

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第60號

原告 鄭騰輝

原告 鄭騰燦

原告 鄭騰達

上列三人共同

訴訟代理人 蕭盛文律師

謝良駿律師

被告 必慶國際有限公司

設桃園市○○區○○街○○○巷○○弄○號1樓

法定代理人 林淑娟 住同上

訴訟代理人 邱獻章 住臺北市○○區○○路0段000號12樓之4

楊振福 住同上

上列當事人間請求返還土地事件，於民國109年3月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○○號之土地，如附圖D部分所示之地上物遷出，並將土地返還原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、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。另按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第4項、第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。本件原告原起訴請求：被告必慶國際有限公司應自坐落新北市○○區○○段○○○○號之土地，如新北地方法院105年度訴字第1024號民事判決附圖（如附圖）D部分所示（面積

38.96平方公尺)之地上物遷出，並將土地返還原告及其他全體共有人。嗣於民國109年3月18日言詞辯論期日撤回原告鄭謝秀美部分之起訴，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)緣座落於新北市○○區○○段○○○○號之土地(下稱系爭土地)為原告鄭騰輝、鄭騰燦及鄭騰達等三人繼承取得，應有部分共計216分之36。訴外人垂揚實業股份有限公司(下稱垂揚公司)係桃園縣○○市○○段○○○○號建物(即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號)之所有權人，其於合法建物後方搭建地上物(即混凝土房屋與鐵皮屋)，無權占用系爭土地之面積計38.96平方公尺，案經判決「被告垂揚實業股份有限公司應將坐落同地號土地上如附圖D部分所示(面積38.96平方公尺)之地上物拆除，將土地返還原告及其他共有人全體。」此有新北地方法院105年度訴字第1024號民事判決暨確定判決證明書(下稱系爭執行名義)可稽。

(二)詎料，原告鄭騰輝、鄭騰燦及鄭騰達等三人持系爭執行名義，請求訴外人垂揚公司拆除新北市○○區○○段○○○地號土地上，如附圖D部分所示(面積38.96平方公尺)之地上物(下稱系爭地上物)，並將土地返還原告及其他共有人全體。惟經新北地方法院民事執行處認，系爭地上物於系爭執行名義作成前，即已由訴外人垂揚公司出租予被告必慶國際有限公司(下稱必慶公司)占有經營「好鞋子」鞋店使用甚明，故認被告並非強制執行法第4條之2第1項所定系爭執行名義主觀效力所及之人，民事執行處無從依強制執行法第124條規定，解除垂揚公司之占有而使原告取得直接占有後進行拆屋還地之執行情序，原告復未另行取得遷讓系爭地上物之執行名義並聲請執行，故駁回原告強制執行之聲請。孰料，被告明知伊所承租之系爭地上物部分屬無權占用系爭土地，猶持續占用拒絕遷讓，原告迫於無奈，謹得依法提起本件訴訟。

01 (三) 按「各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所
02 有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之
03 利益為之。」、「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者
04 ，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
05 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」民法第821條
06 及民法第767條第1項定有明文。

07 (四) 按「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
08 七百六十七條中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有
09 以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行
10 使其所有權之行為或事實而言。而所謂『不法』，僅須所
11 有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足
12 ，並非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得
13 撤銷事由為必要。」（最高法院88年度台上字第2420號民
14 事判決）。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
15 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非
16 無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
17 責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之
18 ，如不能證明，則應認原告之請求為有理由，最高法院72
19 年度台上字第1552號判決意旨可資參照。

20 (五) 再按，「各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有
21 使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，
22 仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之
23 全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他
24 共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，
25 即屬侵害他共有人之權利。」（最高法院62年台上字第18
26 03號民事判例意旨參照）；「所謂本於所有權之請求權，
27 係指民法第七百六十七條所規定之物權的請求權而言，故
28 對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得
29 由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第八百二十一條但
30 書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決
31 而已。」（最高法院28年上字第2361號民事判例意旨參照

01)。

02 (六) 經查，被告係向訴外人垂揚公司承租系爭地上物，然訴外
03 人垂揚公司無權占有系爭土地，應拆除系爭地上物，並將
04 系爭土地返還原告鄭騰輝、鄭騰燦及鄭騰達等三人及其他
05 共有人全體，業經法院判決確定（詳參原證一），從而被
06 告斷無自訴外人垂揚公司取得合法占有系爭土地權源之理
07 。再查，被告明知出租人垂揚公司無權占有系爭土地，伊
08 亦未經系爭土地共有人全體之同意，迄今猶持續使用系爭
09 地上物，擅自對系爭土地使用收益，業已侵害原告與全體
10 共有人之權利甚明。是原告爰依民法第767條第1項中段及
11 第821條之規定，基於共有人全體之利益，請求被告自系
12 爭地上物遷出，並將土地返還原告及其他全體共有人，洵
13 屬有據。為此，爰依所有權之法律關係，提起本訴。並聲
14 明：如主文所示。

15 (七) 對被告抗辯之陳述

16 系爭請求返還的新北市樹林地政事務所複丈成果圖編號D
17 部分就是桃鶯路107號建物的部分範圍。

18 三、被告則以：

19 (一) 系爭建物被告是承租人，承租建物是桃鶯路107號，被告
20 是1樓全部承租。

21 (二) 原告應有部分僅各3888分之36，持分非常少，要求佔有人
22 使用的對價非常高有敲詐之嫌。當地的地勢下大雨會造成
23 淹水，如果原告僅有少數的應有部分，拆除到的範圍如果
24 拆到防水閘門會造成淹水成災，如果因此造成被告損害，
25 被告會向原告提出損害賠償訴訟。前案105年度訴字第102
26 4號實施測量時被告根本不知情，如何能夠確定占用的面
27 積是38.96平方公尺。

28 四、本院之判斷：

29 (一) 原告主張之事實，業據原告提出本院105年度訴字第1024
30 號民事判決暨確定判決證明書、本院108年度司執更（一
31 ）字第2號及108年度事聲字第97號民事裁定等件為證，堪

01 信為真。惟經被告以上開情辭置辯。經查：

02 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
04 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次
05 按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共
06 有物之全部，有使用收益之權；各共有人對於第三人，得
07 就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
08 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第818條、第821
09 條分別定有明文。又「各共有人按其應有部分，對於共有
10 物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部
11 分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人
12 得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如
13 共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任
14 意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。」（最高法院62
15 年台上字第1803號判例要旨參照）。亦即如未經他共有人
16 同意而就共有物之全部或一部任意占用並收益，他共有人
17 得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占
18 用部分。再按民法第818條固規定：各共有人按其應有部
19 分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。同法第821
20 條但書規定：回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
21 益為之。惟上開規定係指共有物尚未經共有人為分管之約
22 定時，始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，
23 各共有人僅能就各自分管部分為使用、收益（最高法院99
24 年度台上字第2397號民事裁判要旨參照）。又「以無權占
25 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所
26 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原
27 告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得
28 占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認
29 原告之請求為有理由」（最高法院72年度台上字第1552號
30 民事裁判要旨）。

31 2、經查，系爭坐落於新北市○○區○○段○○○○號之系爭

01 土地為原告及其他共有人全體所共有，此有系爭土地第一
02 類登記簿謄本附卷可稽。被告固不否認有占有使用系爭地
03 上物之事實，惟辯稱其係承租人，其承租之建物是桃鶯路
04 107號，承租的是一樓全部，且其承租之建物是合法建物
05 ，並非違建云云，查被告縱使是合法承租人，惟此至多僅
06 可對抗出租人，然依法並不足資以作為被告對抗原告之合
07 法占用理由。被告復辯稱原告應有部分非常少，僅各3888
08 分之36，然要求被告使用之對價非常高，有敲詐之嫌云云
09 ，惟查共有人對於第三人，本得就共有物之全部為本於所
10 有權之請求，是被告此部分辯解，亦不足採。是本件原告
11 自得依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告自
12 系爭地上物遷出，並將所占用之系爭土地返還原告及其他
13 全體共有人。

14 五、從而，原告提起本訴，請求如主文第1項所示，即無不合，
15 應予准許。

16 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
17 審酌後，或與判決結果無涉，或與本件爭點無關，爰不一一
18 論述，附此敘明。

19 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
22 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
23 法 官 呂安樂

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
29 書記官 謝淳有