

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第671號

原告 展望企業有限公司

法定代理人 林瑪莉

訴訟代理人 林更穎律師

被告 賴永田

廖文勇

訴訟代理人 廖宏謀

被告 黃志義

兼 上一人

訴訟代理人 黃松榮

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告賴永田應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號A1部分所示棚架（面積18平方公尺）、A2部分所示房屋（面積98平方公尺）、A3部分所示棚架（面積15平方公尺）、A4部分所示鐵皮屋（面積13平方公尺）、A5部分所示鐵皮屋（面積3平方公尺）之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地返還予原告及全體共有人。

二、被告廖文勇應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號B1部分所示棚架含鐵門及圍牆（面積96平方公尺）、B2部分所示房屋（面積272平方公尺）之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地返還予原告及全體共有人。

三、被告黃松榮應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖編號C部分所示房屋（面積137平方公尺）之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地返還予原告及全體共有人。

01 四、原告其餘之訴駁回。

02 五、訴訟費用由被告賴永田負擔百分之二十三、被告廖文勇負擔
03 百分之五十六、被告黃松榮負擔百分之二十一。

04 六、本判決第一項於原告以新臺幣肆佰壹拾伍萬元為被告賴永田
05 供擔保後，得假執行；但被告賴永田以新臺幣壹仟貳佰肆拾
06 貳萬伍仟壹佰柒拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

07 七、本判決第二項於原告以新臺幣壹仟零參拾柒萬元為被告廖文
08 勇供擔保後，得假執行；但被告廖文勇以新臺幣參仟壹佰壹
09 拾萬伍仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

10 八、本判決第三項於原告以新臺幣參佰捌拾陸萬元為被告黃松榮
11 供擔保後，得假執行；但被告黃松榮以新臺幣壹仟壹佰伍拾
12 柒萬玖仟玖佰貳拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

13 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序部分：

16 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
17 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
18 款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
19 部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤
20 回，被告未於期日到場者，自前開筆錄送達之日起，10日內
21 未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、
22 第4項定有明文。

23 二、查，原告原聲明：「(一)被告即附表1所示之人、廖文宏、賴
24 永田應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭
25 土地）上，門牌號碼為臺中市○○區○○○○巷0號之未辦
26 保存登記建物（面積約50平方公尺，正確面積以實測為準）
27 拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(二)被告即附表
28 2所示之人、黃志義應將坐落系爭土地上，門牌號碼為臺中
29 市○○區○○○○巷0號之未辦保存登記建物（面積約50平
30 方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將上開土地返還原
31 告及全體共有人。(三)上二項請求，原告願供擔保，請准宣告

假執行等語。」（見本院卷一第258頁）嗣於113年1月17日言詞辯論程序時撤回對於附表1、附表2所示之人之訴，追加黃松榮為被告，並變更追加聲明為：「(一)被告賴永田應將坐落系爭土地上如附件臺中市中興地政事務所收件日期文號112年9月14日興土測字110600號土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）編號A1部分所示棚架（面積18平方公尺）、A2部分所示房屋（面積98平方公尺）、A3部分所示棚架（面積15平方公尺）、A4部分所示鐵皮屋（面積13平方公尺）、A5部分所示鐵皮屋（面積3平方公尺）之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地返還予原告及全體共有人。(二)被告廖文勇應將坐落系爭土地上如附圖編號B1部分所示棚架含鐵門及圍牆（面積96平方公尺）、B2部分所示房屋（面積272平方公尺）之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地返還予原告及全體共有人。(三)被告黃志義、黃松榮應將坐落系爭土地上如附圖編號C部分所示房屋（面積137平方公尺）之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地返還予原告及全體共有人。(四)前三項請求，原告願供擔保請准宣告假執行等語。」（見本院卷三第121-122頁）。核原告前開撤回對附表1、附表2之人之訴，業經被告廖月霞、林木川於言詞辯論期日當庭表示同意，其餘之人則經本院送達該次言詞辯論筆錄後，均未於10日內提出異議，亦視為同意撤回，則原告上開訴之撤回均於法相符，並生撤回之效力。至於原告追加黃松榮為被告及根據臺中市中興地政事務所測量繪製之圖面結果，追加變更如上開聲明部分，經核均係基於同一請求之基礎事實，合於上開規定，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

原告為系爭土地共有人之一，惟系爭土地上現遭被告賴永田以附圖編號A1、A2、A3、A4、A5所示之地上物無權占有，遭被告廖文勇以附圖編號B1、B2所示之地上物無權占有，遭被告黃志義及黃松榮以附圖編號C所示之地上物無權占有，並

01 均以之作為民宅居住使用。原告爰依民法第767條第1項前
02 段、中段及同法第821條等規定，提起本件訴訟，請求被告
03 應拆除上開地上物，並返還所占用之系爭土地予原告及其他
04 全體共有人等語。並聲明如上開壹、程序部分第二段變更追
05 加後之聲明所示。

06 二、被告則以：

07 (一)被告廖文勇：

08 伊先祖在百年前即向系爭土地所有人即訴外人廖朝孔祭祀公
09 業承租系爭土地，用以興建房屋作為居住之用。64年4月3日
10 由包括系爭土地在內之多筆土地所有人之代表人與土地承租
11 人之代表人訂立土地租賃合約書，其上載明租金計算及承租
12 人可以修整房屋，並無租約到期日，屬不定期租約，並約定
13 每半年由承租人將租金提存於鈞院後再由出租人提領。且自
14 鈞院調得另案111訴字第3137號卷內，其中證人廖本福、廖
15 本慶、廖本賢之證詞，均可證明兩造有租賃關係存在。原告
16 於111年9月13日登記為所有人後即向伊提起訴訟，然依買賣
17 不破租賃原則，原告顯屬無端興訟，伊所有坐落在系爭土地
18 上如附圖編號B1、B2所示之地上物，確為有權占有等語資為
19 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 (二)被告賴永田：

21 伊就附圖編號A1、A2、A3、A4、A5所示之地上物，係70年2
22 月13日向訴外人廖坤源購買，伊後續亦有繳交基地租金。上
23 開建物坐落系爭土地的權源是租賃契約，出租人是祭祀公業
24 廖朝孔，租金伊都是繳給祭祀公業的代表，該租賃契約屬不
25 定期租約，伊就系爭土地為有權占有等語資為抗辯。並聲
26 明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，
27 請准供擔保免為假執行。

28 (三)被告黃松榮及黃志義：

29 伊等為父子關係。附圖編號C所示之地上物不是被告黃志義
30 的，而是被告黃松榮所有。該地上物使用系爭土地之權源為
31 租賃關係，出租人是祭祀公業，代表人為廖本賢、廖本福、

01 廖本慶三人。被告黃松榮都有按期繳納租金，一年繳二次，
02 最後一次是105年繳納的，因為原本的代表人說他們的土地
03 持分已經出賣移轉了，就不再收取租金，被告黃志義後來就
04 沒有繼續辦理提存，認為附圖編號C之地上物為有權占有系
05 爭土地等語資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請
06 均駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

07 三、本院之判斷：

- 08 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
10 段及中段定有明文。又民法第821條規定，各共有人對於第
11 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有
12 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
- 13 (二)次按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭
14 執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就
15 其占有權源之存在負舉證責任（最高法院91年度台上字第25
16 78號、106年度台上字第2030號判決意旨參照）。
- 17 (三)查，原告為持有系爭土地應有部分000000000分之00000000
18 之土地所有人，有土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷
19 二第117頁），堪認為真。再者，原告主張附圖編號A1部分
20 所示棚架、A2部分所示房屋、A3部分所示棚架、A4部分所示
21 鐵皮屋、A5部分所示鐵皮屋等地上物，其事實上處分權人為
22 被告賴永田；附圖編號B1部分所示棚架含鐵門及圍牆、B2部
23 分所示房屋等地上物，其事實上處分權人為被告廖文勇；附
24 圖編號C所示房屋，其事實上處分權人為被告黃松榮，及上
25 開地上物坐落系爭土地之面積及位置如附圖所示等情，經本
26 院勘驗現場製有勘驗筆錄為憑，並經臺中市興地政事務所
27 人員至現場實地測繪製有附圖為佐，且為被告所不爭執（見
28 本院卷二第375-391頁、卷三第13、15、149頁），亦堪認為
29 真。
- 30 (四)至於原告雖主張附圖編號C所示房屋，其事實上處分權人亦
31 包含被告黃志義云云。惟被告黃志義及黃松榮對此答辯稱其

01 等為父子關係，上開房屋為被告黃松榮所有，並非被告黃志
02 義所有等語（見本院卷二第238頁）。既被告黃志義及黃松
03 榮否認原告上開主張，自應由原告就此負舉證之責。然原告
04 並未提出證據證明附圖編號C所示房屋，其事實上處分權人
05 亦包含被告黃志義，即應認附圖編號C所示房屋其事實上處
06 分權人僅有被告黃松榮，而不包含被告黃志義，是以原告依
07 民法第767條第1項前段及第821條規定，請求被告黃志義應
08 拆除附圖編號C所示房屋，並返還所占有之系爭土地等語，
09 即屬無據。

10 (五)又被告賴永田、廖文勇及黃松榮均辯稱其等就上開坐落在系
11 爭土地上之地上物，有占有系爭土地之正當權源，則當應由
12 被告賴永田、廖文勇及黃松榮就其所辯之負舉證責任。經
13 查：

14 1.被告廖文勇提出「合約書」1紙、數份以廖本賢、廖本福為
15 提存物受取人之本院提存書、「共有土地（基地）推選代表
16 人同意書」為證，主張被告之先祖在百年前即向系爭土地所
17 有權人即廖朝孔祭祀公業承租系爭土地，並自建房屋居住，
18 至今由被告廖文勇一脈繼承並繼續居住等語。然被告廖文勇
19 提出之「合約書」（見本院卷一第87、89頁）並未記載租賃
20 之土地地號，則該合約書是否與系爭土地有關，實無從認
21 定，再者由該合約書第伍條記載「其他土地共有人如欲收取
22 租金或干涉乙方修理地上房屋甲方負責理楚，不得使乙方受
23 有損害」等文字，亦可推知該合約書應未經全體土地共有人
24 同意所簽訂，方有上開文字之記載。至於被告廖文勇所提出
25 之數份提存書（見本院卷一第91-115頁、卷二第273-367
26 頁），僅能認定如提存書所載之朱啓民等人有自88年起至112
27 年止，陸續以廖本賢、廖本福為提存物受取人，向本院提存
28 現金，而辦理清償提存之事，惟仍無法據此推論有被告廖文
29 勇所辯租賃契約存在之事。又被告廖文勇所提出之「共有土
30 地（基地）推選代表人同意書」（見本院卷二第267頁）其
31 上僅係表明該「大會」經討論後推選廖本賢為繼任土地共有

01 代表人、廖本福為副代表人，並經授權辦理有關土地出租、
02 租金收配等事宜，並該列表之土地中包含系爭土地等情，惟
03 該「大會」之性質為何、該同意書係由何些人員所簽署、是
04 否為當時之系爭土地全體共有人同意等情，該同意書均未表
05 明，是以亦無從憑該同意書認定被告所辯之事實。

06 2.被告賴永田提出收據數紙表示確實有繳交系爭土地之租金等
07 語。觀諸被告賴永田提出之收據（見本院卷三第133、135
08 頁），其記載收到租金時間分為70年間、71年間、80年、81
09 年間，並記載出具人為管理人廖學炳、代表人廖學古，以及
10 承租人賴廖玉霞、廖坤源有繳納西屯段930號等45筆建地之
11 租金等語，惟由此僅能認廖學炳、廖學古曾就上開土地向賴
12 廖玉霞、廖坤源收取租金，至於廖學炳、廖學古代理或代表
13 何人、租賃關係存在於何人之間等情，均無從證明。是亦無
14 從憑被告賴永田所提之上開收據，認定被告賴永田所辯之事
15 實。

16 3.至於被告黃松榮並未提出證據以佐證其說，則亦應認被告黃
17 松榮所辯並非事實。

18 4.另就本院所調取本院111年度訴字第3137號民事事件中，關
19 於證人廖本福、廖本慶及廖本賢於該件證述之言詞辯論筆
20 錄，證人廖本福係證稱：104年以前我們有一些地是出租給
21 佃農使用，至於佃農是否有經過同意在上面蓋房子，要問廖
22 本賢，他比較清楚；3112地號土地是不定期租賃，當時3112
23 地號土地是數百人共有，大家會分別把持分出售，出售的時
24 間點不一，我的部分是在104年賣掉持分，我也是賣給共有
25 人；我不知道3112地號土地之不定期租賃何時終止；我不清
26 楚在簽立租約時，是有全體3112地號土地共有人同意或授權
27 出租土地等語（見本院卷三第170-172頁）。證人廖本慶證
28 稱：廖天福之前有付3112地號土地的租金給廖氏伙房，廖氏
29 伙房是個組織，成員都是廖氏宗親，廖氏伙房當時推選兩個
30 代表廖本賢、廖本福，由他們收取租金再分給各房的人；31
31 12地號土地除了廖氏伙房的共有人外還有其他共有人等語

（見本院卷三第173-174頁）。證人廖本賢則證稱：我擔任廖氏伙房代表人期間有去收租金，但有的人就是不交，就廖氏伙房所出租之土地其共有人名單，為上一輩人留下的資料，當時我們並沒有查證該63筆土地的共有人是誰，也不確定所有的土地共有人都在後面等語（見本院卷三第182-183頁）。

5.是綜合上開證人之證述、被告廖文勇提出之「共有土地（基地）推選代表人同意書」，並參酌系爭土地之第一類登記謄本顯示系爭土地之共有人眾多、各共有人登記持有應有部分之原因有繼承、有判決共有物分割、買賣、贈與等，亦有各自持有應有部分，或與他共有人共同共有特定應有部分之情形（見本院卷二第29-127頁），則應認廖本福、廖本慶及廖本賢曾以包含系爭土地部分共有人在內之廖氏子孫所成立「廖氏伙房」（並非法人、亦非祭祀公業）組織代表人身分，向系爭土地上地上物之所有人或事實上處分權人收取租金。然該「廖氏伙房」之成員僅為部分之系爭土地共有人，而依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」，則當應由全體系爭土地共有人同意與被告就系爭土地成立租賃契約方合於上開規定，如共有人中之一人或部分人未經其他共有人同意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對於他共有人不生效力（最高法院89年度台上字第637號判決意旨參照）。既所謂之「廖氏伙房」之成員僅為部分之系爭土地共有人，縱認廖本福、廖本慶及廖本賢曾以「廖氏伙房」代表人向被告收取租金，亦不能認已與系爭土地之所有權人成立租賃契約，而進而抗辯就系爭土地為有權占有，則被告所辯亦屬無據。

(六)基上，被告賴永田、廖文勇及黃松榮所辯均不可採，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告賴永田應拆除附圖編號A1、A2、A3、A4、A5所示之地上物，被告廖文勇應拆除附圖編號B1、B2所示之地上物，被告黃松榮

01 應拆除附圖編號C所示之地上物，並均請求上開被告返還所
02 占用之系爭土地等語，均有理由；至於原告對被告黃志義請
03 求部分，因被告黃志義並非附圖編號C所示之地上物之事實
04 上處分權人，原告對其請求拆除地上物並返還土地，則無理
05 由。

06 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條
07 等規定，請求被告賴永田應將坐落系爭土地上如附圖編號A1
08 部分所示棚架、A2部分所示房屋、A3部分所示棚架、A4部分
09 所示鐵皮屋、A5部分所示鐵皮屋之地上物拆除，並將前開地
10 上物占用之土地返還予原告及全體共有人；被告廖文勇應將
11 坐落系爭土地上如附圖編號B1部分所示棚架含鐵門及圍牆、
12 B2部分所示房屋之地上物拆除，並將前開地上物占用之土地
13 返還予原告及全體共有人；被告黃松榮應將坐落系爭土地上
14 如附圖編號C部分所示房屋之地上物拆除，並將前開地上物
15 占用之土地返還予原告及全體共有人，均有理由，應予准
16 許。原告逾此部分之請求為無理由，應予駁回。原告經本院
17 駁回部分，其假執行之聲請失其依據，併予駁回。

18 五、原告及被告賴永田、黃松榮均分別陳明願供擔保，聲請宣告
19 假執行及免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相
20 當之擔保金額宣告之，並依職權酌定相當之擔保金額，准被
21 告廖文勇供擔保後免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
23 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
24 駁，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
26 書。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日
28 民事第五庭 法 官 潘怡學

29 附圖：臺中市中興地政事務所收件日期文號112年9月14日興土測
30 字第110600號土地複丈成果圖。

31 附表1：

01 賴玉寬、陳俊廷、陳俊位、陳俊亨、陳東明、林陳彩鳳、林陳彩
02 鑾、陳淑敏、陳垣臻、陳秋子、陳秋滿、陳艷娟、呂明霖、呂佩
03 靜、呂維民、呂維家、鄧瑞彬、鄧丞甫、鄧耀琮、鄧伊玲、呂俐
04 蓁、廖素雲、廖賴雪、廖宏規、廖淑貞、廖首瀚、廖淑卿、廖文
05 宏。（共28人）

06 附表2：

07 廖月霞、張安田、廖月愛、吳裕琦、吳雲、吳淑員、吳淑滿、吳
08 淑惠、吳淑如、張鴻貴、詹秀子、張淑真、張凱淳、詹凱琪、林
09 木川、林木春。（共16人）

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
12 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日

14 書記官 蔡秋明