

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第410號

原告 彭毓錄  
訴訟代理人 張淑美律師  
被告 彭金鳳

訴訟代理人 彭趙麗

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年7月2日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地上，如新竹縣新湖地政事務所民國一一二年七月十三日土地複丈成果圖表所示編號227(1)、面積三十三平方公尺之建物拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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條定有明文。查原告起訴時原聲明請求被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上門牌號碼為新竹縣湖口鄉信義村12鄰中山路一段150巷口之建物拆除，並將上開土地返還予原告及其他共有人，嗣經本院囑請地政人員現場實施測量被告所有地上物占用原告共有土地之位置及面積後，原告乃依測量結果，更正聲明如下述貳、一、聲明所示（見本院卷第59頁）。核原告所為，經測量而確定應拆除地上物之面積及位置後，所為之補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，揆諸前揭規定，均應准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：原告為新竹縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系  
02 爭土地)之共有人，系爭土地上門牌號碼為新竹縣湖口鄉信  
03 義村12鄰中山路一段150巷口之建物(下稱系爭建物)為被  
04 告所有，被告曾於此處經營麵店，現則閒置中。惟系爭建物  
05 占用系爭土地面積33平方公尺，並無正當權源，侵害原告及  
06 系爭土地其他共有人之所有權，為此原告依民法第767條第1  
07 項、第821條規定請求被告拆屋還地。並聲明：(一)被告應將  
08 坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上，如新竹縣新湖地  
09 政事務所民國112年7月13日土地複丈成果圖表所示編號227  
10 (1)、面積33平方公尺之地上物拆除，並將上開土地返還予原  
11 告及其他共有人。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：系爭建物為被告父親興建，已有20餘年，現為兄  
13 弟共有，目前用於存放東西等語。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
16 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於  
17 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復  
18 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第76  
19 7條第1項前段及中段、第821條定有明文。又以無權占有  
20 為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有  
21 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告  
22 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占  
23 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原  
24 告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號判決  
25 意旨參照)。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之  
26 全部有使用收益之權，民法第818條定有明文，是各分別  
27 共有人對於共有物，雖各有應有部分，然所謂應有部分  
28 者，指其權利所行使之範圍，抽象的存在於共有物任何一  
29 部，而非指其標的物上所劃之範圍，故各分別共有人之使  
30 用收益，非局限於共有物之某一部分。未經共有人協議分  
31 管之共有物，共有人對於共有物之特定部分占用收益，須

01 徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人同意而就共有  
02 物之全部或一部任意占用收益，即已侵害其他共有人抽象  
03 的存在於共有物任何一部分之共有權，他共有人得本於所  
04 有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分  
05 (最高法院74年度第2次民事庭會議決議可資參照)。又系  
06 爭土地上之房屋，縱已建築多年，但上訴人既未能積極證  
07 明土地所有人同意建築，即不能因建築多年即認為係土地  
08 所有人已同意使用(最高法院69年台上字第462號裁判要  
09 旨參照)。土地共有人中之一人或數人，未經其他共有人  
10 全體之同意，擅自在共有土地興建房屋；或擅將共有土地  
11 之全部或一部出租他人興建房屋，對於他共有人不生效力，  
12 均難認該房屋有使用該共有土地之正當權利，縱將土地  
13 及房屋分開或先後出賣，仍無民法第425條之1規定之適  
14 用，或推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地(最  
15 高法院109年度台再字第18號、109年度台上字第97號判決  
16 同此意旨)。

17 (二) 經查：

- 18 1. 原告主張其與他人共有之系爭土地上有如新竹縣新湖地政  
19 事務所112年7月13日土地複丈成果圖表所示編號227(1)、  
20 面積33平方公尺之建物等情，業據其提出土地登記謄本、  
21 現場照片為憑(見本院卷第13-14、17頁)，並有新竹縣  
22 新湖地政事務所檢送之系爭土地登記公務用謄本及土地異  
23 動索引存卷可參(見本院卷第103-119頁)，復經本院於1  
24 12年7月13日會同原告及新竹縣新湖地政事務所人員前往  
25 現場履勘及測量屬實，有勘驗筆錄可稽(見本院卷第45-4  
26 7頁)，且有土地複丈成果圖表(下稱附圖)在卷足憑  
27 (見本院卷第55頁)，堪信為真實。
- 28 2. 而被告為系爭建物之事實上處分權人，除經被告自承在卷  
29 外，並有被告全國財產稅總歸戶財產查詢清單、房屋稅籍  
30 證明書可佐(見本院卷第15、124-3頁)。被告雖辯稱系  
31 爭建物為其父親彭錦河所興建，迄今已20餘年等語，惟

01 查，彭錦河雖曾為系爭土地共有人之一（見本院卷第111  
02 頁），被告並未舉證證明彭錦河當初興建系爭建物時係經  
03 全體共有人同意，而有權使用系爭土地，嗣彭錦河死亡，  
04 被告為繼承人之一，繼承取得系爭土地之所有權及系爭建  
05 物之事實上處分權，亦未就其為有權占有系爭土地之正當  
06 權源事實負舉證責任，況建物坐落土地之原因不一，或因  
07 租、借土地建屋，或為無權占有，自難單以房屋占用土地  
08 之事實，遽認有權占有，或適用民法第425條之1規定，基  
09 於法定租賃關係而有權占有系爭土地。則揆諸前揭規定及  
10 說明，原告主張被告未經系爭土地全體共有人同意，無權  
11 占用系爭土地如附圖所示編號227(1)部分搭建建物使用，  
12 原告依前揭規定請求被告拆除地上物並返還土地予全體共  
13 有人，應屬有據。

14 四、綜上所述，被告占有系爭土地並無正當權源，原告本於所有  
15 權人地位、為全體共有人之利益，請求被告拆屋還地，為有  
16 理由，應予准許。

17 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資  
18 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論  
19 述。

20 六、本判決第一項所命被告給付之價額未逾50萬元，應依民事訴  
21 訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，是原告  
22 陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日  
25 民事第二庭 法 官 林哲瑜

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
28 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁  
29 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日  
31 書記官 彭富榮