臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴更一字第2號

原告 巨信地產顧問股份有限公司

法定代理人 賴易廷

訴訟代理人 謝駢翊

被告 李士榮

李東義

追加被告 余景登律師即李福松之遺產管理人

陳秀蘭

上列當事人間請求拆屋還地事件，經臺灣高等法院臺南分院發回更審，本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李士榮、李東義及余景登律師即李福松之遺產管理人應將坐落臺南市○里區○○段0000地號土地上如附圖編號B部分所示（面積193.34平方公尺）之地上物拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

被告陳秀蘭應自坐落臺南市○里區○○段0000地號土地上如附圖編號B部分所示（面積193.34平方公尺）之地上物遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項於原告以新臺幣37萬2,760元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣111萬8,279元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之；訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項前段、第4項後段分

01 別定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加
02 他訴。但請求之基礎事實同一者，或該訴訟標的對於數人必
03 須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此
04 限，此亦為民事訴訟法第255條第1項第2、5款所明揭。經
05 查：

- 06 (一)原告原以坐落臺南市○里區○○段0000地號土地（下稱系爭
07 土地）如附圖（即臺南市佳里地政事務所【下稱佳里地政】
08 民國112年1月17日土地複丈成果圖）編號B部分所示之地上
09 物（門牌號碼臺南市○里區○里○000號，面積193.34平方
10 公尺，下稱系爭房屋）所有人李士榮、李東義、李福松（11
11 2年1月6日歿）之繼承人陳秀蘭、李建興、李建徹、李青蓁
12 為被告，訴請其等拆屋還地，並聲明：被告李士榮、李東
13 義、陳秀蘭、李建興、李建徹、李青蓁應將坐落系爭土地上
14 之系爭房屋拆除，將上開占用土地騰空返還予原告及其他共
15 有人全體。嗣因查悉陳秀蘭、李建興、李建徹、李青蓁均聲
16 明拋棄繼承，李福松已無其他繼承人，爰聲請本院選任遺產
17 管理人，經本院以113年度司繼字第937號裁定選任余景登律
18 師為李福松之遺產管理人確定，此有該裁定及確定證明書各
19 1份在卷可佐（見本院卷第153至155頁）。原告乃於113年7
20 月17日具狀撤回對陳秀蘭、李建興、李建徹、李青蓁之訴，
21 並追加余景登律師即李福松遺產管理人為被告，變更聲明
22 為：李士榮、李東義、余景登律師即李福松之遺產管理人應
23 將坐落系爭土地上之系爭房屋拆除，將上開占用土地騰空返
24 還予原告及其他共有人全體（見本院卷第151、152頁）；陳
25 秀蘭、李建興、李建徹、李青蓁經本院送達上開原告撤回書
26 狀（見本院卷第169至175頁），均未表示異議。是原告上開
27 所為撤回及追加，均合於前開法律規定，應予准許。
- 28 (二)原告嗣於113年8月13日具狀以：被告陳秀蘭現居住在系爭房
29 屋中，為間接無權占用系爭土地之人，為免陳秀蘭日後拒絕
30 遷離衍生其他訴訟，爰併依民法第767條第1項規定，追加陳
31 秀蘭為被告等語，追加訴之聲明：陳秀蘭應自坐落系爭土地

01 上之系爭房屋遷出。經核原告所為訴之追加，係基於主張遭
02 無權占用系爭土地之同一基礎事實，合於前開法律規定，亦
03 應准許。

04 二、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
05 於訴訟無影響；第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，
06 當事人得為訴訟之告知，民事訴訟法第254條第1項、第4項
07 前段分別定有明文。查原告起訴時為系爭土地共有人，應有
08 部分為1萬分之417，嗣於訴訟繫屬中之112年4月11日將其應
09 有部分登記信託予訴外人易鼎建設股份有限公司（下稱易鼎
10 公司），此有系爭土地之土地建物查詢資料在卷可參（見本
11 院卷185頁），依民事訴訟法第254條第1項規定，於訴訟無
12 影響。本院亦已依民事訴訟法第254條第4項規定，對易鼎公
13 司為訴訟告知（見本院卷第211、223頁），附此敘明。

14 三、再按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
15 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
16 訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不
17 適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
18 為承受時，應即為承受之聲明；訴訟程序當然或裁定停止
19 間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行為。但於言詞辯
20 論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得宣示之，民事訴
21 訟法第170條、第173條、第175條第1項及第188條第1項分別
22 定有明文。經查：

23 (一)本件原告法定代理人原為蕭春美，於訴訟程序中變更為賴易
24 廷，並經原告於113年4月9日具狀聲明承受訴訟等情，有民
25 事承受訴訟聲明狀及原告公司變更登記表在卷可稽（見本院
26 卷第91至97頁），經核於法相符，應予准許。

27 (二)又本件拆屋還地事件於113年12月13日言詞辯論終結，李東
28 義於言詞辯論終結後之113年12月30日死亡，依前揭規定，
29 本院仍得本於兩造之辯論而為裁判並宣示之，併此敘明。

30 四、除李士榮外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期
31 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告

01 之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面

03 一、原告起訴主張：

04 (一)原告為系爭土地共有人之一；系爭房屋坐落系爭土地上，乃
05 未經原告或其餘共有人同意所興建，無權占用系爭土地，該
06 屋占用之面積及位置如附圖編號B部分所示，現由陳秀蘭居
07 住使用中；依系爭房屋稅籍資料，該屋納稅義務人為李士
08 榮、李東義及訴外人李大舜，其中李士榮、李東義亦為系爭
09 土地共有人；李大舜（33年12月9日歿）之繼承人為李福松
10 （112年1月6日歿），李福松繼承自李大舜之系爭土地應有
11 部分，於105年9月26日由訴外人天然資產管理有限公司（下
12 稱天然資產管理公司）拍定取得；李福松之繼承人陳秀蘭、
13 李建興、李建徹、李青蓁均聲明拋棄繼承，經本院以113年
14 度司繼字第937號裁定選任余景登律師為李福松之遺產管理
15 人確定，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，提起
16 本件訴訟，請求李士榮、李東義及余景登律師即李福松之遺
17 產管理人拆除系爭房屋，將占用之系爭土地返還全體共有
18 人，併請求系爭房屋現居住使用人陳秀蘭自該屋遷出等語。

19 (二)並聲明：

- 20 1.李士榮、李東義及余景登律師即李福松之遺產管理人應將坐
21 落系爭土地上之系爭房屋拆除，將上開占用土地騰空返還予
22 原告及其他共有人全體。
- 23 2.陳秀蘭應自坐落系爭土地上之系爭房屋遷出。
- 24 3.願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)李士榮部分：系爭房屋至少於46年間即已存在，當時其他系
27 爭土地共有人並未表示我們不能把房子蓋在那邊，這是祖先
28 時代就延續下來的使用現況，應有默示分管協議存在，從未
29 有人向我們表示系爭房屋占用到別人的土地或有越界情形；
30 原告是後來才受讓取得系爭土地持分，也應受到上開默示分
31 管協議之拘束，不能主張拆屋還地等語，資為抗辯。並聲

01 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 (二)李東義未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭陳稱其意見同
03 李士榮上開所述，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
04 回。

05 (三)其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
06 明或陳述。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)原告起訴時為系爭土地（重劃前為臺南市○里區○里○段00
09 0○0地號土地）之共有人，應有部分為1萬分之417，其於11
10 2年4月11日將應有部分登記信託予易鼎公司。

11 (二)系爭房屋稅籍資料納稅義務人記載為李大舜、李士榮、李東
12 義，李大舜於33年12月9日死亡，繼承人為李福松。

13 (三)李福松繼承自李大舜之系爭土地應有部分，於105年9月26日
14 由天然資產管理公司拍定取得；李士榮、李東義均為系爭土
15 地共有人之一。

16 (四)李福松於112年1月6日死亡，其繼承人陳秀蘭、李建興、李
17 建徹、李青蓁均聲明拋棄繼承，經本院於113年5月20日以11
18 3年度司繼字第937號裁定選任余景登律師為李福松之遺產管
19 理人，並於113年6月11日確定在案。

20 四、本院得心證之理由：

21 (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，
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
24 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有
25 人全體之利益為之，民法第767條第1項及第821條規定分別
26 定有明文。又以無權占有為原因請求返還土地者，占有人對
27 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
28 者，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實，負舉證
29 之責。

30 (二)經查，系爭土地重劃前為臺南市○里區○里○段000○0地號
31 土地，原告起訴時為系爭土地之共有人，應有部分1萬分之4

01 17，其於112年4月11日將系爭土地權利範圍登記信託予易鼎
02 公司，李士榮、李東義亦為系爭土地之共有人；系爭房屋坐
03 落於系爭土地上，占用系爭土地之位置、面積如附圖編號B
04 部分所示；系爭房屋稅籍資料納稅義務人記載為李大舜、李
05 士榮、李東義，李大舜於33年12月9日死亡，繼承人為李福
06 松，李福松繼承自李大舜之系爭土地應有部分，於105年9月
07 26日由天然資產管理公司拍定取得；李福松於112年1月6日
08 死亡，其繼承人陳秀蘭、李建興、李建徹、李青蓁均聲明拋
09 棄繼承，經本院於113年5月20日以113年度司繼字第937號裁
10 定選任余景登律師為李福松之遺產管理人，該裁定並於113
11 年6月11日確定等情，有系爭土地土地建物查詢資料、地籍
12 異動索引、人工登記簿謄本、臺南市政府財政稅務局佳里分
13 局110年8月20日南市財佳字第1102808061號函暨所附房屋稅
14 籍證明書、本院111年11月11日現場勘驗測量筆錄及照片、
15 佳里地政112年2月8日所測量字第1120009831號函暨所附複
16 丈成果圖（即附圖）、本院113年度司繼字第937號裁定及確
17 定證明書、當事人戶籍及繼承資料等在卷可稽（見本院110
18 年度訴字第1057號卷一，第49頁，第56至58頁，第267至348
19 頁；本院110年度訴字第1057號卷四，第23至28頁，第49至5
20 1頁；本院卷第153至155頁，第179至192頁），且為兩造所
21 不爭執，此部分之事實，堪可認定。

22 (三)原告為系爭土地共有人之一，其主張被告所有之系爭房屋未
23 經同意無權占用系爭土地，請求拆屋還地，被告對於系爭房
24 屋確實坐落、占用系爭土地如附圖編號B部分所示範圍之事
25 實既不爭執，揆諸前揭說明，即應由被告就其等占用系爭土
26 地，具有合法權源乙情，負舉證之責。李士榮、李東義雖
27 以：系爭房屋至少於46年間即已建造完成，過去未曾有系爭
28 土地共有人表示反對或要求拆屋還地，足徵系爭土地共有人
29 間存在默示分管契約，同意由其等祖先占用如附圖編號B部
30 分所示土地興建系爭房屋使用至今等語，資為抗辯。惟共有
31 物分管之約定，固不以訂立書面為要件，然仍以共有人間實

01 際上劃定使用範圍，且對各自占有管領之部分互相容忍為要件；單純之沉默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沉默而未加制止者，不生任何法律效果，難認係默許同意繼續使用，自不能僅以共有人有占用共有物特定部分之事實，遽認共有人間有默示分管契約之存在。查李士榮、李東義雖抗辯其等與系爭土地共有人間存在分管協議云云；然李士榮於本院審理中自陳：系爭房屋是很早之前祖先蓋的房子，應該說就是從祖先時代就延續下來的狀況，其實也沒有明確的協議，沒有口頭或書面協議等語（見本院卷第228頁），且未提出其所稱默示分管協議存在之相關證據資料以實其說；其餘被告亦均未提出可證明被告與系爭土地共有人間存在默示分管協議，或其等占用系爭土地具有其他合法權源之證據資料，自難僅以系爭房屋坐落、占用系爭土地如附圖B部分所示範圍之事實，逕認系爭土地共有人間有被告所稱之分管協議存在，或被告就系爭土地具有合法使用權源。被告既未能舉證證明其等占用系爭土地有何合法權源存在，則原告為系爭土地共有人之一，訴請被告拆除系爭房屋並將占用土地騰空返還予全體共有人，自屬有據，應予准許。

20 (四)次按房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，得一併請求亦妨害其所有權使用之第三人自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。查系爭房屋現由陳秀蘭即李福松配偶居住使用乙情，業據李士榮於審理中陳述甚詳（見本院卷第198、228頁）；且本院前將原告追加陳秀蘭為被告，請求其自系爭房屋遷出之「民事變更聲明暨追加狀」繕本送達陳秀蘭，經陳秀蘭本人簽收後（見本院卷第221頁），其未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為爭執或異議，是系爭房屋現由陳秀蘭占有使用之事實，應堪認定。本件被告既均未就其等係有權占用系爭土地一事提出證據資料以為證明，揆諸前揭說明，原告併請

01 求系爭房屋之現占有使用人陳秀蘭自該屋遷出，為有理由，
02 亦應准許。

03 五、綜上所述，原告為系爭土地共有人，其依民法第767條第1
04 項、第821條規定，請求李士榮、李東義及余景登律師即李
05 福松之遺產管理人將坐落系爭土地上之系爭房屋拆除，將上
06 開占用土地騰空返還予原告及其他共有人全體，併請求陳秀
07 蘭自系爭房屋遷出，均有理由，應予准許。

08 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核與民事訴訟法第390
09 條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額，准原告於供擔保
10 後得假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定
11 相當之擔保金額，准被告得於供擔保後免為假執行，並諭知
12 如主文第4項所示。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
14 經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，
15 附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
17 段。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
19 民事第三庭 法官 陳 薇

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
23 審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
25 書記官 謝婷婷