

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第42號

原告 丞彥建設股份有限公司

法定代理人 李銘彥

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海

被告 彭清男

訴訟代理人 張惠媚

彭玟萍

被告 彭錦勝

訴訟代理人 彭賜禮

被告 彭偉德

彭長明

彭長發

彭啟翔

陳金桂

彭金耀

彭金印

上四被告

訴訟代理人 彭彥煥

被告 彭鄭雲琴

葉美玉

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年7月4日辯論終結，判決如下：

主文

一、被告彭清男、彭鄭雲琴應將坐落新竹市○○段0地號土地如附圖所示編號A-1 (I) 面積65.62平方公尺、A-2 (I) 面積21.79平方公尺、A-3面積17.83平方公尺、A-4 (I) 面積1.65平方公尺之磚造建物及鐵皮地上物全部拆除，並將上開土地

01 返還予原告及全體共有人。

02 二、被告彭錦勝應將坐落新竹市○○段0地號土地如附圖所示編
03 號B-1面積67.74平方公尺、新竹市○○段0地號土地如附圖
04 所示編號B-2面積44.03平方公尺之鐵皮地上物全部拆除，並
05 將上開土地返還予原告及全體共有人。

06 三、被告彭偉德、陳金桂、彭金耀、彭金印、葉美玉應將坐落新
07 竹市○○段0地號土地如附圖所示編號D-2面積14.41平方公
08 尺、D-7（I）面積2.35平方公尺之磚造建物、新竹市○○段
09 0地號土地如附圖所示編號D-1面積118.34平方公尺、D-3.1
10 （I）面積5.6平方公尺、D-3.2（I）面積7.96平方公尺之磚
11 造建物全部拆除，並將上開土地返還予原告及全體共有人。

12 四、被告彭長明應將坐落新竹市○○段0地號土地如附圖所示編
13 號E-5（I）面積10.48平方公尺之磚造鐵皮地上物、新竹市
14 ○○段0地號土地如附圖所示編號E-4（I）面積10.19平方公
15 尺之磚造鐵皮地上物全部拆除，並將上開土地返還予原告及
16 全體共有人。

17 五、被告彭長發應將坐落新竹市○○段0地號土地如附圖所示編
18 號F-4（I）面積5.49平方公尺之磚造鐵皮地上物、新竹市○
19 ○段0地號土地如附圖所示編號F-2（I）面積4.19平方公尺
20 之磚造鐵皮地上物全部拆除，並將上開土地返還予原告及全
21 體共有人。

22 六、被告彭啟翔應將坐落新竹市○○段0地號土地如附圖所示編
23 號G-1面積89.1平方公尺之磚造地上物、新竹市○○段0地號
24 土地如附圖所示編號G-2面積65.51平方公尺之磚造地上物、
25 G-3面積19.79平方公尺之鐵皮地上物、新竹市○○段0地號
26 土地如附圖所示編號G-4面積18.57平方公尺之鐵皮地上物全
27 部拆除，並將上開土地返還予原告及全體共有人。

28 七、訴訟費用由被告彭錦勝負擔百分之8，被告彭偉德、陳金
29 桂、彭金耀、彭金印及葉美玉負擔10分之1，被告彭長明負
30 擔千分之15，被告彭長發負擔千分之7，被告彭啟翔負擔百
31 分之14，餘由原告負擔。

- 01 八、本判決第一項於原告以新臺幣1,096,000元為被告彭清男、
02 彭鄭雲琴供擔保後，得假執行。但被告彭清男、彭鄭雲琴如
03 以新臺幣3,286,654元為原告預供擔保後，得免為假執行。
04 九、本判決第二項於原告以新臺幣1,114,000元為被告彭錦勝供
05 擔保後，得假執行。但被告彭錦勝如以新臺幣3,341,329元
06 為原告預供擔保後，得免為假執行。
07 十、本判決第三項於原告以新臺幣1,474,000元為被告彭偉德、
08 陳金桂、彭金耀、彭金印、葉美玉供擔保後，得假執行。但
09 被告彭偉德、陳金桂、彭金耀、彭金印、葉美玉如以新臺幣
10 4,421,051元為原告預供擔保後，得免為假執行。
11 十一、本判決第四項於原告以新臺幣208,000元為被告彭長明供
12 擔保後，得假執行。但被告彭長明如以新臺幣623,529元
13 為原告預供擔保後，得免為假執行。
14 十二、本判決第五項於原告以新臺幣10萬元為被告彭長發供擔保
15 後，得假執行。但被告彭長發如以新臺幣291,798元為原
16 告預供擔保後，得免為假執行。
17 十三、本判決第六項於原告以新臺幣1,940,000元為被告彭啟翔
18 供擔保後，得假執行。但被告彭啟翔如以新臺幣5,820,01
19 1元為原告預供擔保後，得免為假執行。

20 十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 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
24 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
25 之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
26 定有明文。經查，26號建物之原共有人彭瑩為、彭坤琳、彭
27 柏醒於訴訟繫屬中將其就新竹市○○路○段000巷0弄00號建
28 物事實上處分權之應有部分讓與葉美玉，經葉美玉以書狀聲
29 請承當訴訟（見本院卷四第69頁），依上開規定，應予准
30 許。

31 二、被告彭錦勝、彭長明、彭啟翔、彭鄭雲琴、葉美玉經合法通

01 知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
02 各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：原告為新竹市○○段000000地號4筆土地
05 （下分別稱1、4、5、7地號土地，合稱系爭土地）之共有
06 人，原告前經本院112年度訴字第901號分割共有物判決（下
07 稱系爭分割共有物判決）與其他共有人分得如該判決所附附
08 圖二之編號I區域。坐落系爭土地上之門牌號碼新竹市○○
09 路○段000巷0弄00號建物（下稱36號建物）為被告彭清男、
10 彭鄭雲琴所有；門牌號碼新竹市○○○路00號建物（下稱榮
11 濱南路66號建物）為被告彭錦勝所有；門牌號碼新竹市○○
12 路○段000巷0弄00號建物（下稱26號建物）為被告彭偉德、
13 陳金桂、彭金耀、彭金印及葉美玉所有；門牌號碼新竹市○
14 ○路○段000巷0弄00號建物（下稱28號建物）為被告彭長發
15 所有；門牌號碼新竹市○○路○段000巷0弄00號建物（下稱
16 30號建物）為被告彭長明所有；門牌號碼新竹市○○路○段
17 000巷0弄0000號建物（下稱27-1號建物）為被告彭啟翔所
18 有。上開被告於未獲共有人過半數、應有部分過半數同意之
19 情狀下，擅於系爭土地興建違章建築，或繼受前手房屋事實
20 上處分權，無權占有系爭土地至今，爰提起本件訴訟，並聲
21 明：

22 (一)被告彭清男、彭鄭雲琴應將坐落1地號土地如附圖所示編號A
23 -1 (I) 面積65.62平方公尺、A-2 (I) 面積21.79平方公
24 尺、A-3面積17.83平方公尺、A-4 (I) 面積1.65平方公尺之
25 磚造建物及鐵皮地上物全部拆除，並將上開土地返還予原告
26 及全體共有人。

27 (二)被告彭錦勝應將坐落4地號土地如附圖所示編號B-1面積67.7
28 4平方公尺、5地號土地如附圖編號B-2面積44.03平方公尺之
29 鐵皮地上物全部拆除，並將上開土地返還予原告及全體共有
30 人。

31 (三)被告彭偉德、陳金桂、彭金耀、彭金印及葉美玉應將坐落1

01 地號土地如附圖所示編號D-2面積14.41平方公尺、D-7 (I)
02 面積2.35平方公尺之磚造建物、4地號土地如附圖所示編號D
03 -1面積118.34平方公尺、D-3.1 (I) 面積5.6平方公尺、D-
04 3.2 (I) 面積7.96平方公尺之磚造建物全部拆除，並將上開
05 土地返還予原告及全體共有人。

06 (四)被告彭長明應將坐落4地號土地如附圖所示編號E-5 (I) 面
07 積10.48平方公尺之磚造鐵皮地上物、5地號土地如附圖所示
08 編號E-4 (I) 面積10.19平方公尺之磚造鐵皮地上物全部拆
09 除，並將上開土地返還予原告及全體共有人。

10 (五)被告彭長發應將坐落5地號土地如附圖所示編號F-4 (I) 面
11 積5.49平方公尺之磚造鐵皮地上物、7地號土地如附圖所示
12 編號F-2 (I) 面積4.19平方公尺之磚造鐵皮地上物全部拆
13 除，並將上開土地返還予原告及全體共有人。

14 (六)被告彭啟翔應將坐落4地號土地如附圖所示編號G-1面積89.1
15 平方公尺之磚造地上物、5地號土地如附圖所示編號G-2面積
16 65.51平方公尺之磚造地上物、G-3面積19.79平方公尺之鐵
17 皮地上物、7地號土地如附圖所示編號G-4面積18.57平方公
18 尺之鐵皮地上物全部拆除，並將上開土地返還予原告及全體
19 共有人。

20 (七)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告答辯：

22 (一)被告彭清男：

23 同意拆除占用I區部分，但相關拆除、復原費用均由原告負
24 擔等語，資為抗辯。

25 (二)被告彭錦勝：

26 榮濱南路66號房屋為被告彭錦勝之父親興建，由被告彭錦勝
27 單獨繼承，共有人間就系爭土地之使用有默示分管契約存
28 在，榮濱南路66號房屋有權占用系爭土地，原告無權請求拆
29 除等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲
30 請；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (三)被告彭偉德、陳金桂、彭金耀、彭金印：

01 祖父輩當時有口頭約定分管。系爭分割共有物訴訟尚在二審
02 審理中，反對原告所提之分割方案，本件應待分割共有物訴
03 訟確定後再行審理等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之
04 訴。

05 (四)被告彭長明：

06 意見與被告陳金桂相同。

07 (五)被告彭長發：

08 意見與被告彭長明相同，希望依房子位置調整等語，資為抗
09 辯。

10 (六)被告彭啟翔：

11 房子已經不堪使用等語，資為抗辯。

12 (七)被告彭鄭雲琴、葉美玉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
13 狀作何聲明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張系爭土地為兩造共有，其上有未辦保存登記之26、
16 27-1、28、30、36號建物及榮濱南路66號建物。26號建物為
17 被告彭偉德、陳金桂、彭金耀、彭金印、葉美玉共有，27-1
18 號建物為被告彭啟翔所有，28號建物為被告彭長發所有，30
19 號建物為被告彭長明所有，36號建物為被告彭清男及彭鄭雲
20 琴共有，榮濱南路66號建物為被告彭錦勝所有，有土地登記
21 謄本、房屋稅籍資料、現場照片在卷可參（見本院卷一第13
22 至91頁、95至117頁、卷二第129至350頁）。經本院會同兩
23 造於112年5月17日履勘現場，及囑託新竹市地政事務所派員
24 會同測量，並以測量結果與系爭分割共有物判決之附圖二套
25 繪，有本院勘驗筆錄及附圖所示複丈成果圖在卷可佐（見本
26 院卷一第257至259頁、卷二第105頁、卷三第415頁），上情
27 復為兩造所不爭執，則原告主張被告所有上開建物、地上物
28 占用系爭土地一節，堪信屬實。

29 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
31 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全

01 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有
02 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
03 明文。次按共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得
04 他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何
05 一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利
06 益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共
07 有人之權利（最高法院62年台上字第1803號民事判例意旨參
08 照）。又分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無
09 不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情
10 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除
11 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂
12 為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第2118號民事
13 判決意旨參照）。而占有共有土地特定部分使用之原因多
14 端，非僅基於分管協議一途，依民事訴訟法第277條前段規
15 定，主張成立分管協議之人自應就系爭土地有分管協議之事
16 實負舉證責任。本件被告對於原告為系爭土地共有人之事實
17 不爭執，而以非無權占有為抗辯，自應由被告就其占有系爭
18 土地有正當權源，即系爭土地共有人間就系爭土地之使用有
19 分管契約存在之事實負舉證責任。惟被告僅泛稱祖父輩當時
20 有口頭約定，未舉證何人於何時為分管協議、分管協議內容
21 為何等，亦未能提出同意書或其他證據證明，則被告僅在敘
22 述其就系爭土地之占有使用情形，難認已就使用土地經全體
23 共有人同意一節盡舉證責任。又縱使其餘共有人對被告占有
24 系爭土地未表示異議，然共有人未向無權占有人行使權利，
25 並非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋各共有人不行
26 使權利之原因不一而足，尚難僅以其餘共有人之單純沉默，
27 遽認共有人間就系爭土地成立默示分管契約。被告主張系爭
28 土地有分管契約存在，被告所有之建物有合法占有系爭土地
29 之權源，即非有據。

30 (三)被告固抗辯系爭分割共有物訴訟尚在二審審理中而未確定，
31 然原告係基於所有權排除侵害之法律關係，請求被告拆屋還

01 地，法院所應審斷之先決問題，乃原告是否為系爭土地所有
02 權人，及被告之系爭房屋占用系爭土地有無合法權源，無須
03 以系爭土地分割法律關係是否成立為據，系爭分割共有物訴
04 訟自非本件訴訟之先決問題。系爭分割共有物訴訟將來判決
05 確定之分割方案，縱有可能將被告所有之建物坐落範圍分歸
06 被告所有，使被告之建物占有系爭土地得有合法權源，惟此
07 係本件訴訟言詞辯論終結後之事由，僅為未來是否及如何執
08 行拆屋還地之問題，系爭分割共有物訴訟自不影響本件訴訟
09 之認定。

10 (四)從而，被告未提出其他就系爭土地有合法占有權源之事證，
11 自屬無權占有系爭土地，原告請求被告拆除如主文第一項至
12 第六項所示之地上物，並返還占用之系爭土地與原告及全體
13 共有人，即屬有據。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將如主
15 文第一項至第六項所示之地上物拆除，並將無權占用之系爭
16 土地返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

17 五、原告及被告彭錦勝陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假
18 執行，核無不合，應分別酌定相當之金額准許之。至其餘被
19 告雖未聲明願供擔保免為假執行，惟本院仍依民事訴訟法第
20 392條第2項規定，依職權酌定相當之金額，宣告其餘被告得
21 預供擔保免為假執行。

22 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
23 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
24 列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：原告陳明願負擔被告彭清男、彭鄭雲
26 琴之訴訟費用，爰依民事訴訟法第79條，酌定訴訟費用負擔
27 如主文第7項所示。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
29 民事第一庭法 官 蔡孟芳

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

03 書記官 白瑋伶