

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1793號

原告 林國暉

訴訟代理人 姜百珊律師

複代理人 邱百毅

被告 張美雪

訴訟代理人 謝錫深律師

追加被告 劉仲文

上列當事人間請求拆除違建並返還土地事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號A部分、面積31.91平方公尺之地上物拆除，並將該部分占用土地返還全體共有人。

訴訟費用由被告張美雪負擔3分之2、被告劉仲文負擔3分之1。

本判決第一項於原告以新臺幣77萬5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣232萬6,239元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；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255條第1項第2款、第5款、第256條分別定有明文。次按共有物之處分，應得共有人全體之同意，此觀民法第819條第2項之規定自明。故訴請共有人除去共有物，應以共有人全體為被告，當事人始為適格，其為訴訟標的之法律關係，於共有人全體有法律上之利害關係，對

01 於共同訴訟人之全體即屬必須合一確定（最高法院86年度台
02 上字第1474號判決意旨參照）。本件原告起訴時原僅以張美
03 雪為被告，請求被告張美雪應拆除於原告共有之臺中市○○
04 區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上所建築之違章建
05 築物（下稱系爭房屋），並返還土地予原告及其他共有人
06 （見本院卷第12頁）。惟因系爭房屋之事實上處分權為原告
07 與被告張美雪、劉仲文所共有，原告乃於民國112年11月13
08 日以民事聲請追加被告暨言詞辯論意旨狀，追加被告劉仲
09 文，請求被告張美雪、劉仲文應拆除系爭房屋，並返還土地
10 予共有人全體（見本院卷第143至148頁）。再於114年1月6
11 日本院言詞辯論期日最終變更聲明為：被告應協同原告拆除
12 系爭土地上如臺中市豐原地政事務所土地複丈成果圖所示編
13 號A部分面積31.91平方公尺之建物，並返還所占用土地予共
14 有人全體（見本院卷第275頁）。因本件訴訟標的對於系爭
15 房屋事實上處分權之全體共有人必須合一確定，原告所為追
16 加被告及訴之變更，核與上揭規定相符，應予准許。至本院
17 囑託臺中市豐原地政事務所就系爭房屋坐落位置及面積繪製
18 土地複丈成果圖後，原告依該測量結果，就系爭房屋占用系
19 爭土地面積之特定，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之
20 完足、明確，屬補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或
21 追加，合先敘明。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：系爭土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路00
24 0號房屋（即系爭房屋）均為兩造分別共有，應有部分比例
25 均為原告7分之4、被告張美雪7分之2、被告劉仲文7分之1。
26 系爭房屋現由被告2人使用，惟屋齡已屆52年，使用上已無
27 經濟效益，且不利共有人所有權之行使，加上其為違章建
28 物，有安全疑慮，應予拆除。兩造就系爭土地並無分管契
29 約，又被告2人應有部分合計僅7分之3，渠等無法依民法第8
30 20條第1項或類推適用土地法第34條之1第1項規定，主張保
31 留系爭房屋，系爭土地之管理、使用、收益仍須經原告同

01 意，否則即構成對原告所有權之侵害，被告2人擅自使用管
02 理，導致原告之應有部分所有權受有侵害，被告2人應協同
03 原告拆除系爭房屋，並將所占用之土地返還全體共有人。爰
04 依民法第767條第1項、第821條規定，提起本訴訟等語，並
05 聲明：1.被告應協同原告拆除系爭土地上如臺中市豐原地政
06 事務所土地複丈成果圖所示編號A部分面積31.91平方公尺之
07 建物，並返還所占用土地予共有人全體。2.原告願供擔保，
08 請准予宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)張美雪以：系爭房屋為伊母親即訴外人張江暖所興建，張江
11 暖在其自己所有之系爭土地上興建建物，無庸他人同意，並
12 無無權占有之問題。嗣張江暖死亡後，系爭土地及系爭房屋
13 由被告張美雪之兄弟姊妹共7人繼承，嗣原告輾轉自張江暖
14 之繼承人取得系爭土地及系爭房屋之應有部分，依民法第42
15 5條之1規定，系爭房屋受讓人及系爭土地受讓人間有租賃關
16 係，原告不得請求被告拆屋還地。至固定資產耐用年數表僅
17 是做為參考，是國稅局課稅的認定標準，與實際使用年限不
18 一定相符等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如
19 受不利判決，願供擔保免假執行。

20 (二)劉仲文以：伊之立場同張美雪，答辯亦同張美雪等語，資為
21 抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔
22 保免假執行。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷第178至179頁）：

24 (一)臺中市○○區○○段0000地號土地（即系爭土地）原為張江
25 暖所有，張江暖於61年間在系爭土地上興建未辦理保存登記
26 之臺中市○○區○○路000號房屋（即系爭房屋）。張江暖
27 於96年間死亡後，系爭土地及系爭房屋由其繼承人張清豐、
28 張清祥、張愛菊、林張愛惠、張美華、林張阿蓋及被告張美
29 雪等7人繼承，應有部分各7分之1（見本院卷第29至30頁土
30 地異動索引查詢資料、第115至117頁房屋稅籍資料）。

31 (二)林張愛惠於98年、99年間向張清祥、張美華、張愛菊買受系

01 爭土地應有部分各7分之1，故其應有部分共7分之4。林崑
02 田、林崑鐔於102年間分別向林張愛惠買受系爭土地及系爭
03 房屋應有部分各7分之2。原告於107年間繼承林崑田之系爭
04 土地及系爭房屋應有部分7分之2，又於109年間向林崑鐔買
05 受其系爭土地及系爭房屋應有部分7分之2，故其應有部分共
06 7分之4（見本院卷第30至32頁土地異動索引、第27、53頁土
07 地查詢資料、土地登記謄本）。

08 (三)被告張美雪於98年12月間向林張阿盞買受系爭土地所有權及
09 系爭房屋事實上處分權之應有部分各7分之1，故其應有部分
10 共7分之2（見本院卷第30至31頁土地異動索引、第53頁土地
11 登記謄本、第115至117頁房屋稅籍資料）。

12 (四)被告劉仲文於101年間向張清豐買受系爭土地所有權及系爭
13 房屋事實上處分權應有部分各7分之1（見本院卷第31頁土地
14 異動索引、第53頁土地登記謄本、第115至117頁房屋稅籍資
15 料）。

16 四、法院之判斷：

17 (一)按原始建築房屋者，原始取得其所有權，不以登記為生效要
18 件；又全體繼承人因無法辦理未登記建物之繼承登記，固不
19 能分割（處分）該建物之共有權，惟得分割該建物之事實上
20 處分權，由部分繼承人取得，且該事實上處分權，屬得讓與
21 之財產權（最高法院70年度台上字第507號、111年度台簡上
22 字第9號判決意旨參照）。查系爭土地原為張江暖所有，張
23 江暖於61年間在系爭土地上興建未辦理保存登記之系爭房
24 屋；張江暖於96年間死亡後，系爭土地所有權及系爭房屋事
25 實上處分權由其繼承人張清豐、張清祥、張愛菊、林張愛
26 惠、張美華、林張阿盞及被告張美雪等7人繼承，應有部分
27 比例各7分之1；嗣訴外人林崑田、林崑鐔於102年間買受系
28 爭土地所有權及系爭房屋事實上處分權應有部分各7分之2；
29 原告再於107年間繼承林崑田之系爭土地所有權及系爭房屋
30 事實上處分權應有部分7分之2，又於109年間向林崑鐔買受
31 其系爭土地所有權及系爭房屋事實上處分權應有部分7分之

01 2，故其應有部分共7分之4；被告張美雪於98年12月間向林
02 張阿盞買受系爭土地所有權及系爭房屋事實上處分權之應有
03 部分各7分之1，故其應有部分共7分之2；被告劉仲文則於10
04 1年間向張清豐買受系爭土地所有權及系爭房屋事實上處分
05 權應有部分各7分之1等事實，為兩造所不爭執，並有系爭土
06 地查詢資料、異動索引查詢資料（見本院卷第15、27至32、
07 53至55頁）、系爭房屋稅籍資料及變更登記資料在卷可稽
08 （見本院卷第111至117、189至205頁）。又系爭房屋占用系
09 爭土地如臺中市豐原地政事務所收件日期文號113年4月16日
10 豐土測字第142800號土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱
11 附圖）所示編號A部分，使用面積31.91平方公尺之情，亦有
12 上開複丈成果圖附卷為憑（見本院卷第251頁），均堪先認
13 定。

14 (二)被告不得依民法第425條之1規定，主張系爭房屋對系爭土地
15 有合法占有使用權源：

16 1.按民法第425條之1規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所
17 有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房
18 屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與
19 讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用
20 期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第一項規定之限
21 制」。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與
22 土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和
23 土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應
24 以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。次
25 按該所謂「土地及房屋同屬一人」，固可包括「土地及房屋
26 同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有
27 人外，尚有其他共有人」之情形在內；該所謂「房屋受讓
28 人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上
29 處分權人，且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全
30 體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或
31 先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用

01 土地（最高法院100年度台上字第2103號判決意旨參照）。
02 查系爭土地原為張江暖所有，張江暖在系爭土地上興建系爭
03 房屋，並未辦理保存登記，嗣張江暖死亡後，系爭土地所有
04 權及系爭房屋事實上處分權由張江暖之繼承人繼承，嗣兩造
05 分別取得系爭土地所有權及系爭房屋事實上處分權之應有部
06 分等情，業如前述，是系爭土地與系爭房屋原同屬一人所
07 有，嗣兩造分別取得系爭土地所有權及系爭房屋事實上處分
08 權之應有部分，則適用或類推適用民法第425條之1第1項規
09 定，應可推定系爭房屋事實上處分權之共有人，在系爭房屋
10 得使用期限內，就占用系爭土地部分有法定租賃關係存在。

11 2.惟按民法第425條之1第1項所稱房屋得使用期限，應以房屋
12 通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情
13 形，依社會通常之觀念以為認定（最高法院111年度台上字
14 第2582號判決意旨參照）。依系爭房屋之房屋稅籍資料所示
15 （見本院卷第112、116頁），系爭房屋乃於61年1月建築完
16 成，供住、店使用，構造主體之樑柱及主牆均為加強磚造。
17 是系爭房屋自建築完成迄今已逾53年，參諸行政院所頒「固
18 定資產耐用年數表」記載，供商店、住宅用之加強磚造房屋
19 建築之耐用年數為35年（見本院卷第280頁），系爭房屋已
20 逾該表所載耐用年數達18年。且本院前於113年7月16日會同
21 兩造至系爭房屋現場履勘，系爭房屋目前為空置無人使用，
22 房屋為磚造，屋內牆面有裂縫，此有本院勘驗筆錄及現場照
23 片可參（見本院卷第229至243頁）；依上開現場照片所示
24 （見本院卷第233至243頁），系爭房屋屋況老舊，不僅牆壁
25 油漆剝落，屋內牆面、牆面與天花板接縫及房屋外牆等處，
26 均可見相當長度之明顯裂痕及破損，該建物之使用安全性顯
27 有疑慮。再參諸系爭房屋之房屋稅籍紀錄表所載，系爭房屋
28 112年度之核定現值僅為1萬3,300元（計算式：7600+5700=1
29 3300）；而系爭房屋所在基地即系爭土地112年度之公告現
30 值為每平方公尺7萬2,900元，有土地查詢資料可稽（見本院
31 卷第27頁），以系爭房屋所占面積31.91平方公尺計算，所

01 占用土地之價值高達232萬6,239元（計算式：72900×31.91=
02 0000000），兩相參較，土地之利用價值顯逾建物甚多，如
03 任令有安全疑慮之系爭房屋繼續存續，非但有害基地之利
04 用，對社會經濟亦屬無益，是原告主張系爭房屋已無經濟效
05 益，無保存之必要，應屬有據。

06 3.本院依系爭房屋之現況，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況
07 等情，認系爭房屋在客觀上已無相當之經濟價值，而達於不
08 堪使用之程度，已逾房屋得使用期限，是系爭房屋與系爭土
09 地間已無法定租賃關係存在，被告主張系爭房屋依民法第42
10 5條之1規定，對系爭土地有租賃關係，而有權占用系爭土地
11 等語，委無足採。

12 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
14 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
15 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
16 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
17 明文。系爭房屋對系爭土地已無合法占有使用權源，業如前
18 述，而系爭房屋事實上處分權為兩造所共有，是原告請求被
19 告應協同原告拆除系爭房屋，並將所占用之土地返還系爭土
20 地之全體共有人，自屬有據，應予准許。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
22 被告應協同原告將系爭土地上如附圖所示編號A部分、面積3
23 1.91平方公尺之地上物拆除，並將該部分占用土地返還全體
24 共有人，為有理由，應予准許。

25 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
26 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

27 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
28 勘酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘
29 明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

民事第二庭 法官 李宜娟

01
02
03
04
05
06

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 114 年 2 月 27 日

書記官 李愛靜