥之繼承人之同意，即擅自在系爭土地上興
11 建系爭171號、173號建物，則對胡文祥或胡文祥之繼承人而
12 言，其等仍係屬無權占用系爭土地，故原告主張被告目前之
13 占用系爭土地，係屬無權占用之情，應堪以採認，被告辯稱
14 其等係有權占用系爭土地云云，並不可採。

15 (四)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
17 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
18 之請求，僅得為共有人全體之利益為之；第820條、第821條
19 及第826條之1規定，於共同共有準用之。民法第767條第1項
20 前段及中段、第821條、第828條第2項已分別定有明文。經
21 查原告為系爭土地之共同共有人，而被告胡春文就其有事實
22 上處分權（所有權）之系爭171號建物，及被告廖來寶、呂
23 奎鋒、呂憲榮、呂燕平就其等有事實上處分權（所有權），
24 並由被告胡瑞益使用之系爭173號建物，既均係無權占用系
25 爭土地，各如附圖所示代碼A、B，面積各138.28、33.16平
26 方公尺之土地，已如前述，則原告依民法第767條第1項前
27 段、中段及第821條、第828條第2項規定之法律關係，請求
28 請求被告胡瑞益自占用系爭土地之系爭173號建物遷出，並
29 請求被告胡春文拆除占用系爭土地之系爭171號建物，被告
30 廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平拆除系爭173號建物，並

均將占用系爭土地之上開部分，予以返還予原告及其他全體共有人，即屬於法有據，而應予准許。

(五)、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第828條第2項規定之法律關係，訴請被告胡春文應將系爭171號建物如附圖代碼A所示一層138.28平方公尺、二層138.28平方公尺，合計276.56平方公尺之建物拆除，將占用如附圖所示代碼A、面積138.28平方公尺之系爭土地，返還予原告及其他全體共有人；被告胡瑞益應自系爭173號建物如附圖所示B部分：一層33.16平方公尺、二層33.16平方公尺之建物遷出；被告廖來寶、呂奎鋒、呂憲榮、呂燕平應將系爭173號建物如附圖代碼B所示一層33.16平方公尺、二層33.16平方公尺，合計66.32平方公尺之建物拆除，並將占用如附圖所示代碼B、面積33.16平方公尺之系爭土地返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

(六)、原告及被告胡春文、胡瑞益，均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，分別准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告就胡春文、胡瑞益以外之被告，為原告預供擔保後，得免為假執行。

(七)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
民事第一庭 法 官 鄭政宗

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
書 記 官 黃志微