

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2642號

原告 游碧芳

訴訟代理人 陳慶瑞律師

被告 游景清

訴訟代理人 鍾明達律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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256條定有明文。本件原告訴之聲明原為：被告應將坐落桃園市○○區○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地）上，門牌號碼桃園市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）後方，違法增建之1、2層建物拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人（本院卷第7頁）。嗣變更聲明為：被告應將坐落系爭土地上，如附圖編號835(1)、836(1)所示之1、2層增建物（面積分別為21.32、3.78平方公尺，下稱系爭增建）拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人（本院卷第139頁）。核其所為，係不變更訴訟標的，僅根據地政機關測量結果就請求拆除之標的物位置、面積為事實上之補充，非屬訴之變更，自為所許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造及訴外人游昌達、游昌智所共有，其中原告之應有部分各為6分之1，惟被告並無單獨占有使用系爭土地如附圖編號835(1)、836(1)所示特定部分之合

01 法權源，卻在該位置違法建造系爭增建，致共有人對系爭土
02 地所有權之行使受有妨害。故依民法第767條第1項前、中
03 段、第821條之規定，請求被告拆除系爭增建，並將所占用
04 土地返還予原告及其他共有人全體。聲明：如上開變更後之
05 聲明所示。

06 二、被告則以：關於系爭增建之建造緣由，係因兩造家族成員於
07 民國70年間在系爭土地建造系爭房屋時，系爭土地共有人即
08 原告祖父游貽貴、其長子即原告之父游景茂、三子游景春、
09 么子被告就系爭房屋之分配方式作成由游景春分配1樓、游
10 景茂分配2、3樓、被告分配4樓之協議，並約定系爭房屋後
11 方如附圖編號835(1)、836(1)所示位置之空地由分得1樓之
12 游景春自行出資增建使用，而成立共有物分管協議。嗣游景
13 春將系爭1樓房屋、系爭增建及系爭土地之應有部分均讓與
14 被告，原告則於游景茂過世後繼承系爭2、3樓房屋及就系爭
15 土地之應有部分，自仍應受上開分管協議之拘束，故被告並
16 非無權占有等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院之判斷：

18 (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；
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
20 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
21 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
22 前段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原
23 因，請求返還土地者，若占有人對土地所有權人之所有權存
24 在並無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
25 其土地被無權占有之事實即無舉證責任，而應由占有人就其
26 占有具備正當權源之事實加以證明（最高法院97年度台上字
27 第1101號、85年度台上字第1120號判決見解可資參照）。本
28 件系爭土地現為兩造與游昌達、游昌智所共有，原告之應有
29 部分各為6分之1，有系爭土地登記第一類謄本附卷可參（本
30 院卷第55-61頁）。經本院會同兩造與地政人員現場履勘並
31 囑託測量，結果顯示系爭土地如附圖編號835(1)、836(1)所

01 示位置，建有與系爭房屋之後側相連、共計2層樓之系爭增
02 建，則有本院履勘筆錄、桃園市桃園地政事務所112年6月17
03 日複丈成果圖、現場照片（本院卷第37-39、117-119、123
04 頁）可憑。系爭增建現為被告所單獨占有、使用，事實上處
05 分權人為被告等情，並為被告所不爭執，上述事實均可認
06 定。依前開說明，即應由被告就該部分土地之占有權源存在
07 負舉證之責。

08 （二）關於系爭增建之建造緣由，證人張游玉琳於本院審理時到庭
09 證稱：其係游貽貴之女、游景茂等人之姊妹，於系爭房屋建
10 造前，有受游貽貴通知，至該址之舊有房屋商討相關事宜，
11 當時與會者包括游貽貴、其母親、大哥游景茂、二哥游景
12 文、二嫂倪惠倫、弟弟游景春及被告；會中游景茂表示其要
13 分配系爭房屋之2、3樓，游景春表示要分配1樓，游貽貴便
14 提及1樓房屋沒有房間、廁所、廚房，使用不便，游景茂因
15 而表示其願放棄後方土地，由取得1樓房屋之游景春自行增
16 建，有辦法建幾樓就建到幾樓，另外4樓係分配予被告，游
17 景文則由游貽貴支應頭期款另購房屋，故未再分配系爭房
18 屋；嗣與會之人就上開結論均無反對意見，游景春便自行出
19 資建造系爭增建，其後又將1樓房屋及增建賣給被告等語
20 （本院卷第150-153頁）。證人倪惠倫證稱：系爭房屋建造
21 前，為免兄弟姊妹日後糾紛，其等有先於該址舊有房屋商討
22 相關事宜，當時與會者包括游貽貴、其婆婆、大伯游景茂、
23 三叔游景春、小叔即被告、小姑游玉琳，游景文部分則由其
24 代理出席；會中游景春表示要分配1樓，游景茂表示要分配
25 2、3樓，游貽貴便提出1樓房屋較小，又無房間、廚房、衛
26 浴之問題，游景茂因而表示其願放棄增建之權利，將後方空
27 間均給1樓增建作為房間，另於1至3樓建造完畢後，又在上方
28 建造4樓分配予被告，游景文則由游貽貴支應頭期款另購
29 房屋，故未再分配系爭房屋；嗣與會之人就上開結論均為同
30 意，游景春便自行出資在系爭房屋後方1樓處增建廁所、廚
31 房，及在2樓處增建房間等語（本院卷第153-156頁）。核上

開證人所述，對於其等家族有就系爭房屋事宜開會討論、會中就系爭房屋協議分配之狀況、針對系爭房屋後方土地增建使用為特別約定之緣由、及該特別約定之內容等主要情節，均大致相符，應屬可信。至游景文本人有無出席該次會議、4樓部分係自始一併起造或嗣後擴建等節，尚屬枝節問題，縱有出入，亦屬人之記憶隨時間模糊淡忘之自然現象，尚難以此全盤否定證人所述之憑信性。其等有依上開方式作成共有物分管協議，約定由游景春於附圖編號835(1)、836(1)所示範圍之系爭土地上建造系爭增建並單獨使用，應堪認定。嗣游景春將系爭增建及其土地應有部分讓與被告，原告則因繼承游景茂而取得系爭土地應有部分，自仍受該分管協議之拘束。從而，被告既已證明其就上開部分之系爭土地有得對原告主張之占有權源存在，原告依前開規定，請求被告拆除系爭增建，並返還該部分土地，為無理由，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、中段、第821條之規定，請求判決如其聲明所示，為無理由，應予駁回。

五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
民事第一庭 法 官 陳逸倫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 113 年 2 月 5 日
書記官 蘇玉玫