臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第231號

原　　告　許正昱
訴訟代理人　陳冠宇律師
複 代理 人　李明潔律師
被　　告　呂正明
　　江森明
訴訟代理人　江呂美綢
　　許誌麟
被　　告　陳文慶
　　陳文榮
　　許鳳英
　　黃榮杰
　　黃森賢
000000000000000000
　　黃麟翔
上　一　人
訴訟代理人　何文雄律師
複 代理 人　楊家寧律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國114年7月15日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告呂正明應將坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖編號71(1)(面積133平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人。

二、被告江森明應將坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖編號93(1)(面積152.40平方公尺)部分所示之地上物；坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖編號96(2)(面積75.88平方公尺)，以及坐落於系爭93地號土地上如附圖編號93(2)(面積23.70平方公尺)部分之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人。

三、被告陳文慶、陳文榮應將坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖編號96(1)(面積79.12平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人。

四、被告許鳳英應自坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖編號96(2)(面積75.88平方公尺)，以及坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上如附圖編號93(2)(面積23.70平方公尺)部分之地上物騰空遷出。

五、被告黃榮杰、黃森賢應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號116(1)(面積57平方公尺)部分、坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號117(1)(面積171.92平方公尺)部分、坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號118(0)(面積68平方公尺)部分、坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號119(1)(面積63.80平方公尺)部分，以及坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號120(2)(面積4.80平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人。

六、被告黃麟翔應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號119(3)(面積53.57平方公尺)部分，以及坐落於桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號120(1)(面積335.63平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告依如附表三「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

九、本判決第一至六項於原告以如附表四「原告供擔保假執行之費用」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以如附表四「被告應供擔保假執行之費用」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限；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項但書第3款、第256條分別定有明文。次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。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項定有明文。經查，原告就其所有如附表一所示土地(下合稱系爭土地，單指其一逕稱其地號)，遭被告等以如附表二「建物門牌」欄所示地上物(下合稱系爭建物，單指其一逕稱其建物門牌)無權占用一事提起本件訴訟，於民國113年5月13日提起原訴之聲明為：㈠被告呂正明應將坐落系爭71地號土地上，如本院卷㈠第33頁附圖(面積105.64平方公尺)所示之地上物拆除，並將該地上物所占部分土地騰空返還予原告及全體共有人；㈡被告江森明應將坐落於系爭93地號土地上，如本院卷㈠第35頁附圖編號g部分(面積146.03平方公尺)所示之地上物拆除，並將該地上物所占部分土地騰空返還予原告及全體共有人；㈢被告陳文慶、陳文榮、許鳳英應將坐落於系爭96地號土地上，如本院卷㈠第35頁附圖編號a(面積31.55平方公尺)、b(面積146.48平方公尺)、c(面積13.52平方公尺)部分，以及系爭93地號土地上，如本院卷㈠第35頁附圖編號d(面積8.44平方公尺)、e(面積4.31平方公尺)、f(面積18.39平方公尺)部分所示之地上物拆除，並將該地上物所占部分土地騰空返還予原告及全體共有人；㈣原列被告黃勢景、被告黃榮杰、黃森賢應將坐落於系爭116地號土地上，如本院卷㈠第37頁附圖編號1(面積9.7平方公尺)、2(面積67.28平方公尺)部分，系爭117地號土地上，如本院卷㈠第37頁附圖編號3(面積32.62平方公尺)、4(面積182.11平方公尺)部

分，系爭118地號土地上，如本院卷㈠第37頁附圖編號5(面積68平方公尺)部分，系爭119地號土地上，如本院卷㈠第37頁附圖編號6(67.96平方公尺)、7(面積109.22平方公尺)、8(面積50.44平方公尺)部分，系爭120地號土地上，如本院卷㈠第37頁附圖編號9(面積7.21平方公尺)、10(面積38.42平方公尺)、11(面積338.64平方公尺)、12(面積12.22平方公尺)、13(面積37.62平方公尺)部分所示之地上物拆除，並將該地上物所占部分土地騰空返還予原告及全體共有人；㈤原告願供擔保請准宣告假執行(見本院卷㈠第9至13頁)。嗣經原告查明遭被告等無權占用之土地部分範圍，以及確認無權占用原告所有土地之人身分為何後，原告迭經變更訴之聲明，並於114年7月15日言詞辯論期日當庭以言詞提出最終訴之聲明為：㈠被告呂正明應將坐落於系爭71地號土地上如附圖編號71(1)(面積133平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人；㈡被告江森明應將坐落於系爭93地號土地上如附圖編號93(1)(面積152.40平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人；㈢被告陳文慶、陳文榮應將坐落於系爭96地號土地上如附圖編號96(1)(面積79.12平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人；㈣被告江森明、許鳳英應將坐落於系爭96地號土地上如附圖編號96(2)(面積75.88平方公尺)，以及坐落於系爭93地號土地上如附圖編號93(2)(面積23.70平方公尺)部分之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人；㈤被告黃榮杰、黃森賢應將坐落於系爭116地號土地上如附圖編號116(1)(面積57平方公尺)部分、坐落於系爭117地號土地上如附圖編號117(1)(面積171.92平方公尺)部分、坐落於系爭118地號土地上如附圖編號118(0)(面積68平方公尺)部分、坐落於系爭119地號土地上如附圖編號119(1)(面積63.80平方公尺)部分，以及坐落於系爭120地號土地上如附圖編號120(2)(面積4.80平方公尺)部分所示

之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人；㈥被告黃麟翔應將坐落於系爭119地號土地上如附圖編號119(3)(面積53.57平方公尺)部分，以及坐落於系爭120地號土地上如附圖編號120(1)(面積335.63平方公尺)部分所示之地上物拆除後，騰空返還該部分土地予原告及其他全體共有人；㈦原告願供擔保請准宣告假執行(見本院卷㈡第309至310頁)。經核：

㈠就原告追加黃麟翔為本件被告部分，係經原告查明坐落於系爭119、120地號土地上，如附圖編號119(3)、120(1)部分所示地物上，實為被告黃麟翔占有使用中，基於系爭119、120地號土地遭無權占用之同一基礎事實，而為擴張應受判決事項之聲明，自與前開民事訴訟法第255條第1項但書第2、3項等規定相符，應予准許。

㈡就原告於114年7月15日言詞辯論期日當庭以言詞撤回對原列被告黃勢景之訴訟部分，經原列被告黃勢景表示同意，與前開民事訴訟法第262條第1、2項等規定相合，亦應准許，黃勢景即脫離本件訴訟，非為本件訴訟之當事人。

㈢就原告就原訴之聲明第㈠至㈣項，主張遭被告等無權占用系爭土地部分之範圍，改列於更正後訴之聲明第㈠至㈥項所示之範圍，為依地政機關測量結果即如附圖所示，就被告等占用系爭土地之地上物坐落位置及面積予以特定，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬補充或更正事實上之陳述，合於前開民事訴訟法第256條之規定，非屬訴之變更或追加，附此敘明。

二、本件被告陳文榮、黃榮杰經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠緣原告為如附表一所示系爭土地之共有人，具有所有權部分如附表一「權利範圍」欄比例所示，先予敘明。詎如附表二

「被告」欄所示之人，明知其等無權使用系爭土地特定部分，竟仍未經原告及系爭土地其他共有人同意，擅以如附表二「建物門牌」欄所示地上物，分別占用如附表二「地段地號」欄所示系爭土地，占用面積則如附表二「占用面積」欄所示，致原告與系爭土地其他共有人就系爭土地之所有權受侵害甚鉅。

㈡為此，原告因其所有系爭土地遭被告等以如附表二所示方式無權占用之事，爰依民法第767條第1項中段、同法第821條等規定提起本件訴訟，請求被告等應該如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除後，將如附表二「地段地號」欄所示系爭土地騰空返還予原告及其他全體共有人。並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告主張：

㈠被告呂正明部分：

系爭1號建物目前為伊居住且使用中，係經訴外人即伊伯父向他人購買後，伊伯父再將系爭1號建物登記於伊名下而取得所有，伊亦為系爭1號建物之納稅義務人。又伊對於原告稱系爭1號建物有無權占用系爭71地號土地一事本不知情，倘系爭1號建物有占用系爭71地號土地之事實，伊願向原告購買該遭占用土地部分等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈡被告江森明部分：

伊為系爭41號建物之納稅義務人，為系爭45號建物之所有人，就系爭41號建物占用系爭93地號土地，系爭45號建物占用系爭93、96地號土地等事，伊願以新臺幣（下同）17,000元/坪之價格向原告購買遭占用土地部分等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈢被告陳文慶部分：

系爭43建物為伊、被告陳文榮共同居住使用，為訴外人即伊父親陳添所興建，伊、被告陳文榮自陳添經繼承取得系爭43

建物所有權，然系爭43建物無稅籍資料。又伊雖知悉系爭43建物所占用系爭96地號土地部分，均非屬陳添、伊、被告陳文榮等人所有，乃無權占用他人土地一事，然伊資力不足，並無意願向原告購買所占用系爭96地號土地部分等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈣被告陳文榮部分：

系爭43建物為伊、被告陳文慶共同居住使用，為訴外人即伊父親陳添所興建，伊、被告陳文慶自陳添經繼承取得系爭43建物所有權，然系爭43建物無稅籍資料。又伊知悉系爭43建物所占用系爭96地號土地部分，均非屬陳添、伊、被告陳文慶等人所有，乃無權占用他人土地一事，且有意願向原告購買所占用系爭96地號土地部分等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈤被告許鳳英部分：

系爭45號建物為伊所居住使用，且伊對系爭45號建物有占用到系爭93、96地號土地一事並無意見，然伊並非系爭45號建物之所有權人或事實上處分權人，僅係經由伊兄即被告江森明同意後出借而居住於該處等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈥被告黃森賢部分：

系爭115號建物為伊親族所興建，未辦保存登記，現伊經繼承為共有人，且伊亦為系爭115號建物納稅義務人，確有繳納稅款之事。另伊雖對系爭115號建物占用系爭116、117、118、119、120地號土地之事並未爭執，然就原告請求拆除系爭115號建物，並騰空返還系爭116、117、118、119、120地號土地之事，並未表示同意等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈦被告黃麟翔部分：

伊為系爭115號建物旁橘紅色建物之出資興建人，且伊就系爭119地號土地為共有人，權利範圍為1/81，就系爭120地號土地為共有人，權利範圍為4/81，且伊就系爭119、120地號土地之使用乃按照先人親屬間約定而為，自屬有法律上原因而作利用，並非無權占用情形等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執行。

㈧被告黃榮杰未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告為系爭土地之共有人，權利範圍如附表一「權利範圍」欄比例所示(見本院卷㈠第113、125、135、153、179、199、219、241、268、281頁)。

㈡被告江森明為系爭93、96地號土地之共有人，權利範圍分別為4/104、4/104；被告黃森賢為系爭116、117、118、119、120地號土地之共有人，權利範圍分別為4/81、1/81、1/81、1/81、4/81；被告黃榮杰為系爭116、117、118、119、120地號土地之共有人，權利範圍分別為4/81、1/81、1/81、1/81、4/81；被告黃麟翔為系爭119、120地號土地之共有人，權利範圍分別為1/81、4/81(見本院卷㈠第125、137、225、243至244；卷㈡第312頁)。

㈢系爭1號建物(即整編前門牌號碼桃園市○○區○○00號建物)設有房屋稅籍，被告呂正明為納稅義務人；系爭41號建物設有房屋稅籍，被告江森明為納稅義務人；系爭115號建物設有房屋稅籍，被告黃榮杰、黃森賢為納稅義務人；系爭115號建物旁橘紅色建物設有稅籍，被告黃麟翔為納稅義務人(見本院卷㈠第273至275、282至285、309至333、389至390、393至394、396、399、401至407、413至415、421、425至427、511；卷㈡第143頁)。

㈣如附表二「建物門牌」欄所示地上物，現分別為如附表二

「被告」欄所示之人管理使用(見本院卷㈠第269至270、282至286；卷㈡第52頁)。

㈤如附表二「建物門牌」欄所示地上物坐落於如附表二「地段地號」欄所示系爭土地之上(見本院卷㈠第268、282至284、286；卷㈡第50、210頁)。

四、得心證之理由：

㈠原告稱其為系爭土地之共有人，為被告等以如附表二「建物門牌」欄所示地上物，以如附表二「占用面積」欄所示方式占用系爭土地，又如附表二「建物門牌」欄所示地上物現為被告等所使用，其中被告呂正明就系爭1號建物、被告江森明就系爭41建物、被告黃榮杰及黃森賢就系爭115號建物、被告黃麟翔就系爭115號旁橘紅色建物為納稅義務人，被告陳文慶、陳文榮經訴外人即其等父親陳添繼承而管理使用系爭43號建物，另系爭45號建物為被告江森明所有，並經被告江森明出借予被告許鳳英居住使用，被告許鳳英就系爭45號建物既非所有權人，亦不具納稅義務人身分等情，有土地登記第一類謄本、現場照片、房屋稅繳款書、勘驗筆錄、桃園市中壢地政事務所113年11月20日中地測字第1130021756號函、桃園市中壢地政事務所113年8月1日中地法土字第28000號土地複丈成果圖等在卷(見本院卷㈠第107至251、253至255、273至275、309至333、389至390、393至394、396、399、401至407、413至415、421、425至427、437至441、473至477、521頁)可憑，並經被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、許鳳英、黃森賢、黃麟翔於言詞辯論期日所不爭執(見本院卷㈠第282至285；卷㈡第210頁)，且被告黃榮杰於相當時期經合法通知未到庭，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視為自認原告主張，堪信原告上開所陳為真實。至原告稱系爭土地遭被告等以如附表二「建物門牌」欄所示地上物無權占用，並主張被告等應將如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除後，將所占用系爭土地部分騰空返還與原告及全體共有人等情，則為被告呂正明、江森明、陳

文慶、陳文榮、許鳳英、黃森賢、黃麟翔所否認，並經被告呂正明、江森明、陳文榮陳明願向原告購買所占用系爭土地部分；經被告黃麟翔以其為系爭119、120地號土地共有人，就該等土地之使用為有法律上原因等詞置辯。是本件爭點厥為：1.原告主張被告黃麟翔就系爭115建物號旁橘紅色建物占用系爭119、120地號土地為無權占用，有無理由？2.原告主張被告等應將如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除，並將所占用系爭土地部分騰空返還予原告及全體共有人，有無理由？

1.原告主張被告黃麟翔就系爭115建物號旁橘紅色建物占用系爭119、120地號土地為無權占用，有無理由？

⑴按民法稱無權占有者，係指於所有人行使請求權時，無正當之權利而占有其物，或雖有占有之權利而其權利已歸消滅而言。至其取得占有之原因如何，在所不問（最高法院78年度台上字第352號民事裁判意旨參照）。

⑵次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意（最高法院108年度台上字第2208號民事判決意旨參照）。且共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。共有物之約定，亦不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上約定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院89年度台上字第1288號判決參照）。

⑶復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有規定。次按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，

負舉證之責。並民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院72年度台上字第4225號判決要旨參照)。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。

⑷經查，原告主張被告黃麟翔以系爭115號建物旁橘紅色建物無權占用系爭119、120地號土地，並有土地登記第一類謄本、言詞辯論筆錄、勘驗筆錄、桃園市中壢地政事務所113年8月1日中地法土字第28000號土地複丈成果圖、現場照片等(見本院卷㈠第143至251、255、286、439、461頁)為憑，即認原告已就其主張之事實盡舉證責任，則倘被告黃麟翔欲以其就系爭119、120地號土地之占用非屬無權占有為抗辯，則應就其取得法律上權源得以合法占用系爭119、120地號土地之事實，即被告黃麟翔於系爭119、120地號土地上興建系爭115號建物旁橘紅色建物，係經系爭119、120地號土地全體共有人同意後而為等節，提出相關事證說明之，否則即應為不利被告黃麟翔之認定。

⑸惟查，被告黃麟翔雖稱其亦為系爭土地共有人，自應有權利得以合法占用系爭土地等語，然此情充其量僅可認定被告黃麟翔就系爭119、120地號土地同有部分所有權，與被告黃麟翔於系爭119、120地號土地上為興建系爭115號建物旁橘紅色建物之管理行為，是否確有經系爭土地全體共有人同意後而為一事間，顯屬二事，自不得以被告黃麟翔同為系爭119、120地號土地共有人之事實，逕稱被告黃麟翔占用系爭119、120土地一事，確有經系爭119、120土地共有人同意，而

認有法律上依據，故被告黃麟翔稱其以系爭115號建物旁橘紅色建物占用系爭119、120地號土地，為有權占用，已非無疑。

⑹再查，被告黃麟翔就其以系爭115號建物旁橘紅色建物占用系爭119、120地號土地，乃有法律上原因而為此一主張，除僅以「為土地共有人之一，有父執輩贈與給被告黃麟翔，土地利用都是依照先人親屬間的約定，所以使用該土地部分為有權使用」等語(見本院卷㈡第313頁)為憑，稱被告黃麟翔就系爭119、120土地應有合法占用之權利外，並未於書狀內提出其他足以支持就被告黃麟翔於系爭119、120地號土地上，興建系爭115號建物旁橘紅色建物之管理行為，確有經系爭119、120地號土地全體共有人同意，而屬具有合法權利得以占用之相關事證，可見被告黃麟翔就其主張未盡舉證責任，且綜觀卷內資料所載，亦未見被告黃麟翔與系爭119、120地號土地全體共有人之間，有何如訂立分管契約、授權書等得以佐證系爭119、120地號土地全體共有人同意被告黃麟翔為興建地上物管理行為之依據，本院自應就被告黃麟翔所述為不利之認定。

⑺從而，就原告稱被告黃麟翔就系爭115號建物旁橘紅色建物之興建使用，並未經系爭119、120地號土地全體共有人同意卻仍逕自為之，而構成無權占用一事，被告黃麟翔既無法就其非屬無權占用之主張盡舉證責任，則應認定原告主張為真實。故原告主張被告黃麟翔以系爭115號建物旁橘紅色建物無權占用系爭119、120地號土地，即屬有據，為有理由。

2.原告主張被告等應將如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除，並將所占用系爭土地部分騰空返還予原告及全體共有人，有無理由？

⑴按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。房屋之拆除，為事實

上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號裁判要旨參照）。又房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘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，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。

⑵又按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人；受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能（最高法院96年度台上字第2772號、106年度台上字第187號判決意旨參照）。

⑶復按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金；前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之；土地

所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更；前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之，民法第796條、796條之1定有明文，上開規定依民法物權編施行法第8條之3規定，於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。又民法第796條之1規定，係於不符合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，惟為免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經濟、公共利益（最高法院113年度台上字第1180號判決參照）。

⑷經查，被告許鳳英經被告江森明同意而有居住於系爭45號建物之實，被告許鳳英即為系爭45號建物之現占有人，然系爭45號建物實為被告江森明所管理，且被告許鳳英就系爭45號建物亦無得為處分之事實上管領權限，被告許鳳英就系爭45號建物自非所有人或事實上處分權人，此觀言詞辯論筆錄、勘驗筆錄即明(見本院卷㈠第284、439頁)。因此，被告許鳳英既非系爭45號建物之所有人或事實上處分權人，則經前開說明可知，被告許鳳英就系爭45號建物即無得為拆除行為之權限，故原告應僅得請求被告許鳳英自系爭45號建物騰空遷出，而不得請求被告許鳳英就系爭45號建物予以拆除。是原告請求被告許鳳英自系爭45號建物騰空遷出，應屬有據，另所為被告許鳳英應將系爭45號建物拆除後返還所占用系爭93、96地號土地部分之請求，則屬無據，此部分應予駁回。

⑸再查，被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔分別以如附表二「建物門牌」欄所示地上物，無法律上原因占用如附表二「地段地號」欄所示系爭土地，業如前述，自屬構成無權占用情形甚明。又被告呂正明為系爭1號建物之納稅義務人，被告江森明為系爭41號建物之納

稅義務人，被告黃榮杰、黃森賢為系爭115號建物之納稅義務人，此有房屋稅繳款書在卷(見本院卷㈠第309至333、389至390、393、396、399、403至405、413至415、427、511、521；卷㈡第143頁)可佐，經上開就未辦保存登記建物之事實上處分權人部分相關說明可見，既被告呂正明、江森明、黃榮杰、黃森賢分別為前列建物之納稅義務人，自可認定同為事實上處分權人，而有就該等建物為拆除行為之權限。且被告黃麟翔除為系爭115號建物旁橘紅色建物之納稅義務人外，亦為出資興建系爭115號建物旁橘紅色建物之人，此觀房屋稅繳款書、言詞辯論筆錄、被告黃麟翔所採民事答辯狀(見本院卷㈠第267、273至275、282至285、394、401、421、425；卷㈡第311頁)亦明，即被告黃麟翔就未辦保存登記之系爭115號建物旁橘紅色建物，經出資興建而原始取得所有權，被告黃麟翔就系爭115號建物旁橘紅色建物自有得為拆除行為之權限。另系爭43號建物雖未設有稅籍，然系爭43號建物經訴外人即被告陳文慶、陳文榮父親陳添出資興建原始取得所有權後，被告陳文慶、陳文榮自陳添繼承取得系爭43號建物之所有權，此見言詞辯論筆錄、勘驗筆錄(見本院卷㈠第284、438頁)即明，且為原告所不爭執(見本院卷㈠第284頁)，故被告陳文慶、陳文榮為系爭43號建物之所有權人，具有得就系爭43號建物為拆除行為之權限。

⑹準此，被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔分別以如附表二「建物門牌」欄所示地上物無權占用如附表二「地段地號」欄所示系爭土地，且被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔，分別為如附表二「建物門牌」欄所示地上物之所有人或事實上處分權人，具有得就如附表二「建物門牌」欄所示地上物為拆除行為之管理權限。故原告請求被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔應將如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除後，將所占用系爭土地部分騰空返還予原告及全體共有人，自屬有據。

⑺至被告呂正明、江森明、陳文榮雖稱願向原告購買所占用系爭土地部分，為抗辯原告請求之陳述。然觀諸卷內資料所示，未見原告有何願向被告呂正明、江森明、陳文榮就其等無權占用系爭土地部分訂立買賣契約，而將該等遭占用系爭土地部分售予無權占用者之意思表示。且參以民法第796條、第796條之1等規定所示，無權占用他人土地者，雖可向遭占用土地所有人，請求就遭占用土地部分購買之，然該等條文適用前提為土地所有人建築房屋而有「逾越地界」之事，惟就附圖可見，系爭1號建物全部範圍均坐落於系爭71地號土地內，系爭41號建物全部範圍均坐落於系爭93地號土地內，系爭43號建物全部範圍均坐落於系爭96地號土地內，系爭45號建物全部範圍均坐落於系爭93、96地號土地內，自非屬鄰地建築物「逾越地界」而生畸零地情形，故民法第796條、796條之1等規定自與本件顯然有間，原告呂正明、江森明、陳文榮自不得以此請求向原告購買所占用系爭土地部分。是原告既無出售系爭土地遭占用部分予被告呂正明、江森明、陳文榮之意，被告呂正明、江森明、陳文榮亦無何等權利得為請求向原告購買所占用系爭土地部分之主張，則被告呂正明、江森明、陳文榮自不得以「願向原告購買所占用系爭土地部分」等語作為辯駁原告所為拆屋還地請求之依據，故被告呂正明、江森明、陳文榮就此部分之陳述，顯無理由，附此敘明。

⑻從而，原告請求被告許鳳英應自系爭45號建物騰空遷出，被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔應將如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除後，將如附表二「地段地號」欄所示系爭土地部分返還予原告及全體共有人，為有理由。原告請求被告許鳳英應將系爭45號建物拆除，並將系爭45號建物所占用系爭93、96地號土地部分騰空返還予原告及全體共有人，則無理由。

㈡是以，原告所有如附表一所示系爭土地遭被告等以如附表二「建物門牌」欄所示地上物無權占用，而請求被告許鳳英應

自系爭45號建物騰空遷出，被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔應將如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除後，將如附表二「地段地號」欄所示系爭土地部分返還予原告及全體共有人，即有理由，應予准許。逾此範圍之主張，既無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第821條等規定，請求被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔應將坐落系爭土地上如附表二「建物門牌」欄所示地上物拆除，並將如附表二「地段地號」欄所示系爭土地返還予原告及全體共有人；被告許鳳英應自系爭45號建物遷出，應有理由，自應准許。原告逾此範圍主張，則不應准許，自應駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，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訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。原告之請求雖非全部勝訴，然本院審酌原告請求被告呂正明、江森明、陳文慶、陳文榮、黃榮杰、黃森賢、黃麟翔拆除如附表二「建物門牌」欄所示地上物，並返還如附表二「地段地號」欄所示遭無權占用系爭土地部分之訴，全部經本院准許如前，則應認訴訟費用由被告等負擔較為適當。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　徐培元

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　　114　　年　　8　　月　　15　　日

書記官　蔡宜霈

附圖：桃園市中壢地政事務所113年8月1日中地法土字第28000號土地複丈成果圖(見本院卷㈠第475至477頁)。

附表一：原告所有土地(下合稱系爭土地，單指其一逕稱其地號)

編號	鄉鎮市	段別	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	事證出處
1	桃園市觀音區	新坡段	71	485	24/104	本院卷㈠第113頁
2			93	319	6/104	本院卷㈠第125頁
3			96	2,099	24/104	本院卷㈠第135頁
4			116	357	13/576	本院卷㈠第153頁
5			117	299	15/144	本院卷㈠第179頁
6			118	68	13/72	本院卷㈠第199頁
7			119	401	13/72	本院卷㈠第219頁
8			120	610	26/576	本院卷㈠第241頁

附表二：原告主張系爭土地遭被告等無權占用情形

被告	建物門牌	地段地號	如附圖所示土地編號	占用面積（平方公尺）	如附圖所示建物編號	原告聲明
呂正明(編號1)	桃園市○○區○○路000巷0號	桃園市○○區○○段00地號土地	71(1)	133	A	訴之聲明第一項
江森明(編號2)	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	93(1)	152.40	D	訴之聲明第二項
陳文慶(編號3) 陳文榮(編號4)	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	96(1)	79.12	B	訴之聲明第三項
江森明(編號2) 許鳳英(編號5)	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	93(2)	23.70	C	訴之聲明第四項
		桃園市○○區○○段00地號土地	96(2)	75.88		
黃榮杰(編號7) 黃森賢(編號8)	桃園市○○區○○路000巷000號	桃園市○○區○○段000地號土地	116(1)	57	E	訴之聲明第五項
		桃園市○○區○○段000地號土地	117(1)	171.92		
		桃園市○○區○○段000地號土地	118(0)	68		
		桃園市○○區○○段000地號土地	119(1)	63.80		
		桃園市○○區○○段000地號土地	120(2)	4.80		
黃麟翔(編號9)	桃園市○○區○○路000巷000號建物旁橘紅色建物	桃園市○○區○○段000地號土地	119(3)	53.57	G	訴之聲明第六項
		桃園市○○區○○段000地號土地	120(1)	335.63		

附表三：裁判費負擔比例

編號	被告			建物門牌	地段地號	占用面積（平方公尺）	訴訟費用分擔比例（%）
1	呂正明			桃園市○○區○○路000巷0號	桃園市○○區○○段00地號土地	133	11%
2	江森明	－		桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	152.40	13%
		3	許鳳英	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	23.70	8%
					桃園市○○區○○段00地號土地	75.88	
4	陳文慶			桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	79.12	6%
5	陳文榮						
6	黃榮杰			桃園市○○區○○路000巷000號	桃園市○○區○○段000地號土地	57	30%
7	黃森賢				桃園市○○區○○段000地號土地	171.92	
					桃園市○○區○○段000地號土地	68	
					桃園市○○區○○段000地號土地	63.80	
					桃園市○○區○○段000地號土地	4.80	
8	黃麟翔			桃園市○○區○○路000巷000號建物旁橘紅色建物	桃園市○○區○○段000地號土地	53.57	32%
					桃園市○○區○○段000地號土地	335.63	
合計						1,218.82	100%

附表四：假執行費用負擔

編號	被告	建物門牌	地段地號	占用面積（平方公尺）	原告供擔保假執行之費用【拆屋還地部分計算式：（公告現值） 占用面積x1/3)】【遷讓房屋部分計算式：建物房價x1/3】（新臺幣）	被告應供擔保假執行之費用【拆屋還地部分計算式：（公告現值）x占用面積】【遷讓房屋部分以建物房價計算】（新臺幣）
1	呂正明	桃園市○○區○○路000巷0號	桃園市○○區○○段00地號土地	133	390,000元（萬元以下無條件捨去）【計算式：8,800元/平方公尺（公告現值）x133平方公尺x1/3＝390,133元】	1,170,000元（萬元以下無條件捨去）【計算式：8,800元/平方公尺（公告現值）x133平方公尺＝1,170,400元】
2	江森明	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	152.40	160,000元（萬元以下無條件捨去）【計算式：3,300元/平方公尺（公告現值）x152.40平方公尺x1/3＝167,640元】	500,000元（萬元以下無條件捨去）【計算式：3,300元/平方公尺（公告現值）x152.40平方公尺＝502,920元】
		桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	23.70	240,000元（萬元以下無條件捨去）【計算式：〔(3,300元/平方公尺(系爭93地號土地公告現值)x23.70平方公尺)＋(8,800元/平	740,000元（萬元以下無條件捨去）【計算式：(3,300元/平方公尺(系爭93地號土地公告現值)x23.70平方公尺)＋(8,800元/平
			桃園市○○區○○	75.88		

			段00地號土地		方公尺(系爭96地號土地公告現值)x75.88平方公尺)〕x1/3＝248,651元】	方公尺(系爭96地號土地公告現值)x75.88平方公尺)＝745,954元】
3	許鳳英	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	23.70	1,000元 （千元以下無條件進位） 【計算式：2,800元x1/3＝933元】	2,800元 （見本院卷㈠第391頁）
			桃園市○○區○○段00地號土地	75.88		
4	陳文慶	桃園市○○區○○路000巷00號	桃園市○○區○○段00地號土地	79.12	230,000元 （萬元以下無條件捨去） 【計算式：8,800元/平方公尺(系爭96地號土地公告現值)x79.12平方公尺x1/3＝232,085元】	690,000元 （萬元以下無條件捨去） 【計算式：8,800元/平方公尺(系爭96地號土地公告現值)x79.12平方公尺＝696,256元】
5	陳文榮					
6	黃榮杰	桃園市○○區○○路000巷000號	桃園市○○區○○段000地號土地	57	950,000元 （萬元以下無條件捨去） 【計算式：〔(3,300元/平方公尺(系爭116地號土地公告現值)x57平方公尺)＋(8,800元/平方公尺(系爭117地號土地公告現值)x171.92平方公尺)＋(8,800元/平方公尺(系爭118地號土地公告現值)x68平方公尺)＋(8,800元/平方公尺(系爭119地號土地公告現值)x63.80平方公尺)＋(3,300元/平方公尺(系爭120地號土地公告現值)x4.80平方公尺)〕x1/3＝958,892元】	2,870,000元 （萬元以下無條件捨去） 【計算式：(3,300元/平方公尺(系爭116地號土地公告現值)x57平方公尺)＋(8,800元/平方公尺(系爭117地號土地公告現值)x171.92平方公尺)＋(8,800元/平方公尺(系爭118地號土地公告現值)x68平方公尺)＋(8,800元/平方公尺(系爭119地號土地公告現值)x63.80平方公尺)＋(3,300元/平方公尺(系爭120地號土地公告現值)x4.80平方公尺)＝2,876,676元】
7	黃森賢		桃園市○○區○○段000地號土地	171.92		
			桃園市○○區○○段000地號土地	68		
			桃園市○○區○○段000地號土地	63.80		
			桃園市○○區○○段000地號土地	4.80		
8	黃麟翔	桃園市○○區○○路000巷000號建物旁橘紅色建物	桃園市○○區○○段000地號土地	53.57	520,000元 （萬元以下無條件捨去） 【計算式：〔(8,800元/平方公尺(系爭119地號土地公告現值)x53.57平方公尺)＋(3,300元/平方公尺(系爭120地號土地公告現值)x335.63平方公尺)〕x1/3＝526,332元】	1,570,000元 （萬元以下無條件捨去） 【計算式：(8,800元/平方公尺(系爭119地號土地公告現值)x53.57平方公尺)＋(3,300元/平方公尺(系爭120地號土地公告現值)x335.63平方公尺)＝1,578,995元】
			桃園市○○區○○段000地號土地	335.63		
合計				1,218.82	－	－