

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第668號

原告 家泰建設開發股份有限公司

法定代理人 王維聖

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳官甫律師

陳紀雅律師

被告 莊碧綢

何采純

廖猛歲

廖偉喆

前4人共同

訴訟代理人 廖志堯律師

被告 廖聰明

廖玉梅

湯垂桐

湯垂林

陳湯月珠

湯美枝

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告莊碧綢應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖一所示編號A部分之地上物（面積335平方公尺）拆除，將該部分占用土地返還予原告及其他全體共有人。

被告何采純、廖猛歲、廖偉喆、廖聰明、廖玉梅、湯垂桐、湯垂林、陳湯月珠、湯美枝應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土

01 地上如附圖二所示編號B2部分之地上物（面積97平方公尺）、  
02 編號B1部分綠色實線之圍牆拆除，將B1、B2部分占用土地  
03 （合計面積134平方公尺）返還予原告及其他全體共有人。  
04 訴訟費用由被告莊碧綢負擔百分之71、被告何采純、廖猛歲、廖  
05 偉喆、廖聰明、廖玉梅、湯垂桐、湯垂林、陳湯月珠、湯美枝負  
06 擔百分之29。  
07 本判決第一項於原告以新臺幣943萬8,625元為被告莊碧綢供擔保  
08 後，得假執行；但被告莊碧綢如以新臺幣2831萬5,875元為原告  
09 預供擔保後，得免為假執行。  
10 本判決第二項於原告以新臺幣377萬5,450元為被告何采純、廖猛  
11 歲、廖偉喆、廖聰明、廖玉梅、湯垂桐、湯垂林、陳湯月珠、湯  
12 美枝供擔保後，得假執行；但被告何采純、廖猛歲、廖偉喆、廖  
13 聰明、廖玉梅、湯垂桐、湯垂林、陳湯月珠、湯美枝如以新臺幣  
14 1132萬6,350元為原告預供擔保後，得免為假執行。

#### 15 事實及理由

##### 16 壹、程序方面

17 一、本件被告廖聰明、廖玉梅、湯垂桐、湯垂林、陳湯月珠、湯  
18 美枝經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
19 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
20 為判決。  
21 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴  
22 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變  
23 更或追加，民事訴訟法第255條第1項、第256條分別定有明  
24 文。查原告起訴時原聲明請求(一)被告莊碧綢應將坐落臺中市  
25 ○○區○○段○○○○○段○○0000地號土地（下稱系爭土  
26 地）上，門牌號碼為臺中市○○區○○○○巷0號之未辦保  
27 存登記建物（面積約50平方公尺，正確面積以實測為準，下  
28 稱A建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人；(二)  
29 被告廖聰明、何采純、廖猛歲、廖偉喆、廖玉梅、湯垂桐、  
30 湯垂林、陳湯月珠、湯美枝（下合稱廖聰明等9人）應將坐  
31 落系爭土地上，門牌號碼為臺中市○○區○○○○巷0號之

01 未辦保存登記建物（面積約50平方公尺，正確面積以實測為  
02 準，下稱B建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有  
03 人（見本院卷第49、115至116頁）；嗣經本院囑託臺中市  
04 興地政事務所就A、B建物占用系爭土地之情形及面積測量  
05 並繪製112年3月14日土地複丈成果圖2份（收件日期文號為1  
06 12年2月4日興土測字第12600號，即本判決書之附圖一、  
07 二，下稱附圖一、二），原告於112年9月7日以民事準備狀  
08 變更訴之聲明為：(一)被告莊碧綢應將坐落系爭土地上如附圖  
09 一所示編號A之地上物拆除（面積335平方公尺），並將該  
10 部分土地返還予原告及全體共有人。(二)被告廖聰明等9人應  
11 將坐落系爭土地上如附圖二所示編號B2之地上物拆除（面  
12 積97平方公尺）、編號B1之綠色實線所示圍牆拆除，並將  
13 前開占用土地返還予原告及全體共有人（見本院卷(二)第257  
14 頁）。經核原告所為聲明之變更，係依測量結果就請求被告  
15 拆除地上物並返還土地之具體位置及面積之特定，並未變更  
16 訴訟標的，而僅屬補充或更正事實上及法律上之陳述，非屬  
17 訴之變更或追加，合先敘明。

## 18 貳、實體部分

19 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，權利範圍為00000000  
20 000分之000000000000。系爭土地上遭被告莊碧綢以A建物無  
21 權占用，用以經營吉利購物中心；又遭被告廖聰明等9人以  
22 B建物無權占用，作為民宅居住使用，被告無權占用系爭土  
23 地，侵害原告對系爭土地之所有權。B建物之占有人雖為何  
24 采純、廖猛歲、廖偉喆（下稱何采純等3人），然B建物原  
25 事實上處分權人為訴外人廖阿牛，廖阿牛之繼承人及廖阿牛  
26 之女湯廖彩雲之繼承人，均未辦理拋棄繼承，故B建物之事  
27 實上處分權應為廖阿牛之全部繼承人及再轉繼承人繼承。被  
28 告迄未提出系爭土地之租約，且依98年1月23日修正前之民  
29 法第820條第1項規定，共有物之管理應經全體共有人同意，  
30 由被告提出之證物無從認定全體共有人同意出租系爭土地予  
31 被告。至西屯段930地號等62筆共有基地共有人組織（下稱

01 系爭共有人組織)並非由全體土地共有人組成，該組織代表  
02 人亦非受所有土地共有人授權，無權代表或代理系爭土地全  
03 體共有人出租系爭土地。縱認訴外人廖學慶、廖學能、廖學  
04 潤、廖學炳、廖本福、廖本賢或廖崇宏曾以系爭共有人組織  
05 代表人或管理人名義向被告或被告之被繼承人收取租金，亦  
06 無法證明被告業與系爭土地所有權人成立租賃契約，被告就  
07 不合法之租約提存租金，並不使該租約合法。被告並非經系  
08 爭土地全體共有人同意而承租系爭土地，不得要求原告繼受  
09 租約之效力。爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段  
10 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

11 (一)被告莊碧綢應將坐落系爭土地上如附圖一所示編號A之地上  
12 物拆除(面積335平方公尺)，並將該部分土地返還予原告  
13 及全體共有人。

14 (二)被告廖聰明等9人應將坐落系爭土地上如附圖二所示編號B2  
15 之地上物拆除(面積97平方公尺)、編號B1之綠色實線所  
16 示圍牆拆除，並將前開占用土地返還予原告及全體共有人。

17 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 18 二、被告則以：

19 (一)莊碧綢以：伊係基於租賃關係占有使用系爭土地，具有正當  
20 法律權源。因該不定期租賃契約之成立年代久遠，伊舉證顯  
21 有困難，應減輕其證明度。伊自35年間即設籍於A建物，與  
22 家人居住長達數十年，在本件訴訟之前，均無系爭土地之所有  
23 權人要求伊拆屋還地。參考出租人代表廖學炳、廖學潤、  
24 廖學慶、廖學能與承租人即訴外人廖進應、朱樹芳、廖繼  
25 培、廖坤煌、張依丙於64年4月3日訂定之合約書，廖進應等  
26 5人承租廖學炳等人之共有土地迄今已近50年。系爭土地係  
27 包括在西屯段930地號等62筆土地之內，西屯段930地號等62  
28 筆土地有成立共有基地管理委員會，並制定共有人組織章程  
29 及管理規約。伊歷年來均有繳納系爭土地租金，包含伊在內  
30 之承租人均持續辦理租金提存，系爭土地地主代表人近20年  
31 亦有領取承租人提存之租金。系爭共有人組織管理委員會並

01 曾於86年間通知伊調整租金，94年度之承租人應繳納租金明  
02 細表亦載明伊承租系爭土地之面積為379平方公尺，與附圖  
03 一所示A建物占用面積大致相符。伊與系爭土地出租人間有  
04 不定期租賃關係，依88年4月21日修正前民法第425條規定，  
05 該租賃關係對於系爭土地之受讓人即原告繼續存在，伊自有  
06 占有使用系爭土地之正當權源，並請依民事訴訟法第277條  
07 第1項但書規定，降低伊之舉證責任等語，資為抗辯。並聲  
08 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供  
09 擔保免為假執行。

10 (二)何采純、廖猛歲、廖偉喆以：B建物之事實上處分權人原為  
11 廖猛歲與廖偉喆之祖父廖阿牛，為訴外人即廖猛歲、廖偉喆  
12 之父廖天堂遺留之財產，現由何采純等3人共同居住使用，  
13 何采純等3人為B建物之事實上處分權人，至被告廖聰明、  
14 廖玉梅、湯垂桐、湯垂林、湯美枝、陳湯月珠並無B建物之  
15 事實上處分權。廖阿牛於數十年前即向系爭土地地主承租B  
16 建物之基地，係基於不定期租賃關係占有使用系爭土地。廖  
17 阿牛、廖天堂有繳納系爭土地租金，並與其他承租人持續共  
18 同辦理租金提存，系爭土地地主代表人近20年亦有領取承租  
19 人提存之租金。系爭共有人組織管理委員會並曾於86年間通  
20 知廖天堂調整租金，94年度之承租人應繳納租金明細表記載  
21 廖天堂承租之土地面積與附圖二所示B建物占用面積大致相  
22 符。伊等與系爭土地出租人間有不定期租賃關係，依88年4  
23 月21日修正前民法第425條規定，該租賃關係對於系爭土地  
24 之受讓人即原告繼續存在，伊等自有占有使用系爭土地之正  
25 當權源，並請依民事訴訟法第277條第1項但書規定，降低伊  
26 等之舉證責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行  
27 之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執行。

28 (三)湯垂桐以：B建物與伊無關，伊沒有處分B建物的權利，亦  
29 從未使用B建物。伊不知伊母親與其他伊祖父之繼承人有無  
30 分割協議等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行  
31 之聲請。

01 (四)湯垂林以：B建物與伊無關，伊沒有處分B建物的權利，亦  
02 從未使用B建物等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及  
03 假執行之聲請

04 (五)陳湯月珠以：伊對B建物沒有任何權利，亦未使用B建物，  
05 伊未聽過伊母親對B建物有持分等語，資為抗辯。並聲明：  
06 駁回原告之訴及假執行之聲請。

07 (六)被告廖聰明、廖玉梅、湯美枝未於言詞辯論期日到場，亦未  
08 提出書狀作何聲明或陳述。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第346至347頁）：

10 (一)臺中市○○區○○段0000地號土地（即系爭土地）為原告與  
11 其他共有人共有（見本院卷(一)第17、19至20頁土地所有權  
12 狀、登記謄本）。

13 (二)系爭土地上建有未保存登記之臺中市○○區○○○○巷0號  
14 房屋（即A建物，占用面積335平方公尺）、同巷2號房屋及  
15 圍牆（即B建物，占用面積為97、37平方公尺）（見本院卷  
16 (二)第205、207頁土地複丈成果圖）。

17 (三)A建物為莊碧綢占有使用，莊碧綢有事實上處分權（見本院  
18 卷(一)第35頁房屋稅籍證明書、本院卷(二)第49至50頁勘驗筆  
19 錄）。

20 (四)B建物之事實上處分權人原為廖阿牛（見本院卷(一)第37頁房  
21 屋稅籍證明書），現由被告何采純、廖猛歲、廖韋喆占有使  
22 用（見本院卷(二)第49頁勘驗筆錄）。廖阿牛於68年9月28日  
23 死亡，其繼承人為湯廖彩雲、廖天堂、被告廖聰明、廖玉  
24 梅；湯廖彩雲於102年12月15日死亡，其繼承人為被告湯垂  
25 桐、湯垂林、陳湯月珠、湯美枝、湯垂森（已於109年10月4  
26 日死亡）；廖天堂於107年8月26日死亡，其繼承人為被告何  
27 采純、廖猛歲、廖韋喆（見本院卷(一)第85至114頁戶籍資  
28 料、繼承系爭表）。廖阿牛、湯廖彩雲、廖天堂之繼承人均  
29 未拋棄繼承（見本院卷(二)第199頁本院家事法庭函）。

30 四、法院之判斷：

31 (一)被告廖聰明等9人均為B建物之事實上處分權人：

01 1.按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一  
02 次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除  
03 之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。  
04 次按遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一直系血親  
05 卑親屬。二父母。三兄弟姊妹。四祖父母。同一順序之繼承  
06 人有數人時，按人數平均繼承。配偶有相互繼承遺產之權，  
07 其與民法第1138條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應  
08 繼分與他繼承人平均。繼承人自繼承開始時，除民法另有規  
09 定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。繼承人有數  
10 人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，  
11 民法第1138條、第1141條前段、第1144條第1款、第1148條  
12 第1項前段、第1151條分別定有明文。

13 2.查B建物為未辦理保存登記之建物，B建物之事實上處分權  
14 人原為廖阿牛。嗣廖阿牛於68年9月28日死亡，其繼承人為  
15 湯廖彩雲、廖天堂、被告廖聰明、廖玉梅；湯廖彩雲於102  
16 年12月15日死亡，其繼承人為被告湯垂桐、湯垂林、陳湯月  
17 珠、湯美枝、湯垂森（已於109年10月4日死亡）；廖天堂於  
18 107年8月26日死亡，其繼承人為被告何采純、廖猛崴、廖韋  
19 喆。廖阿牛、湯廖彩雲、廖天堂之繼承人均未拋棄繼承。又  
20 B建物現由被告何采純、廖猛崴、廖韋喆占有使用等情，為  
21 兩造所不爭執，並有繼承系統表、戶籍資料、本院家事法庭  
22 函文，及本院勘驗筆錄可稽（見本院卷(一)第85至114頁、卷  
23 (二)第199、49頁）。被告何采純等3人雖主張伊等為B建物之  
24 事實上處分權人，被告湯垂桐、湯垂林及陳湯月珠則否認其  
25 等就B建物有事實上處分權，惟此均為原告所否認，且被告  
26 何采純等3人、湯垂桐、湯垂林及陳湯月珠均未表示廖阿牛  
27 之全體繼承人於廖阿牛死亡後，曾如何就廖阿牛之遺產為分  
28 割協議。且若廖阿牛之繼承人曾就B建物達成遺產分割協  
29 議，協議由廖天堂繼承B建物之事實上處分權，衡情應於協  
30 議後即辦理房屋稅籍變更，以明各繼承人之權利義務關係，  
31 惟觀諸B建物之房屋稅籍證明書所示（見本院卷(一)第37

01 頁)，B建物之納稅義務人迄今仍為廖阿牛，其繼承人均未  
02 曾申請納稅義務人名義變更，自難認廖阿牛之繼承人就B建  
03 物之事實上處分權已為遺產分割協議。綜上，並無證據足認  
04 廖阿牛之繼承人已就B建物之事實上處分權達成遺產分割協  
05 議，廖阿牛之繼承人既均未拋棄繼承，B建物之事實上處分  
06 權自應由廖阿牛之全體繼承人繼承，並於廖阿牛之部分繼承  
07 人死亡後，再由再轉繼承人繼承，而與其餘繼承人維持公同  
08 共有關係，是原告主張被告廖聰明等9人均為B建物之事實  
09 上處分權人，應屬可採。

10 (二)原告得依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請  
11 求被告莊碧綢、廖聰明等9人分別拆除A、B建物，返還所  
12 占用之土地予系爭土地全體共有人：

13 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。  
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
15 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全  
16 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有  
17 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有  
18 明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告  
19 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  
20 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被  
21 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證  
22 明，則應認原告之請求為有理由（最高法院91年度台上字第  
23 2182號判決意旨參照）。被告莊碧綢及何采純等3人抗辯其  
24 等分別占有使用之A建物、B建物係有權占有系爭土地，自  
25 應由其等就占有系爭土地具有正當法律權源乙節，負舉證責  
26 任。

27 2.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年  
28 1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。是於上開條文  
29 修正前，共有土地之出租，因屬共有物管理行為，除契約另  
30 有訂定外，應由共有人全體共同為之，無民法第819條第2項  
31 或土地法第34條之1第1項規定之適用。部分共有人未經其他

01 共有人之同意，擅將共有土地出租與他人，對其他共有人應  
02 屬不生效力。次按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓  
03 與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，89年5  
04 月5日修正施行前之民法第425條定有明文。出租人於89年5  
05 月5日民法債編修正施行前，已與承租人訂立未經公證，租  
06 賃期限逾5年或未定期限之不動產租賃契約，並將不動產交  
07 由承租人占有中，嗣於該法修正施行後始將不動產所有權讓  
08 與他人者，基於法律不溯及既往原則，並保護民法債編修正  
09 前之既有秩序，以維護法律之安定性，當無適用修正後民法  
10 第425條第2項規定之餘地（最高法院108年度台上字第2265  
11 號判決意旨參照）。

12 3. 被告莊碧綢及何采純等3人雖抗辯其等係基於不定期租賃契  
13 約，而分別占有使用A建物、B建物所坐落之系爭土地，惟  
14 其等均未能說明A建物、B建物原所有人或事實上處分權人  
15 係如何與系爭土地之所有權人成立租賃契約。且被告莊碧綢  
16 及何采純等3人雖提出系爭共有人組織之組織章程及管理規  
17 約、管理委員會函文、會議紀錄、公告、租金明細（見本院  
18 卷(二)第87至97、卷(三)第159至166、175至187頁），及其等繳  
19 納租金之收據（見本院卷(一)第239至243頁、卷(二)第113至195  
20 頁）、租金提存書（見本院卷(一)第143至210、249至263）、  
21 調整租金通知（見本院卷(一)第245頁、卷(二)第99頁）、94年  
22 承租人應繳納租金明細表（見本院卷(二)第107至111頁）等，  
23 主張其等或其等之被繼承人為系爭土地之承租人，且有依租  
24 賃契約給付租金予出租人。惟綜觀上開資料，並無系爭共有  
25 人組織之成員明細，無法確認系爭共有人組織之成員是否包  
26 含系爭土地之全體共有人，亦無法知悉向被告或其被繼承人  
27 收取租金之人或其提存租金之受取人廖學能、廖學慶、廖學  
28 炳、廖學古、廖崇宏、廖本賢、廖本福等系爭共有人組織之  
29 代表人或管理人，是否係受系爭土地「全體」共有人之同意  
30 或授權而出租系爭土地，及處理租金收取事宜。

31 4. 且參以證人廖本賢於本院另案111年度訴字第3137號請求拆

01 屋還地等事件審理中證稱：我不確定系爭土地的共有人有  
02 誰，不曉得當初是否有同意出租系爭土地予廖天福或廖阿  
03 定，如果有也是好幾代以前，並非我租給他們的，所以我不  
04 清楚，當初出租系爭土地給他人時，我不清楚上一輩的人是  
05 否全部都有同意出租，我們這一輩的人只是承接上輩的租賃  
06 關係等語（見本院卷(二)第422至425頁）；證人廖本福於該案  
07 亦證稱：據我所知，104年以前我們有一些地出租給佃農使  
08 用，至於佃農是否有經過同意在上面蓋房子等細節，要問廖  
09 本賢，他比較清楚，早期是向佃農收租金，後來有一些私下  
10 買賣狀況，就向地上物使用人收取租金，系爭土地是數百人  
11 共有，大家會分別把持分出售，簽立租約時，全體共有人是  
12 否同意或授權出租土地是我祖父輩的事，我不清楚等語（見  
13 本院卷(二)第414至416頁）；證人廖本慶則證稱：廖氏伙房是  
14 個組織，成員都是廖氏的宗親，廖大妹及廖老番是我的祖  
15 輩，他們都是廖氏伙房的人，為當時負責管理廖氏伙房共有  
16 土地的人，系爭土地共有人除了廖氏伙房外，還有其他共有人，  
17 我不知道成立租約時，不屬於廖氏伙房的系爭土地共有人  
18 是否有到場或同意與承租人簽立租約等語（見本院卷(二)第  
19 417至418頁）。由上開證人證述可知，證人廖本賢、廖本  
20 福、廖本慶等人即使曾經擔任系爭共有人組織之管理委員會  
21 委員或代表人，亦不知含系爭土地在內之西屯段930地號等6  
22 2筆共有土地之原始出租情形，更不知各筆土地分別經出租  
23 時，是否係經全體土地共有人之同意或授權。再觀諸推選廖  
24 本賢、廖本福為系爭共有人組織之代表人、副代表人之共有  
25 土地（基地）推選代表人同意書所示（見本院卷(二)第73至83  
26 頁），該同意書所列載之同意人僅有143人，被告亦自陳該  
27 等同意人並未包含系爭土地之全部共有人（見本院卷(二)第34  
28 6頁），由此益徵廖本賢、廖本福雖以系爭共有人組織代表  
29 人之身分處理系爭土地之租金收取事宜，惟其等實未經系爭  
30 土地全體共有人之同意或授權。

31 5.另參諸被告莊碧綢提出之64年4月3日「合約書」所示（見本

01 院卷(一)第139至142頁)，該合約書為承租人廖進廳等人向出  
02 租人代表人廖學炳、廖學潤、廖學慶、廖學能等人承租出租  
03 人共有土地，惟合約書第伍條記載「其他土地共有人如欲收  
04 取租金或干涉乙方（即承租人）修理地上房屋甲方（即出租  
05 人）負責理楚，不得使乙方受有損害」等文字，亦可推知該  
06 合約書之出租人廖學炳、廖學潤、廖學慶、廖學能等人雖自  
07 稱為土地共有人之代表，惟其等實際上並未獲得全體土地共  
08 有人之同意或授權處理土地出租事宜，故「其他土地共有  
09 人」仍可能向承租人主張權利，該出租人乃於合約書中向承  
10 租人承諾由其負責處理此等情況。

11 6. 至被告莊碧綢及何采純等3人雖抗辯被告或其被繼承人長年  
12 占有使用A建物、B建物，均未經系爭土地共有人提出異議  
13 云云。惟依系爭土地登記謄本所示（見本院卷(二)第266至318  
14 頁），系爭土地之共有人眾多，各共有人登記持有應有部分  
15 之原因有分割轉載、繼承、贈與、買賣、判決共有物分割，  
16 甚至收歸國有等，大部分共有人之應有部分比例均不高，產  
17 權複雜，復曾有自稱共有人代表之系爭共有人組織出面向土  
18 地使用者收取租金，非屬系爭共有人組織之共有人或因可得  
19 利益不高，或為避免與系爭共有人組織發生衝突，或因訴請  
20 拆屋還地需費之成本過高，因而未向土地占用人主張權利，  
21 尚與常情無違，尚無從以被告或其被繼承人長年占有使用  
22 A、B建物，未曾經系爭土地共有人提出異議，即認其等承  
23 租使用系爭土地係經全體共有人之同意，而主張該租賃關係  
24 對其他非屬系爭共有人組織之共有人或其繼受人亦有效力。

25 7. 綜合上開事證，被告並未能證明A建物、B建物之原所有人  
26 或事實上處分權人係經系爭土地之全體共有人同意或授權而  
27 承租系爭土地，且系爭共有人組織之成員僅係系爭土地之部  
28 分共有人，並非全體共有人，系爭共有人組織之管理人或代  
29 表人並未經系爭土地全體共有人之同意或授權，縱使被告或  
30 其被繼承人有持續向系爭共有人組織之管理人給付租金或提  
31 存租金之情形，亦無從認定該租賃關係對於非系爭共有人組

01 織成員之其他系爭土地共有人或其繼承人亦有效力。從而，  
02 本件被告既未能舉證證明其等就A、B建物對原告有合法占  
03 有使用系爭土地之正當權源，原告依民法第767條第1項前  
04 段、中段、第821條規定，請求被告莊碧綢、廖聰明等9人分  
05 別拆除A、B建物，並返還所占用之土地予系爭土地全體共  
06 有人，核屬有據。

07 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條  
08 規定請求(一)被告莊碧綢應將坐落系爭土地上如附圖一所示編  
09 號A之地上物拆除（面積335平方公尺），並將該部分土地  
10 返還予原告及其他全體共有人。(二)被告廖聰明等9人應將坐  
11 落系爭土地上如附圖二所示編號B2之地上物拆除（面積97  
12 平方公尺）、編號B1之綠色實線所示圍牆拆除，並將B1、  
13 B2部分占用土地（合計面積134平方公尺）返還予原告及其  
14 他全體共有人，為有理由，應予准許。

15 六、原告及被告莊碧綢、何采純等3人均陳明願供擔保，聲請宣  
16 告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當  
17 擔保金額准許之；併依民事訴訟法第392條第2項規定，職權  
18 酌定相當擔保金額准被告廖聰明、廖玉梅、湯垂桐、湯垂  
19 林、陳湯月珠、湯美枝得預供擔保後，免為假執行。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
21 勘酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘  
22 明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日  
25 民事第二庭 法 官 李宜娟

26 正本係照原本作成。

27 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  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日  
30 書記官 李嘯靜