

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第980號

原告 新太盟建設股份有限公司

設臺南市北區東豐路501號

法定代理人 詹雅曉 住同上

訴訟代理人 朱宏杰律師

被告 高國欽 住臺南市柳營區柳營117號

高國淋 住臺北市士林區中山北路七段54之3號

五樓

居臺南市柳營區柳營117號

高三玲 住臺南市柳營區柳營117號

兼上二人共同

訴訟代理人 高國智 住同上

上 一 人

訴訟代理人 楊偉聖律師

被告 劉益誌 住臺南市柳營區柳營路一段761號

訴訟代理人 劉姿姮 住同上

被告 劉寶璋 住桃園市龍潭區民族路370巷3弄2街2號

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國115年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲應將坐落在臺南市柳營區柳南段760-4地號、760-5地號、764地號土地上，如附圖即臺南市鹽水地政事務所土地複丈成果圖編號D部分(其中坐落在同段760-4地號面積1.63平方公尺、坐落在同段760-5地號面積199.99平方公尺、坐落在764地號面積100.04平方公尺)之磚造三合院、石棉瓦造停車棚拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、被告高國智應將坐落在臺南市柳營區柳南段764地號、765地號土地上，如附圖即臺南市鹽水地政事務所土地複丈成果圖編號E部分(其中坐落在同段764地號面積12.58平方公尺、

- 01 坐落在同段765地號面積3.63平方公尺)之二層鐵皮屋拆除，  
02 並將該部分土地騰空返還予原告。
- 03 三、被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲應將坐落在臺南市柳  
04 營區柳南段760-5地號、764地號土地上，如附圖即臺南市鹽  
05 水地政事務所土地複丈成果圖編號F部分(其中坐落在同段7  
06 60-5地號面積19.95平方公尺、坐落在同段764地號面積4.02  
07 平方公尺)之一層磚造豬舍及廁所拆除，並將該部分土地騰  
08 空返還予原告。
- 09 四、被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲應將坐落在臺南市柳  
10 營區柳南段760-5地號上，如附圖即臺南市鹽水地政事務所  
11 土地複丈成果圖編號G部分、面積24.52平方公尺之一層磚  
12 造無屋頂地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 13 五、被告劉益誌應將坐落在臺南市柳營區柳南段775地號土地  
14 上，如附圖即臺南市鹽水地政事務所土地複丈成果圖編號A  
15 部分、面積146.88平方公尺之鐵皮廠房拆除，並將該部分土  
16 地騰空返還予原告。
- 17 六、被告劉寶璋應將坐落在臺南市柳營區柳南段775地號土地  
18 上，如附圖即臺南市鹽水地政事務所土地複丈成果圖編號B  
19 部分、面積80.06平方公尺之磚造房屋拆除，並將該部分土  
20 地騰空返還予原告。
- 21 七、訴訟費用由被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲負擔百分  
22 之51，由被告高國智負擔百分之2，由被告劉益誌負擔百分  
23 之30，由被告劉寶璋負擔百分之17，並均應自本判決確定之  
24 翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。
- 25 八、本判決第一項於原告以新臺幣1,070,315元為被告高國智、  
26 高國欽、高國淋、高三玲供擔保後得假執行；但被告高國  
27 智、高國欽、高國淋、高三玲如以新臺幣3,210,944元為原  
28 告預供擔保得免為假執行。
- 29 九、本判決第二項於原告以新臺幣56,901元為被告高國智供擔保  
30 後，得假執行；但被告高國智如以新臺幣170,701元為原告  
31 預供擔保後，得免為假執行。

01 十、本判決第三項於原告以新臺幣85,108元為被告高國智、高國  
02 欽、高國淋、高三玲供擔保後得假執行；但被告高國智、高  
03 國欽、高國淋、高三玲如以新臺幣255,324元為原告預供擔  
04 保得免為假執行。

05 十一、本判決第四項於原告以新臺幣87,104元為被告高國智、高  
06 國欽、高國淋、高三玲供擔保後得假執行；但被告高國  
07 智、高國欽、高國淋、高三玲如以新臺幣261,310元為原  
08 告預供擔保得免為假執行。

09 十二、本判決第五項於原告以新臺幣750,116元為被告劉益誌供  
10 擔保後，得假執行；但被告劉益誌如以新臺幣2,250,348  
11 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 十三、本判決第六項於原告以新臺幣408,867元為被告劉寶璋供  
13 擔保後，得假執行；但被告劉寶璋如以新臺幣1,226,599  
14 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

#### 15 事實及理由

##### 16 一、程序事項：

17 (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列  
18 各款情形之一者，不在此限。三擴張或減縮應受判決事項之  
19 聲明；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳  
20 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但  
21 書第3款、第256條定有明文。本件原告起訴主張其為臺南市  
22 柳營區柳南段759、760(起訴時已分割出同段760-4地號、76  
23 0-5地號土地)、764、765、776、767、768、769、770、77  
24 1、772、773、774、775、776地號土地所有人，遭被告無權  
25 占用，依民法第767條第1項規定，訴請被告拆除並將占用部  
26 分土地騰空返還予原告，嗣於訴狀送達後，原告於本院審理  
27 中依臺南市鹽水地政事務所土地複丈成果圖(下稱附圖)更  
28 正聲明如後述(本院卷二第105-107頁)。經核原告更正請求  
29 拆除返還占用之760-4地號、760-5地號、764地號、765地  
30 號、775地號土地位置及面積，核屬減縮應受判決事項之聲  
31 明，及補充事實上之陳述，未變更訴訟標的，非為訴之變

01 更，依前開規定，程序上應予准許。

02 (二)按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為  
03 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之；  
04 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，  
05 視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項及第263條第  
06 1項前段分別定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明第二項  
07 原請求「被告劉冰雁、劉振遠、張氏清賢、劉怡君、劉振賢  
08 應將坐落於臺南市柳營區柳南段770、772、773、774-1、77  
09 5地號土地上如起訴狀附圖所示編號2(面積34.2平方公尺)即  
10 門牌號碼臺南市柳營區柳營115號之3(房屋稅籍編號：D-540  
11 10223700號)之未保存登記建物拆除，並將上開土地騰空返  
12 還予原告」，原告於民國114年11月14日具狀撤回對被告劉  
13 冰雁、劉振遠、張氏清賢、劉怡君、劉振賢之起訴(本院卷  
14 一第421-423頁)，被告劉冰雁、劉振遠、張氏清賢、劉怡  
15 君、劉振賢均已具狀同意原告撤回(本院卷一第455-457、48  
16 9頁)，依民事訴訟法第262條第1項規定，已生訴之撤回效  
17 力，該部分非本院審理範圍。另原告於114年7月1日原具狀  
18 追加請求被告劉志昫、劉克己拆除門牌號碼臺南市柳營區柳  
19 營113號未辦保存登記房屋(稅籍編號54010222300號)(本院  
20 卷一第83-88頁)，嗣經臺南市鹽水地政事務所實地測量該建  
21 物並未坐落在原告所有土地上，原告於115年3月10日撤回對  
22 被告劉志昫、劉克己之起訴，因被告劉志昫、劉克己未曾到  
23 庭為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第262條第1項規定，無  
24 庸得被告劉志昫、劉克己之同意，已生合法撤回起訴之效  
25 力。至原告起訴時原訴之聲明第三項請求「被告劉育奇之繼  
26 承人或遺產管理人應將坐落於臺南市柳營區柳南段775地號  
27 土地上如起訴狀附圖所示編號4(面積45.5平方公尺)即門牌  
28 號碼臺南市柳營區柳營113號(房屋稅籍編號：D-5401022235  
29 0號)之未保存登記建物拆除，並將上開土地騰空返還予原  
30 告」、起訴時原訴之聲明第四項請求「被告劉山川之繼承人  
31 或遺產管理人應將坐落於臺南市柳營區柳南段775地號土地

01 上如起訴狀附圖所示編號4(面積67.1平方公尺)即門牌號碼  
02 臺南市柳營區柳營113號(房屋稅籍編號：D-54010222400號)  
03 之未保存登記建物拆除，並將上開土地騰空返還予原告」，  
04 經本院於114年9月15日裁定命原告具狀補正被告「劉育奇之  
05 繼承人或遺產管理人」、「劉山川之繼承人或遺產管理人」  
06 之真實姓名、年籍及住所或居所(本院卷一第195-197頁)，  
07 原告逾期未補正，本院於114年10月23日裁定駁回原告對於  
08 被告「劉山川或其繼承人或遺產管理人」、「劉育奇之繼承  
09 人或遺產管理人」之起訴(本院卷一第345-346頁)，此部分  
10 亦不在本件審理範圍，併予敘明。

11 (三)被告劉寶璋經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無  
12 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其  
13 一造辯論而為判決。

14 二、原告主張：原告於113年10月8日因買賣取得760-4地號、760  
15 -5地號、764地號、765地號、775地號等5筆土地(下合稱系  
16 爭土地)，並將共有人未領取之買賣價金提存於法院。附圖  
17 編號A、B、D、E、F、G所示地上物(以下稱各編號地  
18 上物，合稱系爭地上物)之事實上處分權人(各如附表「被  
19 告」欄所示)無權占有系爭土地，妨害原告對系爭土地所有  
20 權之圓滿行使，原告訴請拆屋還地，乃權利之正當行使，被  
21 告未舉證證明系爭地上物占用系爭土地之合法權源，已構成  
22 權利濫用。爰依民法第767條第1項規定，請求附表「被告」  
23 欄所示之人拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地騰空返還  
24 予原告。並聲明：如主文第1至6項所示，且願供擔保，請准  
25 宣告假執行。

26 三、被告方面：

27 (一)被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲抗辯：伊等原為760-  
28 4地號、760-5地號、764地號、765地號土地共有人，多數共  
29 有人於113年間依土地法第34條之1規定出賣土地予原告，優  
30 先承買條件以全部土地為標的，非以各筆土地為標的，不同  
31 意出賣之共有人無資力購買全部土地而無法行使優先承買

01 權，原告將不同意出賣之共有人應分得價金提存法院後，於  
02 114年3月13日辦理買賣登記，取得系爭土地所有權，然被告  
03 高國智、高國欽、高國淋、高三玲係依繼承關係取得土地所  
04 有權暨其上門牌號碼臺南市柳營區柳營117號未辦保存登記  
05 三合院，該三合院竹木造之房屋稅起課日為40年7月，木石  
06 磚造之房屋稅起課日為42年7月，房屋存在已逾70年，可推  
07 知過去共有人間相互同意彼此在共有土地上興建房屋，不論  
08 應定性為使用借貸或分管之債權契約，固僅在特定人間發生  
09 法律上效力，然原告於購買系爭土地前，依房屋存在之公示  
10 作用已明知房屋存在之事實，應繼受該債權契約，依民法第  
11 425條之1第1項規定，得依三合院之性質繼續使用土地，原  
12 告行使所有物返還權利已違反誠信原則。又多數共有人依土  
13 地法第34條之1規定出賣土地後可獲得土地交易之預期對  
14 價，原告購地後得因開發土地謀得鉅額商業利益，惟伊等據  
15 以安身立命之房屋遭拆除，顯背離公平正義之法律精神，原  
16 告提起本件訴訟，係以損害他人為主要目的等語。並聲明：  
17 原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假  
18 執行。

19 (二)被告劉益誌抗辯：伊雖無法證明搭蓋附圖編號A鐵皮廠房有  
20 得到全部土地共有人同意，但可以證明有得到部分共有人同  
21 意，故非無權占用。原告曾前來談土地整合，但未告知伊就  
22 購買系爭土地全部，鐵皮廠房是伊心血，不同意拆除，且據  
23 鄰地所有人劉克己之子表示，劉克己可以留下150坪土地，  
24 為什麼伊無法保留鐵皮工廠坐落之基地；原告先前表示要以  
25 50萬元補償伊拆除鐵皮廠房之損失，補償金實屬太低，至少  
26 要補償324萬元等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判  
27 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 (三)被告劉寶璋未於最後言詞辯論期日，惟據其先前到庭陳述：  
29 房屋稅籍登記在我名下之房屋，我願意拆除，目前我是借給  
30 被告劉益誌之女兒劉姿奴使用等語。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告於113年10月8日以買賣為原因登記為760-4地號、760-5  
02 地號、764地號、765地號、775地號5筆土地所有權人，權利  
03 範圍為1分之1，有土地建物查詢資料在卷可稽（本院卷二第  
04 79-83頁）；門牌號碼臺南市柳營區柳營113號鐵皮廠房(照片  
05 編號①)臨中山西路三段，占用775地號土地如附圖編號A所  
06 示位置、面積146.88平方公尺，據被告劉益誌稱：其於30幾  
07 年前建造，原供經營鐵工業使用，目前暫停營業中等語；上  
08 開鐵皮廠房後方有磚造平房，未辦建物所有權第一次登記，  
09 房屋稅籍編號為54010222200號，納稅義務人為被告劉寶  
10 璋，現作為住家使用(照片編號②)，占用775地號土地如附  
11 圖編號B所示位置、面積80.06平方公尺，據被告劉益誌稱  
12 係其祖父大約於80幾年前所建造，目前由劉益誌之女劉姿奴  
13 夫妻居住使用；又門牌號碼臺南市柳營區柳營117號房屋(照  
14 片編號④)，未辦建物所有權第一次登記，房屋稅籍編號為5  
15 4010230600號，納稅義務人為被告高國智(持分比1/6)、高  
16 國欽(持分比1/3)、高國淋(持分比1/6)、高三玲(持分比1/  
17 6)，包含三合院(屋身磚造、屋頂鐵皮)、磚造石綿瓦廢棄豬  
18 舍及一層磚造無屋頂平房，其中如附圖編號D所示磚造三合  
19 院(含石棉瓦造停車棚)，分別占用760-4地號土地面積1.63  
20 平方公尺、760-5地號土地面積199.99平方公尺、764地號土  
21 地面積100.04平方公尺；如附圖編號F所示之一層磚造豬舍  
22 及廁所，分別占用760-5地號土地面積19.95平方公尺、764  
23 地號土地面積4.02平方公尺；如附圖編號G所示之一層磚造  
24 無屋頂地上物占用760-5地號土地面積24.52平方公尺；據被  
25 告高國智稱：三合院東側廂房係由高國智、高國欽使用，部  
26 分房間堆放雜物，部分供住家使用(照片編號⑤)，三合院之  
27 西側廂房係由高三玲使用，內部堆放雜物(照片編號⑥、  
28 ⑦、⑧)，一層磚造無屋頂地上物其內堆放雜物(照片編號  
29 ⑨)；如附圖編號E所示之二層鐵皮屋，分別占用764地號  
30 土地面積12.58平方公尺、765地號土地面積3.63平方公尺，  
31 其內堆放雜物(照片編號⑨)，據被告高國智陳明：該二層

01 鐵皮屋是伊興建等語，業據本院於114年12月23日至現場勘  
02 驗及囑託地政機關測量屬實，有勘驗測量筆錄、現場照片、  
03 現場略圖及臺南市鹽水地政事務所115年2月6日所測字第115  
04 0000958號函檢送之附圖在卷可稽（本院卷二第9-41頁），並  
05 有臺南市政府財政稅務局新營分局114年5月23日南市財營字  
06 第1142606147號函檢送之房屋稅籍證明書附卷可參（本院卷  
07 一第33-35、43-45頁），是原告為系爭土地之所有權人，被  
08 告劉益誌所有之鐵皮廠房占用775地號土地如附圖編號A、  
09 面積146.88平方公尺；被告劉寶璋所有之磚造房屋占用775  
10 地號土地如附圖編號B、面積80.06平方公尺；被告高國  
11 智、高國欽、高國淋、高三玲共有磚造三合院（含石棉瓦造  
12 停車棚）占用如附圖編號D（其中760-4地號土地面積1.63平  
13 方公尺、760-5地號土地面積199.99平方公尺、764地號土地  
14 面積100.04平方公尺）；被告高國智、高國欽、高國淋、高  
15 三玲共有一層磚造豬舍及廁所占用如附圖編號F（其中760-  
16 5地號土地面積19.95平方公尺、764地號土地4.02平方公  
17 尺）；被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲共有一層磚造  
18 無屋頂地上物占用如附圖編號G（760-5地號土地24.52平方  
19 公尺），以及被告高國智所有二層鐵皮屋占用如附圖編號E  
20 （764地號土地面積12.58平方公尺、765地號土地面積3.63  
21 平方公尺）之事實，堪可認定。

22 (二)系爭地上物無占用之合法權源：

- 23 1.按拆屋為事實上之處分行為，須對於房屋有事實上處分權之  
24 人，始得為之。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，  
25 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有  
26 為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證  
27 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之  
28 （最高法院108年度台上字第1890號判決意旨同此見解）。再  
29 按房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦即自己出資而  
30 建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權（最高法院95年  
31 度台上字第996號判決意旨參照）。稅捐稽徵機關就未辦保

01 存登記房屋之課稅事宜，以稅籍登記方式進行管理，該稅籍  
02 登記雖與未辦保存登記房屋事實上處分權之取得無必然關  
03 係，然依房屋稅條例第4條第1項前段規定，房屋稅係向房屋  
04 所有人徵收，一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常會藉  
05 由變更稅籍登記事項之房屋稅納稅義務人名義，作為讓與該  
06 房屋事實上處分權之表徵，故未辦保存登記房屋若已申報設  
07 籍登記，如無其他反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人  
08 為該房屋之事實上處分權人。經查，被告劉益誌所有之鐵皮  
09 廠房占用775地號土地如附圖編號A所示位置；被告劉寶璋  
10 所有之磚造住宅占用775地號土地如附圖編號B所示位置；  
11 被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲共有之磚造三合院  
12 (含石棉瓦造停車棚)、一層磚造豬舍及廁所、一層磚造無屋  
13 頂地上物占用760-4地號、760-5地號、764地號土地如附圖  
14 編號D、F、G所示位置；被告高國智所有之二層鐵皮屋占  
15 用764地號、765地號土地如附圖編號E所示位置；如附表  
16 「地上物所有人」欄之各該被告，為系爭地上物之事實上處  
17 分權人；被告劉寶璋於本院審理中陳明願拆除稅籍登記在其  
18 名下房屋即附圖編號B(本院卷一第338頁)，其餘被告則抗  
19 辯其等地上物有占用土地之合法權源，是依上說明，應由被  
20 告高國智、高國欽、高國淋、高三玲、劉益誌就其等有權占  
21 用系爭土地如附圖編號A、D、E、F、G所示位置之事  
22 實，負舉證之責。

23 2.被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲(即共有附圖編號  
24 D、F、G所示地上物)，及被告高國智(即附圖編號E所  
25 示地上物)部分：

26 ①被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲抗辯臺南市柳營區柳  
27 營117號未保存登記建物屋齡已逾70年，可以推知過去土地  
28 共有人間對於彼此在共有土地上建屋均相互同意，足見土地  
29 共有人間已有分管協議存在，該建物並非無權占用云云，惟  
30 按共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共有  
31 物使用、收益或管理方法所訂立之契約，須共有人全體互相

01 表示意思一致，始能成立（最高法院112年度台上字第1341  
02 號判決意旨參照）。分管契約雖不以訂立書面為要件，明示  
03 或默示均無不可，然所謂默示之意思表示，係指依表意人之  
04 舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純  
05 之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示  
06 者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院112年度台上字  
07 第2521號判決要旨參照）。原告否認760-4地號於分割前、7  
08 60-5地號於分割前、764地號、765地號土地經原共有人成立  
09 分管協議之事實，而占有共有土地特定部分使用之原因多  
10 端，非僅基於分管協議一途，依民事訴訟法第277條前段規  
11 定，主張成立分管協議之人應就共有土地有分管協議之事實  
12 負舉證責任，然被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲未提  
13 出具體積極之證據證明760-4地號於分割前、760-5地號於分  
14 割前、764地號、765地號土地之原土地共有人全體間有明示  
15 或默示同意該建物占用如附圖編號D、E、F、G所示位  
16 置，縱認該建物長期占用期間原土地共有人無異議，依前開  
17 說明，至多僅屬為原土地共有人間長年單純沉默，尚不能據  
18 此認定共有人間有默示同意該地上物占用土地，此與默示同  
19 意顯然有別，是以，單憑歷來土地原共有人間之單純沈默而  
20 未為制止之客觀情狀，無從推認土地原共有人間確有默示分  
21 管契約存在之事實，被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲  
22 執此抗辯其使用土地之權源為分管契約云云，難以採認。

23 ②被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲抗辯原告於買受760-  
24 4地號、760-5地號、764地號、765地號土地時，其上已有臺  
25 南市柳營區柳營117號未保存登記建物存在，長年由被告或  
26 被告之被繼承人繼續占有，具備公示之狀態，原告明知此  
27 情，仍願意購買土地，應繼受多數共有人之容忍義務云云，  
28 按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形  
29 （例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效  
30 力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有  
31 人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主

01 張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者  
02 影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律  
03 秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受  
04 土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占  
05 有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧  
06 原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占  
07 有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束（最高法院11  
08 1年度台上字第721號判決意旨參照）。被告高國智、高國  
09 欽、高國淋、高三玲未證明760-4地號分割前、760-5地號分  
10 割前、764地號、765地號土地之原共有人有分管或默示分管  
11 協議存在等情，已如前述，被告高國智、高國欽、高國淋、  
12 高三玲亦未舉證證明原告於買受系爭土地時，已知悉或可得  
13 知悉地上物係基於何債權契約而得有權占用系爭土地，自不  
14 能僅以原告知悉該地上物占用土地之外觀，即謂原告應受原  
15 土地共有人間相互容忍義務之拘束，況該地上物存在之目的  
16 係供被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲私人使用，無關  
17 乎社會經濟及公共利益之實現，縱地上物係基於債權契約而  
18 得占用土地，基於債權相對性原則，亦無拘束原告之效力，  
19 被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲此部分抗辯，應屬無  
20 據。

21 ③再按民法第425條之1第1項規定：土地及其土地上之房屋同  
22 屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將  
23 土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋  
24 受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房  
25 屋得使用期限內，有租賃關係，其期限不受第449條第1項規  
26 定之限制，立法目的在於使房屋不因土地物權嗣後變動而受  
27 影響，仍得繼續利用土地，俾免房屋遭受拆除而損及社會經  
28 濟利益，並兼顧受讓人利益。該條文所謂「土地及房屋同屬  
29 一人」固應包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地  
30 共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之  
31 情形在內。倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有

01 土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜  
02 推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院10  
03 9年度台再字第18號判決意旨參照）。查，原告係依土地法  
04 第34條之1規定合法買受系爭土地全部，被告高國智、高國  
05 欽、高國淋、高三玲則未證明於原告買受土地前，經其他土  
06 地共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，土地原共有  
07 人間有默示分管契約存在之事實，核與民法第425條之1第1  
08 項之規定尚有不同，自無民法第425條之1第1項規定適用或  
09 類推適用之餘地。

10 3.被告劉益誌部分(即附圖編號A所示地上物)：

11 被告劉益誌抗辯其可以證明有得到部分共有人同意，故非無  
12 權占用，且原告未事先告知就買走土地全部，提供的補償費  
13 太低，鄰地劉克己可以保留土地，但伊卻面臨拆屋還地云  
14 云，並提出及廠房資產價值明細表及彩色照片為憑（本院卷  
15 二第115-117頁）。惟查，共有物分管契約係共有人就共有  
16 物管理方法所成立之協議，依98年1月23日修正前之民法第8  
17 20條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法  
18 院114年度台上字第908號判決意旨參照），是被告劉益誌在  
19 共有土地之特定部分搭蓋鐵皮廠房，自須徵得其他土地共有  
20 人全體之同意，未經全體土地共有人同意，即屬無權占有。  
21 而被告劉益誌陳明其無法證明業已得到土地全體共有人同意  
22 (本院卷一第338頁)，其占有系爭土地，自屬無權占有。又  
23 按各共有人，得自由處分其應有部分；共有人出賣其應有部  
24 分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，民法第  
25 819條第1項、土地法第34條之1第2項定有明文；另按土地法  
26 第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地之應有部分時，  
27 他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第  
28 104條第2項後段設有出賣人未通知優先承買人而與第三人訂  
29 立買賣契約書，其契約不得對抗優先購買權人之規定；故該  
30 條項之優先承購權係指他共有人於共有人出賣其應有部分  
31 時，對該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，

01 此項優先購買權屬債權性質，故共有人倘違反法律規定將其  
02 應有部分出賣與他人，已依法取得所有權時，他共有人不得  
03 主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院83年  
04 度台上字第220號判決意旨參照）。原告合法購買775地號土  
05 地全部，縱未事先通知被告劉益誌，亦不影響原告已依法取  
06 得該筆土地所有權之結果，原告自得行使所有人之權利，被  
07 告劉益誌抗辯原告本來說要整合土地，卻買走土地全部，補  
08 償金額過低云云，即無足取。是以，被告劉益誌舉證未證明  
09 其有何占有775地號土地之合法權源，其前開所辯，自無可  
10 採。

11 (三)原告訴請拆屋還地未違反誠信原則及權利濫用情事：

- 12 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前  
14 段、中段定有明文。而原告以無權占有為原因，提起請求返  
15 還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不  
16 爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有正  
17 當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2030號判  
18 決意旨參照）。基上，系爭土地現為原告單獨所有，被告劉  
19 益誌所有之鐵皮廠房占用775地號土地如附圖編號A所示位  
20 置，被告劉寶璋所有之磚造房屋占用775地號土地如附圖編  
21 號B所示位置，被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲所有  
22 或共有之磚造三合院、二層鐵皮屋、一層磚造豬舍及廁所、  
23 一層磚造無屋頂上物占用760-4地號、760-5地號、764地  
24 號、765地號等4筆土地如附圖編號D、E、F、G所示位  
25 置，被告均未能舉證證明各該地上物確有占用系爭土地之正  
26 當權源，即屬無權占有。從而，原告依民法第767條第1項前  
27 段、中段規定，請求附表「被告」欄所示之被告拆除如附表  
28 「附圖編號」欄所示之地上物，並將占用之土地返還原告，  
29 應予准許。
- 30 2.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
31 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14

01 8條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，  
02 而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；  
03 判斷是否以損害他人為主要目的時，應就權利人因權利行使  
04 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損  
05 失，比較衡量以定之，必其權利之行使，自己所得利益極少  
06 而他人及國家社會所受之損失甚大，始得認係以損害他人為  
07 主要目的。前開權利濫用之規範是屬對權利行使之限制，其  
08 要件應嚴格界定，除需具備主觀上專以損害他人為主要目的  
09 外，客觀上尚須因所取得之利益與他人之損害顯不相當始足  
10 當之。查，原告為系爭土地之所有權人，被告劉益誌無權占  
11 用775地號土地如附圖編號A(面積146.88平方公尺)，被告  
12 劉寶璋無權占用775地號土地如附圖編號B(面積80.06平方  
13 公尺)，被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲無權占用760  
14 -4地號、760-5地號、764地號、765地號土地如附圖編號D  
15 (面積301.66平方公尺)、編號F(面積23.97平方公尺)、編  
16 號G(面積24.52平方公尺)所示位置，被告高國智無權占用7  
17 64地號、765地號土地如附圖編號E(面積16.21平方公尺)，  
18 原告本無容忍之義務，原告基於系爭土地所有權人之地位，  
19 請求被告拆除占用系爭土地之系爭地上物並騰空返還占用土  
20 地，乃行使其所有權之權能，主觀上難認係以損害被告為主  
21 要之目的，縱使被告因此喪失其使用系爭地上物之利益，然  
22 依附圖及現場照片所示，系爭地上物占用系爭土地面積非  
23 寡，已妨害原告對於其所有土地之所有權圓滿行使，且從該  
24 地上物均未辦理建物所有權登記乙情觀之，可知各該地上物  
25 非合法建物，且非屬供公共使用，而與社會公益無涉，原告  
26 請求被告拆除系爭地上物並騰空返還土地，以回復其土地所  
27 有權之利益，核屬土地所有權之正當行使，難謂原告所得之  
28 利益甚小，而以損害被告為主要目的；縱原告明知被告無權  
29 占用系爭土地而仍購買該土地，亦為原告對於系爭土地如何  
30 利用、收益，乃自身權衡得失所為決定，難認原告有何權利  
31 濫用之情事。被告高國智、高國欽、高國淋、高三玲抗辯原

01 告權利濫用及違反誠信原則云云，亦無可採。

02 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
03 附表「被告」欄所示被告拆除如附表「占用地號、面積」欄  
04 所示地上物，並將無權占用之土地騰空返還原告，為有理由，  
05 應予准許。

06 六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；各當  
07 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，  
08 命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之  
09 訴訟費用，為民事訴訟法第87條第1項及第79條所明定。爰依上  
10 開規定，按被告分別占用系爭土地之比例，諭知訴訟費用之負擔  
11 如主文第7項所示，並依同法第91條第3項規定，諭知被告應自  
12 本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之  
13 利息。

14 七、末按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依  
15 職權宣告假執行，計算該價額，準用關於計算訴訟標的價額之  
16 規定，民事訴訟法第389條第1項第5款、第2項定有明文。是  
17 法院依此規定職權宣告假執行者，其金額或價額之計算，以各  
18 個判決所命給付之金額或價額為準，以一訴主張數項標的與  
19 共同訴訟合併判決者，應合併計算其金額或價額，以定其得  
20 否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談  
21 會民事類提案第37號審查意見參照）。查本判決所命被告應  
22 為各項給付價額合併已逾50萬元，依前揭說明，原告陳明願  
23 供擔保請准宣告假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之，並  
24 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保  
25 金額宣告被告供擔保後免為假執行。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，  
27 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予  
28 論駁之必要，併此敘明。

29 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

31 民事第一庭 法官 張桂美

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
04 審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

06 書記官 張葵衢

07

附表					
編號	附圖編號	地上物	門牌號碼 (稅籍編號)	占用地號、面積	地上物所有人
1	D	磚造三合院，含石棉瓦造停車棚	臺南市柳營區柳營117號 (54010230600)	① 占用760-4地號土地面積1.63平方公尺 ② 占用760-5地號土地面積199.99平方公尺 ③ 占用764地號土地面積100.04平方公尺	①高國智 ②高國欽 ③高國淋 ④高三玲
2	E	二層鐵皮屋	×	① 占用764地號土地面積12.58平方公尺 ② 占用765地號土地面積3.63平方公尺	高國智
3	F	一層磚造豬舍及廁所	×	① 占用760-5地號土地面積19.95平方公尺 ② 占用764地號土地面積4.02平方公尺	①高國智 ②高國欽 ③高國淋 ④高三玲
4	G	一層磚造無屋頂建物	×	占用760-5地號土地面積24.52平方公尺	①高國智 ②高國欽 ③高國淋 ④高三玲
5	A	鐵皮廠房	臺南市柳營區柳營113號	占用775地號土地面積146.88平方公尺	劉益誌
6	B	磚造房屋	臺南市柳營區柳營113號 (54010222200)	占用775地號土地面積80.06平方公尺	劉寶璋