

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第487號

原告 益阜建設有限公司

法定代理人 郭永華

訴訟代理人 朱宏杰律師

被告 蔡良偉

蔡黃修

兼 上 一 人

訴訟代理人 蔡政承

上二人共同

訴訟代理人 林瑞成律師

被告 蔡美琴 原住○○市○○區○○000號

陳世家

方蔡器

方蔡月里

蔡雪華

蔡佩玉

蔡素珠

蔡梅

蔡孟辰

蔡幸余

蔡幸妙

蔡淨蘭

蔡瓊姬

蔡政宏

蔡月華

魏安慶

魏安全

魏阿蘭

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，經本院於民國112年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告蔡美琴、蔡黃修、蔡政承、蔡良偉、陳世家、方蔡器、方蔡月里、蔡雪華、蔡佩玉、蔡素珠、蔡梅、蔡孟辰、蔡幸余、蔡幸妙、蔡淨蘭、蔡瓊姬、蔡政宏、蔡月華、魏安慶、魏安全、魏阿蘭、張來成應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地內如附圖所示編號A部分，面積三百三十五點九二平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告蔡黃修應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地內如附圖所示編號B部分，面積五十六點零九平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾肆萬玖仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告蔡美琴、蔡黃修、蔡政承、蔡良偉、陳世家、方蔡器、方蔡月里、蔡雪華、蔡佩玉、蔡素珠、蔡梅、蔡孟辰、蔡幸余、蔡幸妙、蔡淨蘭、蔡瓊姬、蔡政宏、蔡月華、魏安慶、魏安全、魏阿蘭、張來成如以新臺幣貳佰貳拾肆萬陸仟陸佰叁拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬陸仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告蔡黃修如以新臺幣叁拾柒萬伍仟壹佰叁拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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25

5條第1項第5款、第256條分別定有明文。次按請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院99年度台抗字第818號裁判意旨參照）。再按為訴訟標的之法律關係，其處分權或管理權屬於數人共同行使者，其財產之處分管理行為，依實體法之規定，必須數人共同為之，始能生效者，關於其財產涉訟，即必須數人共同為之，始有實施訴訟之權能，此即為固有必要共同訴訟，即須數人一同起訴或數人一同被訴，始為當事人適格。又按就普通共有關係共有物之處分、變更及設定負擔應由共有人共同行之，民法第819條第2項定有明文；就公同共有物之處分及其他權利之行使，除公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，亦須得公同共有人全體之同意，民法第828條第3項亦已明定，依此，有關共有權之訴訟通常即應由共有人全體為原告或為被告，其當事人始為適格。

二、經查，本件原告起訴時第1項至第3項聲明原為：(一)被告蔡政承、蔡良偉應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）內面積約300平方公尺，門牌號碼臺南市○○區○○里000號之未保存登記建物拆除，並將上開土地騰空返還原告；(二)被告蔡美琴應將坐落系爭土地內面積約62平方公尺，門牌號碼臺南市○○區○○里000號之未保存登記建物拆除，並將上開土地騰空返還原告；(三)被告蔡良偉應將坐落系爭土地內面積約37平方公尺，門牌號碼臺南市○○區○○里000號之未保存登記建物（本院按：即如附表一編號1至3所示之地上物，以下合稱系爭地上物）拆除，並將上開土地騰空返還原告。嗣訴狀送達後，因查得系爭地上物分別為訴外人蔡對、被告蔡美琴、蔡黃修（下稱蔡黃修等2人）、

01 訴外人蔡水性起造所有，而蔡對、蔡水性已於45年3月14
02 日、94年10月19日死亡，且經本院於110年5月3日到場履勘
03 並囑託臺南市佳里地政事務所地政人員繪製複丈圖，歷經原
04 告數次訴之變更，末於112年6月2日及本院112年6月7日審理
05 時當庭變更第1項至第3項聲明為：(一)被告蔡美琴、蔡黃修、
06 蔡政承、蔡良偉、陳世家、方蔡器、方蔡月里、蔡雪華、蔡
07 佩玉、蔡素珠、蔡梅、蔡孟辰、蔡幸余、蔡幸妙、蔡淨蘭、
08 蔡瓊姬、蔡政宏、蔡月華、魏安慶、魏安全、魏阿蘭、張來
09 成（下稱蔡美琴等22人）即蔡對之繼承人應將坐落系爭土地
10 內詳如臺南市佳里地政事務所110年4月7日110年法囑土地字
11 第19000號收件之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部
12 分，面積335.92平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空
13 返還原告；(二)被告蔡黃修等2人應將坐落系爭土地內如附圖
14 所示編號B部分，面積56.09平方公尺之地上物拆除，並將上
15 開土地騰空返還原告；(三)被告蔡良偉、蔡月華（下稱蔡良偉
16 等2人）即蔡水性之繼承人應將坐落系爭土地內如附圖所示
17 編號C部分，面積42.79平方公尺之地上物拆除，並將上開土
18 地騰空返還原告（見本院卷二第271頁至第272頁、第278
19 頁）。經核原告所為上開聲明之變更，其中追加原非當事人
20 之人為被告部分，係因原告主張系爭地上物分別為其等共同
21 共有或分別共有，應由全體共有人始有處分權限，性質上為
22 固有必要共同訴訟，即須全體共有人一同被訴；另關於系爭
23 地上物占用面積之特定，核屬補充及更正事實上之陳述，非
24 為訴之變更、追加，揆之前開法律規定，並無不合，均應准
25 許。

26 三、本件被告陳世家、蔡幸妙、魏安慶、魏安全、魏阿蘭均未於
27 最後言詞辯論期日到場，被告方蔡器、方蔡月里、蔡雪華、
28 蔡佩玉、蔡素珠、蔡梅、蔡孟辰、蔡幸余、蔡淨蘭、蔡瓊
29 姬、蔡政宏、蔡月華、張來成（下稱方蔡器等13人）、蔡良
30 偉均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
31 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)系爭土地為原告所有。詎坐落系爭土地內如附圖所示編號
04 A、B、C部分分別為蔡對、被告蔡黃修等2人、蔡水性起造之
05 系爭地上物占用（各部分占用面積及使用現況詳如附表一所
06 示），均無任何合法權源。被告蔡美琴等22人為蔡對之繼承
07 人或再轉繼承人，被告蔡良偉等2人為蔡水性之繼承人，均
08 因繼承而共同共有如附圖所示編號A、C部分之地上物，原告
09 自得依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆
10 除，並將上開部分土地騰空返還原告。退步言，參諸被告蔡
11 黃修曾於109年7月1日向臺南市佳里地政事務所提出時效取
12 得地上權登記之申請，自陳如附圖所示編號A部分之地上物
13 為伊於46年間出資興建；被告蔡美琴於本院112年2月3日審
14 理時稱如附圖所示編號B部分之地上物為被告蔡黃修所有；
15 被告蔡良偉曾於履勘時表示如附圖所示編號C部分之地上物
16 為其父使用，且被告蔡政承亦稱為被告蔡良偉整修、使用等
17 情，至少可認被告蔡黃修、蔡良偉分別為具事實上處分權之
18 人。為此，提起本件訴訟等語。

19 (二)並聲明：

20 1.如附表一編號1至編號3所示之被告各應將坐落系爭土地內如
21 附圖所示編號A至C部分之地上物拆除，並將上開土地騰空返
22 還原告。

23 2.願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告方面：

25 (一)被告蔡政承、蔡黃修辯稱：

26 1.系爭土地原為訴外人公業蔡督所有，由原告於109年6月11日
27 向公業蔡督買受並辦理所有權移轉登記，惟因公業蔡督與原
28 告間另有請求確認規約無效及塗銷所有權移轉登記之訴訟進
29 行中，現尚未確定，倘原告於另案敗訴，即無從以所有權人
30 之身分提起本件訴訟。被告蔡政承為公業蔡督之派下員，而
31 被告蔡黃修、蔡政承為母子關係，被告蔡黃修前曾向祭祀公

業之派下員購買系爭土地應有部分，且門牌號碼臺南市○○區○○里000號之未保存登記建物業經臺南市政府工務局於109年間認定為建築法修正前之合法房屋，並非無權占有等語置辯。

2.並聲明：

①原告之訴駁回（漏未對原告假執行之聲請聲明駁回）。

②如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告蔡美琴則以：如附圖所示編號B部分之地上物是伊與其母即被告蔡黃修一起出資整修，但伊所認知是被告蔡黃修所有等語。

(三)被告魏安慶、魏安全、魏阿蘭均未於最後言詞辯論期日到庭，惟依其等先前到庭陳述略以：三合院是蔡對起造，不同意拆除，是原告硬要買土地等語置辯。並聲明：原告之訴駁回（漏未對原告假執行之聲請聲明駁回）。

(四)被告陳世家未於最後言詞辯論期日到庭，惟依其先前到庭陳述略以：不曉得是哪一個三合院等語。

(五)被告蔡幸妙未於最後言詞辯論期日到庭，惟依其先前到庭陳述略以：蔡對的房子已經因為風雨毀損，其母即被告蔡黃修告知現在的房子是伊起造，對原告請求拆除不知道要怎麼回答等語。

(六)被告蔡良偉未於言詞辯論期日到庭，惟依其先前提出之書狀略以：如附圖所示編號C部分之地上物非伊使用，長年皆是被告蔡黃修占用，伊已另對被告蔡美琴、蔡黃修提告等語。

(七)被告方蔡器等13人均經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)經查，系爭土地為原告所有，坐落系爭土地內如附圖所示編號A至C部分遭系爭地上物占用等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本影本1紙、空照圖1張為證（見補字卷第19頁、第21頁），復經本院會同臺南市佳里地政事務所地政人員前往履勘並囑託地政人員測量屬實，有本院勘驗筆錄1

份、照片16張、臺南市佳里地政事務所110年6月1日所測量字第1100051320號函檢附之附圖1份附卷可考（見本院卷一第63頁至第81頁、第97頁）。次查，蔡對、蔡水性分別於45年3月14日、94年10月19日死亡，被告蔡美琴等22人為蔡對之繼承人或再轉繼承人，被告蔡良偉等2人為蔡水性之繼承人等情，亦有原告提出之繼承系統表1份、除戶謄本13份、戶籍謄本21份、家事事件公告查詢結果列印7紙在卷可參（見本院卷一第397頁、第297頁、第299頁、第303頁至第307頁、第311頁、第335頁、第337頁、第349頁、第373頁、第375頁、第383頁、第391頁、第309頁、第339頁至第347頁、第351頁、第353頁、第357頁至第371頁、第377頁至第381頁、第385頁、第387頁、第399頁至第411頁），並有本院民事紀錄科查詢表暨索引卡查詢證明、臺灣高雄地方法院112年1月11日雄院國民字第1120000140號函、土地建物查詢資料各1份附卷可參（見本院卷一第415頁至第435頁、第445頁，補字卷第41頁），並經本院核閱相符。此部分事實，均堪認定。

(二)復就系爭地上物所有權或事實上處分權之認定，原告主張如附圖所示編號A、B、C部分之地上物，分別為蔡對之繼承人、被告蔡黃修等2人、蔡水性之繼承人所有，或至少可認被告蔡黃修、蔡良偉為具事實上處分權之人等語。其中如附圖所示編號A部分之地上物，原告主張為蔡對起造乙節，均與被告蔡政承、蔡黃修、魏安慶、魏安全、魏阿蘭於本院審理時所述一致（見本院卷一第248頁，本院卷二第10頁至第12頁）。被告蔡政承雖辯稱該屋房屋稅之納稅義務人登記為蔡水郡，是認應以蔡水郡之全體繼承人為處分權人等語（見本院卷二第9頁至第10頁）；然所謂房屋稅籍登記，乃稅務主管機關為課徵房屋稅所為之資料，並非民法第758條第1項規定物權取得之登記行為，況上開稅籍資料備註欄已載明：「本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用」等語（見本院卷一第27頁），且被告蔡

01 政承亦於審理自陳該屋並非蔡水郡所建，蔡水郡並未出資整
02 修等語明確（見本院卷二第10頁），則蔡水郡何以成為納稅
03 義務人，有無其他考量均不得而知，自無從作為該屋所有權
04 認定之依據。又被告蔡幸妙雖稱現在房子是被告蔡黃修所
05 建，出生就如此，係被告蔡黃修告知等語（見本院卷二第79
06 頁），則就上開房屋之起造經過及改建情形，自不可能較被
07 告蔡黃修更為清楚；反觀被告蔡黃修審理時雖稱上開房屋為
08 「蔡對蓋的」、「我拿嫁妝整修」，在經本院與其確認所謂
09 「蓋」和「整修」之差別後，被告蔡黃修所稱伊出資「蓋」
10 的部分，仍僅有原有三合院左右兩側廂房部分（見本院卷一
11 第248頁至第249頁，即本院卷一第69頁下方照片右邊建物、
12 第75頁上方照片右邊建物）。據此，本院在並無客觀證據證
13 明蔡對起造之原有三合院業已全然滅失之前提下，依被告蔡
14 黃修之陳述，縱其曾在如附圖所示編號A之地上物部分損壞
15 後原地重建，均應附合於原有三合院之重要成分，成為房屋
16 之一部，並無獨立之所有權，並於蔡對死亡後，同由其繼承
17 人或再轉繼承人即被告蔡美琴等22人繼承而公同共有。另其
18 中如附圖所示編號B部分之地上物，被告蔡黃修亦稱為伊
19 「拿錢蓋的」等語（見本院卷一第249頁，即本院卷一第75
20 頁上方照片中間建物），被告蔡美琴雖表示其也有出錢，但
21 依其認知為其母所有（見本院卷二第11頁），顯見被告蔡美
22 琴僅係因其與被告蔡黃修間有其他原因關係提供金錢，並無
23 同為起造人而原始取得所有權之意，此亦與被告蔡政承履勘
24 及審理時所述：該屋為其母在80幾年間出資興建，重新整修
25 而成；是被告蔡黃修拿錢出來，但是錢不夠等語一致（見本
26 院卷一第63頁，本院卷二第11頁），故應屬被告蔡黃修1人
27 單獨所有。

28 (三)惟其中如附圖所示編號C部分之地上物，原告雖主張為蔡水
29 性起造，在蔡水性死亡後由被告蔡良偉等2人繼承，或應以
30 被告蔡良偉為事實上處分權人。查被告蔡美琴、魏安慶雖曾
31 表示上開地上物即廢棄豬舍前為蔡水性出資起造（見本院卷

二第11頁、第12頁），然被告蔡黃修亦曾指為其所出資（見本院卷一第249頁，即本院卷一第79頁照片建物），而被告蔡政承初稱係上1代興建，現無人使用，復先後稱為被告蔡黃修所有、蔡良偉整修（見本院卷一第53頁，本卷二第10頁、第11頁），均難以互符。被告蔡良偉雖曾經具狀表示同意拆除等語，但細繹被告蔡良偉於履勘時所述，僅稱上開廢棄豬舍在上1代分管後為其父使用，現為伊使用等語（見本院卷一第63頁），並未提及是否為其父蔡水性「起造」或經其父「重建」；嗣被告蔡良偉又具狀改稱：伊從未占用系爭土地，實際占有之人皆為被告蔡黃修，且否認曾整修、使用上開廢棄豬舍等語（見本院卷一第87頁，本院卷二第131頁），亦與被告蔡黃修、蔡政承所述顯然存有矛盾。況被告蔡良偉於書狀中甚至自陳伊先前曾為配合被告蔡政承，向法院為不實陳述，且已另對被告蔡美琴、蔡黃修提起告訴（見本院卷一第87頁，本院卷二第131頁），可見其等間雖有親戚關係，但利害關係並非一致，自不得逕採被告蔡黃修、蔡政承、蔡美琴等人所陳，遽對被告蔡良偉為不利之認定。此外，原告並未提出其他證據供本院調查，而房屋之拆除為事實上之處分行為，未經辦理所有權第1次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限，惟本院僅憑卷內現有證據，且被告蔡良偉經多次合法通知未到庭，就上開廢棄豬舍有無經過改建，究為蔡水性、被告蔡黃修或蔡良偉所有，及實際上係何人占有使用等節，均屬無從認定。縱被告蔡良偉曾表示同意拆除，亦無從反推其為上開廢棄豬舍之所有人或有事實上處分權之人。原告此部分主張，尚難認可採，即無從請求被告蔡良偉等2人將地上物拆除，及將占用部分之土地騰空返還。

(四)再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無

01 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
02 任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如
03 不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台
04 上字第1552號判決意旨參照）。查系爭土地內如附圖所示編
05 號A、B部分分別有被告蔡美琴等22人共同共有及被告蔡黃修
06 單獨所有之地上物，業如前述，揆之前開說明，自應由前開
07 被告就其是否有使用土地之正當權源，各負有舉證責任。被
08 告蔡政承、蔡黃修雖辯稱被告蔡政承為公業蔡督之派下員，
09 而被告蔡黃修曾向派下員購買系爭土地應有部分，且門牌號
10 碼臺南市○○區○○里000號之未保存登記建物亦經臺南市
11 政府工務局認定為建築法修正前之合法房屋，並提出派下員
12 系統表、賣渡證、臺南市政府工務局109年4月10日南市工使
13 一字第1090392345號函影本各1份為證（見本院卷一第269頁
14 至第271頁、第283頁至第286頁）。然無論被告蔡政承、蔡
15 黃修前與公業蔡督或其派下員有何使用之債權約定，原則上
16 均與其後取得土地所有權之原告無涉，至「建築法修正前之
17 合法房屋」之認定，目的在使老屋合法，即針對實施建築管
18 理前已建造完成且未領有使用執照之合法建築物，免囿於現
19 行建築法令被視作違章建築而遭拆除，亦無關房屋使用土地
20 之權源。被告蔡政承、蔡黃修另以公業蔡督及原告尚有其他
21 案件進行中，應為本件之先決問題，請求本院停止訴訟等
22 語，然按民事訴訟法第182條第1項規定為「得」以裁定停止
23 訴訟，即法院本有自由裁量之權（最高法院101年度台抗字
24 第488號裁定意旨參照），且縱法院並未停止訴訟，仍無礙
25 被告蔡政承、蔡黃修於本件聲明證據供法院調查，惟其等抗
26 辯原告不應取得系爭土地所有權乙節，均未舉證以實其說。
27 其餘被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不
28 到場，亦未提出書狀爭執，既未到庭陳明有何使用系爭房屋
29 之合法權源，且未提出任何證據供本院調查，自難謂有權占
30 有。據此，原告本於民法第767條第1項所有物之物上請求
31 權，請求被告蔡美琴等22人、被告蔡黃修分別將系爭土地內

01 如附圖所示編號A、B部分之地上物拆除，並將前開部分土地
02 騰空返還原告，應屬有據。

03 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告蔡美琴
04 等22人即蔡對之繼承人、被告蔡黃修分別將坐落系爭土地內
05 如附圖所示編號A、B部分之地上物拆除，並將上開土地騰空
06 返還原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求（即如附
07 圖所示編號B部分之地上物將被告蔡美琴列為請求對象，及
08 請求拆除如附圖所示編號C部分之地上物部分），則無理
09 由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
11 決結果均無影響，爰不另一一論述。

12 六、本件原告勝訴部分，原告及被告蔡政承、蔡黃修陳明願供擔
13 保請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌
14 定相當之擔保金額宣告如主文第5、6項所示【計算式：如附
15 圖所示編號A部分之地上物占用面積335.92平方公尺×系爭土
16 地110年1月公告現值每平方公尺6,688元÷2,246,633元（小
17 數點以下四捨五入）；如附圖所示編號B部分之地上物占用
18 面積56.09平方公尺×每平方公尺6,688元÷375,130元（小數
19 點以下四捨五入）】。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請
20 業因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

21 七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依
22 民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第2
23 項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
25 民事第三庭 法 官 徐安傑

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 7 月 17 日
30 書記官 李佳芮

01 附表一（各編號土地之面積、位置即如臺南市佳里地政事務所11
02 0年4月7日110年法囑土地字第19000號收件之土地複丈成果圖即
03 附圖所示）：

04

編號	附圖編號	占用面積（平方公尺）	使用現況	原告請求拆除之對象
1	A部分	335.92	磚木造平房	被告蔡美琴等22人
2	B部分	56.09	磚造平房	被告蔡黃修等2人
3	C部分	42.79	磚木造豬舍	被告蔡良偉等2人

05 附表二：

06

當事人	訴訟費用負擔比例（依附圖所示編號A至C部分各占總面積之比例估算）
被告蔡美琴等22人	連帶負擔百分之77
被告蔡黃修	百分之13
原告	百分之10