臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第788號

原　　告　陳啟信
訴訟代理人　陳崇善律師
複　代理人　蔡維真律師
被　　告　吳志成
　　吳天德
　　徐吳月靜
　　徐志豪
　　謝清媛
兼上列五人
訴訟代理人　徐恭也

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109 年2 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告吳志成、吳天德、徐吳月靜、徐恭也應將坐落於桃園市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖即桃園市桃園地政事務所土地複丈成果圖所示編號A：面積三點九七平方公尺之雨遮、編號B：面積三七點八五平方公尺之主建物、編號C：面積零點九四平方公尺之雨遮拆除，並將土地返還予原告及全體共有人。被告徐志豪、謝清媛應自前項房屋所占用之土地遷出。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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。但有下列各款情形之一者，不在此限：2.請求之基礎事實同一者。5.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。7.不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；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 項第2 、5 、7 款、第255 條第2 項、第256 條分別定有明文。次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427 條第1 項及第2 項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第435 條第1 項亦定有明文。

二、本件原告起訴時原起訴請求：「被告吳志成、徐恭也應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼桃園市○○區○○街○○○ 號房屋（未辦保存登記，下稱系爭房屋）拆除並將所占用土地（面積約40.38 平方公尺，實際面積依地政機關實測為準）返還予原告其全體共有人」，嗣因系爭房屋為吳志成、徐恭也、徐吳月靜、吳天德所出資興建，且由徐志豪出租予謝清媛，遂追加其等為被告，又經本院囑託地政人員至現場實施測量原告請求拆除地上物之確切坐落位置及面積後，於109 年2 月21日變更聲明為：「被告吳志成、徐恭也、徐志豪、徐吳月靜、吳天德、謝清媛應將坐落系爭土地上，如附圖即桃園市桃園地政事務所土地複丈成果圖所示編號A：面積3.97平方公尺之雨遮、編號B：面積37.85 平方公尺之主建物、編號C：面積0.94平方公尺之雨遮拆除，並將土地返還予原告及全體共有人」，核原告所為聲明之變更，其請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且被告均於訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論，此外，經測量而確定應拆除之地上物之面積及位置後，所為之補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，揆諸前揭規定，均應准許。又上開變更致本件訴訟之標的價額逾簡易訴訟程序之新臺幣50萬元上限，惟經兩造合意繼續適用簡易程序（見本院卷第99頁背面），是本件自得適用簡易程序為審理，併予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣系爭土地共有人之一即被告吳志成前對於坐落

於系爭土地上之門牌號碼為桃園市○○區○○街○○○ 號系爭房屋之事實上處分權即訴外人賴葉寶蓮提出拆屋還地訴訟，經鈞院以100 年度訴字第992 號、臺灣高等法院以101 年度上易字第1025號判決訴外人賴葉寶蓮應將坐落系爭土地上之系爭房屋拆除，並將土地返還全體土地共有人。被告吳志成乃持該勝訴判決為執行名義，聲請鈞院民事執行處以102 年度司執字第92168 號執行拆屋還地，後因訴外人賴葉寶蓮已自動履行搬遷他處，債權人乃撤回該部分執行，系爭房屋僅拆除天花板及部分門窗。嗣被告吳志成、徐恭也、徐吳月靜、吳天德共同出資修復系爭房屋，取得系爭房屋之事實上處分管理權，並由被告徐志豪將系爭房屋出租予被告謝清媛，而系爭房屋占用系爭土地面積共42.76 平方公尺（如附圖所示，編號A：面積3.97平方公尺之雨遮、編號B：面積37.85平方公尺之主建物、編號C：面積0.94平方公尺之雨遮）。然被告係無權占用系爭土地，原告既係系爭土地之共有人，自得依民法第767 條第1 項、第821 條之規定，訴請被告等人將系爭房屋拆除，將渠等所占用之土地返還予原告及其他共有人。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：

鈞院民事執行處於104 年7 月20日以102 年度司執字第00000 號強制執行事件，執行系爭202 號建物時，系爭房屋經訴外人即債務人賴葉寶蓮自動履行，賴葉寶蓮雖未簽署任何書面將系爭房屋的權利交給被告，然系爭房屋之事實上處分權已屬系爭土地共有人所共同所有。系爭房屋面積範圍未變更，因當時系爭房屋的門窗及天花板都已拆除，係由被告吳志成、徐恭也、徐吳月靜、吳天德共同出資就原來範圍外觀跟內部做整修，外觀經過被告修復後有上漆，而系爭土地共有人於100 年成立委員會，成員有吳源發、吳永盛、吳英、吳志成、徐吳月靜、吳枝財、吳長藤、吳天德、吳新日、徐恭也，經委員會同意由被告徐志豪出租系爭房屋予謝清媛等語。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

㈠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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；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818條、第821條分別定有明文。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，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。」（最高法院62年台上字第1803號判例要旨參照）。亦即如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用並收益，他共有人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用部分。再按民法第818條固規定：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。同法第821條但書規定：回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。惟上開規定係指共有物尚未經共有人為分管之約定時，始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，各共有人僅能就各自分管部分為使用、收益（最高法院99年度台上字第2397號民事裁判要旨參照）。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號民事裁判要旨）。

㈡本件原告主張被告吳志成前對於坐落系爭土地上之系爭房屋之事實上處分權人賴葉寶蓮提出拆屋還地訴訟，經本院以10

0年度訴字第992號、臺灣高等法院以101年度上易字第1025號判決賴葉寶蓮應拆屋還地，並將土地返還全體土地共有人。被告吳志成乃持該勝訴判決為執行名義，聲請本院民事執行處以102年度司執字第92168號執行拆屋還地，後因訴外人賴葉寶蓮已自動履行搬遷他處，債權人乃撤回該部分執行，系爭房屋僅拆除天花板及部分門窗。嗣被告吳志成、徐恭也、徐吳月靜、吳天德共同出資修復系爭房屋，取得系爭房屋之事實上處分管理權，並由被告徐志豪將系爭房屋出租予被告謝清媛，而系爭房屋占用系爭土地面積共42.76平方公尺（如附圖所示，編號A：面積3.97平方公尺之雨遮、編號B：面積37.85平方公尺之主建物、編號C：面積0.94平方公尺之雨遮）等情，業據有系爭土地所有權狀、登記第一類謄本、現場照片、本院100年度訴字第992號、臺灣高等法院101年度上易字第1025號民事判決、系爭房屋執行前後照片、本院102年度司執字第92168號執行筆錄等為證（見本院卷第25頁至第30頁、第68頁至第74頁），並經本院會同兩造、地政人員至現場勘測明確，有勘驗筆錄（系爭房屋目前狀況：室內牆壁仍維持前案點交時牆壁白磁磚，天花板修復為輕鋼架，屋頂磚瓦無變更，僅就漏水部分修復，側邊屋頂用鐵處包覆防止漏水再上漆。）、土地複丈成果圖在卷足憑（見本院卷第89頁至90頁、第92頁至94頁），且為被告所不爭執，依上開說明，被告應就其占有使用系爭土地，有得以對抗原告之正當權源乙節，自應負舉證之責。

㈢被告雖辯稱，系爭土地共有人於100年成立委員會，成員有吳源發、吳永盛、吳英、吳志成、徐吳月靜、吳枝財、吳長藤、吳天德、吳新日、徐恭也，同意由被告徐志豪出租系爭房屋等語，並提出被告第八次委員會會議記錄為證（見本院卷第39、40頁）。然查：系爭土地係原告及被告吳志成等96人所共有乙節，有土地登記公務謄本在可按；又並無任何證據證明系爭土地共有人就系爭土地有分管契約存在等情，亦係前案本院100年度訴字第992號、臺灣高等法院101年度

上易字第1025號民事判決所認定無訛。本件被告吳志成、徐恭也、徐吳月靜、吳天德共同出資於系爭土地上維修系爭房屋後再出租乙節，業據被告當庭陳稱明確（見本院卷第52頁），依被告所提出之105 年7 月13日第八次委員會會議記錄觀之（見本院卷第39頁至40頁），其上僅有10位共有人簽署，故縱認被告吳志成、徐恭也、徐吳月靜、吳天德確共同出資修復系爭房屋，因而取得系爭房屋之事實上處分管理權，惟被告等並未舉任何證據以明系爭房屋占有系爭土地，係基於何正當權源，自屬無權占有，則原告依民法第767 條第1項、第821 條規定，請求被告將占有系爭土地之系爭房屋拆除，並將占用之土地返還予原告及全體共有人，即有理由，應予准許。

㈣原告請求被告徐志豪、謝清媛將系爭房屋拆除，將所占用之土地返還予原告及其他共有人部分：

1.按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，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102 年度台上字第232 號裁判意旨參照）。

2.本件被告謝清媛向被告徐志豪承租系爭房屋，租賃期間自107 年2 月17日至111 年2 月16日、每月租金6,000 元，押租金18,000元，業據被告謝清媛所自承（見本院卷第89頁及背面），並有房屋租賃契約書可憑（見本院卷第53至54反頁），揆諸前揭說明，被告徐志豪、謝清媛，既非系爭房屋之事實上處分權人，即無權拆除系爭房屋，更因此客觀上無從交還系爭房屋占用之土地，故原告此部分請求，不能准許。

3.惟「按土地所有人本於無權占有之法律關係，得對於無權占有人請求遷讓及交還土地。所謂遷讓係指停止占有而言，所

謂交還，係指將占有之土地交付所有權人而言。前者之遷讓為後者交付之階段行為，（最高法院七十年度台上字第一七一五號判決參照），則請求交還占有之土地者，當然含有請求遷讓之意思」（司法院（75）廳民一字第1139號研究意見參照）。準此，遷讓為返還土地之前階段行為，被告徐志豪、謝清媛雖無從拆除系爭房屋，但對於系爭土地附圖編號A、B、C所示部分仍屬無權占用，原告自得請求其等遷出而不得繼續使用該部分土地。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第821條之規定，聲明請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，尚非有據，應予駁回。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

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）。

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　　109　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　柯思妤