

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第32號

原告 劉麗娟

劉育承

共同

訴訟代理人 張伯書律師

被告 黃列照

許水彬

共同

訴訟代理人 林沛好律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃列照應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如附圖即臺中市雅潭地政事務所民國113年3月21日土地複丈成果圖編號B所示之加強磚造樑柱雨遮（面積4.49平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告劉育承。

二、原告劉麗娟及原告劉育承其餘之訴均駁回。

三、訴訟費用由原告劉麗娟負擔百分之90，由原告劉育承負擔百分之1，由被告黃列照負擔百分之9。

四、本判決第一項於原告劉育承以新臺幣5萬元為被告黃列照供擔保後，得假執行。但被告黃列照如以新臺幣15萬437元為原告劉育承預供擔保，得免為假執行。

五、原告劉麗娟及原告劉育承其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，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條定有明文。本件原告對被告提起請求拆屋還地訴訟，其聲明第一項、第二項原請求：「被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如起訴狀附圖編號I部分所示之建物拆除，並將該部分

土地返還原告劉麗娟及全體共有人」、「被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如起訴狀附圖編號C、R部分所示之建物拆除，並將該部分土地返還原告劉育承」（見本院卷一第13頁）。嗣於本件訴訟中變更其上述聲明為：「被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖即臺中市雅潭地政事務所113年1月3日雅土測字第1100號收件、複丈日期為113年2月22日之土地複丈成果圖所示編號A7部分之加強磚造樑柱(面積0.01平方公尺)、C部分之加強磚造蓋烤漆版廠房(面積54.03平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告劉麗娟及全體共有人」、「被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖即臺中市雅潭地政事務所113年1月3日雅土測字第1100號收件、複丈日期為113年2月22日之土地複丈成果圖所示編號A1部分之加強磚造樑柱(面積0.13平方公尺)、A2部分之加強磚造樑柱(面積0.16平方公尺)、A3部分之加強磚造樑柱(面積0.09平方公尺)、A4部分之加強磚造樑柱(面積0.09平方公尺)、A5部分之加強磚造樑柱(面積0.1平方公尺)、A6部分之加強磚造樑柱(面積0.08平方公尺)、B部分之加強磚造樑柱雨遮(面積4.49平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告劉育承」（見本院卷二第215頁至第216頁），經核原告係於臺中市雅潭地政事務所測量後，依測量結果更正請求被告返還土地之位置及面積，屬不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，依民事訴訟法第256條規定，並非訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（重測前為聚興段506-1地號土地，下稱871地號土地）為原告劉麗娟、被告2人及其他共有人所共有，詎被告2人未得原告劉麗娟及其他共有人同意，竟以如臺中市雅潭地政事務所113年3月21日（複丈日期為113年2月22日）土地複丈成果圖（下稱附圖）編號C所示之加強磚造蓋烤漆版廠房(面積54.03平方公尺，下稱C廠房)、如附圖編號A7所示之加強磚造樑柱(面

01 積0.01平方公尺，下稱A7樑柱)，無權占用871地號土地。
02 另，坐落臺中市○○區○○段000地號土地（重測前為聚興
03 段506-18地號土地，下稱798地號土地）為原告劉育承單獨
04 所有，被告2人未得原告劉育承同意，竟以如附圖編號A1至A
05 6所示加強磚造樑柱（面積合計0.65平方公尺，下稱A1至A6
06 樑柱）、如附圖編號B所示之加強磚造樑柱雨遮（面積4.49
07 平方公尺，下稱B雨遮），無權占用798地號土地。為此，原
08 告劉麗娟本於871地號土地共有人之地位，依民法第767條第
09 1項、第821條規定，原告劉育承本於798地號土地所有權人
10 之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告2人拆除如附
11 圖所示各該編號之建物及地上物，並返還占用之土地予原告
12 及其餘共有人等語。起訴聲明求為判決：（一）被告應將坐
13 落871地號土地之A7樑柱、C廠房拆除，並將該部分土地返還
14 原告劉麗娟及全體共有人。（二）被告應將坐落798地號土
15 地之A1至A6樑柱、B雨遮拆除，並將該部分返還原告劉育
16 承。（三）原告願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 （一）871地號土地、798地號土地重測前本係同一筆土地，地號
19 為重測前聚興段506-1地號土地（下稱重測前506-1地號土
20 地），原為訴外人劉樹身所有，劉樹身並於其上興建門牌
21 號碼臺中市○○區○○路0段000號、392號建物（下稱390
22 號建物、392號建物）使用，390號建物、392號建物雖未
23 辦保存登記，但領有農舍使用執照（編號為69潭鄉建營使
24 字第003號），仍屬合法建物，嗣390號建物、392號建物
25 坐落之重測前506-1地號土地，於77年間經分割後增加重
26 測前同段506-18地號土地，復經重測後始編定為798地號
27 土地，重測前506-1地號土地則編定為871地號土地，所有
28 權人均仍為劉樹身，是原告訴請拆除之A1至A6樑柱、A7樑
29 柱、B雨遮、C廠房，均為871地號土地、798地號土地當時
30 之唯一所有權人劉樹身所興建。

31 （二）附圖所示A7樑柱、C廠房，係坐落於871地號土地上，應有

01 民法第425條之1第1項所定之法定租賃關係存在；且871地
02 號土地業經共有人即被告許水彬、黃列照與訴外人劉秀
03 鳳、黃許昔蘭、劉風昇訂有共有物管理之協議，復於本件
04 訴訟中經受讓取得871地號土地應有部分之共有人即訴外
05 人黃佳榮、黃泉椅、梁淑珍、黃莉樺、黃傳錡、邱春桃、
06 許建軍、許建倫、林鈺梅、張毓庭等10人同意其上建物及
07 地上物免予拆除，並均該當民法第820條第1項前段所定
08 「共有人過半數及其應有部分合計過半數」之要件，故87
09 1地號土地過半數及其應有部分合計過半數之共有人，均
10 同意A7樑柱、C廠房使用坐落之共有土地，原告劉麗娟本
11 於871地號土地共有人之地位請求此部分拆屋還地，為無
12 理由。

13 (三) 坐落於798地號土地上如附圖所示A1至A6樑柱，均非屬被
14 告2人所有，被告2人無拆除義務；且縱認A1至A6樑柱屬39
15 2號建物之部分，惟劉樹身對392號建物既合法取得使用執
16 照，則392號建物就坐落之土地有合法使用之權源，非無
17 權占有。另就附圖所示B雨遮部分，亦非屬被告2人所有，
18 即使認定為渠等所有，亦屬392號建物之部分，而392號建
19 物起造時與坐落之重測前506-1地號土地既同屬劉樹身一
20 人所有，與民法第425條之1所定之前提要件相符，縱因嗣
21 後房地所有權人變動，392號建物與占用798地號土地之部
22 分，應推定有租賃關係存在，故原告劉育承訴請被告2人
23 就此部分拆屋還地，亦無理由。

24 (四) 再者，原告劉麗娟既係以871地號土地之現況出售，買賣
25 契約並載明按現況點交，其就871地號土地上如附圖所示A
26 7樑柱、C廠房占用情形及使用權已移轉予被告2人，當知
27 之甚詳，卻為脫免依買賣契約應容忍被告2人占有之義
28 務，提起本件拆屋還地訴訟，其權利行使顯違反誠信原
29 則；且若拆除如附圖所示A1至A6樑柱，將影響392號建物
30 之主要結構，故原告訴請拆除亦屬權利濫用等語。

31 (五) 答辯聲明求為判決：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，

01 被告願供擔保，請准免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項（本院卷二第366頁至第368頁，並依訴訟資
03 料調整部分文字）：

04 （一）798地號土地（重測前為潭子區聚興段506-18地號）為原
05 告劉育承單獨所有。

06 （二）871地號土地（重測前為潭子區聚興段506-1地號）於原告
07 起訴時，為原告劉麗娟及被告許水彬、黃列照、訴外人劉
08 菊、劉秀鳳、劉騰謙、黃許昔蘭、劉風昇、王莉玲、劉麗
09 勳、劉麗珍、劉麗玲共有。現為原告劉麗娟及被告許水
10 彬、黃列照、訴外人劉秀鳳、劉騰謙、黃許昔蘭、劉風
11 昇、王莉玲、劉麗勳、劉麗珍、劉麗玲、黃佳茶、黃泉
12 椅、梁淑珍、黃莉樺、黃傳錡、邱春桃、許建軍、許建
13 倫、林鈺梅、張毓庭所共有。

14 （三）871地號土地與798地號土地重測前原係同一筆土地（即重
15 測前聚興段506-1地號土地），於77年間分割為聚興段506
16 -1及506-18地號土地，分割前後土地所有權人均為劉樹
17 身。

18 （四）798地號土地上，現有如附圖所示編號A1之加強磚造樑柱
19 （面積0.13平方公尺）、編號A2之加強磚造樑柱（面積0.16
20 平方公尺）、編號A3之加強磚造樑柱（面積0.09平方公
21 尺）、編號A4之加強磚造樑柱（面積0.09平方公尺）、編號A
22 5之加強磚造樑柱（面積0.10平方公尺）、編號A6之加強磚
23 造樑柱（面積0.08平方公尺）、編號B之加強磚造樑柱兩遮
24 （面積4.49平方公尺），該部分之事實上處分權人包括被告
25 黃列照。

26 （五）871地號土地上，現有如附圖所示編號A7之加強磚造樑柱
27 （面積0.01平方公尺）、編號C之加強磚造蓋烤漆版廠房
28 （面積54.03平方公尺），該部分之事實上處分權人包括
29 被告黃列照。

30 （六）劉育汝、劉育承（由劉坤海代理）於104年1月間，將390
31 號建物全部事實上處分權出售並轉讓予邱春桃（即許水彬

01 配偶，由許水彬代理）。劉麗娟（由劉坤海代理）同時將
02 871地號土地之應有部分504/10000出售予邱春桃。

03 （七）劉樹身以起造人身分，於69年2月間領得（69）潭鄉建營
04 字第003號使用執照，其建築地址為潭子鄉豐興路1段390
05 號、392號（地號為重測前潭子鄉聚興段506-1地號）、建
06 築面積235.66平方公尺之2層磚造1棟2戶。

07 （八）附圖所示C廠房為392號建物之一部分。

08 四、得心證之理由：

09 （一）原告劉麗娟、劉育承請求拆除附圖所示A1至A6樑柱、A7樑
10 柱、B雨遮、C廠房，該部分具事實上處分權之人為被告黃
11 列照，被告許水彬就該等部分不具事實上處分權

12 1. 被告黃列照就附圖所示A1至A6樑柱、A7樑柱、B雨遮、C
13 廠房部分，具事實上處分權，為兩造所不爭執（見本院
14 卷二第367頁），是原告此部分主張，堪信為真，合先
15 敘明。

16 2. 原告劉麗娟、劉育承固主張被告許水彬就附圖所示A1至
17 A6樑柱、A7樑柱、B雨遮、C廠房部分，同具事實上處分
18 權。然查：

19 ①被告黃列照係於103年9月18日向訴外人劉坤炎購買39
20 2號建物及所坐落之871地號土地乙節，業據被告提出
21 不動產買賣契約書為憑（見本院卷二第29頁）；又39
22 2號建物之納稅義務人為被告黃列照乙情，復有臺中
23 市政府地方稅務局豐原分局112年6月29日中市稅豐分
24 字第1122814890號函檢附392號建物之房屋稅籍紀錄
25 表可證（見本院卷一第261頁至第263頁）；參以被告
26 黃列照於111年11月10日簽立房屋租賃契約書，將392
27 號建物於112年1月16日起至117年1月15日止，出租予
28 訴外人耘角創意有限公司乙節，亦有公正書影本、房
29 屋租賃契約書可查（見本院卷一第409頁至第417
30 頁），顯見392號建物之事實上處分人僅有被告黃列
31 照1人無訛。

01 ②而附圖所示C廠房為392號建物之一部分，為兩造所不
02 爭執（見本院卷二第367頁）；另附圖所示B雨遮，經
03 本院於113年2月22日現場勘驗結果，係C廠房鐵皮下
04 方突出物，有本院113年2月22日勘驗筆錄、勘驗照片
05 可憑（見本院卷二第143頁、第147頁），足見B雨遮
06 係以其一側連結於C廠房1樓牆面上，依存於C廠房，
07 堪認B雨遮同屬392號建物之一部分；再附圖所示A1至
08 A6樑柱、A7樑柱，均為坐落798地號土地上已拆除房
09 屋（門牌號碼為394號或396號，兩造說法不一，下稱
10 已拆除房屋）與392號建物之共用柱，為原告於113年
11 5月6日言詞辯論所主張（見本院卷二第268頁），且
12 為被告所自認（見本院卷二第328頁），則附圖所示A
13 1至A6樑柱、A7樑柱、B雨遮、C廠房部分，既均屬392
14 號建物之一部分，而392號建物之事實上處分人為被
15 告黃列照，不包含被告許水彬，堪認被告許水彬就附
16 圖所示A1至A6樑柱、A7樑柱、B雨遮、C廠房部分，均
17 不具事實上處分權之事實，足可認定。

18 ③至原告劉麗娟、劉育承固提出104年2月28日由許水彬
19 代理其配偶邱春桃簽立之備忘錄，主張被告許水彬就
20 392號建物亦具事實上處分權（見本院卷一第143
21 頁）。惟392號建物及所坐落之871地號土地，係被告
22 黃列照向訴外人劉坤炎購得，已如上述，而劉育汝、
23 劉育承於104年1月間，出售並轉讓予邱春桃者，為39
24 0號建物全部之事實上處分權，為兩造所不爭執（見
25 本院卷二第367頁），則邱春桃所買受者，既為390號
26 建物，非本件392號建物，顯見該備忘錄內容核與本
27 件無涉；況被告許水彬僅係邱春桃之代理人，非權利
28 義務之主體，復未買受392號建物，自難以此憑認被
29 告許水彬就392號建物具事實上處分權。是原告劉麗
30 娟、劉育承未能舉證證明被告許水彬就附圖所示A1至
31 A6樑柱、A7樑柱、B雨遮、C廠房部分，具事實上處分

01 權，逕予主張係被告許水彬無權占用，原告劉麗娟、
02 劉育承此部分主張即難採取。從而，原告劉麗娟、劉
03 育承就請求被告許水彬拆除附圖所示A1至A6樑柱、A7
04 樑柱、B雨遮、C廠房，並返還該部分土地，均為無理
05 由，此部分應俱予駁回。

06 (二) 原告劉育承訴請被告黃列照拆除附圖所示B雨遮，並將該
07 部分土地返還原告劉育承，為有理由

08 1. 原告劉育承主張798地號土地為原告劉育承所有，被告
09 黃列照具事實上處分權如附圖所示B雨遮，占用798地號
10 土地等事實，有原告提出之示意圖、土地登記第一類謄
11 本為證（見本院卷一第21頁、第35頁），且為兩造所不
12 爭執（見本院卷二第366頁至第367頁），並經本院會同
13 兩造暨囑託臺中市雅潭地政事務所至現場履勘測量，有
14 勘驗筆錄、照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷
15 二第143頁至第171頁、第181頁），此部分事實，堪信
16 為真正。

17 2. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
19 條第1項前段、中段定有明文。又土地所有權，除法令
20 有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上
21 下，民法第773條前段亦有明文。另以無權占有為原
22 因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，
23 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
24 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
25 （最高法院85年度台上字第1120號裁判要旨可參）。

26 3. 原告劉育承主張被告黃列照以B雨遮無權占有798地號土
27 地，被告黃列照則抗辯B雨遮即使認定其具事實上處分
28 權，亦屬392號建物之部分，而392號建物起造時與坐落
29 之重測前506-1地號土地既同屬劉樹身一人所有，與民
30 法第425條之1所定之前提要件相符，應推定有租賃關係
31 存在。經查：

- 01 ①按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地
02 或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或
03 先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓
04 與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得
05 使用期限內，有租賃關係。其期限不受民法第449條
06 第1項規定之限制，民法第425條之1第1項定有明文。
07 上開規定必須土地及其土地上之房屋同屬一人所有，
08 而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及
09 房屋同時或先後讓與相異之人之情形，始有其適用
10 （最高法院94年度台上字第551號判決要旨參照）。
- 11 ②附圖所示B雨遮同屬392號建物之一部分，業經本院認
12 定如上，且被告黃列照就B雨遮具事實上處分權乙
13 節，復為兩造所不爭執（見本院卷二第第367頁）；
14 又871地號與798地號土地重測前原係同一筆土地（即
15 重測前聚興段506-1地號土地），於77年間分割為聚
16 興段506-1及506-18地號土地，分割前後土地所有權
17 人均為訴外人劉樹身；另訴外人劉樹身有以起造人身
18 分，於69年2月間領得（69）潭鄉建營字第003號使用
19 執照，其建築地址為潭子鄉豐興路1段390號、392號
20 （地號為重測前潭子鄉聚興段506-1地號）、建築面
21 積235.66平方公尺之2層磚造1棟2戶，此為兩造所不
22 爭執（見本院卷二第第367頁），是上開事實，首堪
23 認定。
- 24 ③經本院於112年5月18日、113年2月22日現場勘驗結
25 果，C廠房1樓為水泥建物，2樓為鐵皮增建，B雨遮則
26 為C廠房1樓上方突出之水泥部分（見本院卷一第177
27 頁、第181頁、卷二第147頁），與訴外人劉樹身原始
28 興建392號建物之2層磚造建築（見本院卷一第291
29 頁）明顯有異，是依存於C廠房之B雨遮，是否為訴外
30 人劉樹身原始起造時既已存在，已屬有疑。又證人劉
31 秀鳳於本院112年12月26日言詞辯論時證述：門牌號

碼390號建物、392號建物的現況已經跟劉樹身當年起造時不同，現況是伊二哥劉坤炎蓋的，後面有加蓋，本院卷一第181頁鐵皮部分是劉坤炎蓋的，劉坤炎蓋的時候只有1樓水泥建物，沒有2樓的鐵皮屋，劉樹身當年起造時是ㄇ字型建物，但現況已經不是該建物，本來是伊三哥住，後來他還給我二哥，伊二哥劉坤炎還有重新建造，這個ㄇ字型的建物已經全部重新蓋過等語（見本院卷二第93頁至第96頁），核與證人劉風昇於本院112年12月26日言詞辯論時證稱：390號建物、392號建物原本就有房子，伊二伯即劉坤炎在15年至20年前有翻修，拆掉後又重蓋，據伊所知，牆壁都還在，但有架高等語（見本院卷二第100頁至第101頁）大致相符，益見訴外人劉樹身原始起造之392號建物，確經訴外人劉坤炎大幅改建，則依存於C廠房之B雨遮，是否為訴外人劉樹身原始起造時既已存在，更非無疑。再者，觀諸798地號土地之歷年航照圖（見本院卷二第371頁至第385頁），798地號土地周圍固可見有建物存在，然圖上建物已模糊難以辨識，更遑論辨悉依存於C廠房之B雨遮是否業已存在，被告黃列照就此部分舉證尚有不足，是被告黃列照既未能舉證證明B雨遮於劉樹身原始起造時既已存在，核與民法第425條之1要件不符，自難推定有租賃關係存在。從而，原告劉育承主張被告黃列照就B雨遮部分，屬無權占有798地號土地，應屬可採。

④至被告黃列照固另辯稱B雨遮占用798地號土地之面積甚微，經衡量公共利益後，應可免予拆除等語。惟查，B雨遮僅係C廠房外牆突出之部分，已如上述，難認有何公共利益之使用；又B雨遮並非屬392號建物之主要構造，且被告訴訟代理人於本院113年10月15日言詞辯論時亦陳稱：C廠房的出入是從392號房屋出入，不需要B雨遮，拆除B雨遮對被告無影響等語（見

01 本院卷二第368頁)；參以被告復未提出任何拆除B雨
02 遮將影響392號建物房屋結構安全之證據，是被告黃
03 列照前揭所辯，難認可採。

04 ⑤綜上，B雨遮既已逾越原告劉育承所有之798地號土地
05 上方，造成原告劉育承前揭土地上空使用範圍減少，
06 妨礙原告劉育承所有權之完整，原告劉育承主張被告
07 黃列照就B雨遮部分，無權占有798地號土地，應將B
08 雨遮拆除，並將該部分土地返還原告劉育承，為有理由。
09

10 (三)原告劉麗娟訴請被告黃列照拆除附圖所示C廠房、A7樑
11 柱，並將該部分土地返還原告劉麗娟及全體共有人，為無
12 理由

- 13 1.原告劉麗娟主張871地號土地為兩造及其他共有人所
14 有，被告黃列照具事實上處分權如附圖所示C廠房、A7
15 樑柱，占用871地號土地等事實，有原告提出之示意
16 圖、土地登記第一類謄本為證（見本院卷一第21頁至第
17 27頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第366頁至第3
18 67頁），並經本院會同兩造暨囑託臺中市雅潭地政事務
19 所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成果
20 圖在卷可憑（見本院卷二第143頁至第171頁、第181
21 頁），此部分事實，堪信為真正。
- 22 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
23 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
24 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但
25 回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民
26 法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。
27 又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原
28 告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
29 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
30 任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
31 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號裁判要旨參照)。

3. 被告黃列照抗辯C廠房、A7樑柱使用871地號土地，並非無權占用，且871地號土地過半數及應有部分合計過半數之共有人均同意C廠房、A7樑柱使用坐落之871地號土地，另該部分係有民法第425條之1推定租賃關係存在及權利濫用等情，均為原告所否認，經查：

①按民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，其目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展，就共有物之管理，採多數決原則。此項規定與民法第818條旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，尚有不同。是有關共有物之管理，基於私法自治原則，應優先依共有人之契約定之，如未經共有人全體協議訂立分管契約或為管理之約定，得依民法第820條第1項之規定，由共有人以多數決為之，共有人關於共有物管理之約定或依上開條項規定所為管理之決定，對於為該約定或決定時之全體共有人均有拘束力，倘該管理之決定有顯失公平者，則屬同條第2項規定之問題。又共有人對共有物使用收益方法之決定，屬共有物之管理範圍，自應依民法第820條第1項規定處理，受讓不動產應有部分之新共有人，得自其取得所有權應有部分後，參與管理方法之決定（最高法院111年度台上字第2096號判決意旨參照）。

②871地號土地之共有人歷經多次變動，現為如附表所示，由原告劉麗娟及被告許水彬、黃列照、訴外人劉秀鳳、劉騰謙、黃許昔蘭、劉風昇、王莉玲、劉麗勳、劉麗珍、劉麗玲、黃佳茶、黃泉椅、梁淑珍、黃莉樺、黃傳錡、邱春桃、許建軍、許建倫、林鈺梅、張毓庭所共有乙節，為兩造所不爭執（見本院卷二第

366頁至第367頁）。而871地號土地之共有人中，被告黃列照、許水彬及訴外人黃許昔蘭、黃佳棻、黃泉椅、梁淑珍、黃莉樺、黃傳錡、邱春桃、許建軍、許建倫、林鈺梅、張毓庭均同意被告黃列照使用392號建物所坐落之871地號土地範圍，有同意書可憑（見本院卷二第207頁至第209頁），且原告就該同意書之形式上真正亦不爭執（見本院卷二第269頁）；又證人即共有人劉風昇於112年12月26日言詞辯論時復證稱：伊為871地號土地之共有人，同意黃列照使用現在房子坐落的位置等語（見本院卷二第101頁），是871地號土地共有人合計21人中，同意被告黃列照以屬392號建物一部之C廠房、A7樑柱，使用871地號土地之人數共計13人，其應有部分合計為58%，均已過半數，縱訴外人黃佳棻、黃泉椅、梁淑珍、黃莉樺、黃傳錡、邱春桃、許建軍、許建倫、林鈺梅、張毓庭係於113年1月11日始受讓不動產應有部分，而為新共有人，參諸上開判決意旨，渠等亦得自取得所有權應有部分後，參與管理方法之決定，是被告黃列照既經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，在871地號土地使用C廠房、A7樑柱，原告劉麗娟自應受該約定或決定之拘束，原告劉麗娟主張被告黃列照以C廠房、A7樑柱無權占有871地號土地，實屬無據。

③被告黃列照以C廠房、A7樑柱占有使用871地號土地，即經認定非屬無權占有，則關於被告黃列照抗辯就871地號土地有民法第425條之1推定租賃關係，及就拆除A7樑柱部分有權利濫用乙節，即無再予審究之必要。

（四）原告劉育承訴請被告黃列照拆除附圖所示A1至A6樑柱，並返還該部分土地，屬權利濫用，為無理由

1. 被告黃列照具事實上處分權如附圖所示A1至A6樑柱（面積合計0.65平方公尺）占用原告劉育承所有之798地號

土地之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第366頁至第367頁），並經本院會同兩造暨囑託臺中市雅潭地政事務所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷二第143頁至第171頁、第181頁），此部分事實，堪信為真正。

2. 原告劉育承主張被告黃列照以A1至A6樑柱無權占用798地號土地，被告黃列照則抗辯A1至A6樑柱為訴外人劉坤海拆除已拆除房屋所餘部分，且若拆除A1至A6樑柱，將影響392號建物之主要結構，故原告訴請拆除屬權利濫用。經查：

①798地號土地上，原有已拆除房屋，且與392號建物緊鄰，現則為空地乙節，有798地號土地之航照圖、現場照片可證（見本院卷一第175頁、卷二第169頁、第171頁、第383頁至第385頁），且經本院於112年5月18日、113年2月22日現場勘驗屬實，是此部分事實，首堪認定。

②本院於112年5月18日、113年2月22日現場勘驗結果，認A1至A6樑柱為水泥柱，樑柱與392號建物為一體，有上開勘驗筆錄及現場照片可憑（見本院卷一第177頁、第181頁、卷二第143頁、第149頁）；又坐落798地號土地上之已拆除房屋，緊鄰392號建物，為訴外人劉坤海所拆除，劉坤海拆除系爭已拆除房屋時，未將A1至A6樑柱一併拆除，係因倘拆除A1至A6樑柱，將影響392號建物之結構安全乙節，為被告黃列照於112年10月23日言詞辯論時陳稱甚明（見本院卷一第391頁至第392頁），且為原告所不爭執（見本院卷二第67頁），足見被告黃列照抗辯系爭已拆除房屋與392號建物原為2棟相連之建築，A1至A6樑柱則為上開2棟建物之共用柱，劉坤海將已拆除房屋拆除後，A1至A6樑柱現為支撐392號建物之重要結構，若將之拆除，恐生危害於392號建物之結構安全等情，應屬可採。

01 ③按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為
02 主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方
03 法。民法第148條定有明文。而權利之行使，是否以
04 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取
05 得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
06 失，比較衡量以定之；倘其權利之行使，自己所得利
07 益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
08 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本
09 內涵所必然之解釋。查A1至A6樑柱為被告黃列照具事
10 實上處分權之392號建物、已拆除房屋之共用柱，業
11 如上述；而A1至A6樑柱占用798地號土地之面積合計
12 僅0.65平方公尺，且占用部分為土地邊界，有附圖所
13 示之土地複丈成果圖可參，足見原告劉育承主張被告
14 黃列照以A1至A6樑柱占用798地號土地之所占比例甚
15 低，該地遭占用所受損失，應遠低於A1至A6樑柱拆除
16 後，對392號建物所生之風險及損害，縱被告黃列照
17 拆除A1至A6樑柱，亦難認原告劉育承就該部分土地有
18 何經濟上使用，經本院權衡比較之結果，認原告劉育
19 承主張拆除A1至A6樑柱所得之利益，與被告黃列照因
20 拆除A1至A6樑柱所需支出之拆除及修補費用，客觀上
21 足認原告劉育承所獲得之利益價值顯不相當，有失比
22 例原則，原告劉育承此一所有權之行使，非不得視為
23 以損害他人為主要目的，依民法第148條第1項之規
24 定，應認屬權利濫用，是原告劉育承請求被告黃列照
25 拆除A1至A6樑柱，實有權利濫用情事，其此部分主
26 張，為無理由。

27 五、綜上所述，原告劉育承本於798地號土地所有權人之地位，
28 依民法第767條第1項規定，請求被告黃列照將附圖所示B兩
29 遮拆除，並將所占用土地返還予原告劉育承，為有理由，應
30 予准許，原告劉育承逾此範圍之請求（即請求被告許水彬拆
31 除B兩遮，及請求被告黃列照、許水彬拆除A1至A6樑柱部

分），則無理由，應俱予駁回；另原告劉麗娟本於871地號土地共有人之地位，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告黃列照、許水彬將附圖所示A7樑柱、C廠房拆除，並將所占用土地返還予原告劉麗娟及全體共有人，均為無理由，應俱予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告劉育承勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告劉麗娟、劉育承敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
民事第一庭 法 官 簡佩琄

以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（須附繕本）。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 113 年 11 月 25 日
書記官 郭盈呈

附表：871地號土地之應有部分比例表

附圖：臺中市雅潭地政事務所113年3月21日土地複丈成果圖