

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1758號

原告 江澤佑
訴訟代理人 陳永來律師
嚴珮綺律師

被告 謝禎京
謝禎良
謝秀英

追加被告 謝梁鄉妹
謝怡珍
謝祥聖
謝祥佑

上七人共同

訴訟代理人 李承訓律師

被告 謝禎滿
謝水元

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國115年7月9日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告謝禎滿應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示之地上物（面積59.94平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人全體。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告謝禎滿負擔60%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於民國113年6月26日起訴時，原以謝禎京、謝禎滿、謝水連、謝禎良、謝秀英、謝水元為被告，然謝水連於訴訟繫屬前之113年5月1日死亡，而其繼承人謝梁鄉妹、謝怡珍、謝祥聖、謝祥佑，均未拋棄繼承，有謝水連之除戶謄本、謝

01 梁鄉妹、謝怡珍、謝祥聖、謝祥佑於本院另案112年度訴字
02 第671號民事陳報暨聲明承受訴訟狀、家事事件（全部）公
03 告查詢結果附卷可稽（本院卷第63、73至74、101頁），原
04 告於113年9月18日追加謝水連之繼承人謝梁鄉妹、謝怡珍、
05 謝祥聖、謝祥佑為被告（本院卷第69至71頁），核原告上開
06 所為，係補正訴訟標的必須合一確定之繼承人為被告，應予
07 准許。

08 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
09 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
10 此限；被告於訴之變更及或追加無異議，而為本案之言詞辯
11 論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更
12 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
13 訟法第255條第1項第2、3款、第2項、第256條定有明文。本
14 件原告以其為桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭
15 土地）之共有人，而被告等人無權占用系爭土地，基於民法
16 第767條第1項前段、中段及第821條之規定，訴請拆屋還
17 地，並聲明：被告應將坐落系爭土地上如起訴狀附圖斜線所
18 示面積約100平方公尺之地上物（具體坐落位置及面積待實
19 測確定）拆除，並將該部分占用之土地返還予全體共有人
20 （本院卷第9頁）。嗣本院會同兩造於115年2月9日至系爭土
21 地履勘，並囑託桃園市中壢地政事務所測量後作成複丈成果
22 圖（115年1月14日中地法土字第1700號土地複丈成果圖，本
23 院卷第189頁，下稱附圖），而原告於115年5月22日變更其
24 聲明為：被告應將系爭土地上如附圖編號A所示之地上物
25 （面積59.94平方公尺，下稱系爭地上物）拆除，並將該部
26 分占用之土地返還予原告及其他共有人全體（本院卷第223
27 至225頁）。核原告依據附圖之測繪結果，基於同一占有系
28 爭土地之基礎事實補充聲明，到庭之被告謝禎京、謝禎良、
29 謝秀英、謝梁鄉妹、謝怡珍、謝祥聖、謝祥佑之訴訟代理人
30 於程序上亦無異議並已為本案之言詞辯論，合於前揭規定，
31 應予准許。

01 三、被告謝禎滿、謝水元均經合法通知，無正當理由未於最後言
02 辯期日到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰
03 依原告聲請由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，而被告等人共同共有之
06 三分之一持分係繼承自其等之被繼承人謝竹杉，然謝竹杉未
07 經其餘共有人之同意，於系爭土地上興建未辦理保存登記之
08 系爭地上物（即附圖編號A，面積59.94平方公尺），並由被
09 告等人繼承使用迄今，且謝水連與被告謝禎良、謝禎京、謝
10 秀英於另案即本院112年度訴字第671號案件中，均主張系爭
11 土地並無分管協議而訴請拆除其他地上物。退步言之，縱被
12 告謝禎滿於115年2月9日本院履勘期日自承系爭地上物為其
13 於30年前所興建，然被告謝禎滿當時非系爭土地之共有人，
14 且無法提出有經系爭土地所有權人同意興建系爭地上物之證
15 據，則被告謝禎滿自屬無權占用系爭土地。爰依民法第767
16 條第1項前段、中段及第821條之規定，提起本件訴訟等語。
17 並聲明：被告應將系爭土地上如附圖編號A所示之系爭地上
18 物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告及其他共有人全
19 體。

20 二、被告答辯：

21 (一)謝禎京、謝禎良、謝秀英、謝梁鄉妹、謝怡珍、謝祥聖、謝
22 祥佑（下稱被告謝禎京等7人）略以：系爭地上物非被告謝
23 禎京等7人或被繼承人謝竹杉所興建，而係由被告謝禎滿所
24 興建，是被告謝禎京等7人既非系爭地上物之所有權人或事
25 實上處分權人，原告訴請被告謝禎京等7人拆除系爭地上
26 物，應屬無據等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 (二)被告謝禎滿未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任
28 何聲明或陳述，惟曾於115年2月9日本院履勘期日到場稱系
29 爭地上物係其為照顧母親而於30幾年前所興建，並非有意要
30 占用他人土地，後方有留40公分防火巷等語。

31 (三)被告謝水元未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任

01 何聲明或陳述。

02 三、本院之認定

03 (一)原告主張被告謝禎京等7人及被告謝禎滿、謝水元均為謝竹
04 杉之繼承人（含再轉繼承）；系爭土地之共有人為原告（權
05 利範圍3分之1），被告謝禎京（權利範圍3分之1），被告謝
06 禎京、謝水元、謝禎滿、謝禎良、謝秀英、謝祥聖（分割繼
07 承自謝水連）公共同有3分之1，共有人間就系爭土地無分管
08 契約存在；而系爭地上物為未辦理保存登記之建物，面積5
09 9.94平方公尺，坐落於系爭土地上，並經本院會同兩造及桃
10 園市中壢地政事務所人員至現場履勘測繪，有系爭土地登記
11 謄本、勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖（本判決附圖）附
12 卷可稽（本院卷第75至79、179至183、187至189、215至21
13 7、227至231頁），且以上為到庭之被告謝禎京等7人所不爭
14 執（本院卷第244頁），而被告謝禎滿、謝水元均經本院合
15 法通知（非公示送達），未於言詞辯論期日到場，亦無提出
16 準備書狀爭執，視同自認，堪信屬實。

17 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。再所有人對於無權占有
19 或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
20 得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段亦有規定。是
21 請求返還所有物及除去侵害之訴，應以現在占有該物之人為
22 被告，而是否現在妨害所有人之占有，係以事實審言詞辯論
23 終結時定之。至所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力
24 者而言，此觀同法第940條、第962條之規定自明。又房屋之
25 拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之
26 建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。
27 是以原告本於所有權人（共有人）之物上請求權請求返還遭
28 無權占有或侵奪之所有物或請求排除侵害，對於占有之成立
29 要件及占有人就地上物有拆除處分權限，應負舉證責任，若
30 不能舉證以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
31 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，原告之請求仍無

01 從允准。經查：被告謝禎京等7人及被告謝禎滿、謝水元雖
02 均為謝竹杉之繼承人（含再轉繼承），但系爭地上物為未辦
03 理保存登記之建物，亦無房屋稅籍資料可參，原始起造人是
04 否為謝竹杉不明，且被告謝禎滿自承系爭地上物為其所建及
05 使用，原告既未能證明系爭地上物為已歿之謝竹杉起造而為
06 其遺產並由被告全體繼承且占有使用，則原告訴請除被告謝
07 禎滿以外之其他被告拆除系爭地上物並返還占用之土地云
08 云，即屬無據。至於被告謝禎滿不爭執起造及占有使用之事
09 實，但就系爭地上物占有使用系爭土地有合法權源一事亦未
10 舉證，僅泛稱並非有意占用云云，無可作為得使用系爭共有
11 土地之依據。從而原告依上開規定，請求被告謝禎滿將系爭
12 地上物所占用系爭土地部分（如附圖所示）拆除，並將占用
13 之土地返還予原告及其他共有人全體，洵屬有據。

14 四、綜上所述，原告本於系爭土地共有人身分，依民法第767條
15 第1項前、中段、第821條，請求被告謝禎滿將如附圖編號A
16 所示之系爭地上物拆除，並將該部分占用之土地返還予原告
17 及其他共有人全體為有理由，應予准許。對於被告謝禎京等
18 7人及被告謝水元所為同一拆除系爭地上物並返還土地請
19 求，則無理由，應予駁回。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
22 民事第一庭 法 官 許曉微

23 正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
27 書記官 董士熙

28 附圖：桃園市中壢地政事務所115年1月14日中地法土字第1700號
29 土地複丈成果圖