臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴更一字第19號

原　　告　王新凱
訴訟代理人　王翼升律師
複代理人　廖泉勝律師
被　　告　陳添成
　　徐成祿
　　葉淑芬
000000000000000000
　　賴志雄
　　李錫煌
000000000000000000
　　李桂雪
　　徐錦霞
　　曾瑞鋒
000000000000000000
　　陳松盈
　　張國樑
000000000000000000
　　鄧素幸
000000000000000000
　　張美雲
　　陳銘墩
000000000000000000
　　何煥宗
000000000000000000
　　何金星
　　黃柏曄
　　陳茂霖
　　巫淑芳
　　王錦標

劉竹萍
李月嫦
蔡福深
蔡佳璋

魏文勝
吳玲玉
黃永豪

張萬婷
陳美人
陳家慧
施麗双
范美志
王貞云
卓育昇
卓何玉琴
羅麗華
鄧詠倫
張富舜
王盛頓

陳泳源

賴志浩
楊東岳
邱毓鈴
林英杰
林武政
洪欽國
黃月秀

戴宥騏
李麗珠
黃曾月里
黃福來
吳清江
余信翰
翁世賢　　住○○市○里區○○街00巷00號
吳鳳玉　　住○○市○○區○○○路0巷0號0樓
0000000000000000
紀國吟
林陳秋屏
李承鈞
吳志豪
吳志偉
李明亮
陳志仲
0000000000000000
何明玉
柯瓊珠
0000000000000000
張坤和
0000000000000000
郭淑貞
0000000000000000
楊貴幀
姚哲惠
錢佳豪
陳儀鴻
周百泉
0000000000000000
廖國志

許志祥
康家瑜
魏忠義
陳竑志

賴柏佑
賴佑杰

羅美惠

盧寶田

陳淑香
張李玉霜
盧盈瑞
石政弘
盧江樟
李慶紋

劉儀雄
鄭妙惠
余芳娥
宇文志成

吳雅方
林青松
廖秀楓

林豐弦
林芬蘭
江碧玉

洪村昆
陳月嬌
盧沿柎
陳榮茂
陳淑壤

涂良仁

沈進枝
施曜騰

許麗娟
林芬蘭
詹淑媛
邱宗裕
何淑真
周光國
張櫻霖
葉思萍

詹忠樹

陳淑玉

陳國榮

上　　一人
訴訟代理人　謝念廷律師
被　　告　林冠宇

陳科勝

吳明芳

何廣電

王志欽

邱桂絨

徐堀龍

王芊又

葉勝發

張明玉

沈汶錚

陳益崇

陳江源

尹黃純英

趙台山

宮兆祺

李雙巧

劉俊宏

劉俊良

劉俊志

黃文

林麗美

黃舒菱（即廖秀梅之承受訴訟人）

黃文玉（即廖秀梅之承受訴訟人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，被告對於本院110年度訴字第1512號第一審判決提起上訴，經臺灣高等法院臺中分院發回更審（111年度上字第305號），本院於民國112年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖即臺中市大里地政事務所110年9月14日複丈成果圖所示RC造建物(面積22.11平方公尺)、花圃(面積88平方公尺)、圍牆(面積0.1平方公尺)之地上物拆除，將上開土地返還原告。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新臺幣73萬4733元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣220萬4200元為原告預供擔保，得免為假執行

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。又不變更訴訟標的，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256條亦有明定。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之。

二、原告起訴主張其為臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有人，起訴時原僅以薪城社區管理委員會(下稱薪城管委會)為被告，聲明第1項為：被告應將坐落系爭土地上之建物、圍牆、花台、樹木拆除後(面積以實測為準)，騰空返還予原告〔見本院110年度訴字第1512號（下稱

原一審）卷一第11頁〕。嗣於審理中經原一審法官履勘現場並囑託地政機關人員到場測量後，另以薪城社區之區分所有權人亦對上開地上物有事實上處分權為由，追加薪城社區之全體區分所有權人為被告，末以民國110年12月10日民事追加訴之聲明狀變更上開聲明為：被告薪城管委會（原告嗣於被告陳國榮提起上訴後撤回對薪城管委會之起訴，參台灣高等法院台中分院111年度上字第305號卷第217頁）、徐成祿、葉淑芬、賴志雄、李錫煌、李桂雪、徐錦霞、曾瑞鋒、陳松盈、張國樑、鄧素幸、張美雲、陳銘墩、何煥宗、何金星、黃柏曄、陳茂霖、巫淑芳、王錦標、劉竹萍、李月嫦、蔡福深、蔡佳璋、魏文勝、吳玲玉、黃永豪、張蒨婷、陳美人、陳家慧、施麗双、范美志、王貞云、卓育昇、卓何玉琴、羅麗華、鄧詠倫、張富舜、王盛頓、陳泳源、賴志浩、楊東岳、邱毓鈴、林英杰、林武政 、洪欽國、黃月秀、戴宥騏、李麗珠、黃曾月里、黃福來、吳清江、余信翰、吳鳳玉、翁世賢、紀國吟、林陳秋屏、李承鈞、吳志豪、吳志偉、李明亮、陳志仲、何明玉、柯瓊珠、張坤和、郭淑貞、楊貴幀、姚哲惠、錢佳豪、陳儀鴻、周百泉、廖國志、許志祥、康家瑜、魏忠義、陳竑志、賴柏佑、賴佑杰、羅美惠、盧寶田、陳淑香、張李玉霜、盧盈瑞、石政弘、盧江樟、李慶紋、劉儀雄、鄭妙惠、余芳娥、宇文志成、吳雅方、林青松、廖秀楓、林豐弦、林芬蘭、江碧玉、洪村昆、陳月嬌、盧沿柎、陳榮茂、陳淑墐、涂良仁、沈進枝、施曜騰、許麗娟、林芬蘭、詹淑媛、邱宗裕、陳添成、何淑真、周光國、廖秀梅〔嗣於被告陳國榮提起上訴後，原告聲明由廖秀梅之繼承人承受訴訟（見台灣高等法院台中分院111年度上字第305號卷第218-220頁）；並於原一審判決經發回更審後聲明由廖秀梅之繼承人黃舒菱、黃文玉承受訴訟（見本院卷第79頁）〕、張櫻霖、葉思萍、詹忠樹、陳淑玉、陳國榮、林冠宇、陳科勝、吳明芳、何廣電、王志欽、邱桂絨、徐堃龍、王芊又、葉勝發、張明玉、沈汶錚、陳益崇、陳江源、尹黃

純英、趙台山、宮兆祺、李雙巧、劉俊宏、劉俊良、劉俊志、黃文、林麗美應將系爭土地上如110年9月14日大里地政事務所土地複丈成果圖所示之建物（面積22.11平方公尺）、圍牆（面積0.1平方公尺）、花圃（面積88平方公尺）拆除後，將所占用面積共110.21平方公尺之土地騰空返還予原告(見原一審卷一第99頁電話紀錄；卷二第7-8頁)，經核原告請求拆除系爭土地上坐落之地上物，並追加上開被告，請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，而更正部分土地面積，使之完足、明確，揆諸上開說明，應予准許。

二、被告除陳國榮及徐堃龍外，均經合法通知，無正當理由，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，准由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、原告以法拍程序購入系爭土地，系爭土地其上坐落如附圖所示之薪城社區守衛室、圍牆、花圃等公共設施(下合稱系爭地上物)，因被告等人並未持有系爭土地之應有部分，對系爭土地並無合法占有使用權源。爰依民法第767條第1項、第179條及第184條第1項前段之規定，提起本件訴訟，並請求擇一為有利判決。

二、聲明：

(一)如主文第一項所示。

(二)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告於發回更審前原一審及本院之答辯：

一、被告陳添成部分：

薪城管委會因無人擔任新任委員，已於106年6月11日解散。草皮和樹木係社區住戶自行種植，守衛室乃建設公司贈送社區住戶使用，但建設公司現已倒閉。

二、被告陳國榮、徐堃龍部分：

建商於80年間製作之售屋廣告已記載系爭地上物為薪城社區

之公設，廣告內容構成買賣契約之一部分。82年1月交屋後，守衛室係供社區管理使用；另社區管理人員自90年間起於社區花圃種植花木，迄今持續盛開未為荒廢。當時合建地主吳金東曾稱伊與其他參與合建之地主均同意讓社區住戶無償使用系爭地上物，原告以拍賣方式取得系爭土地，自應繼受上述法律關係。即應有債權物權化之法律效果，對繼受取得系爭土地之原告繼續存在。況原告居住○○市○○街00號，位置比鄰系爭地上物，拍得系爭土地之拍賣公告復明示拍定後不點交，實難謂原告不知系爭地上物為全體住戶使用。

三、被告陳竑志部分：

伊非系爭地上物之所有人，無處分系爭地上物之權利，不具本件當事人適格。

四、被告巫淑芳、陳淑香、盧江樟、張坤和、洪村昆、何煥宗、何金星、王錦標、蔡福深、陳淑玉、陳美人、詹淑媛、施麗双、林麗美、劉儀雄、余芳娥、廖秀楓、沈進枝、李承鈞、李明亮、郭淑貞、柯瓊珠、林芬蘭、涂良仁、廖國志、黃曾月里、楊貴幀、許志祥、羅麗華、羅美惠、陳江源、翁世賢、曾瑞鋒、趙台山、宮兆祺、張富舜、陳泳源、洪欽國、康家瑜、余信翰、紀國吟、林英杰、戴宥騏、盧盈瑞、黃柏曄、劉竹萍、施麗双、王貞云、吳玲玉、鄧詠倫、卓育昇、卓何玉琴、林武政、吳志偉、吳志豪、何明玉、陳志仲部分：

建商當年未將系爭地上物坐落之土地應有部分辦理變更登記，故被告等人並未取得系爭土地及系爭地上物之所有權，自不具本件當事人適格。

五、被告葉淑芬、蔡佳璋、黃永豪、盧寶田、宇文志成、邱宗裕、陳科勝、邱桂絨部分：

全體住戶給付建商之買賣價金已包含系爭土地在內，惟對建商未將系爭土地之所有權持份移轉登記予社區全體住戶乙節並不知悉。

五、被告葉淑芬、蔡佳璋、黃永豪、盧寶田、宇文志成、邱宗裕、陳科勝、邱桂絨部分：

全體住戶給付建商之買賣價金已包含系爭土地在內，惟對建商未將系爭土地之所有權持份移轉登記予社區全體住戶乙節並不知悉。

六、均聲明：

(一)原告之訴駁回。

(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

參、其餘被告未於最後言詞辯論期日到場，亦未於原一審或本院提出準備書狀作何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、系爭土地為原告所有，業據其提出土地登記簿謄本為證(見本院卷一第71頁)，並經本院原一審法官分別會同兩造與臺中市大里地政事務所測量人員至現場履勘及囑託測量，並製有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在卷可憑（見原一審卷一第77-99頁），上開事實堪信為真。

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，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就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者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件原告為系爭土地之所有權人，已如前述，被告抗辯其為有權占有，自應負舉證責任。

三、經查：被告固抗辯向建商購屋之價金包含系爭地上物及系爭土地之應有部分等語（見原一審卷二第43頁），然觀之原告提出系爭土地之所有權狀明確記載由原告於110年4月23日以拍賣為原因取得系爭土地之所有權（見原一審卷一第71頁），足認被告並未取得系爭土地之應有部分，是被告抗辯

已向建商購買系爭土地之應有部分比例並非實在。況當年被告住戶等人係與興建系爭社區之建商個別成立房地買賣契約，至建商如何與各該住戶約定買賣標的及價金範圍，基於債之相對性原則，皆與原告無涉。被告提出之售屋廣告內容乃建商與買方成立買賣契約前之要約參考文件，無足拘束第三人，故被告住戶給付買賣價金後，若建商未依約將系爭土地之應有部分比例移轉登記至住戶名下，此係建商與各該買受人間之瑕疵給付問題，無足以此認定被告有權取得系爭土地之應有部分及占有權源。至於被告辯稱原告比鄰系爭地上物而居，且拍賣公告載明拍定後不點交，原告拍得系爭土地前，顯已知悉被告與建商之法律關係，被告與建商間約定系爭地上物占用系爭土地有其合法權源之債權契約，應有債權物權化法理之適用，從而，被告占用系爭土地有其合法權源一節。然查，縱認原告知悉系爭土地拍定後不點交之事實，亦不足遽予推論認定原告知悉系爭土地之前手與之被告等人間有何具體之法律關係，其理至明，毋庸贅論。又發回更審前原一審法官至現場勘驗時，系爭地上物之守衛室部分雖無人使用，但屋況猶屬完善，其上坐落之花圃仍種植花草樹木，顯見仍有定期維護，在場之被告亦稱係由住戶自行種植花木等語，有現場照片及勘驗筆錄可稽（見原一審卷一第81-91頁），益見系爭地上物係由被告住戶自行管領及維護使用，是部分被告於本件發回更審前抗辯就系爭地上物無處分權，及原告將社區住戶列為被告並非允當等情，均無可採。本件被告未能提出系爭地上物合法占用系爭土地之權源，及舉證證明有權占有系爭土地，原告主張被告所使用之系爭地上物，無權占有系爭土地，堪信為真實。是原告依民法第767條第1項前段及中段規定或侵權行為法律規定，請求被告等拆除地上物，並將占用之土地返還原告，均核屬有據。

三、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段或侵權行為法律規定，請求被告等拆除系爭地上物，並將占用之土地返還原告，為有理由，應予准許。

四、原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至部分被告雖未聲請，但本院認有依職權宣告准被告預供擔保免為假執行之必要，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，宣告被告預供相當之擔保而免為假執行。

五、被告另聲請：（一）調取本院108年度司執字第109833號執行卷宗，因原告不爭執拍賣公告記載拍定後不點交，核無必要。（二）調取林園建設股份有限公司登記檔卷，以確定公司法定代理人為何人（林和順或林仲毅），並予傳訊。惟查此與本件被告是否有權占用系爭土地無涉，並無必要。（三）調取林陳選之戶籍謄本，以確認是否林和順配偶。查原告並不爭執林陳選係林和順之配偶，且與本件系爭地上物是否有權占用系爭土地無涉，亦無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料、經審酌後，核與判決結果無涉或無違，爰不一一論駁，併此敘明。

丙、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　曹宗鼎

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　　112　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　朱名堉