

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第318號

原告 林正雄

林宗達（原名林育華）

林家宇

林志旂（原名林育琮）

黃正宏

黃榮宏

黃鄭隆

黃鄭臻

黃世昌

黃笙榮

林清欽

曾巧惠

曾沁琳

曾麗珊

林昕瞳

王滿足

林淑仙

01 0000000000000000
02 林淑珮
03 0000000000000000
04 呂鎂珠
05 0000000000000000
06 黃昭廷
07 曾一修
08 0000000000000000
09 曾美玲
10 共 同
11 訴訟代理人 戴愛芬律師
12 被 告 林黃芳枝
13 0000000000000000
14 法定代理人 林文淞
15 被 告 黃勉
16 黃劉薌
17 陳林不磔
18 0000000000000000
19 陳鐵雄
20 上五人共同
21 訴訟代理人 許語婕律師
22 複 代理人 黃逸哲律師
23 被 告 李健綱
24 李盈瑩
25 兼 上二人
26 訴訟代理人 李健隆
27 被 告 林金傳
28 林文雄
29 0000000000000000
30 林文義
31 0000000000000000

01 兼 上二人
02 訴訟代理人 林文欽
03 上 一 人
04 訴訟代理人 林世強
05 被 告 林恬熙（林士傑之女）

06 0000000000000000
07 林葦亮（林士傑之子）

08 0000000000000000

09 上 二 人
10 法定代理人 李嘉葳
11 被 告 林雲秀
12 林美純
13 林韓錦蘭

14 0000000000000000

15 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年8月28日辯論終
16 結，判決如下：

17 主 文

18 一、被告林黃芳枝應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○○段00
19 00地號土地上如附圖所示編號7、9之地上物面積241.31平方
20 公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。

21 二、被告黃勉應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○○段0000地
22 號土地上如附圖所示編號22之地上物面積36.21平方公尺全
23 數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。

24 三、被告黃劉薜應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○○段0000
25 地號土地上如附圖所示編號33之地上物面積157.61平方公尺
26 全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。

27 四、被告李健隆、李盈瑩、李健綱應共同將坐落新竹縣○○市○
28 ○○○段○○○○○段0000地號土地上如附圖所示編號39之地上
29 物面積155.43平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告
30 及全體共有人。

31 五、被告陳林不磔應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○○段00

- 00地號土地上如附圖所示編號56-1之地上物面積316.79平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
- 六、被告陳鐵雄應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號土地上如附圖所示編號56-2之地上物面積41.17平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
- 七、被告林金傳應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號土地上如附圖所示編號78之地上物面積141.37平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
- 八、被告林文雄、林文義、林文欽應共同將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號土地上如附圖所示編號70、71、72、73、74之地上物面積105.24平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
- 九、被告林恬熙、林葦亮、林雲秀、林美純應共同將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號土地上如附圖所示編號85、86之地上物面積158.14平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
- 十、被告林韓錦蘭應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號土地上如附圖所示編號109之地上物面積135.75平方公尺全數清空，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
- 十一、訴訟費用由被告林黃芳枝負擔百分之16，被告黃勉負擔百分之2，被告黃劉薺負擔百分之11，被告李健隆、李盈瑩、李健綱連帶負擔百分之10，被告陳林不碟負擔百分之21，被告陳鐵雄負擔百分之3，被告林金傳負擔百分之10，被告林文雄、林文義、林文欽連帶負擔百分之7，被告林恬熙、林葦亮、林雲秀、林美純連帶負擔百分之11，被告林韓錦蘭負擔百分之9。

事實及理由

壹、程序方面

被告林金傳、林恬熙、林葦亮、林雲秀、林美純經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：原告為坐落新竹縣○○市○○○段○○○○段00
03 00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告未經系爭土地
04 全體共有人同意，無權占有系爭土地搭蓋如新竹縣竹北地政
05 事務所115年5月21日複丈成果圖（下稱附圖）所示之地上
06 物，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定提起本件訴
07 訟等語。並聲明：如主文一至十所示。

08 二、被告答辯：

09 (一)被告林黃芳枝、黃勉、陳林不磔、黃劉薌、陳鐵雄：原告林
10 正雄、林宗達、林家宇、林志旂、黃正宏、黃榮宏、黃鄭
11 隆、黃鄭臻、黃世昌、黃笙榮等人為本院92年度重訴字第61
12 號分割共有物確定判決（下稱92年確定判決）之共有人，自
13 92年以前即與其他共有人實際上劃定系爭土地上之使用範
14 圍，長期居住互不干涉，對各自占有管領部分、特定界址互
15 相容忍，對各自繳納地價稅或相關稅捐知情，且對他共有
16 人之使用收益未予干涉，縱92年確定判決變價分割系爭土地後
17 亦然，共有人間容有默示分管契約存在。又原告林清欽、曾
18 巧惠、曾沁琳、曾麗珊、林昕瞳、王滿足、曾一修、曾美
19 玲、林淑仙、林淑珮、呂鎂珠、黃昭廷等人，繼承所得者早
20 知與容忍上情，本應概括既受，另明知共有土地上有密集的
21 百年聚落與土地建物現況，仍刻意受讓持分並旋即發動拆屋
22 還地訴訟，非以居住為目的，且持分甚微，亦完全無實際使
23 用土地之想法，顯係利用訴訟拆除之恐懼逼共有人讓步予建
24 商，原告構成權利失效、惡意妨害。原告長期不行使權利，
25 任系爭土地由共有人相互利用，長期往來未曾異議，就各自
26 建物起造、修繕、落成等均無意見，容忍共有人居住長達數
27 十年以上，實已具備使共有人間產生不欲行使權利之具體行
28 為或外部表徵之正當信賴。原告訴請拆屋還地有權利濫用情
29 事，於法未合。並聲明：原告之訴駁回。

30 (二)被告李健隆、李健綱、李盈瑩：附圖編號39之地上物為家族
31 祖厝，至少自57年9月1日即已存在，並非近年違法興建，被

01 告李健隆係基於家族繼承關係而居住使用，主觀上並無侵害
02 他人權利之故意。原告明知附圖編號39之地上物為長期存在
03 之住宅，逕以拆屋還地訴訟方式請求拆除，對被告居住權益
04 影響重大，顯失比例原則與誠信原則等語。並聲明：原告之
05 訴駁回。

06 (三)被告林文雄、林文義、林文欽：原告訴請拆除之三合院是祭
07 拜祖先的地方，幾十年來都是在該處祭祀祖先，這都是父親
08 跟阿公的事情，不清楚那時候的事情等語。並聲明：原告之
09 訴駁回。

10 (四)被告林韓錦蘭：附圖編號109之地上物即門牌號碼新竹縣○
11 ○市○○路○段00巷00號房屋為其所有，業經合法辦理第一
12 次所有權登記，被告林韓錦蘭之夫林金來於75年間申請建造
13 執照時，有提出土地使用權同意書，經過半數共有人同意後
14 始為興建，附圖編號109之房屋有權使用系爭土地，原告訴
15 請拆除，並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

16 (五)被告林美純未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭聲明
17 陳述如下：不同意拆除，房子是父親蓋造，建築當時，大家
18 都是鄰居，應該都知道且同意興建等語。並聲明：原告之訴
19 駁回。

20 (六)被告陳鐵雄：願拆除編號56-2建物，該地上物只供放置工具
21 之用。

22 (七)其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
23 狀作何聲明或陳述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭土地為原告與其他人共有，被告搭蓋如附圖所
26 示地上物占用系爭土地等情，有現場照片、土地登記謄本、
27 地籍圖謄本在卷可參（見本院卷一第67至85、91至171
28 頁），並經本院會同兩造於115年5月21日履勘現場，及囑託
29 新竹縣竹北地政事務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄
30 及新竹縣竹北地政事務所115年6月4日北地所測字第1152300
31 141號函暨所附土地複丈成果圖（即附圖）在卷可佐（見本

院卷二第187至189頁），上情復為兩造所不爭執，則原告主張被告所有之地上物占用系爭土地一節，堪信屬實。

(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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。次按共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得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一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號民事判例意旨參照）。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

(三)本件被告對於原告為系爭土地共有人之事實不爭執，而以非無權占有為抗辯，自應由被告就其占有系爭土地係基於合法權源一節負舉證責任。惟本件除被告林韓錦提出土地、建物所有權狀、新竹縣政府建設局使用執照等，並經本院調取建造執照申請資料（詳後述）外，其餘被告僅泛稱建築當時鄰居、其他共有人有同意搭建地上物，然均未能提出同意書或相關證據證明，難認已就使用土地經全體共有人同意或有合法占用權源一節盡舉證責任。又縱使其他共有人對被告占有系爭土地未表示異議，然共有人未向無權占有人行使權利，並非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋各共有人不行使權利之原因不一而足，尚難僅以其餘共有人之單純沉默，遽認共有人間就系爭土地成立默示分管契約，被告主張渠等所有之地上物有因默示分管契約而有合法占有系爭土地之權源，即非有據。

(四)被告林韓錦蘭所有如附圖編號109所示房屋（下稱系爭房屋），雖經第一次所有權登記，編有建號，惟此與該房屋是

01 否經全體共有人同意而為建造，是否有權占有使用系爭土
02 地，乃屬二事。依98年1月23日修正前之民法第820條第1項
03 「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」之
04 規定，未經共有人協議分管之共有物，依上開規定，仍須徵
05 得其他共有人全體之同意，始得對於共有物之特定部分占用
06 收益。本院向新竹縣竹北市公所調取系爭房屋之建造執照申
07 請資料，查知林韓錦蘭之夫林金來於申請建造執照時曾檢附
08 共有人黃萬寶、黃戴斐、黃邦安、林秋木、黃泉、曾金枝、
09 曾竹村等7人具名之土地使用權同意書，及當時系爭土地之
10 登記謄本（參本院卷二第320頁至329頁）。依該土地登記簿
11 謄本所載，系爭土地當時之共有人計有13人，林韓錦蘭之前
12 手林金來於建築系爭房屋時，顯未獲當時全體共有人之同
13 意。被告林韓錦蘭辯稱系爭房屋使用系爭土地有合法權源一
14 節，亦非可採。

15 (五)被告另抗辯92年確定判決迄今長達20年，原告均未執行變價
16 分割，已使被告正當信賴，原告提起本件訴訟構成權利失
17 效、惡意妨害之情形云云。惟按權利失效係源於誠信原則，
18 應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生
19 正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自
20 己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依
21 一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，
22 始足當之（最高法院103年度台上字第854號民事判決意旨參
23 照）。原告現為系爭土地之共有人，為共有人全體之利益，
24 本得基於民法第767條、第821條規定為回復及除去妨害之請
25 求，無從以92年確定判決所列當事人迄未依92年確定判決就
26 系爭土地為變價分割之強制執行聲請，即認定92年確定判決
27 之原告有拋棄或不行使上開物權請求權之意，本件自無構成
28 權利失效或惡意妨害之情形。又原告行使上開權利之結果，
29 固將使被告須拆除地上物，惟被告係未經全體共有人同意，
30 無權占用系爭土地而侵害他人財產權，原告正當行使民法所
31 賦予所有權人之權能，亦不得謂此係違反誠信原則、侵害被

01 告之居住權。至被告辯稱系爭土地於92年確定判決後有情事
02 變更原則之適用，則係其能否另依民事訴訟法第397條規定
03 更行起訴之問題，非屬本件訴訟所應審酌之範疇，被告上開
04 所辯，要非可採。

05 (六)從而，被告未提出其他就系爭土地有合法占有權源之事證，
06 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
07 第十項所示之地上物，並將占用之系爭土地返還予原告及全
08 體共有人，即屬有據。

09 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定規
10 定，請求被告將如主文第一項至第十項所示範圍之地上物拆
11 除，並將占用土地騰空返還予原告及全體共有人，為有理
12 由，應予准許。

13 五、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
14 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
15 述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
17 書、第2項。

18 中 華 民 國 115 年 9 月 18 日
19 民事第一庭法 官 蔡孟芳

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 9 月 18 日
24 書 記 官 白瑋伶