

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

109年度彰簡字第178號

原告 柏鑫建設有限公司

法定代理人 林文欽

訴訟代理人 林輝明律師

被告 鄭水春

訴訟代理人 鄭明熙

被告 鄭阿床

訴訟代理人 葉添發

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鄭水春應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地上，如附圖（即彰化縣和美地政事務所民國一〇九年四月三十日和土測字第六二六號土地複丈成果圖）所示編號A部分面積四方公尺之磚造平房拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人。

被告鄭阿床應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地上，如附圖所示編號B部分面積八平方公尺之磚造平房拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人。

訴訟費用由被告鄭水春負擔百分之三十二、被告鄭阿床負擔百分之六十八。

本判決第一項得假執行。但被告鄭水春如以新臺幣玖萬捌仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告鄭阿床以新臺幣壹拾玖萬柒仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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者，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；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；訴之撤回，被

告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第262條第1項、第2項前段、第4項、第436條第2項分別定有明文。本件原告起訴時原列名葉武雄、鄭仁和（原姓名洪仁和）為被告，分別請求其等拆屋還地。嗣於訴訟進行中，發現葉武雄已於起訴前死亡，其所遺未辦保存登記房屋之事實上處分權已由其繼承人鄭阿床單獨取得，另鄭仁和所有之建物並未占用原告及其他共有人所共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○ ○○○○號土地（下稱系爭土地）等情，故原告分別以訴狀撤回對葉武雄、鄭仁和之訴訟，並追加鄭阿床為被告，而被告鄭仁和於收受前開撤回書狀後，並未於10日內提出異議，揆諸前揭規定，視為同意撤回。準此，原告之撤回及被告之追加，均合於首揭規定，應予准許。

二、原告主張：緣坐落彰化縣○○鎮○○段○○○ ○○○○號土地原為訴外人葉淵進等人所共有，上開土地經本院以106年度訴字第1036號分割共有物事件判決（下稱另案判決）合併分割後，由訴外人施東隆取得系爭土地之應有部分384分之10及同段481之21地號土地之所有權全部。嗣原告買賣取得系爭土地應有部分384分之10及同段481之21地號土地之所有權全部，為系爭土地之共有人之一。查系爭土地經另案判決作為道路用地使用，惟其上仍有被告鄭水春所有門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○ 巷○ 號未辦保存登記之磚造平房（下稱系爭甲建物）、被告鄭阿床所有門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○ 號未辦保存登記之磚造平房（下稱系爭乙建物），分別無權占用如附圖（即彰化縣和美地政事務所民國109年4月30日和土測字第626號土地複丈成果圖）所示編號A部分面積4平方公尺、B部分面積8平方公尺土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）如主文第1、2項所示。（二）願供擔

01 保，請准予宣告假執行。

02 三、被告方面：

03 (一) 被告鄭水春陳述略以：同意讓原告拆除，但訴訟費用、拆
04 除費用應由原告負擔，且須留住原來的電錶。伊已沒有住
05 在系爭甲建物，現做倉庫使用。伊亦為系爭土地之共有人
06 ，尚有合法占有權源，系爭甲建物係自百年共業之時留到
07 現在，占有之始為善意，並無過失，且另案判決分割後土
08 地尚未互相交換，伊並不知道占用系爭土地屬無權占有，
09 係經109年8月6日土地複丈經界測量後，才知道無權占
10 用一事，伊於交換土地時就會將系爭土地上之建物拆除等
11 語置辯。並聲明：(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
12 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 (二) 被告鄭阿床陳述略以：同意原告拆除，但訴訟費用、拆除
14 費用應由原告負擔。其亦為系爭土地之共有人，尚合法占
15 有權源，其有住在系爭乙建物後方，系爭乙建物有擺放祖
16 先牌位等係作為祭祀、祭祖用等語。並聲明：原告之訴及
17 其假執行之聲請均駁回。

18 四、得心證之理由：

19 (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
20 。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
21 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共
22 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767
23 條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。又共有人
24 中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人
25 全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有
26 人之姓名。次按建物之拆除，為事實上之處分行為，未經辦
27 理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權
28 之人，方有拆除之權限。

29 (二) 復按98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定：共
30 有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。是未經
31 共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占

01 用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同
02 意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本
03 於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分。惟
04 為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾
05 向依多數決為之，98年1月23日修正之民法物權篇，乃仿
06 多數立法例，將該條項修正為：共有物之管理，除契約另
07 有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之
08 同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予
09 計算。而所謂共有物之管理包括共有物之保存、改良及利
10 用；共有人以分管契約約定各自占有共有物之特定部分而
11 為管理者，該分管契約之成立，固須經全體共有人之同意
12 ，但未能成立分管契約時，於98年7月23日上開規定修正
13 施行後，共有人亦得以多數決為共有物管理之決定。至於
14 修正之同法第818條規定，各共有人，除契約另有約定外
15 ，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。
16 旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，並肯認共有人
17 就該分配得依契約另為約定，即共有人依契約之約定，其
18 使用收益之範圍超過或小於應有部分，或利益分配不依應
19 有部分定之，均無不可；此與對共有物使用收益之方法，
20 屬民法第820條第1項共有物管理之範疇，尚有不同（最
21 高法院106年台上字第151號判決意旨參照）。再按以無
22 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
23 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
24 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
25 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年
26 度台上字第1169號、90年度台上字第211號、85年度台上
27 字第1120號判決意旨參照）。

28 （三）經查：

- 29 1.原告主張系爭土地為其與被告及其他共有人所共有，被告
30 鄭水春為系爭甲建物之所有權人，系爭甲建物占用附圖編
31 號A部分，被告鄭阿床因繼承單獨取得系爭乙建物之事實

上處分權，並以系爭乙建物占用附圖編號B部分，業據其提出地籍圖謄本、土地登記謄本、土地所有權狀、現況照片、土地建物異動清冊、另案分割共有物事件判決影本等為證，且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真實。又系爭甲、乙建物分別占用系爭土地如附圖所示編號A部分4平方公尺、B部分8平方公尺等情，業經本院會同兩造及彰化縣和美地政事務所至現場履勘測量屬實，並製有勘驗筆錄及如附圖土地複丈成果圖在卷可憑，此部分事實亦堪認定。

2. 本件系爭甲、乙建物分別占用系爭土地如附圖所示編號A部分4平方公尺（磚造平房）、B部分8平方公尺（磚造平房）之事實，已如前述。被告鄭水春、鄭阿床雖與原告同為系爭土地之共有人，其分別所有之甲、乙建物占用系爭土地，與共有人得自由處分其應有部分（即共有人對於共有物所有權之比例），性質上並不相同；又民法第818條係規範共有物使用收益權能之分配，而非對共有物使用收益之方法，業如前述。復被告亦未提出有何分管協議或得證明占有使用系爭土地有何正當權源之相關證據，故被告稱其有權占用系爭土地之特定部分，尚無可採。原告主張被告係無權占有，請求被告分別將占用部分拆除，並將該部分土地返還予原告及其他共有人，應屬可採。至被告雖稱原告應自行支付拆除費用等語，惟被告所有之系爭建物既無權占用於系爭土地上，而有影響全體共有人權利之行使，原告本於所有權人之地位，排除被告等對系爭土地所有權之侵害，為權利之正當行使，在法律上原告並不負有自行負擔拆除費用之義務，是被告之辯詞，於法無據，自不足採。

3. 綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條等規定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，均應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與判決

結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 109 年 11 月 3 日
臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
法 官 李欣恩

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 11 月 3 日
書記官 石坤弘