

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第18號

原告 萬梅建設有限公司

法定代理人 李文灝

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 黃昌仁

被告 彭東陵即彭楷鍊之繼承人

彭娟娟即彭楷鍊之繼承人

傅彭梅娟即彭楷鍊之繼承人

彭梁季玉即彭楷鍊之繼承人

彭士驍即彭楷鍊之繼承人

彭士鑑即彭楷鍊之繼承人

彭娉婷即彭楷鍊之繼承人

彭欣婷即彭楷鍊之繼承人

彭婉婷即彭楷鍊之繼承人

彭士權即彭楷鍊之繼承人

彭士驊即彭楷鍊之繼承人

01 彭士政即彭楷鍊之繼承人

02 0000000000000000
03 彭蕙芳即彭楷鍊之繼承人
04 0000000000000000

05 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年10月14日辯論終
06 結，判決如下：

07 主 文

08 被告應將坐落新竹市○○段00000地號如附圖編號B面積0.5平方
09 公尺之一層建物、編號B 1面積2.3平方公尺之屋簷拆除，並將
10 土地返還予原告及全體共有人。

11 訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

12 本判決第一項得假執行。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 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
16 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
17 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而
18 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
19 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明
20 文。查原告原以被繼承人彭楷鍊之繼承人彭東陵、彭娟娟、
21 傅彭梅娟為被告，請求被告拆除坐落新竹市○○段00000○○
22 0000地號土地之地上物，嗣原告具狀追加彭楷鍊之其餘繼承
23 人為被告（見本院卷第43頁），並經本院囑請地政人員現場
24 實施測量地上物占用原告所有土地之位置及面積後，原告乃
25 依測量結果減縮聲明如下述貳、一、聲明所示（見本院卷第
26 281頁）。經核與前揭規定相符，應予准許。

27 二、除被告彭士鑑外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯
28 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
29 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：原告為坐落新竹市○○段00000地號土地（下稱

01 系爭土地)之共有人，被告等人之被繼承人彭楷鍊未經全體
02 共有人同意，擅自在系爭土地上興建門牌號碼新竹市○○路
03 ○段00巷00弄0號房屋，爰依民法第821條、第767條規定，
04 請求被告拆屋還地。並聲明：(一)被告應將坐落新竹市○○段
05 00000地號如新竹市地政事務所民國113年8月22日土地複丈
06 成果圖(下稱附圖)編號B面積0.5平方公尺之一層建物、
07 編號B 1面積2.3平方公尺之屋簷拆除，並將土地返還予原
08 告及全體共有人。(二)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告彭士鑑、彭士驍表示：我們是繼承稅籍上面土竹造建築
10 部分，本院卷第191頁照片所示白色水泥牆之建築物非繼承
11 範圍，亦無占有使用之事實。爰答辯聲明：請求駁回原告之
12 訴。其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
13 明或陳述。

14 三、本院之判斷：

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）。

06 (二) 經查：

07 1.門牌號碼新竹市○○路○段00巷00弄0號房屋（下稱系爭
08 房屋）之納稅義務人為被告之被繼承人彭楷鍊，系爭房屋
09 為有磚造圍牆之類似三合院建築，三合院內部空地有放置
10 盆栽、腳踏車、晾曬衣服等雜物，顯示有使用痕跡，面對
11 該建物的正面、前、後均只有圍牆，右方為白色牆面之水
12 泥建築，裝設門窗無法看見內部，左方為磚造水泥之建
13 物，未裝設門，內部目前堆放雜物。系爭房屋主要坐落於
14 西濱段437地號土地上，惟白色水泥建物屋角及屋簷越界
15 占用原告共有之系爭土地如複丈成果圖所示編號B、B1部
16 分等情，業據原告提出土地登記謄本、房屋稅籍證明書、
17 現場照片為憑（見本院卷第13-22、29、191、287-291
18 頁），並經本院於113年8月22日會同兩造及新竹市地政事
19 務所人員前往現場履勘及測量屬實，有勘驗筆錄、土地複
20 丈成果圖在卷足憑（見本院卷第179、127頁），堪信為真
21 實。

22 2.被告彭士鑑等人雖以前詞抗辯，然查系爭房屋之稅籍固自
23 39年7月起課、房屋構造為土竹造（純土造），與房屋現
24 況建築樣式不同，然審酌建築物因年久失修改增建，未必
25 變更稅籍資料，且系爭房屋紅色磚牆建物與白色水泥建物
26 二者相鄰（被告彭士鑑雖陳述二者相連，惟參酌原告提出
27 之現場照片，該二建物僅係相鄰、甚為接近，尚未相
28 連），外部有磚造圍牆，內部有空地空間，形成一類似三
29 合院建築，縱使該二建築物並未相連，綜合整體情狀觀
30 之，仍應視為一整體而排他使用，故本院認系爭房屋之原
31 始事實上處分權人應以房屋稅籍證明書記載之原始所有人

01 為準。被告繼承取得系爭房屋，自有拆除系爭地上物之事
02 實上處分權。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被
04 告拆除如附圖所示編號B、B1部分之地上物，並返還土地予
05 原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

06 五、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
07 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
08 陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。

09 六、兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生
10 影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

13 民事第一庭 法 官 林哲瑜

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

19 書記官 林怡芳