

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1116號

原告 築田建設開發有限公司

法定代理人 陳志孝 同上

訴訟代理人 陳正芳律師

被告 黃宜惠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院就其中拆屋還地部分於民國115年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示編號A部分面積86.59平方公尺之建物拆除，並將占用部分土地返還原告及其他全體共有人。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項及第176條分別定有明文。查原告之法定代理人原為陳政勳，嗣於本件訴訟繫屬中變更為陳志孝，原告並具狀聲明承受訴訟等情，有原告提出之聲明承受訴訟狀及公司變更登記表資料在卷可稽（本院卷第257至269頁），核與前揭規定並無不合，應予准許。

二、次按二人以上於下列各款情形，得為共同訴訟人，一同起訴或一同被訴：一、為訴訟標的之權利或義務，為其所共同者。二、為訴訟標的之權利或義務，本於同一之事實上及法律上原因者。三、為訴訟標的之權利或義務，係同種類，而

01 本於事實上及法律上同種類之原因者，但以被告之住所在同
02 一法院管轄區域內，或有第4條至第19條所定之共同管轄法
03 院者為限，民事訴訟法第53條定有明文。又共同訴訟如欠缺
04 民事訴訟法第53條規定之要件，而被告有異議時，法院祇應
05 就各訴分別為辯論及裁判，不得因此而將各訴或其中之一訴
06 駁回（最高法院32年上字第1677號判決要旨參照）。是民事
07 訴訟法第53條規定之要件，僅為被告利益而設，屬民事訴訟
08 法第197條之責問事項，需待被告提出責問後，始得加以審
09 究，如被告有異議時，法院祇應就各訴分別為辯論及裁判，
10 不得因此駁回其中任一訴訟。本件原告起訴時，主張其為臺
11 南市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，
12 且黃宜惠所有門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷00號未
13 辦理保存登記建物(下稱系爭建物)無權占用系爭土地，故列
14 系爭土地其他共有人及黃宜惠為共同被告，以一訴同時請求
15 法院裁判分割系爭土地，及請求被告拆除系爭建物，將占用
16 部分土地返還原告及其他全體共有人等語(本院114年度南司
17 調字第63號卷【下稱調字卷】第11至21頁)，經核原告所為
18 拆屋還地及分割共有物之請求不符民事訴訟法第53條所定共
19 同訴訟之要件，並經被告表示：應先分割共有物完成，確定
20 系爭土地如何分割及分歸何人所有後，始得請求拆屋等語
21 (本院卷第79頁)，揆之前揭規定及說明，本院應就拆屋還地
22 及分割共有物部分分別為辯論及裁判，不得因此駁回其中任
23 一訴訟，併予敘明。

24 三、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
25 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一
26 造辯論而為判決。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：原告與他人共有系爭土地，被告所有系爭建物無
29 權占用系爭土地面積86.59平方公尺，位置如臺南市安南地
30 政事務所民國114年6月13日法囑土地字第14400號土地複丈
31 成果圖(下稱附圖)所示。為此，爰依民法第767條、第821

01 條、第819條第2項規定，訴請被告拆除系爭建物，並將占用
02 部分土地返還原告及全體共有人等語。並聲明：如主文第1
03 項所示。

04 二、被告則以：原告提起本件訴訟時，同時請求裁判分割系爭土
05 地，及請求被告拆除系爭建物，返還占用部分土地，惟被告
06 並非系爭土地共有人，而分割共有物乃固有必要共同訴訟，
07 此拆屋還地訴訟與分割共有物訴訟是否得併同審理，應屬有
08 疑。又系爭建物為前手經系爭土地共有人同意而興建，嗣再
09 出售與被告，故被告並非無權占有，原告事後取得系爭土地
10 之應有部分，亦應受拘束，不得請求被告拆除系爭建物。此
11 外，於系爭土地完成分割後，始得確定系爭建物占用何共有
12 人之土地及占用範圍，原告現對被告請求拆屋還地，應無理
13 由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由

15 (一)查，系爭土地為原告與他人共有，被告所有系爭建物占用系
16 爭土地，位置及面積如附圖所示等情，有系爭土地現況照
17 片、土地登記第一類謄本、臺南市政府財政稅務局安南分局
18 114年3月26日南市財安字第1142403513號函及所附系爭建物
19 稅籍登記證明書、勘驗測量筆錄、勘驗現場照片及臺南市安
20 南地政事務所114年9月2日南安地所二字第1140104482號函
21 及所附附圖在卷可稽(調字卷第97至99頁、本院卷第65至6
22 7、83至97、105至107、271至273頁)，而被告雖以前詞置
23 辯，惟就原告為系爭土地共有人，被告所有系爭建物占用系
24 爭土地，面積及位置如附圖所示等情形，並未爭執，是此部
25 分事實，首堪認定。

26 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
28 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
29 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有
30 人全體之利益為之，民法第767條第1項及第821條分別定有
31 明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對

01 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
02 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
03 占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
04 院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。本件原告為系爭
05 土地共有人，已如前述，而被告抗辯系爭建物之前手得系爭
06 土地共有人同意而興建系爭建物，嗣再出售系爭建物與被
07 告，故非無權占有等語，惟為原告所爭執，依前開說明，自
08 應由被告就其占有系爭土地有正當權源之事實，負舉證責
09 任。經查，被告雖以前揭理由作辯，惟對此並未提出任何證
10 據資料以為證明，其所為有權占有之抗辯，自非可採。

11 (三)據此，原告為系爭土地共有人，被告所有系爭建物無權占用
12 如附圖所示編號A部分土地，顯已妨害原告及共有人對於系
13 爭土地所有權之行使，則原告依上開規定，請求被告拆除系
14 爭建物，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人，核
15 屬有據。

16 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
17 規定，請求被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部
18 分之系爭建物拆除，並將占用部分土地返還原告及其他全體
19 共有人，為有理由，應予准許。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
21 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附
22 此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日

25 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢

26 法官 劉佳龍

27 法官 羅蕙玲

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
30 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
31 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日

03 書記官 曾美滋