

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第427號

原告 丞彥建設股份有限公司（即楊天生、楊肇賢、楊順

法定代理人 李銘彥

訴訟代理人 王志成律師

被告 財團法人楊丁文教基金會

法定代理人 周春霖

訴訟代理人 周美瑩律師

被告 楊瑞芳

被告 楊宗明

訴訟代理人 楊坤育

被告 李楊素華

陳楊淑

王楊鶴

楊淑梅

楊淑鶯

楊淑資

楊文祥

楊文祿

楊鈺川

楊培基

顏旭宸

陳秀香

01 楊素芬  
02 陳照  
03 楊順玲  
04 黃楊月臺  
05 0000000000000000  
06 王楊月霞  
07 蔡緒堅  
08 蔡緒權  
09 蔡緒薰  
10 蔡緒榮  
11 蔡素禎  
12 楊隆榮  
13 楊隆成  
14 楊寶珠  
15 0000000000000000  
16 楊麗玲  
17 林玉  
18 倪永森（即倪楊月桂之承受訴訟人）  
19 0000000000000000  
20 倪錫炘（即倪楊月桂之承受訴訟人）  
21 0000000000000000  
22 倪永村（即倪楊月桂之承受訴訟人）  
23 0000000000000000  
24 倪永年（即倪楊月桂之承受訴訟人）  
25 0000000000000000  
26 倪素芳（即倪楊月桂之承受訴訟人）  
27 0000000000000000  
28 紀明安（即楊淑鳳之承受訴訟人）  
29 0000000000000000  
30 紀弦辰（即楊淑鳳之承受訴訟人）  
31 0000000000000000

01 紀欣辰（即楊淑鳳之承受訴訟人）

02 0000000000000000

03 紀亭羽（即楊淑鳳之承受訴訟人）

04 0000000000000000

05 劉針

06 楊雅苓

07 0000000000000000

08 黃曉鈴（即楊東璟之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 楊郁晴（即楊東璟之承受訴訟人）

11 0000000000000000

12 楊天生

13 周雪娥

14 楊和漢

15 楊昆城

16 楊順財

17 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年8月1日言詞  
18 辯論終結，判決如下：

19 主 文

20 一、被告財團法人楊丁文教基金會應將坐落臺中市○○區○○段  
21 00地號土地上如附圖暫定編號62（9）（面積：39.34平方公  
22 尺）所示之地上物拆除，將所占用土地返還予原告。

23 二、被告楊瑞芳、陳楊淑、王楊鶴、楊淑梅、楊淑鶯、楊淑資、  
24 楊文祥、楊文祿、紀明安、紀弦辰、紀欣辰、紀亭羽應將坐  
25 落臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖暫定編號62（1  
26 0）（面積：27.08平方公尺）所示之地上物拆除，將所占用  
27 土地返還予原告。

28 三、被告楊宗明、李楊素華、財團法人楊丁文教基金會、楊鈺  
29 川、楊培基、顏旭宸、陳秀香、楊素芬、陳照、楊順玲、楊  
30 隆榮、楊隆成、楊寶珠、蔡緒榮、蔡緒薰、蔡緒權、蔡素  
31 禎、蔡緒堅、黃楊月臺、王楊月霞、楊麗玲、林玉、倪永

01 森、倪錫炘、倪永村、倪永年、倪素芳、劉針、楊雅苓、黃  
02 曉鈴、楊郁晴、楊天生、周雪娥、楊和漢、楊昆城、楊順財  
03 應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖暫定編號  
04 62(1)、62(4)、62(5)、62(15) (面積各為：301.1  
05 7、33.72、11.49、18.94平方公尺) 所示之地上物拆除，將  
06 所占用土地返還予原告。

07 四、訴訟費用(除減縮部分外)由被告財團法人楊丁文教基金會  
08 負擔百分之9、被告楊瑞芳、陳楊淑、王楊鶴、楊淑梅、楊  
09 淑鶯、楊淑資、楊文祥、楊文祿、紀明安、紀弦辰、紀欣  
10 辰、紀亭羽連帶負擔百分之6，餘由被告楊宗明、李楊素  
11 華、財團法人楊丁文教基金會、楊鈺川、楊培基、顏旭宸、  
12 陳秀香、楊素芬、陳照、楊順玲、楊隆榮、楊隆成、楊寶  
13 珠、蔡緒榮、蔡緒薰、蔡緒權、蔡素禎、蔡緒堅、黃楊月  
14 臺、王楊月霞、楊麗玲、林玉、倪永森、倪錫炘、倪永村、  
15 倪永年、倪素芳、劉針、楊雅苓、黃曉鈴、楊郁晴、楊天  
16 生、周雪娥、楊和漢、楊昆城、楊順財連帶負擔。

17 五、本判決主文第一項於原告以新臺幣553,435元供擔保後，得  
18 假執行。但如被告財團法人楊丁文教基金會以新臺幣1,660,  
19 305元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 六、本判決主文第二項於原告以新臺幣380,961元供擔保後，得  
21 假執行。但如被告楊瑞芳以新臺幣1,142,884元為原告預供  
22 擔保，得免為假執行。

23 七、本判決主文第三項於原告以新臺幣5,139,321元供擔保後，  
24 得假執行。但如被告財團法人楊丁文教基金會、楊宗明以新  
25 臺幣15,417,965元為原告預供擔保，得免為假執行。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
29 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受  
30 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，  
31 亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條各有明

01 文。查：本件被告楊淑鳳、倪楊月桂、楊東璟分別於訴訟繫  
02 屬中之民國112年3月22日、同年10月17日、114年5月23日死  
03 亡，楊淑鳳之繼承人為紀明安、紀弦辰、紀欣辰、紀亭羽；  
04 倪楊月桂之繼承人為倪永森、倪錫炘、倪永村、倪永年、倪  
05 素芳；楊東璟之繼承人為黃曉鈴、楊郁晴，各有戶役政資訊  
06 查詢結果、戶籍謄本、繼承系統表可憑（本院卷二第119、1  
07 39至143、289至301頁、本院卷三第367至369-4頁）。而原  
08 告以書狀聲明上開繼承人承受訴訟（本院卷二第177、285  
09 頁、本院卷三第419至422頁），核無不合，應予准許。

10 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
11 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
12 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
13 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254  
14 條第1、2項定有明文。查：本件原告楊天生、楊肇賢、楊順  
15 財、楊忠憲、周雪娥、楊和漢、楊昆城（下合稱楊天生等7  
16 人）起訴主張其為坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下  
17 稱系爭土地）之共有人，本於民法第767條第1項前段、中段  
18 及第821條之規定，請求被告拆除系爭土地之地上物，並將  
19 占用土地返還全體共有人等語，而丞彥建設股份有限公司  
20 （下稱丞彥公司）於本件訴訟繫屬中之113年8月7日買受包  
21 含楊天生等7人應有部分之系爭土地全部權利範圍，並於同  
22 年11月6日辦竣所有權移轉登記等情，業據其提出土地登記  
23 第一類謄本附卷可稽（本院卷三第165頁），丞彥公司受讓  
24 楊天生等7人於本件訴訟標的之法律關係，並依前開規定聲  
25 請本院以裁定准其代楊天生等7人承當訴訟，經本院於114年  
26 3月11日裁定由丞彥公司代楊天生等7人承當訴訟，楊天生等  
27 7人則於丞彥公司承當訴訟後脫離訴訟。

28 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
29 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
30 款定有明文。本件原告起訴時聲明原為請求如附表一所示被  
31 告拆除如起訴狀原證1所示地上物，並將占用土地返還全體

01 共有人（本院卷一第21至25頁）。惟楊清塗於本件起訴前已  
02 死亡，此有楊清塗之除戶謄本在卷可查（本院卷一第177  
03 頁），原告因而於111年8月26日具狀追加如附表二編號1所  
04 示楊清塗之繼承人為被告（本院卷一第169頁），嗣於113年  
05 11月15日具狀追加楊維明之繼承人劉針及楊培璉之繼承人楊  
06 雅苓為被告（本院卷三第125頁）。又楊天生等7人固於丞彥  
07 公司承當訴訟後脫離訴訟，惟因楊天生、周雪娥、楊和漢、  
08 楊昆城、楊順財仍為上開地上物之事實上處分權人，原告即  
09 於114年6月26日、同年7月4日追加其等為被告（本院卷四第  
10 19、37頁）。迭經變更聲明，原告更正聲明如後開原告聲明  
11 所示（本院卷四第186至187頁）。核其所為訴之變更、追加  
12 均係本於被告無權占用系爭土地之同一基礎事實，符合上揭  
13 規定，應予准許。

14 四、除被告財團法人楊丁文教基金會（下稱楊丁文教基金會）、  
15 楊瑞芳外，其餘被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
16 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，就未到庭之  
17 被告部分，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：被告未經原告同意亦無合法權源，而擅自於原告  
20 所有系爭土地設置地上物，是被告均無權占用系爭土地，致  
21 原告所有權之行使受有損害，爰依民法第767條第1項前段、  
22 中段之規定，請求被告拆除地上物，並返還占用之系爭土地  
23 等語，並聲明：(一)被告楊丁文教基金會應將系爭土地上如附  
24 圖暫定編號62(9)部分，面積為39.34平方公尺之地上物拆  
25 除，並將該部分土地返還予原告；(二)被告楊瑞芳、陳楊淑、  
26 王楊鶴、楊淑梅、楊淑鶯、楊淑資、楊文祥、楊文祿、紀明  
27 安、紀弦辰、紀欣辰、紀亭羽（下合稱楊瑞芳等12人）應將  
28 系爭土地上如附圖暫定編號62(10)部分，面積為27.08平  
29 方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告；(三)被告  
30 楊宗明、李楊素華、楊丁文教基金會、楊鈺川、楊培基、顏  
31 旭宸、陳秀香、楊素芬、陳照、楊順玲、楊隆榮、楊隆成、

01 楊寶珠、蔡緒榮、蔡緒薰、蔡緒權、蔡素禎、蔡緒堅、黃楊  
02 月臺、王楊月霞、楊麗玲、林玉、倪永森、倪錫炘、倪永  
03 村、倪永年、倪素芳、劉針、楊雅苓、黃曉鈴、楊郁晴、楊  
04 天生、周雪娥、楊和漢、楊昆城、楊順財（下合稱楊宗明等  
05 36人）應將系爭土地上如附圖暫定編號62（1）、62（4）、  
06 62（5）、62（15）部分，面積分別為301.17、33.72、11.4  
07 9、18.94平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原  
08 告；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告楊瑞芳以：被告楊瑞芳為臺中市○○區○○街00號房屋  
11 （下稱80號房屋）之事實上處分權人。系爭土地之共有人前  
12 基於默示分管契約興建80號房屋，被告楊瑞芳與其父親於61  
13 年間購買80號房屋，且迄今歷時久遠未曾有糾紛；又被告楊  
14 瑞芳前就系爭土地應有部分換算面積為33.53平方公尺，80  
15 號房屋所占用面積則為27.08平方公尺，而未逾其分管土地  
16 面積，自有地上權存在；系爭土地現雖由原告單獨所有，惟  
17 分管契約之效力應及於原告，且原告並未予以補償等語，資  
18 為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如  
19 受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 (二)被告楊丁文教基金會以：系爭土地及相鄰之同段65地號土地  
21 於35年間原為同一筆328（65-16）建號建物之基地，斯時系  
22 爭土地之所有權人為訴外人楊丁等八人、65地號土地所有權  
23 人則為訴外人徐泉、徐幼，系爭土地及65地號土地之共有人  
24 均同意提供土地作為328（65-16）建號建物之基地。而臺中  
25 市○○區○○街00號房屋（下稱82號房屋）於33年7月間建  
26 築完成，楊丁於44年間受讓取得系爭土地之應有部分及82號  
27 房屋所有權，復由訴外人楊美華繼承82號房屋、系爭土地權  
28 利後，贈與予被告楊丁文教基金會，是被告楊丁文教基金會  
29 繼受前手之權利，而為82號房屋之事實上處分權人，另臺中  
30 市○○區○○街00號房屋（下稱78號房屋）係於27年1月、5  
31 7年1月建築完成，是78、82號房屋興建已久，前未有共有人

01 主張權利或生糾紛，顯見全體共有人均同意上開建物占用特  
02 定位置，故系爭土地共有人間就系爭土地存在分管契約；又  
03 換算被告楊丁文教基金會前就系爭土地應有部分面積為76.6  
04 7平方公尺，大於82號房屋占用系爭土地之39.34平方公尺，  
05 是被告楊丁文教基金會係於應有部分範圍內使用系爭土地，  
06 自屬有權占有；另民法第821條僅規範得對第三人就共有物  
07 之全部本於所有權之請求，並未擴及對於共有人為本於所有  
08 權之請求，而被告楊丁文教基金會前為系爭土地共有人之  
09 一，則原告訴請拆屋還地自無理由；另系爭土地現雖由原告  
10 單獨所有，惟分管契約效力應及於原告；又原告買受系爭土  
11 地全部權利範圍，自應依買賣契約補償建物價金予被告楊丁  
12 文教基金會，於原告支付補償建物價金前，被告楊丁文教基  
13 金會得主張同時履行抗辯，拒絕拆屋交地等語，資為抗辯。  
14 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利益  
15 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 (三)被告楊宗明未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為  
17 之聲明即陳述如下：78號房屋係楊丁於50年前所興建，且系  
18 爭土地雖登記為共有，惟楊丁等系爭土地共有人早已就該土  
19 地為事實上分割，並就各自分配範圍取得共識，而各自興建  
20 建物、繳納稅捐，迄今未有爭議，是系爭土地存在分管契  
21 約，78號房屋係基於共有及分管契約坐落系爭土地上，自具  
22 合法占用權源；再78號房屋興建迄今已逾50年間和平、公然  
23 繼續占有系爭土地，自有依民法第772條準用同法第769條、  
24 第770條所定時效取得地上權規定之適用；又原告未取得全  
25 體共有人之同意提起本件訴訟，違反民法第828條第3項之規  
26 定，且原告收購土地時未一併購買建物，違反土地法第34條  
27 之1、第215條及民法第66條規定，是原告請求拆除78號房屋  
28 無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲  
29 請均駁回；2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假  
30 執行。

31 (四)被告黃楊月臺未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所

01 為之聲明即陳述如下：原告主張無理由，答辯同被告楊宗明  
02 等語，資為抗辯。

03 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
04 陳述。

05 三、得心證之理由：

06 原告主張被告楊丁文教基金會無權占用系爭土地如附圖暫定  
07 編號62(9)部分；被告楊瑞芳等12人無權占用系爭土地如  
08 附圖暫定編號62(10)部分；被告楊宗明等36人無權占用系  
09 爭土地如附圖暫定編號62(1)、62(4)、62(5)、62(1  
10 5)部分，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告  
11 拆除占用系爭土地之地上物，並返還占用土地予原告等語，  
12 然為被告楊瑞芳、楊丁文教基金會、楊宗明、黃楊月臺所否  
13 認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院之判斷，分述如  
14 下：

15 (一)被告楊瑞芳、楊丁文教基金會、楊宗明、黃楊月臺抗辯系爭  
16 土地存在分管契約，78號、80號、82號房屋基於分管約定有  
17 權坐落在系爭土地，為無理由：

18 1.按共有物分管契約，雖不以共有人明示之意思表示為限，共  
19 有人默示之意思表示，亦包括在內，惟共有人間需實際劃定  
20 使用範圍，各自管理使用占有部分，彼此容忍、不相干涉，  
21 始足推認各共有人就各自分管範圍有默示之意思合致。所謂  
22 默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間  
23 接推知其效果意思者而言。單純之沉默，除有特別情事，依  
24 社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表  
25 示（最高法院101年度台上字第1294號判決要旨參照）。

26 2.經查：系爭土地原為楊天生等7人、被告楊瑞芳、楊鈺川、  
27 楊丁文教基金會、李楊素華、楊宗明、楊東璟、楊隆榮、楊  
28 隆成、楊寶珠、楊雅苓、顏旭宸、陳秀香、訴外人楊清華、  
29 林玉琴等人共有之事實，嗣於113年8月7日由原告取得系爭  
30 土地所有權全部等情，有土地登記謄本附卷可稽（本院卷一  
31 第33至43頁、本院卷三第165頁），首堪認定。而系爭土地

01 上之房屋係由何人興建所有乙節，被告楊瑞芳固稱係系爭土  
02 地共有人所興建，伊再跟楊氏宗親建屋之人購買等語，而被  
03 告楊宗明抗辯：78號房屋係楊丁於50年前所興建等語，另被  
04 告楊丁文教基金會則稱：82號房屋於33年7月間建築完成，  
05 楊丁於44年間受讓取得系爭土地之應有部分及82號房屋所有  
06 權，不清楚房屋係何人所興建等語，然為原告所否認，是被  
07 告自應就系爭土地上房屋係系爭土地之共有人依分管約定所  
08 興建等情負舉證之責。

09 3.被告楊丁文教基金會固據提出82號房屋及相鄰建物稅籍登記  
10 資料、重修清水鎮誌、臺中縣議會議事錄影本等（本院卷二  
11 第413至433頁）以證明78號、82號房屋之興建年份，然前開  
12 資料無法證明78號、82號房屋是由系爭土地之共有人所興  
13 建；又被告楊丁文教基金會聲請函調系爭土地之登記謄本及  
14 異動索引，經臺中市清水地政事務所以113年8月14日清地資  
15 字第1130008961號函檢附系爭土地之人工登記簿謄本（本院  
16 卷二第451至477頁），依前開登記簿謄本可見系爭土地最早  
17 之登記資料為：楊丁、楊蓮旗、楊木火於36年6月1日登記為  
18 土地所有權人，應有部分各為1/8，楊清華於45年5月24日登  
19 記為土地所有權人，應有部分為1/8；楊蓮旗於61年10月17  
20 日將其應有部分100/2744移轉登記予被告楊瑞芳；楊肇賢於  
21 66年1月15日繼承取得應有部分1/16；楊進春於69年6月9日  
22 將其應有部分1/16移轉登記予林玉琴等情，仍無法認定系爭  
23 土地上之房屋究係由何人所興建；另被告楊丁文教基金會陳  
24 稱：系爭土地與相鄰之同段65地號土地前為同一筆土地，系  
25 爭土地原共有人為楊丁等八人、同段65地號土地之共有人則  
26 為徐泉及徐幼等二人，其等同意提供土地作為建物之基地等  
27 語，可知系爭土地與相鄰之同段65地號土地之權利人至少10  
28 人，然依臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖所示，系爭  
29 土地與相鄰之同段65地號土地上之房屋卻僅7筆，且面積大  
30 小不一，是楊丁等八人及徐泉、徐幼就系爭土地與相鄰之同  
31 段65地號土地是否有達成分管契約，約定僅由部分權利人占

01 用上開土地建屋，誠非無疑；此外，被告未能說明系爭土地  
02 之共有人係何時、如何成立分管契約，又約定之分管內容為  
03 何等情，另系爭土地上之房屋興建後或有權利移轉之情事，  
04 然系爭土地之共有人尚非當然知悉系爭土地上房屋係由何人  
05 占有使用、該房屋是否出售予他人等情，則被告楊瑞芳、楊  
06 丁文教基金會、楊宗明、黃楊月臺逕以系爭土地上房屋歷年  
07 來未生糾紛、未有共有人出面主張權利等情，據以推論系爭  
08 土地之前共有人已明示或默示同意由房屋權利人分管占用範  
09 圍之系爭土地等情，尚難採信。

10 4.從而，被告楊瑞芳、楊丁文教基金會、楊宗明、黃楊月臺既  
11 未能舉證以實其說，自無從僅以共有人單純之沉默反推分管  
12 契約存在，則其等抗辯78號、80號、82號房屋基於分管約定  
13 有權坐落在系爭土地乙節，難認可採。

14 (二)被告楊瑞芳、楊宗明、黃楊月臺抗辯78號、80號房屋基於地  
15 上權有權占用系爭土地，為無理由：

16 1.按占有他人土地，雖可能係以行使地上權之意思占有，亦可能  
17 係以取得土地所有權之意思占有，或僅單純使用土地，而  
18 無任何行使權利之意思，是占有土地之人，尚不得僅憑占有  
19 之事實，主張其占有係以行使地上權之意思為之，而應就其  
20 係以行使地上權之意思占有之事實負舉證責任（最高法院87  
21 年度台上字第2786號判決要旨參照）；次按因時效完成而取  
22 得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思  
23 而占有他人之土地為其成立要件之一，原審既認上訴人非以  
24 行使地上權之意思而占有系爭土地，即上訴人即無從因時效  
25 而取得地上權或地上權登記請求權。又縱認上訴人因地上權  
26 取得時效完成而得主張時效利益，依民法第772條準用第769  
27 條及第770條之規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並  
28 非即取得地上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能  
29 本於地上權之法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無  
30 權占有。且按占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管  
31 地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應

01 就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，  
02 須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取  
03 得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前  
04 提。本件上訴人未於被上訴人訴請拆屋還地之前，向地政機  
05 關申請登記為地上權人，既經其自承，並為原審所是認，則  
06 其占有系爭土地自屬無正當合法權源（最高法院89年度台上  
07 字第1370號裁定意旨參照）。

08 2.被告楊瑞芳、楊宗明、黃楊月臺抗辯已時效取得地上權，屬  
09 有權占有等情，為原告所否認。查：依被告楊瑞芳、楊宗  
10 明、黃楊月臺前開關於分管契約之抗辯可知，其等並非基於  
11 行使地上權之意思而占有系爭土地，自不得僅憑占有之事  
12 實，逕認其占有之初即係以行使地上權之意思為之，或其後  
13 已變更以行使地上權之意思而占有系爭土地，其等既未舉證  
14 以實其說，則其等抗辯以行使地上權之意思時效取得地上  
15 權，而有權占有系爭土地云云，自非可採；又被告迄非登記  
16 之地上權人，有土地謄本可稽（本院卷三第165頁），被告  
17 楊瑞芳亦自承未向地政機關請求辦理地上權登記等語（本院  
18 卷三第191頁），依前開說明，其等抗辯本於地上權有權占  
19 有系爭土地，自屬無據。

20 (三)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除地  
21 上物，並返還占用之系爭土地，為有理由：

22 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
24 段、中段定有明文。

25 2.經查：原告主張如附圖暫定編號62（9）部分，面積為39.34  
26 平方公尺之地上物即82號房屋之事實上處分權人為被告楊丁  
27 文教基金會等情，有82號房屋稅籍資料可稽（本院卷一第12  
28 7頁）；如附圖暫定編號62（10）部分，面積為27.08平方公  
29 尺之地上物即80號房屋之事實上處分權人原為楊清塗等情，  
30 有80號房屋稅籍資料可稽（本院卷一第125頁），楊清塗死  
31 亡後，其事實上處分權應由附表二編號1所示之繼承人即被

01 告楊瑞芳等12人繼承而共同共有；如附圖暫定編號62

02 (1)、62(4)、62(5)、62(15)部分，面積分別為30  
03 1.17、33.72、11.49、18.94平方公尺之地上物即78號房屋  
04 之事實上處分權人原為如附表三所示之人，有78號房屋稅籍  
05 資料可稽（本院卷一第109至123頁、本院卷二第227頁），  
06 而楊璫銓即楊雄傑、楊蓮祥、楊培璉、楊進春、楊金春死亡  
07 後，其等事實上處分權應各由附表二編號2至6所示之繼承人  
08 繼承而共同共有，另如附表三編號7、8、11所示之楊肇賢、  
09 楊順財、楊忠憲共有之事實上處分權業已出售予原告，有原  
10 告提出之契約書可參（本院卷三第413至417頁），又被告楊  
11 瑞芳、楊丁文教基金會、楊宗明就其等為前開房屋之事實上  
12 處分權人亦無爭執，是82、80、78號房屋之事實上處分權人  
13 分別為被告楊丁文教基金會、被告楊瑞芳等12人、被告楊宗  
14 明等36人及原告等情，自堪認定。至被告楊丁文教基金會固  
15 稱附表三編號10之「楊培基」應係楊肇賢之養父「楊培  
16 基」，而非本件之被告楊培基，78號房屋稅籍資料或係造表  
17 時錯列等語，惟楊肇賢於本件起訴時即主張附表三編號10之  
18 「楊培基」為本件被告，而非其養父「楊培基」，又被告楊  
19 培基就原告主張其為78號房屋事實上處分權人等事實，已於  
20 相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出  
21 任何書狀爭執，應視同自認原告之主張，是被告楊丁文教基  
22 金會前開所辯，自難可採。

23 3.又原告為系爭土地之所有權人，而被告並未舉證證明有何法  
24 律上權源占用系爭土地等情，均已認定如上，是如附圖所示  
25 地上物占用系爭土地自為無權占用，而屬對原告使用系爭土  
26 地之妨害，則原告依前開規定，請求被告楊丁文教基金會拆  
27 除如附圖暫定編號62(9)部分、被告楊瑞芳等12人拆除如  
28 附圖暫定編號62(10)部分、被告楊宗明等36人拆除如附圖  
29 暫定編號62(1)、62(4)、62(5)、62(15)部分之地  
30 上物及返還土地，於法有據。

31 (四)至被告楊丁文教基金會、楊宗明、黃楊月臺抗辯：原告不得

01 對系爭土地共有人依民法第821條為請求，及原告依民法第8  
02 28條第3項之規定應取得全體共有人之同意始能提起訴訟等  
03 語。然本件原告既已取得系爭土地所有權之全部，則前開所  
04 辯即與事實未符，自無理由。另被告楊宗明、黃楊月臺抗  
05 辯：原告收購土地時未一併購買建物，違反土地法第34條之  
06 1、第215條及民法第66條規定等語，然土地法第215條乃係  
07 國家徵收私法土地之相關規定，土地法第34條之1及民法第6  
08 6條亦非土地及建築應一併買賣之規定，是前開所辯，亦非  
09 有理。

10 (五)此外，被告楊丁文教基金會、楊瑞芳固辯稱原告應依其與林  
11 玉琴等人簽定之土地買賣契約書約定，給付建物補償費予被  
12 告，並於原告支付補償建物價金前，主張同時履行抗辯，拒  
13 絕拆屋交地等語，然為原告所否認，陳稱：補償金係債之約  
14 定，被告楊丁文教基金會、楊瑞芳均非契約相對人，自無權  
15 請求補償金等語，並提出土地買賣契約書為證（本院卷三第  
16 343至353頁）。按因契約互負債務者，於他方當事人未為對  
17 待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務  
18 者，不在此限，民法第264條第1項固有明文。再參諸該土地  
19 買賣契約書第16條第7項第6款約定，原告應負擔未保存地上  
20 物買賣補償價金1350萬元。惟原告並非依前開契約請求被告  
21 拆除地上物、返還占用之土地，自無上開同時履行抗辯之適  
22 用，且被告楊丁文教基金會、楊瑞芳均非上開契約之當事  
23 人，亦難認原告與被告楊丁文教基金會、楊瑞芳就上開契約  
24 互負何債務，是被告楊丁文教基金會、楊瑞芳執此為辯，自  
25 無理由。

26 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
27 被告楊丁文教基金會拆除如附圖暫定編號62（9）部分、被  
28 告楊瑞芳等12人拆除如附圖暫定編號62（10）部分、被告楊  
29 宗明等36人拆除如附圖暫定編號62（1）、62（4）、62  
30 （5）、62（15）部分之地上物及返還占用土地予原告，為  
31 有理由，應予准許。

01 五、原告及被告楊丁文教基金會、楊宗明、楊瑞芳均陳明願供擔  
02 保，請求宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌  
03 定相當之擔保金額宣告之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
05 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項後段、第2  
07 項。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

09 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

10 法官 賴秀雯

11 法官 蔡汎沂

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
14 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
15 應一併繳納上訴裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

17 書記官 陳宇萱

18 附表一：

19

原起訴聲明	被告	原證1圖示	備註
第1項	蔡錦成（業經原告撤回）	A、G	本院卷二第359、405頁
第2項	周子豪（業經原告撤回）	B	本院卷二第371、386頁
第3項	周榮華（業經原告撤回）	C	本院卷二第359、371頁
第4項	廖秀滿（業經原告撤回）	D	本院卷二第359頁
第5項	財團法人楊丁文教基金會	E	
第6項	楊瑞芳、楊清塗	F	
第7項	林玉琴（業經原告撤回）	H	本院卷二第359頁
第8項	楊宗明、楊清華、李楊素華	I	

20 附表二：

21

編號	被繼承人	繼承人

1	楊清塗	陳楊淑、王楊鶴、楊淑梅、楊淑鶯、楊淑鳳（已歿，繼承人為紀明安、紀弦辰、紀欣辰、紀亭羽）、楊淑資、楊文祥、楊瑞芳、楊文祿
2	楊璨銓即楊雄傑	楊宗明、楊維明（已歿，繼承人為劉針）、楊素芬
3	楊蓮祥	楊順財、楊鈺川、陳照、楊順玲
4	楊培璉	楊天生、蔡緒堅、蔡緒權、蔡緒薰、蔡緒榮、蔡素禎、倪楊月桂（已歿，繼承人為倪永森、倪錫炘、倪永村、倪永年、倪素芳）、黃楊月臺、王楊月霞、周雪娥、楊東璟（已歿，繼承人為黃曉鈴、楊郁晴）、楊隆榮、楊隆成、楊寶珠、楊雅苓
5	楊進春	楊麗玲
6	楊金春	林玉、楊和漢、楊昆城

## 附表三：

編號	事實上處分權人	持分比率	備註
1	楊璨銓即楊雄傑（已歿，繼承人如附表二編號2所示）	10/240	本院卷一第109頁
2	財團法人楊丁文教基金會	10/240、10/240	本院卷一第110至111頁
3	楊蓮祥（已歿，繼承人如附表二編號3所示）	30/240	本院卷一第112頁
4	楊培璉（已歿，繼承人如附表二編號4所示）	30/240	本院卷一第113頁
5	楊進春（已歿，繼承人如附表二編號5所示）	15/240	本院卷一第114頁
6	楊金春（已歿，繼承人如附表二編號6所示）	6/240	本院卷一第115頁、本院卷二第227頁
7	楊肇賢	15/240	本院卷一第116頁
8	楊順財	15/240	本院卷一第117頁
9	楊鈺川	15/240	本院卷一第118頁
10	楊培基	30/240	本院卷一第119頁
11	楊忠憲	6/240	本院卷一第120頁
12	顏旭宸	12/240	本院卷一第121頁
13	李楊素華	30/240	本院卷一第122頁

(續上頁)

01

14	陳秀香	6/240	本院卷一第123頁
----	-----	-------	-----------