

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

111年度新訴字3號

原告 方蕙雯

訴訟代理人 方金海

黎洪英

原告 吳歲通 住○○市○○區○○路0段000巷000弄00
號

被告 宗葆電線電纜股份有限公司

法定代理人 陳建志

訴訟代理人 陳柏偉

莊信泰律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年8月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市安定區六塊寮段二四七一地號土地如附圖所
示編號A部分（面積三百零五平方公尺）及編號B部分（面積八
百六十二平方公尺）之地上物（含水泥地面）拆除，並將該部分
土地返還予原告及其他共有人全體。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰壹拾伍萬為被告供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣陸佰肆拾壹萬捌仟伍佰元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為臺南市安定區六塊寮段2471地號土地
（地籍整理前為同段858-6地號土地，面積為1,828平方公
尺，下稱系爭土地）共有人之一，被告未經系爭土地之所有
權人同意，亦無任何合法權源，無權占用系爭土地。為此，
爰依民法第767條、第821條之規定，提起本件訴等語。並聲
明：如主文第1項所示。(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：被告於民國62年6月12日與訴外人王金山簽訂覺
02 書（下稱系爭覺書），以新臺幣65,800元向訴外人王金山購
03 買系爭土地，訴外人王金山並移轉系爭土地予被告占有，惟
04 因系爭土地屬農牧用地，受限於農業發展條例第33條私法人
05 不得承受耕地之限制，故遲遲無法移轉登記予被告，嗣被告
06 經臺灣省政府建設廳於72年核准被告在臺南市○○區○○○段00
07 00○0000○0000地號土地上設立工廠，製造塑膠、電纜，被
08 告即與先前所購買之系爭土地合併興建廠房使用，而屬有權
09 占有系爭土地；再者，系爭土地因地籍清理條例之公布遭臺
10 南市政府清理土地產權而代為標售，其中系爭土地12分之9
11 部分於108年10月3日已由訴外人吳星璋標得，而吳星璋乃係
12 被告公司之董事，其業依民法第820條第1項之規定將系爭土
13 地供被告使用，足見被告對於系爭土地亦有占有之權源；況
14 且，本件原告繼承或買受系爭土地多年，早已知悉被告越界
15 建築之情事，如拆除侵占之廠房，將有傾倒之重大危險，而
16 有害公共利益，並對被告產生重大損害，而有類推適用民法
17 第796條第1項及第796條之1規定之情等語置辯。並聲明：(一)
18 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
19 執行。

20 三、本院得心證理由：

21 (一)原告主張其等為系爭土地之共有人，業據其提出系爭土地土
22 地登記第一類謄本為證（見新簡卷第69頁至第81頁），自堪
23 信為真實。又系爭地上物占用系爭土地部分，經本院囑託臺
24 南市新化地政事務所指派測量員於111年1月6日履勘現場，
25 確認原告主張系爭土地遭占用部分為如附圖編號A、B部分
26 所示之地上物（下稱系爭地上物）及位置，有本院勘驗筆
27 錄、履勘照片、臺南市新化地政事務所111年3月18日所測量
28 字第1110024561號函及所附之土地複丈成果圖在卷可稽（見
29 新簡卷第147頁至第161頁），足認系爭土地確有遭系爭地上
30 物占用之事實甚明。

01 (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。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
03 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有
04 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
05 項前段、中段、第821條分別定有明文。查本件原告為系爭
06 土地之所有權人，業經認定如前，原告本於其為系爭土地之
07 共有人之地位，基於系爭土地全體共有人之利益，自得請求
08 被告拆除系爭地上物，並將該部分之土地返還原告及其他全
09 體共有人全體。

10 (三)被告雖以前詞置辯，惟查：

- 11 1.按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
12 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
13 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
14 取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應
15 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
16 決意旨參照）。
- 17 2.經查，被告固主張其於62年6月12日已向訴外人王金山購得
18 系爭土地，並提出系爭覺書為證（見新簡卷第27頁至第29
19 頁），惟稽之系爭覺書雖記載訴外人王金山為系爭土地之所
20 有權人，然訴外人王金山自系爭土地總登記起至地籍整理
21 前，均未有取得系爭土地所有權之紀錄，有臺南市新化地政
22 事務所111年7月12日所登字第1110066058號函存卷可參（見
23 新訴卷第31頁），足認訴外人王金山既於地籍整理前，未曾
24 為系爭土地之所有權人，則被告主張訴外人王金山於地籍整
25 理前之62年6月12日以系爭土地之所有權人地位，移轉系爭
26 土地之占有予被告，被告因而對系爭土地有正當占有權源等
27 情，即無可採；被告雖又以有代訴外人王良、許萬發繳交地
28 價稅逾40年，並提出繳款書用以證明對於系爭土地有正當占
29 有之權源等語（見新簡卷第33頁、第293至第295頁），惟細
30 繹該地價稅繳款書上固載有「納稅義務人許萬發、使用人：

宗葆電器工業股份有限公司」、「納稅義務人王良、使用人：宗葆電器工業股份有限公司」之字樣，然互核被告所提出訴外人王金山之繼承系統表（見新簡卷第131頁），均未見訴外人許萬發、王良與王金山間有何關係，且觀之系爭土地之土地清冊（見新訴卷第39頁），訴外人許萬發、王良對於系爭土地之應有部分僅有各12分之1，而上開地價稅繳款書上，亦顯示訴外人許萬發、王良所占有之土地面積亦僅占有系爭土地面積各152.33平方公尺，而非系爭土地面積之全部1,828平方公尺，果被告確有購買系爭土地之全部，何以僅繳納系爭土地部分之地價稅，是被告徒以係因向訴外人王金山購得系爭土地之全部，而正當占有系爭土地，始依系爭覺書代為繳納地價稅等情，難以採信。

3. 被告復主張證人即系爭覺書之見證人俞錦泰於本院時證稱：於簽訂系爭覺書時有見及王金山有意出賣系爭土地，且有提出系爭土地之所有權狀等語，可證明訴外人王金山縱非系爭土地之所有權人，於本件仍有隱名代理或表見代理之適用等語。惟證人俞錦泰於本院審理時具結證稱：系爭覺書背面之見證人是伊所親簽，因為當初姨表哥洪朝丁是這塊土地之仲介，於談成土地買賣時，因為伊識字，所以請伊去寫同意書，因為賣方王先生是老先生，所以伊就幫忙寫王先生願意賣這塊土地，但就幫忙到這裡，之後就由洪朝丁處理，伊就沒有參與，而當初伊在寫買賣同意書時，現場只有伊、洪朝丁及賣家王先生，且有看到王先生拿所有權狀來，伊還有抄地號在買賣同意書上，就是寫哪一塊土地同意要作買賣，至於是哪一塊地已經忘記，但伊當時簽名的文件，是一張白紙，上面都沒有打字，跟系爭覺書不同，文件上也沒有見證人欄、身分證號碼欄、住址欄這些文字，且系爭覺書上所寫的身分證號碼Z000000000是新的身分證，不是伊所書寫，系爭覺書上只有簽名「俞錦泰」、舊式身分證號碼「南市北華字第0348號」、地址「台南市○○區○○里○○○00號」等文

01 字是伊所寫等語（見新簡卷第225頁至第232頁），可認證人
02 俞錦泰於當時所書寫之文件，與系爭覺書是否同一，或其後
03 再經洪朝丁另外撰打成文字或自行加工補充，均有疑義，自
04 難僅憑系爭覺書之記載，遽為對被告有利之認定；且依證人
05 俞錦泰之證述，不僅無法清楚指明買賣標的是否為系爭土
06 地，亦未能提及所有權狀內所記載之所有權人為何人，而該
07 土地所有權狀上之所有權人與訴外人王金山間之關係又係為
08 何，是被告徒以證人俞錦泰有見及所有權狀而主張系爭土地
09 之買賣有隱名代理或表見代理之情事，洵屬無據。

10 4.被告另聲請傳喚證人吳星璋用以證明被告有占有系爭土地之
11 正當權源等語。而經證人吳星璋於本院時具結證述：伊於10
12 8年間購得系爭土地12分之9應有部分，且因為是被告公司之
13 股東，所以同意將系爭土地無償提供予被告公司使用等語綦
14 詳（見新簡卷第278頁至第280頁），並有臺南市政府代為標
15 售地籍清理土地產權移轉證明書在卷可稽（見新簡卷第35
16 頁），可認被告自證人吳星璋於108年間取得系爭土地12分
17 之9應有部分後，提供系爭土地予被告使用，固符合現行民
18 法第820條第1項之規定。惟按共有物之管理，除契約另有約
19 定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
20 之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。民
21 法第820條第1項定有明文。共有人就共有物之管理所為同意
22 之意思表示，為所有權權能之行使，必已取得所有權應有部
23 分之共有人，始得為之。準此，受讓不動產應有部分之新共
24 有人，固得自其取得所有權應有部分後，參與管理方法之決
25 定，惟就其加入共有關係前不符上開規定所為之管理，尚無
26 從事後予以追認，使之溯及適法（最高法院109年度台上字
27 第2032號判決參照）。而依本件被告自承於72年間即已於系
28 爭土地上興建系爭地上物（見新簡卷第24頁），然依98年1
29 月23日修正前之民法第820條第1項規定，對於共有物之管理
30 並未採取多數決之立法模式，且未設有溯及生效之規定，縱

證人吳星璋於取得系爭土地之所有權後，仍不得就被告於其加入共有關係前興建系爭地上物而無權占有系爭土地之行為，事後予以追認，使之溯及適法。從而，原告就此部分之主張，亦屬無據。

5. 被告復主張原告繼承或買受系爭土地應有部分迄今已逾10餘年，應知悉系爭地上物存有越界建築之情，且系爭地上物占有之面積非微，如移去時亦會造成廠房傾倒之重大危險，而有危及公共利益，並造成被告重大損失，而有類推適用民法第796條第1項、第796-1條第1項之規定等語。惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796條第1項本文定有明文。又依民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設（最高法院67年度台上字第800號判例參照）。查本件被告在未取得系爭土地所有權之前提下，大肆興建面積非微之系爭地上物，與僅些微面積不慎侵占他人土地而有越界建築之情有明顯之不同，則被告於興建系爭地上物之際，是否符合民法第796條所定非因故意或重大過失逾越地界者之要件，已非無疑；且如附圖編號B所示之地上物，係全部侵占於系爭土地上，自與越界建築之規定有間，至如附圖編號A所示之地上物，與被告在臺南市○○區○○○段0000地號土地上之地上物，並非全然不可區分，而有前後廠房之分野，此有履勘照片可資佐證（見新簡第153頁），因此縱予以拆除，亦難認會對廠房建物結構安全有重大之損害，何況系爭土地乃農牧用地，此有系爭土地第一類謄本在卷可查（見新簡卷第69頁），則被告是否得在系爭土地上利用系爭地上物從事製造塑膠、電纜等非農牧之使用，更非無疑。從而，原告請求被告拆除系爭地上物，既無違反公共利益，又未對廠房產生重大安全結構上之影響，自屬有據，本件自無適用民法第

01 796條第1項及第796條之1規定之餘地。

02 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請
03 求被告拆除系爭地上物，並將占用之部分土地返還予原告及
04 其他共有人全體，為有理由，應予准許。

05 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均
06 與規定相符，爰酌定相當之擔保金額分別宣告之。

07 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
08 舉證，經本院審酌後認與本件判決結果均不生任何影響，爰
09 不逐一論列，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
12 新市簡易庭 法 官 施志遠

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
15 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
16 上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
18 書記官 黃心瑋

19 附圖：臺南市新化地政事務所111年3月18日所測字第1110024561
20 號函所附之土地複丈成果圖。