

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第22號

原告 許肇棠
彭彩桂
彭敏鋒
彭金水

共同

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海
黃昌仁

被告 彭曾鳳

0000000000000000

彭瑞乾

彭瑞欽

彭垂樑

彭火傳

彭金勝

彭龍輝

彭龍吉

彭玉地

陳還

萬梅建設有限公司（即彭玉書之承當訴訟人）

0000000000000000

上一人

法定代理人 李文灝

被告 彭金生

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年3月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告彭曾鳳應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附表一編號1「占用之房屋門牌號碼、地上物」、「附圖標

01 示」、「面積」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地返還
02 原告及其他共有人全體。

03 二、被告彭瑞欽、彭瑞乾應將坐落新竹市○○段○○○○○○○○
04 地號土地上，如附表一編號2至3「占用之房屋門牌號碼、地
05 上物」、「附圖標示」、「面積」欄所示之地上物拆除，並
06 將該部分土地返還原告及其他共有人全體。

07 三、被告彭垂樑、彭金生應將坐落新竹市西濱段四五四、四五四
08 之二、四六九之一地號土地上，如附表一編號4至6「占用之
09 房屋門牌號碼、地上物」、「附圖標示」、「面積」欄所示
10 之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有人全
11 體。

12 四、被告彭垂樑應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附
13 表一編號7至8「占用之房屋門牌號碼、地上物」、「附圖標
14 示」、「面積」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地返還
15 原告及其他共有人全體。

16 五、被告彭垂樑應將坐落新竹市西濱段四五四、四五四之二、四
17 六九之一地號土地上，如附表一編號9至11「占用之房屋門
18 牌號碼、地上物」、「附圖標示」、「面積」欄所示之地上
19 物拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有人全體。

20 六、被告彭垂樑應將坐落新竹市西濱段四五四、四五四之二、四
21 六九之一、四五四之三地號土地上，如附表一編號12至15
22 「占用之房屋門牌號碼、地上物」、「附圖標示」、「面
23 積」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及其他
24 共有人全體。

25 七、被告彭火傳、彭金勝、彭龍輝、彭龍吉、彭玉地、萬梅建設
26 有限公司應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附表
27 一編號16至17「占用之房屋門牌號碼、地上物」、「附圖標
28 示」、「面積」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地返還
29 原告及其他共有人全體。

30 八、被告彭玉地應將坐落新竹市西濱段四六九、四六九之一、四
31 五四之四地號土地上，如附表一編號18至21「占用之房屋門

牌號碼、地上物」、「附圖標示」、「面積」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有人全體。

九、被告陳還應將坐落新竹市○○段○○○○○○○○○○地號土地上，如附表一編號22至23「占用之房屋門牌號碼、地上物」、「附圖標示」、「面積」欄所示之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有人全體。

十、本判決第一至九項於原告分別以如附表二所示之金額為被告供擔保後，各得假執行。

十一、訴訟費用由被告按如附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意者，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。查訴外人彭玉書於本件訴訟繫屬中將門牌號碼新竹市○區○○路0段00巷00號房屋應有部分之事實上處分權移轉予被告萬梅建設有限公司（下稱萬梅公司），經被告萬梅公司具狀聲請代彭玉書承當訴訟等情，有民事聲請狀、上開房屋稅籍證明書附卷可稽（本院卷第169至173頁），並經原告、彭玉書同意由被告萬梅公司承當訴訟（本院卷第177、183頁），核與上開規定並無不合，應予准許。

二、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時，原以彭曾鳳、彭瑞乾、彭瑞欽、彭垂樑、彭火傳、彭金勝、彭玉書、彭龍輝、彭龍吉、彭玉地、陳還為被告，請求分別拆除坐落新竹市西濱段454、454-2、454-3、454-4、455、469、469-1地號土地（下分別稱系爭454、454-2、454-3、454-4、455、469、469-1地號土地，合稱系爭土地）上之地上物，將土地返還原告及其他共有人全體。嗣經本院會同地政人員至現場履勘，

01 並囑託新竹市地政事務所為測量後，原告追加彭金生為被
02 告，並變更聲明如主文第1至9項所示，核其請求之基礎事實
03 與原起訴同一，依上開規定，應予准許。

04 三、被告彭瑞乾、彭瑞欽、彭垂樑、彭金勝、彭龍吉、陳還、萬
05 梅公司、彭金生均未於言詞辯論期日到場，被告彭曾鳳、彭
06 龍輝、彭玉地均未於最後言詞辯論期日到場，核皆無民事訴
07 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
08 論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，被告分別以如附表一
11 編號1至23所示之房屋、地上物無權占用系爭土地迄今，爰
12 依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定提起本件訴
13 訟等語，並聲明：如主文第1至9項所示，並願供擔保請准宣
14 告假執行

15 二、被告方面：

16 (一)被告彭曾鳳未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為
17 之聲明及陳述略謂：原告請求拆除卻無補償等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)被告彭火傳以：伊自幼即居住於此，如需拆除，應給予適當
20 之補償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 (三)被告彭龍輝未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為
22 之聲明及陳述略謂：伊對土地亦具應有部分，無拆屋還地問
23 題等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 (四)被告彭玉地未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為
25 之聲明及陳述略謂：土地為眾人共有，興建房屋所占土地比
26 例未超過應有部分比例，不成立無權占有等語，資為抗辯。
27 並聲明：原告之訴駁回。

28 (五)被告彭瑞乾、彭瑞欽、彭垂樑、彭金勝、彭龍吉、陳還、萬
29 梅公司、彭金生，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
30 作任何聲明或陳述。

31 三、得心證之理由：

01 (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；
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段定有明文。又按各共有人對於第三人，得就共有物
04 之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為
05 共有人全體之利益為之，民法第821條亦有明文。復按以無
06 權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其
07 物有所有權之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
08 者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能
09 證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字第25
10 16號判決意旨參照）。查原告為系爭土地之共有人，被告分
11 別以如附表一編號1至23所示之房屋、地上物占用系爭土地
12 等節，有土地登記謄本、現場照片、地籍圖謄本、新竹市稅
13 務局民國112年5月2日新市稅房字第1126607523號函暨所附
14 房屋稅籍證明書在卷可考（本院卷第17至127、211至249
15 頁），並據本院會同地政人員至現場履勘測量，製有勘驗筆
16 錄及新竹市地政事務所112年10月19日新地測字第112000880
17 4號函所附複丈成果圖即附圖存卷可參（本院卷第253至25
18 7、273至275頁），且未據被告彭曾鳳、彭火傳、彭龍輝、
19 彭玉地爭執。被告彭瑞乾、彭瑞欽、彭垂樑、彭金勝、彭龍
20 吉、陳還、萬梅公司、彭金生，已於相當時期受合法通知，
21 未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何有利於己之聲
22 明、陳述或證據以供本院審酌。是本院依調查證據之結果及
23 斟酌全辯論意旨，堪認原告上開主張為真實。

24 (二)至被告彭曾鳳、彭火傳、彭龍輝、彭玉地雖以前詞置辯。惟
25 按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益
26 之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他
27 共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一
28 部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，
29 而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人
30 之權利（最高法院62年台上字第1803號判決意旨參照）。故
31 被告彭曾鳳、彭火傳、彭龍輝、彭玉地上開抗辯，並無可

01 採。

02 (三)另按共有物之處分，應得共有人全體之同意，民法第819條
03 第2項定有明文；拆除共有之建物，係屬事實上處分行為，
04 於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為
05 之，故請求拆除共有建物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1
06 項之必要共同訴訟（最高法院90年度台上字第1796號判決意
07 旨參照）。查新竹市○○路0段00巷00弄0號房屋為被告彭垂
08 樑、彭金生與原告彭金水所共有一節，為原告彭金水自承在
09 卷（本院卷第312頁），並有房屋稅籍證明書附卷可參（本
10 院卷第225頁），復未據被告彭垂樑、彭金生爭執，堪予認
11 定。該屋共有人既已全體為原告或被告，當事人適格並無欠
12 缺，附此敘明。

13 四、綜上所述，原告依第767條第1項前段、中段、第821條規定
14 提起本件訴訟，請求被告請求被告分別拆除如附表一所示土
15 地上之地上物，並將該部分土地返還原告及其他共有人全
16 體，為有理由，應予准許。

17 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
18 條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准
19 許。

20 六、本件事證已臻明確，原告、被告彭曾鳳、彭火傳、彭龍輝、
21 彭玉地其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決
22 結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
24 書。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
26 民事第一庭 法 官 楊子龍

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 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 4 月 26 日
31 書記官 洪郁筑

01 附表一：

02

編號	占用之房屋門牌號碼、地上物	占用土地（新竹市西濱段）	附圖標示	面積（平方公尺）	占用人
1	新竹市○○路0段00巷00弄00號	455地號	A	140.48	被告彭曾鳳
2	新竹市○○路0段00巷00弄00號及豬舍	455地號	B	174.9	被告彭瑞欽、彭瑞乾
3		454地號	B-1	14.1	
4	新竹市○○路0段00巷00弄0號	454地號	C	127.17	被告彭垂樑、彭金生，原告彭金水
5		454-2地號	C1	6.82	
6		469-1地號	C2	18.62	
7	新竹市○○路0段00巷00弄0號	454地號	D	62.52	被告彭垂樑
8			D1	15.93	
9	新竹市○○路0段00巷0000號	454地號	E	102.48	被告彭垂樑
10		454-2地號	E1	2.98	
11		469-1地號	E2	10.57	
12	新竹市○○路0段00巷00號	454地號	F	178.53	被告彭垂樑
13		454-2地號	F1	0.95	
14		469-1地號	F2	13.19	
15		454-3地號	F3	16.62	
16	新竹市○○路0段00巷00號	469地號	G	326.43	被告彭火傳、彭金勝、彭龍輝、彭龍吉、彭玉地、萬梅公司
17			G1	60.61	
18	新竹市○○路0段00巷00號	469地號	H	180.57	被告彭玉地
19		469-1地號	H1	26.47	
20		469地號	I	20.69	

(續上頁)

01

21		454-4地號	I1	64.59	
22	新竹市○○路0段00	454-4地號	J	136.11	被告陳還
23	巷00號	454-3地號	J1	16.02	

02

附表二：

03

主文 編號	原告供擔保之 金額（新臺幣）
一	1,421,751元
二	1,911,293元
三	1,524,404元
四	785,546元
五	1,159,860元
六	2,091,179元
七	4,084,175元
八	3,074,970元
九	1,612,173元

04

附表三：

05

編號	被告	訴訟費用負擔比例
1	彭曾鳳	8%
2	彭瑞欽	6%
3	彭瑞乾	6%
4	彭垂樑	27%
5	彭火傳	1%
6	彭金勝	1%
7	彭龍輝	2%
8	彭龍吉	2%
9	彭玉地	21%

(續上頁)

01

10	陳還	9%
11	萬梅公司	13%
12	彭金生	4%