

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第174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

複代理人 陳紀雅律師

被告 廖志斌

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 胡玉龍

許鈺欣

被告 陳智傑

陳智明

陳智成

廖茲斌

陳安秋

張義信

賴荷梵

上八人共同

訴訟代理人 廖志堯律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
06 經查，原告起訴時原聲明請求：一、被告陳智傑、陳智明、  
07 陳智成、廖茲斌應將坐落臺中市○○區○○段0000○0000地  
08 號土地（下稱系爭3022、3023地號土地）上門牌號碼臺中市  
09 ○○區○○路000號未辦保存登記建物（面積以實測為準）  
10 拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。二、被告廖  
11 志斌應將坐落系爭3022、3023地號土地上門牌號碼臺中市○  
12 ○區○○路0段0○0號未辦保存登記建物（面積以實測為  
13 準）拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。三、被  
14 告陳安秋應將坐落系爭3022、3023地號土地上門牌號碼臺中  
15 市○○區○○路0段0號未辦保存登記建物（面積以實測為  
16 準）拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。四、被  
17 告張義信應將坐落系爭3022、3023地號土地上門牌號碼臺中  
18 市○○區○○路0段0號未辦保存登記建物（面積以實測為  
19 準）拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。五、被  
20 告賴荷梵應將坐落系爭3022、3023地號土地上門牌號碼臺中  
21 市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（面積以實測為  
22 準）拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人（見本院  
23 卷一第57頁）。嗣後，原告依臺中市中興地政事務所測量結  
24 果，於民國113年11月18日提出「民事準備二狀」並變更聲  
25 明請求：一、被告陳智傑、陳智明、陳智成、廖茲斌應將坐  
26 落系爭3022地號土地上如臺中市中興地政事務所土地複丈成  
27 果圖（複丈日期113年9月19日，即本判決附圖）所示編號11  
28 1B部分面積92平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還  
29 原告及全體共有人。二、被告廖志斌應將坐落系爭3022、30  
30 23地號土地上如附圖所示編號1A部分面積6平方公尺之地上  
31 物、編號1B部分面積23平方公尺之地上物均拆除，並將該部

01 分土地返還原告及全體共有人。三、被告廖志斌應將坐落系  
02 爭3022、3023地號土地上如附圖所示編號7A部分面積6平方  
03 公尺之地上物、編號7B部分面積96平方公尺之地上物均拆  
04 除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。四、被告陳安  
05 秋應將坐落系爭3022、3023地號土地上如附圖所示編號3A部  
06 分面積11平方公尺之地上物、編號3B部分面積88平方公尺之  
07 地上物均拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。  
08 五、被告張義信應將坐落系爭3022、3023地號土地上如附圖  
09 所示編號9A部分面積5平方公尺之地上物、編號9B部分面積1  
10 10平方公尺之地上物均拆除，並將該部分土地返還原告及全  
11 體共有人。六、被告賴荷梵應將坐落系爭3022、3023地號土  
12 地上如附圖所示編號11A部分面積6平方公尺之地上物、編號  
13 11B部分面積103平方公尺之地上物均拆除，並將該部分土地  
14 返還原告及全體共有人（見本院卷二第258至259頁）。核屬  
15 不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，合於前開規定，應  
16 予准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：（一）原告自109年4月間起至112年1月間止，陸  
19 續購買系爭3022、3023地號土地之所有權應有部分，並於11  
20 2年3月14日辦妥移轉登記，故原告為系爭3022、3023地號土  
21 地（以下合稱系爭土地）之共有人之一，其所有應有部分比  
22 例各為000000000分之00000000、000000000分之00000000。  
23 （二）門牌號碼臺中市○○區○○路000號未辦保存登記建物  
24 占用系爭土地如附圖所示編號111B部分面積92平方公尺，及  
25 門牌號碼臺中市○○區○○路0段0號未辦保存登記建物占用  
26 系爭土地如附圖所示編號1A部分面積6平方公尺、編號1B部  
27 分面積23平方公尺，及門牌號碼臺中市○○區○○路0段0號  
28 未辦保存登記建物占用系爭土地如附圖所示編號3A部分面積  
29 11平方公尺、編號3B部分面積88平方公尺，及門牌號碼臺中  
30 市○○區○○路0段0號未辦保存登記建物占用系爭土地如附  
31 圖所示編號7A部分面積6平方公尺、編號7B部分面積96平方

01 公尺，及門牌號碼臺中市○○區○○路0段0號未辦保存登記  
02 建物占用系爭土地如附圖所示編號9A部分面積5平方公尺、  
03 編號9B部分面積110平方公尺，及門牌號碼臺中市○○區○  
04 ○路0段00號未辦保存登記建物占用系爭土地如附圖所示編  
05 號11A部分面積6平方公尺、編號11B部分面積103平方公尺  
06 （以下合稱系爭房屋）。且被告以系爭房屋無權占用系爭土  
07 地，為此爰依民法第767 條第1項前段及中段、第821條規定  
08 ，訴請被告拆屋還地。（三）出租共有物屬於管理行為，應  
09 依民法第820條第1項規定為之，然被告所提證物無從認定曾  
10 經系爭土地之全體共有人同意出租等語。並聲明：（一）被  
11 告陳智傑、陳智明、陳智成、廖茲斌應將坐落系爭3022地號  
12 土地上如附圖所示編號11B部分面積92平方公尺之地上物拆  
13 除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。（二）被告廖  
14 志斌應將坐落系爭3022、3023地號土地上如附圖所示編號1A  
15 部分面積6平方公尺之地上物、編號1B部分面積23平方公尺  
16 之地上物均拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。  
17 （三）被告廖志斌應將坐落系爭3022、3023地號土地上如附  
18 圖所示編號7A部分面積6平方公尺之地上物、編號7B部分面  
19 積96平方公尺之地上物均拆除，並將該部分土地返還原告及  
20 全體共有人。（四）被告陳安秋應將坐落系爭3022、3023地  
21 號土地上如附圖所示編號3A部分面積11平方公尺之地上物、  
22 編號3B部分面積88平方公尺之地上物均拆除，並將該部分土  
23 地返還原告及全體共有人。（五）被告張義信應將坐落系爭  
24 3022、3023地號土地上如附圖所示編號9A部分面積5平方公  
25 尺之地上物、編號9B部分面積110平方公尺之地上物均拆  
26 除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。（六）被告賴  
27 荷梵應將坐落系爭3022、3023地號土地上如附圖所示編號11  
28 A部分面積6平方公尺之地上物、編號11B部分面積103平方公  
29 尺之地上物均拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有  
30 人。（七）願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告陳智傑、陳智明、陳智成、廖茲斌、廖志斌、陳安秋、

01 張義信、賴荷梵則以：（一）系爭土地之共有人有成立管理  
02 委員會，並訂定組織章程及管理規約，授權管理委員會處理  
03 系爭土地之出租事宜，故系爭房屋乃基租賃契約坐落系爭土  
04 地，依民法第425條規定，該租賃契約對於原告仍繼續存  
05 在。且被告有持續繳納租金，並非無權占有系爭土地。

06 （二）被告為系爭房屋之事實上處分權人。且系爭房屋早於  
07 60幾年間已建造完成，不適用於89年5月5日修正施行民法第  
08 425條第2項規定。（三）系爭土地之所有權人出售其所有權  
09 應有部分時，並未依民法第426條之2、土地法第104條規  
10 定，將出賣條件以書面通知被告，被告已另案訴請確認對於  
11 系爭土地具有優先購買權，及請求塗銷原告就系爭土地所為  
12 以買賣為原因之歷次所有權移轉登記（本院113年度重訴字  
13 第477號）等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執  
14 行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣  
15 告免為假執行。

### 16 三、本院之判斷：

17 （一）原告主張：因原告自109年4月間起至112年1月間止，陸續  
18 購買系爭土地之所有權應有部分，並於112年3月14日辦妥  
19 移轉登記，故原告為系爭土地之共有人之一，其所有應有  
20 部分比例各為000000000分之00000000、000000000分之00  
21 000000等情，業據其提出與所述相符之土地登記謄本正  
22 本、土地所有權買賣移轉契約書影本為證（見本院卷一第  
23 141、205頁及卷四第21至47頁），自堪信為真實。

24 （二）原告主張：門牌號碼臺中市○○區○○路000號未辦保存  
25 登記建物占用系爭土地如附圖所示編號111B部分面積92平  
26 方公尺，及門牌號碼臺中市○○區○○路0段0號未辦保存  
27 登記建物占用系爭土地如附圖所示編號1A部分面積6平方  
28 公尺、編號1B部分面積23平方公尺，及門牌號碼臺中市○  
29 ○區○○路0段0號未辦保存登記建物占用系爭土地如附圖  
30 所示編號3A部分面積11平方公尺、編號3B部分面積88平方  
31 公尺，及門牌號碼臺中市○○區○○路0段0號未辦保存登

01 記建物占用系爭土地如附圖所示編號7A部分面積6平方公  
02 尺、編號7B部分面積96平方公尺，及門牌號碼臺中市○○  
03 區○○路0段0號未辦保存登記建物占用系爭土地如附圖所  
04 示編號9A部分面積5平方公尺、編號9B部分面積110平方公  
05 尺，及門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登  
06 記建物占用系爭土地如附圖所示編號11A部分面積6平方公  
07 尺、編號11B部分面積103平方公尺等情，業經本院於113  
08 年9月19日會同兩造至系爭土地現場勘驗明確，並囑託臺  
09 中市中興地政事務所派員會同測量，有勘驗筆錄、現場照  
10 片及臺中市中興地政事務所於113年10月30日以中興地所  
11 二字第1130012153號函檢送土地複丈成果圖附卷可稽（見  
12 本院卷二第135至227頁、第233至235頁），自堪信為真  
13 實。

14 (三)原告主張：被告以系爭房屋無權占用系爭土地，爰依民法  
15 第767條第1項前段及中段、第821條規定，訴請被告拆屋  
16 還地等情，被告則以前詞置辯，復查：

- 17 1. 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。有妨害其所有  
19 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。  
20 次按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有  
21 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利  
22 益為之，民法第821條亦有明定。
- 23 2. 復按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半  
24 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合  
25 計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有  
26 明文。又按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將  
27 其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存  
28 在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾  
29 5年或未定期限者，不適用之，民法第425條亦有明定。
- 30 3. 另按民法債編施行前發生之債，除本施行法有特別規定外  
31 不適用民法債編之規定；其在修正施行前發生者，除本

01 施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定，民法  
02 債編施行法第1條定有明文，及其立法理由記載：「不  
03 溯及既往，乃法律適用之基本原則。如認其事項有溯  
04 及適用之必要者，即應於施行法中明白規定，方能有所依  
05 據。本法原條文，即係本此原則而設，應予維持。關於民  
06 法債編修正前發生之債，除施行法有特別規定外，亦不適  
07 用修正施行後之規定，爰參照民法總則、親屬、繼承各編  
08 修正後施行法第一條之體例，增訂本條後段規定。」等  
09 語。

- 10 4. 再按基於維護民法債編修正前之既有秩序，以維繫法律之  
11 安定性。在民法債編修正、於89年5月5日施行前，所成立  
12 未經公證、期限逾5年，或未定期限之不動產租賃契約，  
13 應無修正民法第425條第2項規定之適用（最高法院98年度  
14 台上字第764號民事裁判意旨參照）。
- 15 5. 系爭土地於67年間重測前地號為同段441之2、441之6號，  
16 及於日治時期大正6年間因選任管理人而為管理人變更登  
17 記等情，有臺中市中興地政事務所於113年8月7日以中興  
18 地所四字第1130008643號函檢送土地登記謄本在附卷可稽  
19 （見本院卷三第11、263、587頁），自堪信為真實，可見  
20 系爭土地之共有人早於日治時期即約定以選任管理人方式  
21 管理系爭土地並登記在案，其管理人自得以出租系爭土  
22 地之方式管理系爭土地並收取租金。
- 23 6. 系爭房屋之折舊年數為25年至66年不等乙節，有臺中市政  
24 府地方稅務局文心分局於113年4月8日以中市稅文分字第  
25 132307337號函檢送113年期房屋稅籍證明書在卷可稽（見  
26 本院卷一第47頁及證物袋），足見系爭房屋係於47至88年  
27 間興建完成。
- 28 7. 被告辯稱：因系爭土地之共有人有成立管理委員會，並訂  
29 定組織章程及管理規約，授權管理委員會處理系爭土地之  
30 出租事宜，故系爭建物乃基租賃契約坐落系爭土地，且被  
31 告有持續繳納租金等情，並提出「台中市○○區○○段○

01 ○○地號等六十二筆共有基地共有人組織章程及管理規  
02 約」、「共有土地（基地）推選代表人同意書」、「合約  
03 書」、「建築物基地租賃契約地租收取收據」、「提存  
04 書」、收據等影本為證（見本院卷一第269至332頁、第38  
05 9至477頁，及卷二第17至33頁、第435至443頁，及卷四第  
06 247至250頁），核與本院調閱本院88年度訴字第1987號民  
07 事卷附內會議記錄及公告影本記載：坐落臺中市○○區○  
08 ○段000地號等62筆土地共有人於86年4月20日召開會議，  
09 決議通過制定共有人組織章程及管理規約，並推選管理委  
10 員會之委員代表，成立管理委員會等情（見本院卷二第36  
11 7至369頁），互核一致，亦與證人廖本慶於114年7月30日  
12 本院言詞辯論期日具結證稱：當初有推選廖本賢出面收取  
13 租金，伊有在「共有土地（基地）推選代表人同意書」上  
14 簽名，是代表伊同意廖本賢就伊的土地持分出面收取租金  
15 等語（見本院卷四第367至369頁），及本院調閱本院111  
16 年度重訴字第670號民事卷內附113年9月23日言詞辯論筆  
17 錄記載證人即「廖氏伙房」之管理人廖本賢具結證稱：伊  
18 於80幾年間接任「廖氏伙房」之管理人，及自86年間開始  
19 有人在土地上蓋房子，並以提存方式繳納租金，伊有依據  
20 資料，將租金分給土地共有人，且於104年間建商向共有  
21 人購買土地持分後，伊就沒有收取租金等語，及同年11月  
22 21日言詞辯論筆錄記載證人即承租人朱啟民具結證稱：伊  
23 從86年間開始有辦理土地之租金提存，因為以前出租人即  
24 土地所有權人代表為廖本賢、廖本福，於86年間以前係由  
25 他們收取租金，於86年間以後係提存，伊也是其中1位承  
26 租人等語（見本院卷四第112至116頁、第131頁），以及  
27 本院調閱本院111年度訴字第3137號民事卷內附113年1月1  
28 8日言詞辯論筆錄記載證人廖本賢具結證稱：廖氏祖先留  
29 下來土地由廖氏子孫共有，以前長輩稱為「廖氏伙房」，  
30 廖氏子孫推選代表人收取租金，再分給伙房裡面的共有人  
31 等語（見本院卷二第275至279頁），均大致相符，足認被

01 告所辯前詞，尚屬有據，應堪採信。

02 8. 綜上以析，系爭土地之共有人早於日治時期即約定以選任  
03 管理人之方式管理系爭土地，其管理人自得以出租系爭土  
04 地之方式管理系爭土地。且系爭土地之承租人於47至88年  
05 間在系爭土地上興建系爭房屋，乃於89年5月5日民法第42  
06 5條第2項規定增訂施行前，揆諸前揭說明，該租賃契約應  
07 無修正民法第425條第2項規定之適用。而原告於109年4月  
08 至112年1月間止，陸續以買賣方式取得系爭土地之所有權  
09 應有部分，依民法第425條第1項規定，前揭租賃契約對於  
10 原告仍繼續存在，自無適用民法第767條第1項、第821條  
11 規定之餘地。則原告主張被告以系爭房屋無權占用系爭土  
12 地等情，尚非可採。

13 (四) 從而，原告主張依民法第767 條第1項前段及中段、第821  
14 條規定，請求被告陳智傑、陳智明、陳智成、廖茲斌應將  
15 坐落系爭3022地號土地上如附圖所示編號111B部分面積92  
16 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及全體  
17 共有人，及被告廖志斌應將坐落系爭3022、3023地號土地  
18 上如附圖所示編號1A部分面積6平方公尺之地上物、編號1  
19 B部分面積23平方公尺之地上物均拆除，並將該部分土地  
20 返還原告及全體共有人，及被告廖志斌應將坐落系爭302  
21 2、3023地號土地上如附圖所示編號7A部分面積6平方公尺  
22 之地上物、編號7B部分面積96平方公尺之地上物均拆除，  
23 並將該部分土地返還原告及全體共有人，及被告陳安秋應  
24 將坐落系爭3022、3023地號土地上如附圖所示編號3A部分  
25 面積11平方公尺之地上物、編號3B部分面積88平方公尺之  
26 地上物均拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人，  
27 及被告張義信應將坐落系爭3022、3023地號土地上如附圖  
28 所示編號9A部分面積5平方公尺之地上物、編號9B部分面  
29 積110平方公尺之地上物均拆除，並將該部分土地返還原  
30 告及全體共有人，及被告賴荷梵應將坐落系爭3022、3023  
31 地號土地上如附圖所示編號11A部分面積6平方公尺之地上

01 物、編號11B部分面積103平方公尺之地上物均拆除，並將  
02 該部分土地返還原告及全體共有人，均無理由，應予駁  
03 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，  
04 應併駁回。

05 (五) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用  
06 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結  
07 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

08 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
10 民事第四庭 法官 賴秀雯

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明  
13 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
14 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
17 書記官 楊思賢