

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1178號

原告 貫泓建設股份有限公司

法定代理人 蕭慶漳

訴訟代理人 林明倫律師

被告 林佩玉

白捷欽

白修維

白梅蘭

白梅鈴

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林佩玉應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號土地上如附圖一標示：編號D部分面積1.55平方公尺之1層樓磚造建物、編號E部分面積6.21平方公尺之1層樓磚瓦造建物、編號F部分面積3.61平方公尺之1層樓磚瓦造建物，以及坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號地號土地上編號G部分面積22.06平方公尺之1層樓磚瓦造建物，均予拆除，並將上開土地返還原告。

被告白捷欽、白修維應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號地號土地上如附圖一標示：編號B部分面積28.46平方公尺之2層樓水泥碑造建物、編號C部分面積0.29平方公尺之1層樓磚造建物，均予拆除，並將上開土地返還全體共有人。

被告白梅蘭、白梅鈴應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號地號土地上如附圖一標示編號A部分面積39.47平方公尺之1層樓水泥磚造建物拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告等負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾壹萬玖仟貳佰參拾肆元為被告林佩玉供擔保後，得假執行；但被告林佩玉如以新臺幣參拾伍萬柒仟柒佰零壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾萬貳仟伍佰肆拾貳元為被告白捷欽、白修維等供擔保後，得假執行；但被告白捷欽、白修維如

01 以新臺幣參拾萬柒仟陸佰貳拾伍元為原告預供擔保後，得免為假
02 執行。

03 本判決第三項於原告以新臺幣壹拾肆萬零柒佰柒拾陸元為被告白
04 梅蘭、白梅鈴等供擔保後，得假執行；但被告白梅蘭、白梅鈴如
05 以新臺幣肆拾貳萬貳仟參佰貳拾玖元為原告預供擔保後，得免為
06 假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序事項

09 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
10 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。
11 三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之
12 防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7
13 款定有明文。原告起訴聲明本僅以附件2（即土地建物登記
14 謄本之所有權人）為被告，並請求被告應將坐落彰化縣○○
15 鄉○○段○○○○○○號、第342-6號地號土地，如附圖1所示編
16 號A部分土地上所有建物及地上物，均予拆除，並將上開土
17 地返還原告。嗣於民國（下同）109年7月1日向本院提出民
18 事追加起訴狀確認鄭懋傑為起訴被告，並追加白捷欽、白修
19 維為被告。再於110年1月5日向本院提出民事追加被告暨變
20 更聲明狀，撤回對鄭懋傑之起訴，另追加林佩玉、白梅蘭、
21 白梅鈴為被告並變更訴之聲明為（一）被告林佩玉應將坐落彰化
22 縣○○鄉○○段○○○○○○號土地上如附件（即後所附圖一）標
23 示：編號D部分面積1.55平方公尺之1層樓磚造建物、編號E
24 部分面積6.21平方公尺之1層樓磚瓦造建物、編號F部分面積
25 3.61平方公尺之1層樓磚瓦造建物，以及坐落彰化縣○○鄉
26 ○○段○○○○○○號地號土地上編號G部分面積22.06平方公尺
27 之1層樓磚瓦造建物，均予拆除，並將上開土地返還原告。
28 （二）被告白捷欽、白修維應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○
29 ○○號地號土地上如附圖一（即後所附圖一）標示：編號B部分
30 面積28.46平方公尺之2層樓水泥碑造建物、編號C部分面積
31 0.29平方公尺之1層樓磚造建物，均予拆除，並將上開土地

01 返還全體共有人。(三)被告白梅蘭、白梅鈴應將坐落彰化縣○
02 ○鄉○○段○○○○號地號土地上如附件(即後所附圖一)標示
03 編號A部分面積39.47平方公尺之1層樓水泥磚造建物拆除，
04 並將上開土地返還原告。核原告所為，均為請求拆除原告所
05 有土地之地上物，或屬請求之基礎事實同一者，或屬擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者。是依首揭民事訴訟法規定，應
07 予准許。

08 二、本件被告白修維經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期
09 日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
10 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、原告主張：

12 一、原告為彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號地號
13 地(下稱系爭土地)之所有權人及同段342-8地號土地之共
14 有人。系爭土地及鄰近土地之前手為泰半係親族，渠等間曾
15 進行共有土地分割訴訟，經本院以106年度簡上字第11號判
16 決(原審案號：本院105年度彰簡字第196號)以及臺灣高等
17 法院臺中分院以105年度上字第240號判決(下稱臺中高分院
18 前案判決，原審案號：本院103年度訴字第1046號)確定在
19 案。原告於前案判決確定後，取得系爭土地之所有權及同段
20 342-8地號土地之應有部分。然系爭土地及同段342-8地號土
21 地上，尚存有無權占用之建物及地上物，其情形如下：被告
22 白梅蘭、白梅鈴所有建物如附圖一所示編號A部分，無權占
23 用同段336地號土地之該建物之基地；被告白捷欽、白修維
24 所有如附圖一編號B、C建物均並無權占用同段342-8地號土
25 地之該等建物之基地；被告林佩玉所有如附圖一編號D、E、
26 F、G建物，前三者無權占用同段342-5地號土地之各該建物
27 之基地，後者則亦無權占用同段342-6地號土地之該建物之
28 基地。而於原告取得上開土地所有權後，經測量始發現被告
29 等人所有、使用之建物及違章建築竟無權占用系爭土地及34
30 2-8地號土地。其中，同段336地號土地及同段342-8地號土
31 地上之建物及地上物，業經臺中高分院前案判決以：「系爭土

01 地上之現有建物均屬老舊閒置無人使用」、「該建築物係地
02 上一層一棟一戶加強磚造之建物，自使用執照發照之民國68
03 年4月27日起，至近已近40年，且工程造價僅為新台幣130,
04 500元，非僅年限已久，造價亦不高；再依被上訴人所提出
05 之現場照片所示，該建物之側邊另加蓋一層鐵皮屋（原審卷
06 現狀況複丈成果圖所示所示），該房屋除造價不高、使用年
07 限已久外，現荒廢已久，門窗破損、室外雜草叢生…使用價
08 值不高，依現況保留該建物，影響系爭土地整體規劃，不利
09 於全體共有人」等語，認定該等建物及地上物應予拆卸，於
10 前臺中高分院前案判決業已為合理之金錢補償，以保公平。

11 二、於臺中高分院前案判決確定後，系爭土地及342-8地號土地
12 前手親族間曾有共識要拆除系爭違章建築，原告乃於取得同
13 段342-1地號土地所有權及同段342-8地號土地應有部分後，
14 徵得前手親族之同意進行拆除坐落其上之建築物。詎料，拆
15 除工程進行至一半（建築物占用到同段342-1地號土地上之
16 部分已拆除完畢），被告白捷欽、白修維突反悔，主張前開
17 建築物為渠等使用並阻止原告及其他親族繼續拆除，故目前
18 該建築物呈現半倒狀態，隨時有傾倒之可能，恐造成鄰地權
19 利及往來人車之人身安全受害之極高危險。是以，原告提起
20 本件訴訟之同時，亦就同段342-8地號土地上之建物及地上
21 物聲請點交強制執行，惟本院民事執行處認為同段342-8地
22 號土地為共有物，共有人不得依分割判決請求點交。是原告
23 乃爰依民法第767條前段及中段、民法第795條等規定請求被
24 告白捷欽、白修維應拆除無權占用同段342-8號地號土地之
25 無權占用之建築物；被告林佩玉應拆除無權占用同段系爭34
26 2-5號、342-6地號土地上之建物；被告白梅蘭、白梅鈺應拆
27 除無權占用同段336地號土地上之建物等語。

28 三、並聲明：(一)被告林佩玉應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○
29 號土地上如附件（即後所附圖一）標示：編號D部分面積1.55
30 平方公尺之1層樓磚造建物、編號E部分面積6.21平方公尺之
31 1層樓磚瓦造建物、編號F部分面積3.61平方公尺之1層樓磚

01 瓦造建物，以及坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號地號土
02 地上編號G部分面積22.06平方公尺之1層樓磚瓦造建物，均
03 予拆除，並將上開土地返還原告。(二)被告白捷欽、白修維應
04 將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號地號土地上如附件（即
05 後所附圖一）標示：編號B部分面積28.46平方公尺之2層樓水
06 泥碑造建物、編號C部分面積0.29平方公尺之1層樓磚造建物
07 ，均予拆除，並將上開土地返還全體共有人。(三)被告白梅蘭
08 、白梅鈴應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號地號土地上
09 如附件（即後所附圖一）標示編號A部分面積39.47平方公尺
10 之1層樓水泥磚造建物拆除，並將上開土地返還原告。(四)訴
11 訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保請准宣告假執行。

12 參、被告答辯：

13 一、被告白捷欽部分：

14 (一)附圖一（即彰化縣彰化地政事務所109年10月27日收件，
15 彰土測字第3007號，下稱附圖一）編號B部分前半段即靠
16 近北方才是屬於伊方所有，該建物有稅籍，南方建物的不
17 是屬於伊和被告白修維所有的，且伊等對同段342-8地號
18 土地亦有部分有權。再者其中部分建物已經建商拆掉了。
19 另編號C之建物亦非屬於伊等所有；系爭建物有一部分屬
20 於其等產權，惟已遭建商拆除，若要拆要回復原位，不該
21 拆除，則需要負責回復；被告白修維之父親（即被繼承人
22 ）白慶豐與伊係兄弟關係等語。

23 (二)並聲明：1 請求駁回原告之訴。2 訴訟費用由原告負擔。

24 二、被告白修維部分：

25 (一)附圖一編號B部分前半段即靠近北方才是屬於伊方所有，
26 ，位於南方建物部分則非屬於伊和被告白捷欽所有，況其
27 等對同段342-8土地所有權亦有持分；編號C也亦非不是
28 屬於其等所有等語。

29 (二)並聲明：1 原告之訴駁回。2 訴訟費用由原告負擔。

30 三、被告白梅蘭部分：

31 (一)附圖一所示編號A建物為伊和被告白梅鈴所有，當初係因

不知道要拆到哪裡，且若要拆除，希望回復原狀不能隨便拆除等語。

(二)並聲明：1 原告之訴駁回。2 訴訟費用由原告負擔。

四、被告白梅鈴部分：

(一)附圖一所示編號A建物為伊和被告白梅蘭所有，該建物有使用執照，並非違建，原告若要拆除，希望回復原狀不能隨便拆除等語。

(二)並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

五、被告林佩玉部分：

(一)附圖一所示編號D、E、F、G建物為伊所有，伊是作為倉庫使用。伊知道只有房子前係鄭懋傑所有的，沒有土地上之權利，伊是經過法院拍買取得上開建物。既伊係購買取得，若要拆伊之房子，要經伊之同意等語。

(二)並聲明：1 請求駁回原告之訴。2 訴訟費用由原告負擔。

肆、得心證之理由

一、原告主張其系爭土地之所有權人及342-8地號土地之共有人。系爭土地及同段342-8地號土地前手泰半為親族，渠等間曾進行共有土地分割訴訟，經臺灣高等法院臺中分院以105年度上字第240號判決確定在案，原告即於臺中分院前案判決確定後，取得系爭土地所有權及342-8地號土地之應有部分105/75。然系爭土地及同段342-8土地上，尚存有分屬被告白梅蘭、白梅鈴、白捷欽、白修維、林佩玉等人所有無權占用土地之建物，其中附圖一所示之編號A、B、C建物，業經臺中高分院前案判決認定依現況保留該建物，影響系爭土地整體規劃，不利於全體共有人，應予拆卸，並已判決合理之金錢補償。於臺中高分院前案判決分割共有物確定後，系爭土地前手親族間曾有共識要拆除系爭違章建築，原告遂於取得同段342-1地號土地及第342-8地號土地部分持分所有權後，徵得系爭土地前手親族之同意進行拆除系爭違章建築之工程。詎料，拆除工程進行中，被告白捷欽、白修維突反悔，並為阻止，致系爭違章建築為半倒狀態，有傾倒之可能，

01 恐造來往人車之安全，是爰依民 767 條、民法第 795 條等規定
02 請求被告白捷欽、白修維應拆除無權占用第 342-8 號地號土
03 地之系爭違章建築；被告林佩玉應拆除無權占用系爭第 342
04 -5 號、第 342-6 號建物；被告白梅蘭、白梅鈐應拆除無權占
05 用 336 地號土地上之建物，是求命判決如聲明所載等語。

06 二、被告白捷欽則以附圖一所示編號 B 建物為伊與被告白修維所
07 有，伊對同段 342-8 地號土地所有權亦有應有部分，並有稅
08 籍登記，位南方建物非屬於伊和被告白修維所有，另附圖一
09 編號 C 建物亦非屬於伊方所有等語置辯。被告白修維則以附
10 圖一編號 B 部分前半段即靠近北方才是屬於伊與被告白捷欽
11 所有，位於南方之建物非屬於伊和被告白捷欽，伊亦係對於
12 同段 342-8 土地所有權有應有部分，另附圖一編號 C 也不是
13 屬於伊方所有等語置辯。被告白梅蘭則以附圖一所示編號 A
14 之建物為伊和被告白梅鈐所有，若要拆除，希望回復原狀不
15 能隨便拆除等語置辯。被告白梅鈐則以附圖所示一編號 A 建
16 物為伊和被告白梅蘭所有，A 建築物有使用執照，並非違建
17 ，原告若要拆除，希望回復原狀不能隨便拆除等語置辯。被
18 告林佩玉則以附圖一所示編號 D、E、F、G 地號土地上之建物
19 為伊所有，伊是作為倉庫使用。伊知道只有房子外殼是訴外
20 人鄭懋傑所有，鄭某並無前開建物基地之使用權利，伊是經
21 過法院拍買取得，既伊係購買取得，若要拆伊之房子，要經
22 過伊的同意，是原告當無理由等語置辯。

23 三、經查：

24 (一)原告主張其為系爭地號土地之所有權人及同段 342-8 地號土
25 地之共有人，經被告等人各占用系爭土地如附圖一所示編號
26 A、B、C、D、E、F、G 部分（占用情形詳前述及如附圖一所
27 示），其中 342-8 地號土地上之建物經部分拆除後呈現半倒
28 狀態，恐造危及來往之人車安全等情，業據原告提出土地所
29 有權狀、土地登記謄本、地籍圖謄本、地籍異動索引、現場
30 照片等件為證（分見本院卷第 67 頁至第 73 頁、第 85 頁至第
31 115 頁、第 125 頁、第 153 頁至第 162 頁、第 165 頁至第 183 頁）

，並經本院於109年11月12日會同兩造及彰化地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、現場照片、現場簡圖（見本院卷第277至第291頁），及彰化地政事務所依勘測成果製作該所收件日期109年10月27日彰土測字第3007號土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第311頁），且為被告等所不爭執，是原告此部分事實之主張，堪可信為真實。

(二)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。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、第821條分別定有明文。經查：①原告為342-8地號土地之共有人，被告白捷欽及白修維亦承認附圖一編號B建物為其所有，被告白捷欽、白修維並未說明其等占用系爭土地之正當權利，僅辯稱附圖一編號B建物有稅籍登記，南方的不是屬於伊和白修維所有的，附圖編號C亦非屬於伊所有，附圖一所示編號B建物有一部分屬於其等之產權但已經遭建商拆除，若要拆除要回復原位，另需對不該拆除部分負責云云。②惟以前案第一審審理期間本院曾至現場勘測，並繪製現場圖（見本院103訴字1046號卷一第45頁，彰化地政事務所103年12月4日收件，彰土測字第363000號土地複丈成果圖，下稱附圖二），彼時342地號土地上坐落白氏宗親之三合院，經前案判決後拆除至如附圖一所示現況，附圖一編號C之建物即為彼時三合院之一部，理應由白氏宗親繼承並有事實上處分權。③再觀之342-8地號土地現共有人分別為被告白捷欽、白梅蘭、白梅鈴、白修維及原告，其中被告白梅蘭、白梅鈴所有附圖一編號A建物坐落336地號土地，與附圖一編號C建物距離甚遠，使用上極其不便，固應非其所有，然被告白捷欽、白修維（及白慶豐之繼承人）於附圖二之現況圖即為部分三合院所有權人，現亦事實上管理使用附圖一編號B建物，又編號B、C建物距離甚近，自應為被告白捷欽、白修維二人有事實上處

分權，且於本院會兩造勘測時，被告白捷欽於本院詢問系爭土地348-2地號上之建物為何人所有時？明白應答：「是我跟白修維所有」等語（見本院卷第277頁），故白捷欽、白修維所辯稱非其等二人所有，即不可採。此外被告白捷欽、白修維並未證明其等有何占用系爭土地建屋之依據，系爭同段342-8地號土地復經前案分割共有物判決確定，並於前案中認定附圖一編號B、C建物老舊閒置無人使用且已命共有人為適當之補償，則原告依前開規定，請求被告等將其等占用342-8地號土地之附圖編號B、C建物拆除，並將土地返還予全體共有人，為有理由，應予准許。

(二)按所有權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。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。故以無權占有為原因，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，則應認原告請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號民事裁判要旨參照）。本件系爭同段336地號土地之所有權屬原告所有之事實，有土地登記謄本及土地所有權狀在卷足憑，並為被告白梅蘭、白梅鈴所不爭執並表示附圖編號A建物係被告白梅蘭、白梅鈴二人所有，惟辯稱A建築物有使用執照，並非違建，原告若要拆除，希望回復原狀不能隨便拆除等語置辯。查：附圖一所示編號A建物業經前案認定建物老舊閒置無人使用、自使用執照發照之民國68年4月27日起，至近已近40年，且工程造價僅為新台幣130,500元，非僅年限已久，造價亦不高，依現況保留該建物，影響系爭土地整體規劃，不利於全體共有人，且已為適當之補償，被告復未能證明其等有何占用系爭土地建屋之依據，則原告依前開規定，請

01 求被告等將其等占用系爭同段336地號土地之附圖一所示編
02 號A建物拆除，並將土地返還予原告，為有理由，應予准許
03 。

04 (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
05 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
06 虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明文。
07 原告主張被告林佩玉所有如附圖一所示編號編號D、E、F建
08 物占有342-5地號土地，及附圖一所示編號編號G建物占用
09 342-6地號土地無正當權源及本件系爭同段342-5、342-6地
10 號土地之所有權屬原告所有之事實，有土地登記謄本及土地
11 所有權狀在卷足憑，並為被告林佩玉所不爭執，被告林佩玉
12 僅表示附圖編號D、E、F、G建物係伊所有，惟辯稱伊知道只
13 有房子外殼昔係鄭懋傑所有，前開建物沒有使用土地之權利
14 ，伊是經由法院拍買取得建物。既伊係購買取得，若要拆伊
15 之房子，要經過伊的同意云云。並未證明其等有何占用系爭
16 土地建屋之依據，則原告依前開規定，請求被告等將其等占
17 用系爭342-5、342-6地號土地之如附圖一所示編號D、E、F
18 、G建物拆除，並將土地返還予原告，為有理由，應予准許
19 。

20 四、綜上所述，本件原告依民法第767條前段、中段、第821條之
21 規定，請求(一)被告林佩玉應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○
22 ○○○號土地上如附件(即後所附圖一)標示：編號D部分面積
23 1.55平方公尺之1層樓磚造建物、編號E部分面積6.21平方公
24 尺之1層樓磚瓦造建物、編號F部分面積3.61平方公尺之1層
25 樓磚瓦造建物，以及坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○號地
26 號土地上編號G部分面積22.06平方公尺之1層樓磚瓦造建物
27 ，均予拆除，並將上開土地返還原告。(二)被告白捷欽、白修
28 維應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號地號土地上如附件
29 (即後所附圖一)標示：編號B部分面積28.46平方公尺之2層
30 樓水泥碑造建物、編號C部分面積0.29平方公尺之1層樓磚造
31 建物，均予拆除，並將上開土地返還全體共有人。(三)被告白

01 梅蘭、白梅鈴應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號地號土
02 地上如附件（即後所附圖一）標示編號A部分面積39.47平方
03 公尺之1層樓水泥磚造建物拆除，並將上開土地返還原告。
04 均洵為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告
05 假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依
06 職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

07 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 陸、據上論結，本件原告之訴為有理由，民事訴訟法第385條第1
10 項前段、第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第
11 2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日
13 民事第四庭 法 官 洪志賢

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日
18 書記官 林嘉賢