

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第649號

01  
02  
03 原 告 林振明  
04 林振德  
05 林振棟  
06 共 同  
07 訴訟代理人 蔡凱文  
08 被 告 李清輝  
09 訴訟代理人 蔡文斌律師  
10 李明峯律師  
11 吳毓容律師  
12 邱維琳律師  
13 許慈恬律師

14 上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年3月5日言  
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 被告應將坐落臺南市○○區○○○段000○○地號土地上如附圖編  
18 號A1（面積193平方公尺）、B（面積3平方公尺）、C（面積3平  
19 方公尺）、D1（面積22平方公尺）、E1部分（面積107平方公  
20 尺）所示之建物及地上物拆除，並將占用土地返還原告及其他共  
21 有人全體。

22 訴訟費用由被告負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序方面：

25 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
26 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法256條定有明文。原  
27 告起訴時請求：被告應將坐落臺南市○○區○○○段000○○  
28 地號土地（下稱系爭土地）上之未保存登記即門牌號碼臺南  
29 市○○區○○○里○○0000號之建物（面積約100平方公  
30 尺，以實測為準，下稱系爭建物，並與其他地上物合稱系爭  
31 地上物）及地上物拆除，將占用土地返還原告及其他共有人

01 全體。嗣經本院履勘系爭土地遭占用之範圍，原告乃更正其  
02 請求為：被告應將坐落系爭土地上如臺南市白河地政事務所  
03 民國113年11月8日法囑土地字第042500號土地複丈成果圖  
04 （下稱附圖，見本院卷第183頁）編號A1（面積193平方公  
05 尺）、B（面積3平方公尺）、C（面積3平方公尺）、D1  
06 （面積22平方公尺）、E1部分（面積107平方公尺）所示系  
07 爭地上物拆除，將占用土地返還原告及其他共有人全體（本  
08 院卷第193頁、第201頁），核無不合。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：伊等為系爭土地之共有人之一，權利範圍均為6  
11 分之1。被告以系爭地上物無權占用系爭土地，已妨害伊等  
12 所有權之圓滿行使，爰依民法第767條第1項、第821條規  
13 定，請求被告拆除系爭地上物，並將占用土地返還原告及其  
14 他共有人全體等語。並聲明：被告應將坐落系爭土地上之系  
15 爭地上物拆除，將占用土地返還原告及其他共有人全體。

16 二、被告則以：原告父親林金石與訴外人即鄭庇與於50年間均為  
17 833地號土地之共有人之一，其等成立鄭庇使用833地號南邊  
18 部分土地（即後來分割成為系爭土地）、林金石則使用北邊  
19 即分割後仍為833地號土地之分管契約（下稱系爭分管契  
20 約）。鄭庇於50年間取得系爭土地之分管權利後，與伊父親  
21 李芎約定就其所有之同段833之1、同段833之4地號土地交換  
22 使用，由李芎使用系爭土地，鄭庇則使用833之1、833之4地  
23 號土地之契約（下稱系爭交換使用契約），李芎乃於系爭土  
24 地上建有系爭地上物，並於51年12月17日設籍居住該處。嗣  
25 李芎於73年12月22日去世後，伊單獨繼承取得系爭地上物之  
26 所有權及事實上處分權，伊係基於系爭分管契約及系爭土地  
27 交換使用契約占有使用系爭土地，非無權占有等語，資為抗  
28 辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（本院卷第202至203頁）：

30 (一)、原告為系爭土地之共有人之一，權利範圍均為6分之1；56年  
31 11月9日以前僅存在臺南市○○區○○○段000○○段000○○

01 地號土地；833之3地號土地於56年11月10日自833地號土地  
02 分割而出；833之4、833之5地號土地於56年11月10日自833  
03 之1地號土地分割而出（限閱卷第5至6頁、本院卷第57頁、  
04 第86至94頁）。

05 (二)、833地號土地於56年11月9日前，所有權人為訴外人鄭庇、林  
06 金石、林水近、林水想、林陀、林上、林朝榮、林次郎、林  
07 碧川（下稱鄭庇等9人，見本院卷第75至78頁）；833之1地  
08 號土地於55年3月22日以前所有權人為訴外人鄭偉、陳選  
09 （本院卷第67頁、第80至81頁）；833之4地號土地於56年11  
10 月10日起所有權人為訴外人鄭順德、鄭碧、鄭庇、鄭輝坤、  
11 鄭輝義、李芎、陳清元、陳金村（本院卷第90至91頁）。

12 (三)、系爭地上物占有系爭土地上如附圖編號A1（面積193平方公  
13 尺）、B（面積3平方公尺）、C（面積3平方公尺）、D1  
14 （面積22平方公尺）、E1部分（面積107平方公尺），業經  
15 本院履勘現場暨囑託臺南市白河地政事務所派員測量，有勘  
16 驗筆錄、複丈成果圖、照片可稽（本院卷第153至159頁、第  
17 183頁）；系爭地上物為李芎所建，其於73年12月22日去世  
18 後，由被告單獨取得系爭地上物之所有權及事實上處分權。

19 四、原告主張被告以系爭地上物無權占有系爭土地，其得依民法  
20 第767條第1項、第821條規定請求被告拆除系爭地上物，返  
21 還占用土地等語，為被告否認，並以前詞置辯。本院判斷如  
22 下：

23 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
24 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請  
25 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，  
26 民法第767條第1項前段、第821條定有明文。又各共有人按  
27 其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有  
28 人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同  
29 意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之  
30 特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，依民法第820  
31 條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院1

01 00年度台上字第1776號裁判、99年度台上字第1553號裁判意  
02 旨參照)。經查，被告抗辯833地號土地經共有人於50年左  
03 右成立系爭分管契約存在一節，固經證人鄭文斌證述：當初  
04 833地號土地尚未分割出833之3地號(即系爭土地)時，伊  
05 父親鄭庇曾與原告父親(即林金石)約定，南邊部分(即後  
06 來分割出之系爭土地)由鄭庇分管，北邊部分則由林金石分  
07 管使用等語(本院卷第169頁)。然查833地號土地於50間之  
08 所有權人為鄭庇等9人(見不爭執事項(二)、本院卷第75至78  
09 頁)，縱認上開證人所證屬實，上開分管約定僅經鄭庇與林  
10 金石協議為之，尚難認係全體共有人間成立之分管契約，而  
11 具分管效力；況833地號土地斯時之共有人之一林陀亦到庭  
12 證述：於50年間沒有人來跟伊說833地號土地要分管使用的  
13 事，伊不知道南邊部分由鄭庇分管，北邊部分則由林金石分  
14 管使用之事等語(本院卷第171頁)，足認被告抗辯833地號  
15 土地曾經共有人間於50年左右成立系爭分管契約云云，不足  
16 為採。

17 (二)、另被告抗辯鄭庇與李芎抗辯於50年間由李芎使用系爭土地，  
18 鄭庇則使用833之1、833之4地號土地之系爭交換使用契約云  
19 云，雖經證人鄭文斌證述：伊知道伊父親鄭庇在50年以前有  
20 同意李芎在系爭土地上蓋房子使用，李芎的土地(即833之  
21 1、833之4地號土地)就讓伊等耕作，但此為鄭庇、李芎間  
22 約定，其他共有人沒有一起約定，因為伊等認為系爭土地是  
23 伊等分管的土地等語(本院卷第169頁)，並有協議書可參  
24 (營簡卷第71頁)。惟查，833地號土地未分割出系爭土地  
25 前，未經全體共有人成立系爭分管契約，已於前述，鄭庇於  
26 50年間復未經全體共有人同意或授權即與李芎成立系爭交換  
27 使用契約，該土地交換使用約定，對於其他土地共有人自不  
28 生效力，是被告抗辯其基於系爭交換使用契約得以系爭地上  
29 物有權占有系爭土地云云，即屬無據。至被告再辯稱伊已於  
30 51年12月17日設籍於系爭建物地址，且申請電表使用，可徵  
31 伊有權占用系爭土地云云，並提出戶籍謄本、臺灣電力公司

01 函文為證（營簡卷第65至67頁），然查，上開證據至多僅能  
02 被告有設籍、申請電表於上址使用之事實，與被告是否得有  
03 權使用系爭土地一節分屬二事，被告既未能證明其得依系爭  
04 分管契約及系爭交換使用契約有權占有系爭土地，此部分證  
05 據尚難為被告有利之證明。

06 (三)、從而，原告主張被告以系爭地上物無權占有系爭土地，其應  
07 拆除系爭地上物，返還系爭土地，核屬有據。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求  
09 被告應將如附圖編號A1（面積193平方公尺）、B（面積3平  
10 方公尺）、C（面積3平方公尺）、D1（面積22平方公尺）、  
11 E1部分（面積107平方公尺）所示之系爭地上物予以拆除，  
12 並將占用土地返還予原告及其他共有人全體，洵屬有據，應  
13 予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，  
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
20 民事第四庭 法官 柯雅惠

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日  
25 書記官 于子寧