臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第103號

原　　告　方禾投資開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　方明寬

訴訟代理人　侯銘欽律師

葉育欣律師

林清漢律師

被　　告　陳瑞芬（即陳慶榮之繼承人）

000000000000000000

陳呂緞妹（即陳慶華之繼承人）

000000000000000000

陳正武（即陳慶華之繼承人）

000000000000000000

邱陳秀菊（即陳慶華之繼承人）

000000000000000000

陳蕙涵（即陳慶華之繼承人）

000000000000000000

陳秀禎（即陳慶華之繼承人）

000000000000000000

陳鋐彬（即陳正鳳之繼承人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地上，如複丈成果圖所示編號B所示之建物（占用面積為九十九平方公尺，門牌號碼為桃園市○○區○○○路○段○○○號）拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。

二、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地上，如複丈成果圖所示編號D所示之建物（占用面積為四○平方公尺，門牌號碼為桃園市○○區○○○路○段○○○號）拆除，並將該部分土地返還原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰肆拾捌萬元為被告預供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣柒佰參拾玖萬陸仟肆佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣柒拾肆萬元為被告預供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣貳佰壹拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第7款定有明文。原告起訴時聲明為：㈠被告即被繼承人陳慶華之繼承人應偕同原告就未辦理保存登記之建物即門牌號碼為桃園市○○區○○○路○段000號（下稱系爭建物）辦理稅籍變更為公同共有。㈡被告陳瑞芬及被繼承人陳慶華之繼承人應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上之地上物拆除，返還予原告及其他共有人。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣於115年1月22日以書狀將其聲明變更為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上（下逕稱地號），如複丈成果圖編號B所示之建物（即系爭建物，占用面積99平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人。㈡被告應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上（下逕稱地號），如複丈成果圖編號D所示之建物（即系爭建物，占用面積40平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見重訴卷第169-1頁）。核無不合，合先敘明。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；依前開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟。民事訴訟法第168條、第175條及第178條分別定有明文。被告陳正鳳於114年9月30日死亡，其子陳鋐彬為其繼承人，經本院於115年4月10日依職權裁定命陳鋐彬為陳正鳳之承受訴訟人，故陳正鳳部分之訴訟應由其續行訴訟。

三、被告除陳鋐彬外，均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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：系爭建物為未辦保存登記之建物，係由被告所公同共有，依照中壢地政事務所之複丈成果圖可知，系爭建物在1103地號土地上占用面積為99平方公尺，在1122地號土地占用面積為40平方公尺，原告為1103地號土地之共有人，亦同時為1122地號土地之單獨所有人，自得依民法第767條、第821條或第179條請求擇一將系爭建物拆除並返還原告及其他共有人。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告抗辯：

㈠邱陳秀菊：原告係透過拍賣取得1103地號土地成為共有人，當時有透過律師與被告協商，同意地上物即系爭建物不會動，原告委託的方代書口頭表示願意繼續提供給陳呂緞妹使用至其百年為止。

㈡陳薏涵：之前原告曾答應只會使用空地沒有興建房屋的部分，如果有占用到1103地號土地之部分，原告亦有表示願意繼續提供給陳呂緞妹使用至其百年為止。

㈢陳秀禛：同邱陳秀菊、陳薏涵所述。

㈣陳鋐彬：原告請求拆除的位置是水塔及廚房，在繼承前本來就在那邊，拆除系爭建物將造成伊與被告陳呂緞妹無處可

住，目前被告陳正武亦居住於系爭建物內。

㈤並聲明：請求駁回原告之訴。

三、原告主張其為1103地號土地之共有人，1122地號土地之單獨所有人，系爭房屋為未辦保存登記之建物等情，業據提出與其所述相符之系爭建物稅籍證明書、系爭1103、1122地號土地登記第二類謄本等為證（見壢簡卷第9-12頁、重訴卷第151頁），被告對此並不爭執或視為不爭執，應堪信為真實。

四、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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段及中段、第821條定有明文。系爭建物經中壢地政事務所測量後，占用各如上面積，有複丈成果圖在卷可稽（見重訴卷第161頁），爭建物確有占用系爭1103、1122地號土地，堪以認定。而被告均不否認系爭建物為未辦保存登記之建物，僅表示原告曾口頭向其承諾願意同意讓陳呂緞妹繼續居住至其百年為止，然被告並未就此部分舉證以實其說，實難僅憑被告片面所述，遽認原告已同意被告使用系爭建物，而被告就系爭建物並無其他合法占有權源，故原告就訴請被告就系爭建物占用1103地號土地，占用面積99平方公尺部分拆除並返還原告及全體共有人及訴請被告就系爭建物占用1122地號土地，占用面積40平方公尺部分拆除，並返還原告，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段、第821條規定，請求被告就複丈成果圖編號B（占用面積99平方公尺）部分拆除並返還原告及全體共有人及請求被告就複丈成果圖編號D（占用面積40平方公尺）部分拆除，並返還原告，均為有理由，應予准許。原告聲明願供擔保請求假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之。被告雖未聲請供擔保免為假執行，本院爰依職權酌定相當擔保金准許免為假執行，以期衡平，兼顧被告權益。

六、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，應依民事訴訟法第385條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

民事第二庭法　官 毛松廷

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　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官 施依婷

附表

	占用面積	公告現值	價值
主文第一項	99平方公尺	每平方公尺74,712元	7,396,488元
主文第二項	40平方公尺	每平方公尺54,500元	2,180,000元