臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事簡易判決

107年度彰簡字第662號

原　　告　黃秀惠
訴訟代理人　廖國竣律師
　　許視捷律師
上　一　人
複代理人　楊襄恆　住臺中市○區○○○道0段000號10樓之2
被　　告　林翠齡　住彰化縣○○市○○路○○○巷○號
訴訟代理人　林翠昭　住桃園市○○區○○路○○○號

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號A部分、面積0.3平方公尺之鐵皮屋拆除，並將上開範圍土地返還原告及其餘共有人全體。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告聲明：如主文第1項所示。陳述：

㈠坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造及其餘共有人共有，如附圖所示系爭土地編號A部分、面積0.3平方公尺範圍為建築法所稱法定空地，亦為公寓大廈管理條例所稱共用部分，被告無正當權源，亦未取得建造執照或使用執照，竟在上開範圍起造鐵皮屋（下稱系爭建物）。

㈡為此依民法第767條第1項、第821條所有權之法律關係，請求判決如主文第1項所示。

二、被告聲明：原告之訴駁回。陳述：

㈠系爭土地為兩造及其餘共有人共有，被告依應有部分比例換算，約有5平方公尺之權利。系爭建物為建商原始起造，並由被告買受而取得所有權，且已存在多年，未見共有人異議

，而包含原告在內之共有人亦有占有使用系爭土地其餘範圍設置水表等地上物之情形，可見共有人均同意被告占有使用系爭土地編號A部分。

㈡系爭土地編號A部分之面積僅0.3平方公尺，原告之請求為權利濫用，依民法第148條第1項、第796條之1規定，被告不負拆除系爭建物並返還系爭土地之義務。縱認被告負有該項義務，則於包含原告在內之共有人拆除水表等地上物前，被告為同時履行之抗辯。

三、民法第264條第1項規定「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限」，第767條第1項前段、中段規定「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」，第820條第1項規定「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三分之二者，其人數不予計算」，第821條規定「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」。經查：

㈠原告主張之事實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、照片為證，並經本院通知兩造到場勘驗系爭土地、建物，及囑託彰化縣彰化地政事務所測量製作如附圖所示複丈成果圖在卷，被告除否認無權占有外，就其餘事實均不爭執，堪信原告主張為真。

㈡被告辯稱系爭土地共有人均同意其占有使用系爭土地編號A部分一節，為原告否認，且未據被告舉證，至包含原告在內之共有人是否亦有占有使用系爭土地其餘範圍之情形，為另一爭執，尚不能因此推認被告有占有使用上開範圍之正當權源。又共有人各自無權占有共有物之狀態，非因契約互負債務，而未立於互為對待給付之關係，被告自無同時履行之抗辯可得行使。是被告所辯，尚不足採。

㈢被告所有系爭建物占有使用系爭土地編號A部分，既無正當

權源，則原告依民法第767條前段、中段及第821條規定，請求被告拆除系爭建物，並將上開範圍土地返還原告及其餘共有人全體，應屬有據。

四、民法第148條第1項規定「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」，第796條之1第1項前段規定「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」。經查：依前開土地登記謄本、照片及附圖，系爭建物並非已辦理所有權第一次登記之建物範圍，且其面積微小，依目前拆除技術，並無執行困難，亦不至於損及其餘建物之主要結構安全；又被告拆除系爭建物後，應將上開範圍土地返還原告及其餘共有人全體，以回復系爭土地淨空狀態，該共有人全體並包含被告在內，自難謂原告提起之訴有何權利濫用，本院斟酌公共利益及當事人利益，仍認被告應將系爭建物拆除。是被告以前開條文置辯，否認拆屋還地義務，尚不足取，從而原告之訴為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，

六、本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，不另論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

彰化簡易庭　法　官　廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　彭品嘉