

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第793號

原 告 林羽綜
陳雅琳

張黃秀碧

共 同
訴訟代理人 周仲鼎律師
複 代理人 劉慧如律師
廖宜溱律師
章詠昌

被 告 吳偉弘

王友聖

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將臺中市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示
暫編191(1)（面積為37.37平方公尺）之地上物拆除，並將上
開占用土地返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告應將臺中市○○區○○○段000000地號土地上如附圖所
示暫編191-14(1)（面積為3.86平方公尺）之地上物拆除，並
將上開占用土地返還予原告林羽綜及其他全體共有人。
- 三、被告應將臺中市○○區○○○段000000地號土地上如附圖所
示暫編191-13(1)（面積為3.78平方公尺）之地上物拆除，並
將上開占用土地返還予原告陳雅琳、張黃秀碧及其他全體共
有人。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

01 六、本判決第1至3項於原告以新臺幣17萬1,038元為被告供擔保
02 後，得假執行。但被告如以新臺幣51萬3,114元為原告預供
03 擔保，得免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
08 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經
09 查，原告依臺中市雅潭地政事務所收件日期民國113年5月1
10 日雅土測字第52800號土地複丈成果圖（下稱附圖，本院卷1
11 45頁）之結果更正訴之聲明，係屬更正事實上之陳述。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：兩造均為比利時大庭園社區（下稱系爭社區）住
14 戶，臺中市○○區○○○段000○000000○000000地號土地
15 （下分稱191、191-13、191-14土地，合稱系爭土地）作為
16 社區內通道使用，原告應有部分各如附表所示，並與其他共
17 有人共有，被告吳偉弘、王友聖亦為共有人，且分別居住於
18 門牌號碼臺中市○○區○○路○段000○00巷00○00號房屋
19 （下稱16號房屋、42號房屋），詎被告未經全體共有人同
20 意，於系爭土地如附圖所示暫編191(1)（面積37.37公尺）、
21 暫編191-13(1)（面積3.78公尺）、暫編191-14(1)（面積3.86
22 平方公尺）範圍（下稱占用範圍）搭建鋼鐵製採光罩（下稱
23 系爭採光罩），並於採光罩下從事晾衣、停車等行為，無權
24 占用系爭土地占用範圍，侵害原告及其他共有人對系爭土地
25 之所有權。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條之
26 規定，請求被告拆除系爭採光罩，並返還該部分土地予原告
27 及全體其餘共有人等語。並聲明：(一)被告應將系爭採光罩拆
28 除，並將占用之土地返還原告及全體其餘共有人。(二)原告願
29 供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：被告取得系爭土地應有部分合計逾2/3之共有人
31 同意，並簽立同意調查書後，始搭建系爭採光罩，符合民法

01 第820條第1項共有物管理行為及土地法第34條之1規定，另
02 被告僅在自家門前接送或上下貨之臨時停車，及使用移動式
03 晾衣架之短暫行為，且無限制任何住戶進出或使用系爭土地
04 占用範圍，系爭土地占用範圍仍為公共區域，並未占用或使用
05 收益等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
06 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張其等為191土地共有人；原告林羽綜為191-14土地
09 共有人；原告陳雅琳、張黃秀碧則為191-13土地共有人，應
10 有部分如附表所示，系爭土地為系爭社區之公共設施（通
11 道），且被告出資興建於系爭土地占用範圍搭建系爭採光罩
12 等情，有地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片可證（本院
13 卷17至35頁），並經本院會同臺中市雅潭地政事務所人員勘
14 測屬實，製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可
15 稽（本院卷131至141頁、145頁），且為被告所不爭執，堪
16 認原告主張為真實。

17 (二)被告是否有權使用系爭土地占用範圍？

18 1.按以無權占有為原因請求返還土地者，占有人對土地所有權
19 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
20 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就
21 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台
22 上字第1120號判決參照）。被告抗辯其等出資之系爭採光罩
23 非無權占有系爭土地，自應由被告就其等占有之正當權源負
24 舉證之責。

25 2.被告抗辯其等取得系爭土地應有部分合計逾2/3之共有人同
26 意，並簽立同意調查書後，始搭建系爭採光罩，依民法第82
27 0條第1項規定，非無權占有云云，並提出比利時大庭園112
28 年11月28日同意調查為證（本院卷67至73頁）。然查：

29 (1)依民法第818條、第819條第2項、第820條第1項前段分別規
30 定：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於
31 共有物之全部，有使用收益之權。」、「共有物之處分、變

01 更及設定負擔，應得共有人全體之同意。」、「共有物之管
02 理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合
03 計過半數之同意行之。」所謂共有物之管理，專指保存行為
04 及改良、利用等行為而言，其中保存行為係指防止共有物之
05 滅失、毀損或其權利喪失、限制等為目的，維持其現狀之行
06 為；改良行為係指不變更共有物之性質，而增加其效用或價
07 值之行為；利用行為則係以滿足共有人共同需要為目的，不
08 變更共有物之性質或用途，決定其使用收益方法之行為，倘
09 程度上已達變更共有物原來之用益狀況，使共有人原有之用
10 益權受剝奪，且回復原狀將有困難者，則屬民法第819條第2
11 項所指共有物之變更之情形，尚非共有物之管理行為，即應
12 依該條項規定得全體共有人之同意（最高法院109年度台上
13 字第726號判決參照）。

14 (2)系爭土地為比利時社區內通道，有照片可參（本院卷35
15 頁），系爭採光罩於系爭土地占用範圍上方部分，以採光罩
16 一端固定16號房屋1樓與2樓間之牆面，另一端固定於42號房
17 屋1樓與2樓間之牆面之方式搭建，有勘驗筆錄、照片可佐
18 （本院卷135至141頁），而被告亦有使用系爭採光罩下方即
19 系爭土地占用範圍作為晾衣、暫停車輛之用等情，亦有照片
20 可稽（本院卷27至33頁），顯見被告以系爭採光罩作為16號
21 房屋、42號房屋住家之延伸，已違反系爭土地占用範圍作為
22 社區內通道之使用目的，並使系爭社區其他住戶不便利通
23 行，足徵系爭採光罩已對系爭公寓之整體景觀及通行均造成
24 嚴重影響，已達「變更」系爭土地之用途或性質，尚非「管
25 理」系爭土地之性質，被告自應取得系爭土地全體共有人同
26 意始得為之。被告既未取得系爭土地全體所有人之同意，自
27 無權占用系爭土地。被告上開所辯，尚不足取，其等聲請傳
28 喚證人林鴻昫、林明珠、龔國銘、邱建誠、林通全、黃秋
29 榮，核無必要。

30 (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。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三

01 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條
02 第1項前段、中段、第821條前段分別定有明文。被告為系爭
03 採光罩之事實上處分權人，原告為191土地共有人；原告林
04 羽綜為191-14土地共有人；原告陳雅琳、張黃秀碧則為191-
05 13土地共有人，被告以系爭採光罩占用系爭土地占用範圍，
06 並無占有之合法權源，已認定如上，系爭採光罩已侵害原告
07 對191土地；原告林羽綜對191-14土地；原告陳雅琳、張黃
08 秀碧對191-13土地所有權之行使，依前揭說明，原告依上開
09 規定請求被告拆除系爭採光罩，並返還占用之①191土地予
10 原告及其他全體共有人；②191-14土地予原告林羽綜及其他
11 全體共有人③191-13土地予原告陳雅琳、張黃秀碧及其他全
12 體共有人，自屬有據。另原告主張返還占用191-14土地予原
13 告陳雅琳、張黃秀碧；191-13土地予原告林羽綜，因其等並
14 非此部分土地之共有人，上開主張則屬無據。至被告辯稱系
15 爭採光罩為全體共有人所有云云，並未提出舉證證明被告於
16 出資搭建系爭採光罩後，將系爭採光罩事實上處分權讓與系
17 爭土地全體所有權人，故被告此部分所辯要非可採。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
19 第1項前段之規定，請求被告拆除系爭採光罩，並返還占用
20 範圍之①191土地予原告及其他全體共有人；②191-14土地
21 予原告林羽綜及其他全體共有人③191-13土地予原告陳雅
22 琳、張黃秀碧及其他全體共有人，均有理由，應予准許；逾
23 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

24 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
25 均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗
26 訴部分，其假執行之聲請已失所依據，併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
29 敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

民事第四庭 法官 吳金玫

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 14 日

書記官 唐振鐙

附表：原告各持有系爭土地應有部分比例

姓名	191地號	191-14地號	191-13地號
林羽綜	2/24	2/12	0
陳雅琳	2/24	0	1/12
張黃秀碧	1/12	0	1/6