

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第635號

原告 洪瑞文
訴訟代理人 戴愛芬律師
被告 韋富鎧

郭正德

上 一 人
訴訟代理人 李鳳玉
被 告 郭文賢

何錦培

何世璋

上 一 人
訴訟代理人 楊梅子
被 告 郭志強

郭志明

郭奕緯

彭秀美

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月18日辯

01 論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、被告韋富銓應將坐落新竹市○○段000地號土地上如新竹市
04 地政事務所複丈日期民國113年9月24日土地複丈成果圖（下
05 稱：附圖）所示A2部分建物面積16.08平方公尺之地上物全
06 數清空，將土地返還原告及全體共有人。

07 二、被告郭正德、郭文賢應將坐落新竹市○○段000地號土地上
08 如附圖所示B2部分建物面積15.41平方公尺之地上物全數清
09 空，將土地返還原告及全體共有人。

10 三、被告何錦培、何世璋應將坐落新竹市○○段000地號土地上
11 如附圖所示F1部分建物面積97.99平方公尺，以及如附圖所
12 示F2部分水塔面積1.71平方公尺等地上物全數清空，將土地
13 返還原告及全體共有人。

14 四、被告郭志強、郭志明應將坐落新竹市○○段000地號土地上
15 如附圖所示C部分建物面積22.61平方公尺之地上物全數清
16 空，將土地返還原告及全體共有人。

17 五、被告郭奕緯應將坐落新竹市○○段000地號土地上如附圖所
18 示D部分建物面積18.30平方公尺之地上物全數清空，將土地
19 返還原告及全體共有人。

20 六、被告彭秀美應將坐落新竹市○○段000地號土地上如附圖所
21 示E部分建物面積34.55平方公尺之地上物全數清空，將土地
22 返還原告及全體共有人。

23 七、訴訟費用由被告按附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示比例
24 負擔。

25 八、本判決第一項至第六項，於原告分別以附表二所示「原告應
26 供擔保之金額」欄所示金額為各被告預供擔保後，得假執
27 行。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 一、按「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
31 為本案之言詞辯論者，應得其同意」；「訴之撤回，被告於

期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回」；「訴經撤回者，視同未起訴」，民事訴訟法第262條第1項、第4項、第263條第1項前段分別定有明文。經查，本件原告原與訴外人張明煌共同起訴，嗣張明煌於本院民國113年8月22日言詞辯論期日當庭具狀撤回其起訴（詳本院卷第129頁至第131頁民事撤回部分起訴狀），而被告郭正德、何錦培、何世璋、郭志明等人於該言詞辯論期日到場，未為同意與否之表示，自該期日起十日內亦未提出異議；其餘未於該期日到場之被告亦未自撤回書狀送達之日起十日內提出異議，是依前揭規定，視為被告均同意張明煌所為訴之撤回，則張明煌之起訴既生撤回效力，視同其未起訴，本院自無需就其訴再為何審酌，合先敘明。

二、次按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴」；

「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255條第1項、第256條定有明文。經查，原告於113年9月24日向本院會同兩造及新竹市地政事務所人員勘驗新竹市○○段000地號、378地號土地現場使用情況，並囑託新竹市地政事務所就原告所指出被告所有建物坐落上開土地上之面積具體測繪製作複丈成果圖即附圖後，乃於同年11月11日具狀更正其聲明如主文第一項至第六項所示（詳本院卷第203頁至第205頁民事更正聲明狀）。經核原告所為之聲明變更，係屬於測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正其事實上陳述，揆諸前揭規定，原告既非為訴之變更或追加，自應予准許。

三、被告韋富鎧、郭文賢、郭志強、郭奕緯、彭秀美經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)、原告為新竹市○○段000地號土地（下稱：系爭土地）之共
03 有人，被告所搭蓋之建物（下合稱：系爭建物）有無權占有
04 系爭土地情事，說明如下：

05 1、被告韋富鎧所有門牌號碼新竹市○○路○段0000號建物，其
06 中面積16.08平方公尺之範圍（即附圖所示A2部分），未得
07 系爭土地全體共有人同意，即搭蓋於系爭土地上，目前並由
08 被告韋富鎧出租他人使用，顯然構成無權占有。

09 2、被告郭正德、郭文賢等二人共有門牌號碼新竹市○○路○段
10 0000巷0號建物，其中面積15.41平方公尺之範圍（即附圖所
11 示B2部分），未得系爭土地全體共有人同意，即搭蓋於系爭
12 土地上，顯然構成無權占有。

13 3、被告何錦培、何世璋等二人共有門牌號碼新竹市○○路○段
14 0000巷0號建物，其中面積97.99平方公尺之範圍（即附圖所
15 示F1部分），以及附圖所示F2部分面積1.71平方公尺之建物
16 後方水塔地上物，未得系爭土地全體共有人同意，即搭蓋於
17 系爭土地上，顯然構成無權占有。

18 4、被告郭志強、郭志明等二人共有門牌號碼新竹市○○路○段
19 0000巷0號建物，其中面積22.61平方公尺之範圍（即附圖所
20 示C部分），未得系爭土地全體共有人同意，即搭蓋於系爭
21 土地上，顯然構成無權占有。

22 5、被告郭奕緯所有門牌號碼新竹市○○路○段0000巷00號建
23 物，其中面積18.30平方公尺之範圍（即附圖所示D部分），
24 未得系爭土地全體共有人同意，即搭蓋於系爭土地上，顯然
25 構成無權占有。

26 6、被告彭秀美所有門牌號碼新竹市○○路○段0000巷00號建
27 物，其中面積34.55平方公尺之範圍（即附圖所示E部分），
28 未得系爭土地全體共有人同意，即搭蓋於系爭土地上，顯然
29 構成無權占有。

30 (二)、為此，依民法第767條第1項前段、第821條之規定提起本件
31 訴訟，訴請判命被告將上開無權占有系爭土地之地上物全數

01 拆除，並返還土地予原告及全體共有人等語，乃聲明如主文
02 第一項至第六項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告韋富鎧、郭志強、郭奕緯、彭秀美等人經合法通知，未
04 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。其
05 餘被告則分別以下揭情詞置辯：

06 (一)、被告郭正德部分：

07 伊也是系爭土地共有人，約70、80年前祖先有默示分管協議
08 達成現在這種狀態，房子都存在幾十年，如有意見不會到現
09 在才來說，伊對於系爭土地之應有部分面積也大於房屋占用
10 面積。伊母親還住在那邊，知道房屋坐落那塊地就是經分管
11 協議供建屋之土地，想繼續保留原狀等語。

12 (二)、被告何錦培部分：

13 伊也是系爭土地共有人，老房子是44年間蓋的，且土地是伊
14 父親跟原告洪瑞文之父親所購買，原告現在來告並無理由。
15 印象中以前伊父親就是同意給其他人蓋房子，沒有同意絕對
16 不可能蓋那些房子等語。

17 (三)、被告何世璋部分：伊也是系爭土地共有人，土地為伊父親何
18 錦石所贈與，聽父親說小時候住在那邊，房子45年間就蓋好
19 了。我們祖先在土地上之應有部分為6分之1，跟原告的祖先
20 購買土地來蓋房子，如果當初原告的祖先不同意，就不會讓
21 我們蓋房子，舊址就是最好的證明。當初大家在那邊共同生
22 活，所以會有廢棄房子、圍牆還存留現場，可見有默示分管
23 協議等語。

24 (四)、被告郭志明部分：

25 房屋是祖先傳承下來，伊從小就住在裡面，在這塊土地上長
26 大，伊母親也是住在裡面，以前都沒有發生爭議，怎麼可能
27 會有問題等語。

28 (五)、被告郭文賢經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據其
29 之前到場所為之陳述略謂：

30 伊也是系爭土地共有人，約70、80年前祖先有默示分管協議
31 達成現在這種狀態，伊所有建物是坐落在同地段379地號土

01 地上，占用系爭土地部分是在房屋正後方，占用面積比登記
02 坪數少等語。

03 三、本院之判斷：

04 (一)、原告主張其為系爭土地之共有人，而被告所有系爭建物各自
05 占用系爭土地上如附表一「附圖位置」欄所示附圖標示之位
06 置，占用面積各如附表一「占用面積」欄所示等情，有系爭
07 土地地籍圖、土地登記第三類謄本、現場照片、新竹市稅務
08 局房屋稅籍證明書等件在卷可稽（詳本院卷第19頁至第24
09 頁、第25頁至第37頁、第207頁至第225頁、第63頁至第77
10 頁），復經本院會同兩造至現場履勘，囑請新竹市地政事務
11 所派員測量屬實，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖即附圖在卷
12 可查（詳本院卷第167頁至第177頁），並均未據到庭之被告
13 為何爭執，其餘未到庭被告亦未提出書狀作何有利於己之聲
14 明或陳述，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪
15 認原告上開主張為真實。

16 (二)、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」；「各共有人對
18 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復
19 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第76
20 7條第1項前段、中段及第821條定有明文。又以無權占有為
21 原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存
22 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告
23 無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有
24 正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為
25 有理由（最高法院72年台上字第1552號判決意旨參照）。經
26 查，原告主張被告所有系爭建物無權占有系爭土地，請求被
27 告將上開無權占有系爭土地之地上物全數拆除，並返還土地
28 予原告及全體共有人等情，被告既對於原告為系爭土地之所有
29 權人乙節並不爭執，僅以其等非無權占有為抗辯，則依上
30 開說明，自應由被告就其取得占有係有正當權源之事實舉證
31 證明之。

01 (三)、被告雖辯稱系爭建物已為被告家族居住多年迄今，期間未有
02 共有人異議，且部分被告亦為系爭土地共有人，其等所有建
03 物坐落基地係向他共有人購買並經其同意興建房屋，占有土
04 地比例亦少於應有部分比例，故系爭建物應係經系爭土地共
05 有人達成默示分管協議始為興建，非無權占有系爭土地云
06 云。然查：

07 1、按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
08 益之權；共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，
09 98年1月23日修正前民法第818條、第820條第1項定有明文。
10 是未經共有人約定分管之共有物，共有人對共有物之特定部
11 分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人
12 同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本
13 於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部
14 分，而共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之
15 契約，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議
16 訂定之（最高法院91年度台上字第1902號、99年度台上字第
17 1553號判決意旨參照）。

18 2、經查，系爭建物乃陸續於64年、72年、79年、88年間起課房
19 屋稅，於113年9月24日本院至系爭土地現場勘驗時，各棟建
20 物其屋頂、牆垣等外觀均有一定程度之老舊，甚且已為或正
21 為修繕等情，有系爭建物房屋稅籍證明書、勘驗筆錄及現場
22 照片等件附卷可參（詳本院卷第63頁至第77頁、第167頁至
23 第168頁、第25頁至第37頁、第207頁至第225頁），復據被
24 告自陳建物乃70、80年前即為興建等語，足見系爭建物應係
25 98年間民法第820條第1項修正前即占有系爭土地而為興建，
26 應依修正前之規定徵得系爭土地共有人全體之同意，始得謂
27 有權占有。是以，縱使被告何錦培、何世璋辯稱其等為系爭
28 土地共有人，其等所有建物坐落土地乃向系爭土地其他共有
29 人所購買而獲同意興建云云，倘未能證明建物係獲得系爭土
30 地共有人全體之同意始為興建，或系爭土地共有人間就系爭
31 土地有分管約定，即無足逕予認定系爭建物即有占有系爭土

01 地之合法權源。

02 3、又分管契約是否成立，係重在全體共有人間是否有就共有物
03 之管理達成合意，尚無足逕以共有人現占有之比例與其應有
04 部分比例相當，即得推認共有人間分管契約存在，則被告郭
05 正德、郭文賢所有建物占用系爭土地之面積縱使小於渠等對
06 於系爭土地之應有部分，亦未足認其占有確係源於共有人間
07 所達成之分管協議而來，而據此逕為有利於其之論斷。況
08 查，經本院詢問到庭之被告有關係爭土地其一登記所有權人
09 「何傳」是否為渠等之親戚，被告何世璋、郭正德、郭志明
10 及何錦培等人均答稱不知道、沒印象等語（詳本院卷第126
11 頁），參以系爭土地共有人人數眾多，如先前共有人間有進
12 行分管協議之商洽，應無不詳予討論各共有人在系爭土地具
13 體可得使用之位置、面積及道路進出方式，而非僅由被告興
14 建建物占用系爭土地，則被告彼時占用系爭土地上搭建地上
15 物前，是否確實取得全體共有人同意，或經全體共有人共同
16 協議以分管契約約定使用系爭土地，實存疑義。

17 4、再者，默示之意思表示，必依表意人之舉動，或其他情事足
18 以間接推知其有表示之意思者，始得認之；若單純之沉默，
19 則除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，足認為已為意
20 思表示者外，不得認已為意思表示。準此，縱使系爭土地之
21 共有人未曾驅趕居住於系爭建物之人或為何異議，尚無從逕
22 予認定系爭土地共有人全體有何舉動或情事，足以間接推知
23 其等已有表示同意被告占有系爭土地以興建系爭建物之意
24 思，依前所述，應認系爭土地共有人僅屬單純之沈默。復查
25 無依交易上慣例或特別情事，足認其等不驅趕或異議之舉，
26 即係同意部分共有人建屋占有系爭土地，故被告僅憑系爭土
27 地共有人前未驅趕其家人之事實，遽謂該系爭土地共有人默
28 示同意渠等使用系爭土地並成立分管契約云云，亦非可取。

29 5、從而，被告復未能提出其他證據資料證明坐落系爭土地其上
30 之系爭建物已獲得當時系爭土地共有人全體之同意而為興
31 建，或系爭土地共有人間就系爭土地有分管約定，則被告辯

稱其等所有系爭建物具有占用系爭土地之正當權源云云，即難採信。據此，原告主張被告無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告將無權占有系爭土地之地上物全數拆除，並返還土地予原告及全體共有人，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告將無權占有系爭土地之地上物全數拆除，並返還土地予原告及全體共有人，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項至第六項所示。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，合於民事訴訟法第390條第2項之規定，爰酌定相當之擔保金額准許之。

六、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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
民事第二庭 法 官 王佳惠

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 113 年 12 月 13 日
書記官 黃伊婕

附表一：

編號	被告	各被告所有 坐落系爭土地建物		佔全體被告 占用比例 (*1)	訴訟費用 分擔比例
		附圖 位置	占用面積 (平方公尺)		
1	韋富鎧	A2	16.08	0.08	8%
2	郭正德	B2	15.41	0.07	3.5%
3	郭文賢				3.5%

(續上頁)

01

4	何錦培	F1	99.7	0.48	24%
5	何世璋	F2	(*2)		24%
6	郭志強	C	22.61	0.11	5.5%
7	郭志明				5.5%
8	郭奕緯	D	18.30	0.09	9%
9	彭秀美	E	34.55	0.17	17%
總計			206.65	1	100%
備註： *1：小數點後二位四捨五入 *2：加總F1、F2部分建物面積，計算式：97.99+1.71=99.7					

02

附表二：

03

主文 項次	被告	原告應供擔保之金額 (下均新臺幣，萬元以下無條件進位)
一	韋富鎧	13萬元 (計算式：16.08×23,243×1/3≐130,000)
二	郭正德	12萬元 (計算式：15.41×23,243×1/3≐120,000)
	郭文賢	
三	何錦培	78萬元 (計算式：99.7×23,243×1/3≐780,000)
	何世璋	
四	郭志強	18萬元 (計算式：22.61×23,243×1/3≐180,000)
	郭志明	
五	郭奕緯	15萬元 (計算式：18.30×23,243×1/3≐150,000)
六	彭秀美	27萬元 (計算式：34.55×23,243×1/3≐270,000)

04

附圖：

05

新竹市地政事務所複丈日期民國113年9月24日土地複丈成果圖