

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第317號

原告 鄭鈞瑋
訴訟代理人 陳惠伶律師
複代理人 王淑菁
被告 洪金標
被告 林本龍
被告 林本聰

上三人共同

訴訟代理人 賴宏庭律師
複代理人 林瓊嘉律師
複代理人 羅尹碩

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪金標應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖即臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖編號A、B所示面積83.6平方公尺、83.73平方公尺之地上物拆除，並將前開土地返還原告及其他共有人。

被告林本聰應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖即臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖編號C所示面積140.31平方公尺、83.73平方公尺之地上物拆除，並將前開土地返還原告及其他共有人。

被告林本龍應自坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖即臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖編號C所示面積140.31平方公尺之建物騰空遷出。

被告林本龍應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖即臺中市龍井地政事務所土地複丈成果圖編號D、E、F所示面積10.49平方公尺、113.92平方公尺、17.73平方公尺之地上物拆除，並將前開土地返還原告及其他共有人。

訴訟費用由被告洪金標、林本聰、林本龍各負擔三分之一。

01 本判決第一項於原告以新臺幣參拾玖萬零肆佰參拾柒元預供擔保
02 後，得假執行。被告洪金標如以新臺幣壹佰壹拾柒萬壹仟參佰壹
03 拾元預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項於原告以新臺幣參拾貳萬柒仟參佰玖拾元預供擔保
05 後，得假執行。被告林本聰如以新臺幣玖拾捌萬貳仟壹佰柒拾元
06 預供擔保，得免為假執行。

07 本判決第三項於原告以新臺幣參拾貳萬柒仟參佰玖拾元預供擔保
08 後，得假執行。被告林本龍如以新臺幣玖拾捌萬貳仟壹佰柒拾元
09 預供擔保，得免為假執行。

10 本判決第四項於原告以新臺幣參拾參萬壹仟陸佰陸拾元預供擔保
11 後，得假執行。被告林本龍如以新臺幣玖拾玖萬肆仟玖佰捌拾元
12 預供擔保，得免為假執行。

13 事實及理由

14 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
15 意、請求之基礎事實同一，追加其非當事人之人為當事人、
16 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。又不變更訴
17 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
18 變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第5
19 款、7款、第256條分別定有明文。查：

20 （一）原告原起訴主張如附圖即臺中市龍井地政事務所成果圖編
21 號 C 所示部分係被告林本龍所有，然經被告林本龍於民國
22 11年7月14日本院言詞辯論期日表示該地上物於兄弟分家
23 後已過戶歸屬其兄林本聰所有，但其仍使用等情（見本院
24 卷第143頁），既然該地上物之事實上處分權係屬被告林
25 本龍之兄林本聰所有，則原告於110年7月19日具狀追加林
26 本聰為本件被告（見本院卷第189頁），並追加請求「被
27 告林本聰應將坐落於臺中市○○區○○段000地號土地內
28 之臺中市龍井地政事務所收件日期文號110年4月13日龍土
29 測字第43000號成果圖所示編號C（面積140.31平方公尺）
30 部分土地上之地上物，予以拆除，返還土地與原告及其他
31 共有。」（見本院卷第191頁），而追加被告林本聰對此

亦未提出異議，故原告所為追加被告林本聰為本件當事人及追加前開聲明部分，其請求之基礎事實既屬同一，且不甚礙被告林本龍及追加被告林本聰之防禦及訴訟終結，應予准許。

(二) 又原告原起訴聲明係請求：「(1)被告洪金標應將坐落於臺中市○○區○○段000地號土地上之附圖所示編號8（85.96平方公尺）、編號9（面積83.13平方公尺）地上物（實際面積以地政機關實測為準）予以拆除，返還土地與原告及其他共有人。(2)被告林本龍應將坐落於臺中市○○區○○段000地號土地上之附圖所示編號6（107.43平方公尺）、編號37（面積25.10平方公尺）、編號64（面積7.43平方公尺）、編號7（面積148.55平方公尺）地上物（實際面積以地政機關實測為準）予以拆除，返還土地與原告及其他共有人。」（見本院卷第13頁）。嗣經本院囑託臺中市龍井地政事務所測量後，原告先後於110年6月11日及110年7月19日具狀將前開聲明變更為「(1)被告洪金標應將坐落於臺中市○○區○○段000地號土地內之臺中市龍井地政事務所收件日期文號110年4月13日龍土測字第43000號成果圖所示編號A（面積：83.6平方公尺）、編號B（面積：83.73平方公尺）部分土地上之地上物，予以拆除，返還土地與原告及其他共有人。(2)被告林本龍應將坐落於臺中市龍井區新庄段377土地內之臺中市龍井地政事務所收件日期文號110年4月13日龍土測字第43000號成果圖所示編號D（面積：10.49平方公尺）、編號E（面積：113.92平方公尺）、編號F（面積：17.73平方公尺）部分土地上之地上物，予以拆除，返還土地與原告及其他共有人。(3)被告林本龍應自坐落於臺中市○○區○○段000地號土地內之臺中市龍井地政事務所收件日期文號110年4月13日龍土測字第43000號成果圖所示編號C（面積：140.31平方公尺）之房屋騰空遷出。」（見本院卷第119至121、189至191頁）。原告前開所為訴之變更，核屬減縮被告林本

龍部分應受判決事項之聲明，及因測量而確定拆除地上物返還土地之位置及面積後，所為之補充及更正事實上陳述，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

（一）原告為坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積3093.77平方公尺）之共有人，而被告洪金標既非系爭土地之共有人，亦未與全體共有人成立任何法律關係，被告洪金標對於系爭土地並無合法使用權源，則被告洪金標於系爭土地上所興建如附圖編號A所示（面積83.6平方公尺）、編號B所示（面積83.73平方公尺）之地上物，係無權占用系爭土地，故原告基於民法第767條、第821條之規定，請求被告洪金標拆除其興建於系爭土地上如附圖編號A、B所示之地上物，返還土地與原告及其他共有人。

（二）被告林本龍固為系爭土地之共有人，其所有權應有部分比例為10000分之535，換算面積為165.52平方公尺，惟被告林本龍於系爭土地上所興建如附圖編號D所示（面積10.49平方公尺）、編號E所示（面積113.92平方公尺）、編號F所示（面積17.73平方公尺）之地上物，合計面積為282.45平方公尺，逾越其所有權應有部分比例之面積165.52平方公尺有122.99平方公尺。而被告林本龍逾越其所有權應有部分比例所興建之地上物，並未取得系爭土地全體共有人之同意，故原告基於民法第767條、第821條之規定，請求林本龍拆除其興建於系爭土地上如附圖編號D、E、F所示之地上物，返還土地與原告及其他共有人。

（三）如附圖編號C所示（面積140.31平方公尺）之建物，既經被告林本龍表示為被告林本聰所有，而被告林本聰對於如附圖編號C所示部分之土地，並無合法使用之權源，被告林本聰即係無權占有，則原告基於民法第767條、第821條之規定，請求被告林本聰拆除系爭土地上如附圖編號C所示之地上物，返還土地與原告及其他共有人。又被告林本龍於110年5月6日鈞院履勘現場時，表示如附圖編號C所示

之房屋係其所居住使用，因此被告林本龍亦屬無權占有如附圖編號C所示部分之土地，原告基於民法第767條、第821條之規定，另請求被告林本龍應自如附圖編號C所示之建物騰空遷出。

(四) 綜上所述，原告爰依民法第821條、第767條之規定，起訴請求：(1)被告洪金標應將系爭土地內如附圖即臺中市龍井地政事務所成果圖編號A所示（面積：83.6平方公尺）、編號B所示（面積：83.73平方公尺）部分土地上之地上物，予以拆除，返還土地與原告及其他共有人；(2)被告林本龍應將系爭土地內如附圖編號D所示（面積：10.49平方公尺）、編號E所示（面積：113.92平方公尺）、編號F所示（面積：17.73平方公尺）部分土地上之地上物，予以拆除，返還土地與原告及其他共有人；(3)被告林本龍應自系爭土地內如附圖編號C所示（面積：140.31平方公尺）之房屋騰空遷出；(4)被告林本聰應將系爭土地內如附圖編號C所示（面積：140.31平方公尺）部分土地上之地上物，予以拆除，返還土地與原告及其他共有人；(5)原告願供擔保請准宣告假執行。

(五) 對被告抗辯所為之陳述：

1、暫不論被告林本龍所主張，系爭土地全部所有權原屬其祖父陳乾助所有，嗣於50年間陸續將系爭土地持分以每次50坪出售予洪江城（即被告洪金標之父）、馮武雄等多人云云，其事實真相為何，依其主張僅是在說明陳乾助陸續出賣其土地之持分，並無稱向陳乾助買受土地持分之共有人間有成立分管契約乙事，故系爭土地共有人共有人間並無被告林本龍所稱成立分管契約之情。

2、依被證9之中興測量有限公司臺中縣龍井鄉新庄仔巷附近面積計算圖所示，其上並無被告洪金標之父洪江城之名字，而被告洪金標所有建物坐落之位置係記載「陳永波」之名字，若被告洪金標之父洪江城確有向陳乾助買受系爭土地之持分，洪理當要求陳乾助辦理於買受土地持分時即

01 辦理所有權移轉登記以保障其權利。況且，依被告洪金標
02 所辯，該面積計算圖係系爭土地共有人基於各自系爭土地
03 持分、所有地上建物使用範圍綜合斟酌下，由馮武雄協助
04 共有人，委請中興測量有限公司於88年間進行測量並繪製
05 之系爭土地分割方案，則該面積計算圖上既無洪江城之
06 名字，足見系爭土地共有人並未將洪江城列為共有人之一，
07 參與分割方案之協調。

08 3、另系爭土地共有人18人，其中15人係基於「買賣（包括拍
09 賣）」原因而取得（被告林本龍係因買賣原因於90年1月1
10 6日自其母林陳阿秀取得應有部分10000分之535，林陳阿
11 秀於108年6月12日往生，是被告林本龍並非因繼承而取得
12 系爭土地之應有部分，而被告林本龍、林本聰所有地上物
13 坐落系爭土地之面積，逾越被告林本龍應有部分比例之面
14 積，此為確認之事實），其中2人係基於「贈與」而取
15 得，其中1人係基於「分割繼承」而取得，該18位共有人
16 與被證9之面積計算圖上所記載之名字，絕大多數已不相
17 同，故被告林本龍等人主張系爭土地有分管契約云云，顯
18 不可採。

19 三、被告洪金標、林本龍、林本聰抗辯：

20 （一）系爭土地原屬被告林本龍之祖父即訴外人陳乾助所有，嗣
21 經陳乾助於50年間，陸續將土地持分以每次50坪出售予洪
22 江城（即被告洪金標之父）、訴外人馮武雄等多人，其等
23 於買受系爭土地持分時，即各自依劃定興建房屋住居使
24 用，而因陳乾助於出售土地持分時，並未精確計算面積、
25 持分，以致原告之前手陳永波雖有登記取得土地持分卻無
26 實際占用，而洪江城雖有實際占用，卻因當時持分已百分
27 之百登記予其他買受人，而無土地持分可供登記。甚且，
28 陳乾助本預留80坪自用或供其後代使用，然登記至最後僅
29 剩登記予被告林本龍之母林陳阿秀（即陳乾助五女）50坪
30 之持分，致占用面積與持分換算面積不一之窘境。系爭土
31 地持分之所有人、占用人及其繼受人，即依占用現況相沿

01 使用迄今，已逾50年。

02 (二) 如附圖編號A、B所示即門牌號碼臺中市○○區○○路00號
03 建物，為被告洪金標之父洪江城於59年間所建造，其仙逝
04 後，即由被告洪金標繼承；而如附圖編號C所示即門牌號
05 碼臺中市○○區○○路00號之1建物，及如附圖編號D、
06 E、F所示即門牌號碼臺中市○○區○○路00號建物，均為
07 被告林本龍、林本聰之母林陳阿秀於60年間所建造，嗣於
08 108年6月12日林陳阿秀仙逝後，如附圖編號C所示建物即
09 由被告林本聰繼承，被告林本龍並非該建物之事實上處分
10 權人，如附圖編號D、E、F所示建物則由被告林本龍繼
11 承。

12 (三) 系爭土地曾由馮武雄協助共有人於88年間委請中興測量有
13 限公司，依系爭土地共有人各自持分及所有地上建物使用
14 範圍進行測量並繪製系爭土地分割方案，當時全體共有人
15 同意，為使所有建物占用範圍與分割後之土地使用面積相
16 符，若建物占用面積大於依持分可分得面積，再由洪江城
17 向陳永波購買持分，全體共有人雖就前開分割方案已有共
18 識，但因當時系爭土地所在區域行情為每坪3萬元上下，
19 陳永波卻開價每坪7萬元，以致最後分割協議不成，無法
20 繼續為分割之程序，惟系爭土地共有人仍按現狀分管協議
21 使用及占用至今，不因前開分割程序未完成而變更。嗣
22 後，陳永波再將其持分出售予原告。

23 (四) 系爭土地上如附圖編號A、B、C、D、E所示之建物，於起
24 造之際，皆有經過當時土地所有權人之同意：

25 1、被告洪金標之父洪江城為首位向被告林本龍之祖父陳乾助
26 購買系爭土地持分（嗣未登記移轉），並經其同意於如附
27 圖編號A、B所示位置起造建物之人。嗣後被告林本龍之父
28 林村源向其丈人陳乾助購買系爭土地持分並登記被告林本
29 龍之母林陳阿秀名下，林陳阿秀經父親陳乾助同意後，即
30 於系爭土地上建造如附圖編號C、D、E、F所示之建物。此
31 可自陳乾助之後仍陸續將系爭土地持分出售，卻從未請求

01 洪江城、林陳阿秀拆屋還地，得其明證。

02 2、於洪江城、林陳阿秀之後，向陳乾助買受系爭土地持分之
03 人，皆係以相同模式購買持分，並經陳乾助同意於系爭土
04 地劃定範圍建屋，是陸續購買持分建屋之系爭土地持分買
05 受人於買賣時，皆明知系爭土地上已存在之如附圖編號
06 A、B、C、D、E所示建物，同經陳乾助同意並劃定區域建
07 築，是買受人不僅受其同意效力所及，本身亦同意各自於
08 劃定區域使用收益，此可從系爭土地上建物使用現況有序
09 排列觀之。

10 (五) 被告林本龍就如附圖編號D、E、F所示建物，係基於系爭
11 土地共有人間默示分管協議而占用系爭土地，且不因占有
12 特定部分較應有部分換算為多，而有無權占用情事：

13 1、對照被證9之面積計算圖及原告所提出之系爭土地上建物
14 使用面積表，二者之圖面繪製大致相符，復參以被告林本
15 龍所有建物係自66年11月起課房屋稅及66年8月1日裝表供
16 電，彼等間勢必有一定之效果意思，而非單純之沈默。

17 2、上開地上建物起造時間距離原告起訴之110年間，均已有
18 數十年之久，且上開土地各建物間排列有序，得見系爭土
19 地上建物所有人顯非隨意覓地起造建物，並對於他共有人
20 使用、收益各自占有之土地，肯認其事，歷年來未聞有糾
21 紛，系爭土地各共有人對各自占有管領部分確實互相尊重
22 未予干涉。退步而論，縱使系爭土地分管協議成立之初，
23 時點為何，已因年代久遠，不復可考，然至少可認定就前
24 開面積計算繪製時間即88年12月間，系爭土地共有人間已
25 有默示分管協議存在，被告林本龍占用部分，自屬有權占
26 有。

27 3、被告林本龍既依分管契約管理使用共有物之特定部分，不
28 論與其應有部分比例是否相符，依最高法院107年度台上
29 字第2134號判決見解，自無不法侵害原告權利或無法律上
30 之原因受有利益情事可言。

31 (六) 被告洪金標所有如附圖編號A、B所示之建物，係基於系爭

01 土地共有人間默示分管協議而同意其占用系爭土地：

02 1、被告洪金標之父洪江城於50年間為於系爭土地上建造如附
03 圖編號A、B所示之建物，即與系爭土地原地主陳乾助口頭
04 訂立買賣契約，以每坪500元之對價，購買系爭土地換算5
05 0坪之持分（此部分未能提出書面證據）並交付價金完
06 畢，始得陳乾助同意於系爭土地上建屋居住，嗣陳乾助雖
07 漏未將系爭土地約定持分移轉登記予洪江城，然無妨陳乾
08 助就洪江城於系爭土地上建屋有為同意之表示。

09 2、又洪江城既得當時共有人之一陳乾助之同意，並於系爭土
10 地上建屋，嗣後雖陳乾助以相同模式陸續出售系爭土地持
11 分供其他共有人於系爭土地上建屋，然被告洪金標所有之
12 建物，自59年5月15日已設籍及自60年12月起課房屋稅，
13 數十年來，其餘共有人皆未有異議，歷時經久，相予容
14 忍，解釋上應認該系爭土地共有人之默示分管協議，包含
15 默示同意非共有人洪江城及其繼承人即被告洪金標使用系
16 爭土地特定部分，就該特定部分土地為分管之約定，於法
17 律關係安定之維持，同屬有益，是被告洪金標就系爭土地
18 占用部分，亦屬有權占有。

19 （七）原告仍應受系爭土地共有人默示分管協議之拘束，蓋購買
20 不動產本屬生活中之大事，對於欲購買之不動產現狀、周
21 遭環境，自是仔細觀察而深入研究，原告雖於109年間始
22 購入系爭土地持分，然本件原告主張拆除之建物，迄今坐
23 落於系爭土地已長達40、50年之久，足見原告於買受系爭
24 土地持分之時，即可得知系爭土地上有建物之使用現況，
25 是依最高法院107年度台上字第70、35號判決見解，原告
26 為系爭土地持分之受讓人，既可得而知有分管契約，顯非
27 善意第三人，自應受該默示分管契約之拘束。

28 （八）綜上所述，本件建物長久坐落其上數十年，具公示性，且
29 請鈞院斟酌本件年代已久、人事皆非，舉證甚為困難，而
30 衡諸經驗法則及一般社會通念，可認被告洪金標、林本
31 聰、林本龍就系爭土地共有人彼此間已有劃定範圍各自管

有使用部分土地之默示分管協議存在，較符真實，並已善盡舉證責任。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

（一）原告主張坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告、被告林本龍與訴外人林春碧、馮金進、鄭吳月桃、陳綉蘭、溫承翰、馮鴻進、吳謝鉞、沈春專、陳美月、馮志乾、馮鴻賓、黃柏豪、陳清文、江聰榮、江晨豪、林揆洺等人所共有；而被告洪金標所有之未辦保存登記建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00號），占用如附圖即臺中市龍井地政事務所成果圖編號A所示面積83.6平方公尺、編號B所示面積83.73平方公尺之系爭土地；被告林本聰所有、被告林本龍使用之未辦保存登記建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00號之1），占用如附圖編號C所示面積140.31平方公尺之系爭土地；被告林本龍所有之未辦保存登記建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00號），占用如附圖編號D所示面積10.49平方公尺、編號E所示面積113.92平方公尺、編號F所示面積17.73平方公尺之系爭土地等事實，業據提出系爭土地現況測量套繪圖（見本院卷第21頁）、土地登記第三類謄本（見本院卷第23至31頁）、地籍圖謄本（見本院卷第33頁）、系爭土地現況照片（見本院卷第35至47頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第61至69頁）為證，復經本院於110年5月6日會同兩造前往現場履勘並囑託臺中市龍井地政事務所測量人員進行測量，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第99至107頁）、臺中市龍井地政事務所110年5月14日龍地二字第1100003437號函檢送之成果圖（見本院卷第111至113頁）在卷可稽，被告洪金標、林本聰、林本龍對此亦不爭執，是原告前開主張，自堪信為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之

虞者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277條定有明文。又以無權占有為原因，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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照）。查：

1、原告係於109年10月20日取得系爭土地應有部分42000分之7148，並於109年11月13日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記，此有土地登記第一類謄本（見本院卷第69頁）在卷可稽。系爭土地既為原告及其他共有人所共有，而被告洪金標所有如附圖編號A、B所示之地上物，被告林本聰所有及被告林本龍所使用如附圖編號C所示之地上物，及被告林本龍所有如附圖編號D、E、F所示之地上物，確有分別占用系爭土地之事實，業如前述，則被告洪金標、林本龍、林本聰自應就占有系爭土地有合法權源乙節負舉證之責，合先敘明。

2、依據臺中市龍井地政事務所110年7月21日龍地資字第1100004987號函檢送之地籍異動索引及人工登記簿登本（見本院卷第203至315頁）所示，系爭土地（面積3093.77平方公尺）自始即為被告林本龍、林本聰之祖父陳乾助與其他人所共有，陳乾助之權利範圍為應有部分20000分之4590；其後，陳乾助於73年3月8日以買賣為原因，分別移轉應有部分10000分之431予林渭川（見本院卷第259頁）、移轉應有部分10000分之267予林春碧（見本院卷第259頁）、移轉應有部分10000分之535予其女林陳阿秀（見本院卷第261頁）；而林陳阿秀再於90年1月16日以買賣為原因，移轉應有部分10000分之535予其子即被告林本龍（見本院卷第283頁）。再依被告林本龍等人所聲請傳喚之證人馮武雄於本院審理中證稱：伊向陳乾助購買系爭土地

01 時，系爭土地總共有十幾個共有人，當時因共有土地不能
02 分割，我們買得人都是拿陳乾助堂兄弟名下之應有部分，
03 當時係由陳乾助代表土地所有權人出售土地，因為陳乾助
04 之持分最多，且其他人都是他的堂兄弟、不管事等語（見
05 本院卷第376至377頁），即可確認被告林本龍等人所辯系
06 爭土地原係屬陳乾助所有云云，與現有事證不符。

- 07 3、又被告洪金標雖抗辯其父洪江城有向陳乾助購地建屋使用
08 云云，然並無法提出任何書面憑據以資佐證，且被告洪金
09 標之父洪江城未曾登記為系爭土地之共有人之一，此有臺
10 中市龍井地政事務所110年7月21日龍地資字第1100004987
11 號函檢送之地籍異動索引及人工登記簿登本（見本院卷第
12 203至315頁）在卷為憑，已難令人採信。再者，被告洪金
13 標固據提出臺灣電力公司臺中區營業處函以證明臺中市○
14 ○區○○路○○○巷00號，係於59年1月1日即裝表供電
15 （見本院卷第181頁），及提出戶籍謄本以證明被告洪金
16 標與其父洪江城於59年5月15日即已設籍於臺中市○○區
17 ○○路○○○巷00號之情（見本院卷第179頁），並提出
18 臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書以證明臺中市○○
19 區○○路○○○巷00號其所有建物自60年12月起課房屋稅
20 之情（見本院卷第183頁），然以陳乾助後續於73年間就
21 其出售系爭土地之應有部分，均有辦理所有權移轉登記予
22 買受人之情，對照洪江城自59年起即於系爭土地興建如附
23 圖編號A、B所示之建物居住使用，迄至其過世前（依個人
24 基本資料查詢結果顯示，洪江城係於89年12月21日死亡，
25 見本院卷第421頁），卻未曾要求陳乾助辦理應有部分移
26 轉登記以保障其權益，顯然悖於常理；佐以，依據證人馮
27 武雄於本院審理中證稱：洪江城是最早的共有人之一，因
28 其過世較早，沒有權狀，所以都算入陳永波之部分，當時
29 測量就是依照權狀有持分之人來計算；當時伊是想向陳永
30 波買來後，再轉賣給洪金標，但是後來伊沒有買成等語
31 （見本院卷第375至376頁），及被證9中興測量有限公司

01 所製作之臺中縣龍井鄉新庄仔巷附近面積計算圖中，係將
02 如附圖編號A、B所示之地上物列為陳永波所有之情（見本
03 院卷第185頁），參以，洪江城過世之時間為89年12月21
04 日，馮武雄等系爭土地共有人於88年間進行系爭土地分割
05 協議時，卻未將洪江城列入參與協議，足徵證人馮武雄及
06 其他共有人並未認同洪江城為系爭土地共有人之一。從
07 而，被告洪金標既無法舉證說明其父洪江城已就系爭土地
08 取得全體共有人之同意，得以占有使用，則其抗辯就系爭
09 土地如附圖編號A、B所示部分有占有使用之正當權源云
10 云，即屬無據。

- 11 4、次以，被告林本龍係於89年12月16日自其母林陳阿秀取得
12 系爭土地應有部分10000分之535，並於90年1月16日以買
13 賣為登記原因辦理所有權移轉登記，此有土地登記第一類
14 謄本（見本院卷第63頁）在卷為憑；而被告林本龍之母林
15 陳阿秀係於108年6月12日死亡，亦有戶籍謄本（現戶部分
16 含非現住人口）（見本院卷第167頁）在卷為憑，則被告
17 林本龍抗辯系爭土地係繼承自其母林陳阿秀而取得云云，
18 即與現有事證不符。再者，被告林本龍固據提出臺灣電力
19 公司臺中區營業處函以證明臺中市○○區○○路00號1
20 樓、2樓，係分別於66年8月1日、70年12月1日即裝表供電
21 之情（見本院卷第169至171頁），並提出臺中市政府地方
22 稅務局房屋稅籍證明書以證明臺中市○○區○○路00號其
23 所有建物自66年11月起課房屋稅之情（見本院卷第173
24 頁），據以主張就系爭土地有分管協議存在云云。然觀諸
25 證人馮武雄於本院審理中證稱：伊是跟地主陳乾助買地，
26 而為系爭土地共有人，系爭土地於88年間為了辦理分割，
27 曾經委託中興測量公司辦理地上物測量，原本談妥陳永波
28 把160坪賣給伊，每坪25,000元，後來陳永波反悔要以每
29 坪7萬元才肯出賣，以致分割不成；當時共有人有經過討
30 論，同意要分割，因為共有人是先後購買，不可能一起討
31 論，所以都是在向陳乾助購買系爭土地時，由地主陳乾助

01 指定共有人可以興建地上物之範圍等語（見本院卷第375
02 頁），由此可知，系爭土地係屬共有土地，並非陳乾助一
03 人所有，已如前述，而被告林本龍僅係透過陳乾助一人之
04 意思，各自占有使用系爭土地之特定範圍，各共有人間未
05 曾就系爭土地之管理使用進行協議過，自難僅以共有人之
06 一即陳乾助一人之意見，據以認定系爭土地已經全體共有
07 人達成分管協議。是以，被告林本龍主張系爭土地有分管
08 協議之存在乙節，既與前開事證不相符合，要難採信為真
09 實，則被告林本龍據以抗辯就系爭土地如附圖編號D、E、
10 F所示部分有占有使用之正當權源云云，即屬無據。

- 11 5、續以，被告林本聰固據提出臺灣電力公司臺中區營業處函
12 以證明臺中市○○區○○路○○○巷00號之1，係於61年1
13 1月1日即裝表供電之情（見本院卷第349頁），及提出臺
14 中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書以證明臺中市○○區
15 ○○路00號其所有建物自63年4月起課房屋稅之情（見本
16 院卷第177頁），據以主張就系爭土地如附圖編號C所示部
17 分因分管協議之存在而有占有使用之正當權源云云。然本
18 件被告林本聰自始即非系爭土地之共有人，此有臺中市龍
19 井地政事務所110年7月21日龍地資字第1100004987號函檢
20 送之地籍異動索引及人工登記簿登本（見本院卷第203至3
21 15頁）在卷為憑；且被告林本龍自其母林陳阿秀所買受取
22 得之系爭土地應有部分為10000分之535，換算應受分配面
23 積為165.5平方公尺，而被告林本龍本身就其所有如附圖
24 編號D、E、F所示地上物占用之土地面積為142.14平方公
25 尺，加計被告林本聰所有如附圖編號C所示地上物占用之
26 土地面積140.31平方公尺，合計占用面積為282.45平方公
27 尺，業已超逾被告林本龍按其應有部分得受分配之面積達
28 116.95平方公尺；況且，被告林本聰、林本龍並無法舉證
29 說明，其等業已取得系爭土地全體共有人之同意而得占有
30 使用系爭土地如附圖編號C所示之部分，參酌前開說明，
31 本院亦無從僅以系爭土地共有人陳乾助一人之意見，即予

01 認定系爭土地共有人間已有分管協議之約定，故被告林本
02 聰、林本龍主張就系爭土地如附圖編號C所示部分有占有
03 使用之正當權源云云，亦屬無據。

04 6、綜上所述，被告洪金標、林本龍、林本聰提出之前開事
05 證，既然無從證明系爭土地共有人間有分管協議之約定，
06 亦無從證明其等就系爭土地有合法占有使用之權源，則被
07 告洪金標就其所有如附圖編號A、B所示之地上物、被告洪
08 本聰就其所有如附圖編號C所示之地上物，被告洪本龍就
09 其所有如附圖編號D、E、F所示之地上物，分別占用系爭
10 土地部分，即屬無權占有之行為。是以，原告本於共有物
11 所有權人之地位，依民法第821條、第767條第1項之規
12 定，請求被告洪金標、林本聰、林本龍應將無權占用部分
13 之地上物予以拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有
14 人，及被告林本龍應自無權占用部分騰空遷出，即屬於法
15 有據。

16 （三）按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目
17 的，固為民法第148條第1項所明定。倘權利之行使，自己
18 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，非不得
19 視為以損害他人為主要目的。惟行使權利，是否以損害他
20 人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，
21 與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以
22 定之（最高法院88年度台上字第357號判決意旨參照）。
23 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害
24 他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45
25 年台上字第105號判例意旨參照）。本件原告既為系爭土
26 地之共有人，而被告洪金標、林本聰、林本龍所有之地上
27 物，無權占用如附圖編號A、B、C、D、E、F所示之系爭土
28 地，則原告本於共有人之所有權，請求被告洪金標、林本
29 聰、林本龍將其等無權占用部分之地上物拆除後，將占用
30 土地返還予原告及其他共有人，雖使被告洪金標、林本
31 聰、林本龍喪失就前開地上物之使用、收益及處分之利

01 益，然原告收回系爭遭占用之土地，僅係個人權利之行
02 使，並非以損害被告洪金標、林本聰、林本龍為主要目
03 的，自難謂有何權利濫用之情。

04 (四) 綜上所述，被告洪金標、林本聰、林本龍所有之前開地上
05 物，既有無權占用原告及其他共有人所共有如附圖編號
06 A、B、C、D、E、F所示之系爭土地，則原告本於共有人所
07 有物返還暨除去妨害請求權之規定，請求：①被告洪金標
08 應將系爭土地上如附圖編號A、B所示面積83.6平方公尺、
09 83.73平方公尺之地上物拆除，並將前開土地返還原告及
10 其他共有人；②被告林本聰應將系爭土地上如附圖編號C
11 所示面積140.31平方公尺、83.73平方公尺之地上物拆
12 除，並將前開土地返還原告及其他共有人；③被告林本龍
13 應自系爭土地上如附圖編號C所示面積140.31平方公尺之
14 建物騰空遷出；④被告林本龍應將系爭土地上如附圖編號
15 D、E、F所示面積10.49平方公尺、113.92平方公尺、17.7
16 3平方公尺之地上物拆除，並將前開土地返還原告及其他
17 共有人；為有理由，應予准許。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
19 決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

20 六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，本
21 院經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

22 七、訴訟費用負擔之依據：本院依據被告洪金標、林本聰、林本
23 龍實際占用系爭土地之面積，酌量其等利害關係之比例，爰
24 依民事訴訟法第85條第1項但書之規定，命其等依主文第5項
25 所示之比例負擔訴訟費用。

26 中 華 民 國 110 年 10 月 6 日
27 民事第六庭 法 官 巫淑芳

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 10 月 6 日

