# 臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1852號

原　　告　巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

000000000000000000

訴訟代理人　趙俊翔律師

被　　告　許淑雲

000000000000000000

000000000000000000

張明源

000000000000000000

林美粉

000000000000000000

被　　告　鄭卉婷

000000000000000000

被告鄭卉婷之訴訟代理人

黃輝龍

被　　告　汪為翔

000000000000000000

被　　告　陳雅惠

000000000000000000

被告陳雅惠之訴訟代理人

古佩玉

被　　告　江有貴

000000000000000000

被　　告　李禎容（98.4.27宣告禁治產）

000000000000000000

000000000000000000

被告兼被告李禎容之法定代理人

李鄭秀月
000000000000000000
被告兼前列被告李鄭秀月、李禎容之共同訴訟代理人
李秀蘭
000000000000000000
被告兼前列被告李鄭秀月、李禎容、李秀蘭之共同訴訟代理人
李家旻
000000000000000000
被　　告　楊秀雲
000000000000000000
被　　告　顏啓超
000000000000000000
葉人瑀即葉宏瑀
000000000000000000
000000000000000000
葉芸彤
000000000000000000
王連進
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　鄭五秋
被告鄭五秋之訴訟代理人
鄭汪秀霞
上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國112年11月22日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
一、原告之訴駁回。
二、訴訟費用由原告負擔。
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；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25條定有明文。經查：

㈠本件原告起訴時，因對實際應為被告之人並未知悉，且占用物之面積尚未勘測，故起訴時之訴之聲明為：「

1.被告許淑雲應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示編碼01部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

2.被告張明源應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼02部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

3.被告汪姚君應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼03部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

4.被告林美粉、林梁錦治應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼04部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

5.被告鄭卉婷應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼05部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

6.被告汪為翔應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼06部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

7.被告顏福仁應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼07部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

8.被告葉建成應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼08部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

9.被告陳雅惠應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼09部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有

人。

10.被告方河木應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼10部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

11.被告江有貴應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼11部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

12.被告李禎容應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼12部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

13.被告楊秀雲應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼13部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

14.被告黃正元應將坐落系爭土地上，如起訴狀附圖所示編碼14、15部分之占用物除去，並將土地騰空返還原告及其他全體共有人。

15.訴訟費用由被告負擔。

16.原告願供擔保請准宣告假執行。」（下稱起訴聲明）。

㈡迭經本院查明被告之實際身份，以及本院會同兩造及臺南市永康地政事務所勘測原告所指被告占用上開土地之位置及面積後，原告復於訴訟進行中更正訴之聲明為：「

1.被告許淑雲應將坐落系爭土地上，如附圖即臺南市永康地政事務所112年3月30日法囑土地字7200號土地複丈成果圖（下稱複丈成果圖）所示編碼1的地面水泥斜坡（面積3.71平方公尺)拆除，並將土地騰空返還原告。

2.被告張明源應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼2的地面水泥斜坡（面積4.19平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告。

3.被告林美粉應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼3的雨遮（面積7.04平方公尺）、地面水泥斜坡（面積4.80平方公尺）以及編碼4的雨遮（面積7.28平方公尺）、地面水

泥斜坡（面積5.16平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

4.被告鄭卉婷應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼5的雨遮（面積5.68平方公尺）、地面水泥斜坡（面積3.90平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

5.被告汪為翔應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼6的雨遮（面積4.68平方公欠）、地面水泥斜坡（面積3.37平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

6.被告顏啟超應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼7的雨遮（面積4.71平方公尺）、地面水泥斜坡（面積2,40平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

7.被告葉人瑀、葉芸彤應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼8的雨遮（面積6.64平方公尺）、地面水泥斜坡（面積1.50平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

8.被告陳雅惠應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼9的雨遮（面積6.60平方公尺）、地面水泥斜坡（面積1.55平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

9.被告江有貴應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼11的雨遮（面積4.38平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

10.被告李鄭秀月、李秀蘭、李禎容、李家旻應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼12的雨遮（面積5.17平方公尺）、地面水泥斜坡（面積1.01平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告。

11.被告楊秀雲應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼13的地面水泥斜坡（面積1.88平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

12.被告王連進應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼14的雨遮（面積15.05平方公尺）、地面水泥斜坡(面積4.90平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

13.被告鄭五秋應將坐落系爭土地上，如複丈成果圖所示編碼16

的地面水泥斜坡(面積3.37平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。

14.訴訟費用由被告負擔。

15.原告願供擔保請准宣告假執行。」（下稱本件訴之聲明）。

㈢是以，原告上開訴之聲明之變更，核屬補充、更正事實上之陳述，而非訴之變更追加，於法並無不合，自應予准許。

二、被告陳雅惠、葉人瑀即葉宏瑀、葉芸彤經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：坐落於臺南市○○區○○段000地號土地為原告與他人所共有，現供作道路使用。惟被告許淑雲等人無合法使用系爭土地之權源，竟各自將其毗鄰系爭土地之建物延伸增建占用系爭土地（占用狀況如複丈成果圖）。系爭土地雖現為道路使用，但未經徵收，原告及其他土地共有人仍保有所有權能，對於無權占用者仍得依民法767條第1項前段中段及第821條規定，請求被告等人拆除編號1-16之地上物，並將占用部分騰空返還土地與全體共有人，並聲明如前列之本件訴之聲明。

二、被告等人則以：

㈠系爭土地係計畫道路用地，當初建商在系爭土地兩旁興建連棟透天厝時，即預留系爭土地供兩旁之建物所有人做為道路通行出入使用，且由兩旁之建物所有人共有系爭土地並保持共有關係。另當初購買系爭土地兩旁連棟透天厝之共有人彼此皆為親戚或長久之朋友關係，就系爭土地共有人間亦有約定管理使用方式，即就系爭土地為主要供車輛行人通行出入使用，另系爭土地所位於共有人建物之門前土地之上下，在不影響車輛通行使用範圍內，由共有人依其持分面積範圍內，得完全自由使用。今原告於去年即111年8月向共有人之一買受取得系爭土地，持分僅15分之2，且於系爭土地之兩旁透天厝建物或土地並無任何所有權，而欲破壞其餘共有人

即被告等人所約定之管理關係，且其所要求被告等人所拆除之占用物，皆是被告等人所有透天厝建築物之樓上所搭建出來之遮陽板，亦非實際搭建在系爭土地之上，對原告之權利並無任何影響，故原告請求被告等人拆除占用物實無理由。

㈡次按「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。」，民法第820條第1項定有明文。而被告鄭五秋、林美粉、楊秀雲、鄭卉婷、顏啟超、葉人瑀即葉宏瑀、葉芸彤，以及訴外人張陳錦雲、顏慧蓁、顏桂鈴為系爭土地之共有人，其人數過半，且應有部分亦過半，均同意系爭土地維持現狀之使用方式，是原告請求被告等人拆除占用物，亦屬無由。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠本件原告主張其為系爭土地之共有人，有系爭土地之土地建物查詢資料附卷可稽（本院卷一第391至395頁），又被告等人所有之房屋之雨遮及地面斜坡占用系爭土地之情況，業經本院會同兩造於112年5月10日至現場履勘，並囑託臺南市永康地政事務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄及臺南市永康地政事務所112年3月30日法囑土地字7200號土地複丈成果圖附卷、現場照片可稽（本院卷一第461至472頁、第475至494頁、第499至501頁），且為兩造所不爭執，堪認原告此部分主張為真實。

㈡按「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」，民法第820條第1項定有明文。又按共有物之出借或出租，係典型之利用行為而為管理權能之一環，苟共有人未以契約另訂其出借或出租之管理方法，依民法第820條第1項規定為之，最高法院著有81年台上字第2013號判例可參，是將共有物無償借予他人使用，係以滿足共有人之需要為目的，不變更共有物之性質之共有物之

用益行為，依民法第820條第1項規定，除契約另有約定外，以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，即可為之。

㈢經查，系爭土地現為如附表所示之14人共有，各自之應有部分亦如附表所示，有系爭土地之土地建物查詢資料可參（本院卷一第391至395頁）。又系爭土地之共有人中，共有被告鄭五秋、林美粉、楊秀雲、鄭卉婷、顏啟超、葉人瑀即葉宏瑀、葉芸彤，以及訴外人張陳錦雲、顏慧蓁、顏桂鈴共10人，同意系爭土地維持現狀使用，此有被告於112年11月22日提出之道路用地維持現狀連署同意書為證（本院卷二第207至225頁），又上開共有人所持有之系爭土地持分已達民法第820條第1項之「共有人過半數」及「應有部分合計過半數」之規定（詳見附表）。準此，被告抗辯其已取得系爭土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，而有管理、使用系爭土地之權限，應屬可採。而依上開系爭土地維持現狀連署同意書之內容，上開共有人同意被告等人之前於系爭土地上興建之水泥地面斜坡、並將其所有房屋之雨遮延伸至系爭土地範圍領空上之管理使用方式，自屬有權使用系爭土地之用益行為。至於原告辯護人當庭以被告等人提出之道路用地維持現狀連署同意書，是訴訟後才事後提出，不能當作水泥斜坡興建前，土地共有人同意的證據云云，惟民法第820條第1項之法律用語為「同意」，而同意之意涵自包括「事前同意」及「事後同意」，倘單指事前同意之法律用語則為「允許」，既上開法律規定之用語係採用「同意」一詞，自然包括事後同意，因此系爭土地共有人於訴訟時提出之系爭土地維持現狀連署同意書，自屬有效，原告上開爭執，自無理由。

四、綜上所述，本件被告已取得系土地共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，而對系爭土地有使用、受益之權利，被告抗辯其非無權占用系爭土地，即屬有據。從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告拆除系爭土地上之地面斜坡及雨遮，並將坐落之土地返還原告及全體共有人，

為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第87條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

民事第一庭　　法　官　侯明正

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。

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　　112　　年　　12　　月　　6　　日

書記官 陳惠萍

附表：

臺南市○○區○○段000地號土地之共有人是否同意維持現狀使用

| 編號 | 共有人姓名 | 是否為本件被告 | 權利範圍比例 | 是否同意維持現狀 |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 鄭五秋 | 是 | 15分之1 | 同意 |
| 02 | 張陳錦雲 | 否 | 15分之1 | 同意 |
| 03 | 林美粉 | 是 | 30分之2 | 同意 |
| 04 | 楊秀雲 | 是 | 25分之2 | 同意 |
| 05 | 鄭卉婷 | 是 | 15分之1 | 同意 |
| 06 | 顏慧蓁 | 否 | 75分之2 | 同意 |
| 07 | 顏桂鈴 | 否 | 75分之2 | 同意 |
| 08 | 顏啟超 | 是 | 75分之2 | 同意 |
| 09 | 謝馥禧 | 否 | 150分之22 | 未獲同意 |
| 10 | 王彰榮 | 否 | 15分之1 | 未獲同意 |
| 11 | 張志誠 | 否 | 75分之11 | 未獲同意 |
| 12 | 葉人瑀即葉宏瑀 | 是 | 25分之1 | 同意 |
| 13 | 葉芸彤 | 是 | 25分之1 | 同意 |
| 14 | 巨信地產顧問股份有限公司 | 否 | 15分之2 | 未獲同意 |
| 共有人數：14人，同意人數10人，逾二分之一 | | | | |

| |
|---|
| 同意人數所持有權利範圍比例：150分之76，逾二分之一 |