臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第68號

原　　告	黃千瑋
訴訟代理人	許博堯律師
複代理人	胡玉龍
被　　告	瑞明開發建設有限公司
法定代理人	黃瑞明
被　　告	陳洽豐
	陳洽宗
	陳洽文
	陳黃選
	陳柏吉
上五人共同	
訴訟代理人	李淵源律師
被　　告	張柏翔
	張玉姍
	張玥仙
兼上三人	
訴訟代理人	張式銘
被　　告	林紫英
	林登泰
	林紫芊
	林紫泥
	林科進
	陳葉茂
	陳葉隆
	陳洽堅
	陳高遠
	陳錫清
	陳素娥
	陳素升
	陳素月

陳素梅
陳景平
上一人
訴訟代理人　張秋燕
被　　告　劉陳暖
張道照
張芳瑜
張展彰
張邑葳
陳幸琪
陳玉蘭

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告瑞明開發建設有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上如附圖所示編號A1部分面積80.24平方公尺之建物拆除，並將該部分土地交還原告及其他共有人。

二、被告張柏翔、張式銘、張玉姍、張玥仙、林紫英、林登泰、林紫芊、林紫泥、林科進、陳葉茂、陳葉隆、陳洽堅、陳洽豐、陳洽宗、陳高遠、陳錫清、陳素娥、陳素升、陳素月、陳素梅、陳景平、劉陳暖、張道照、張芳瑜、張展彰、張邑葳、陳黃選、陳洽文、陳柏吉、陳幸琪、陳玉蘭應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上如附圖所示編號A2部分面積140.91平方公尺之建物拆除，並將該部分土地交還原告及其他共有人。

三、被告陳洽豐應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上如附圖所示編號B1部分面積77.70平方公尺、B5部分面積59.20平方公尺、B6部分面積19.56平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分土地交還原告及其他共有人。

四、被告陳洽宗應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上如附圖所示編號B2部分面積191.46平方公尺、編號B4部分面積73.08平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分土地交還原告及

其他共有人。

五、被告陳洽文應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上如附圖所示編號B3部分面積64.71平方公尺之建物拆除，並將該部分土地交還原告及其他共有人。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告瑞明開發建設有限公司負擔70686分之8024，被告張柏翔、張式銘、張玉姍、張玥仙、林紫英、林登泰、林紫芊、林紫泥、林科進、陳葉茂、陳葉隆、陳洽堅、陳洽豐、陳洽宗、陳高遠、陳錫清、陳素娥、陳素升、陳素月、陳素梅、陳景平、劉陳暖、張道照、張芳瑜、張展彰、張邑葳、陳黃選、陳洽文、陳柏吉、陳幸琪、陳玉蘭連帶負擔70686分之14091，被告陳洽豐負擔70686分之15646，被告陳洽宗負擔70686分之26454，被告陳洽文負擔70686分之6471。

八、本判決第1項於原告以新台幣280,000元供擔保後得假執行。但被告瑞明開發建設有限公司如以新台幣842,520元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第2項於原告以新台幣493,000元供擔保後得假執行。但被告張柏翔、張式銘、張玉姍、張玥仙、林紫英、林登泰、林紫芊、林紫泥、林科進、陳葉茂、陳葉隆、陳洽堅、陳洽豐、陳洽宗、陳高遠、陳錫清、陳素娥、陳素升、陳素月、陳素梅、陳景平、劉陳暖、張道照、張芳瑜、張展彰、張邑葳、陳黃選、陳洽文、陳柏吉、陳幸琪、陳玉蘭如以新台幣1,479,555元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第3項於原告以新台幣547,000元供擔保後得假執行。但被告陳洽豐如以新台幣1,642,830元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第4項於原告以新台幣925,000元供擔保後得假執行。但被告陳洽宗如以新台幣2,777,670元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第5項於原告以新台幣226,000元供擔保後得假執行。但被告陳洽文以新台幣679,455元為原告預供擔保，得免為假執

行。

三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件陳葉茂、陳景平、陳洽豐、陳洽宗、陳洽文、陳黃選、陳柏吉以外之被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）之共有人。系爭土地有未辦理保存登記之門牌號碼彰化縣○○市○○巷00○0號房屋（稅籍編號0000000000、00000000000），其中附圖所示編號A1建物由被告瑞明開發建設有限公司（下稱瑞明公司）於民國106年1月17日拍賣取得事實上處分權，呈廢棄無人使用狀態；編號A2、B1-B6建物及地上物原為陳重食所有，陳重食於72年7月28日死亡，瑞明公司外之被告張柏翔等31人為其繼承人（下稱張柏翔等31人），公同共有上開建物及地上物。至於附圖編號B1-B6建物及地上物實際占有人雖為被告陳洽豐、陳洽宗、陳洽文，惟其等之占有係繼承自被繼承人陳重食而來，該建物及地上物仍為陳重食之全體繼承人公同共有，陳洽豐、陳洽宗、陳洽文並無獨立之事實上處分權。另被告陳景平雖稱願拋棄事實上處分權，要求原告撤回對其起訴，惟系爭房屋係公同共有，如撤回對被告陳景平之訴訟，會有當事人不適格情形，但原告日後可以不對陳景平請求訴訟費用及執行費用。被告無合法權源，無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告拆除系爭土地之建物及地上物，並將土地返還予全體共有人等語。並聲明：⑴如主文第1項所示。⑵被告張柏翔等31人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A2、Bl、B2、B3、B4、B5、B6（面積分別為140.91、77.70、191.46、64.71、73.08、59.20、19.56平方公尺）之建物及地上物拆除，並將土地交還全體共有人。⑶願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告方面：

㈠被告瑞明公司未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀陳述：被告瑞明公司不爭執為未辦理保存登記房屋即門牌號碼彰化縣員林市○○巷00○0號（稅籍編號00000000000）之事實上處分權人，同意本件原告拆屋還地，並將土地交還原告及全體共有人之請求等語。

㈡被告陳洽豐、陳洽宗、陳洽文、陳黃選、陳柏吉答辯：附圖編號A1部分不清楚，編號A2部分是公廳，編號B1、B5、B6之事實上處分權人是被告陳洽豐，編號B2、B4之事實上處分權人是被告陳洽宗，編號B3之事實上處分權人是被告陳洽文，上開建物並非被繼承人陳重食所建蓋。被告陳洽豐、陳洽宗、陳洽文希望與原告和解條件，希望原告補償搬遷費，陳洽豐3人願意在6個月內搬離上開建物，放棄該處分權等語。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

㈢被告陳葉茂答辯：鐵皮屋是後來翻修的，陳重食建造的為剩下公廳部分等語。

㈣被告陳景平答辯：伊沒有住那裡，伊父親從60幾年就搬出來，不清楚土地上建物的情形，伊願拋棄事實上處分權，希望原告撤回伊的部分等語。

㈤被告張柏翔、張式銘、張玉姍、張玥仙答辯：其4人名下並無繼承系爭土地及建物房屋，亦無占有、使用系爭土地房屋情形，原告主張與事實不符等語。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

㈥其他被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭土地之共有人，系爭土地有附圖所示未辦理保存登記之建物及地上物之事實，業據其提出土地登記謄本為證，並經本院會同彰化縣員林地政事務所人員履勘測量，分別製有勘驗筆錄及複丈成果圖可稽，且為被告所不爭執

，應堪認為真實。

㈡原告主張系爭土地上如附圖所示編號A1建物係由被告瑞明公司取得事實上處分權，被告瑞明公司無權占有該部分土地等事實，業據其提出彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、本院不動產權利移轉證明書等為證（見本院卷第53、55、57頁），且為被告瑞明公司自認，應為可採。從而，原告依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告瑞明公司拆除系爭土地上如附圖所示編號A1建物，並將該部分土地返還予原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

㈢原告主張系爭土地上如附圖所示編號A2、B1-B6等建物及地上物係陳重食興建，被告張柏翔等31人為陳重食之繼承人等事實，業據其提出彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、房屋稅籍登記表及房屋平面圖、陳重食繼承系統表、戶籍謄本等為證（見本院卷第59-171、281頁）。被告張柏翔等31人對其等為陳重食之繼承人並不爭執，惟以前揭情詞置辯。經查：

1.原告主張系爭土地上如附圖所示編號A2建物係陳重食興建，為被告張柏翔等31人所不爭執，應為可採。按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。民法第1151條定有明文。又因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權；不動產物權，依法律行為而喪失者，非經登記，不生效力；物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅，民法第759條、第758條及第764條分別定有明文。查拋棄對於不動產公同共有之權利者，亦屬依法律行為喪失不動產物權之一種，如未經依法登記，仍不生消滅其公同共有權利之效果。足見因繼承而取得不動產之公同共有權者欲拋棄該不動產之公同共有權時，須先為繼承登記，再為拋棄之處分登記，始生效力（最高法院86年度台上字第2762號判決意旨參照）。本件附圖編號A2建物係陳重食興建而取得所有權，被告張柏翔等31人因繼承而公同共有，自有事實上處分權，上開建物占用在系爭土地，被告張柏翔等31

人未證明有何權利使用系爭土地，即屬無權占有。故被告張柏翔、張式銘、張玉姍、張玥仙辯稱其無繼承房屋，未占用系爭土地云云，為無可採。另被告陳景平雖稱其可拋棄事實上處分權，惟依上開說明，被告陳景平既未辦理繼承登記，即無從拋棄其公同共有之權利。從而，原告依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告張柏翔等31人拆除系爭土地上如附圖所示編號A2建物，並將該部分土地返還予原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

2.原告主張系爭土地上如附圖所示編號B1-B6等建物及地上物係陳重食興建，為被告張柏翔等31人公同共有之事實，為被告陳洽豐、陳洽宗、陳洽文、陳黃選、陳柏吉、陳葉茂所否認，被告陳洽豐、陳洽宗、陳洽文、陳黃選、陳柏吉辯稱編號B1、B5、B6之事實上處分權人是被告陳洽豐，編號B2、B4之事實上處分權人是被告陳洽宗，編號B3之事實上處分權人是被告陳洽文等語。查依原告所提房屋稅籍登記表及房屋平面圖，陳重食之房屋種類為木、磚，外型為竹蔑、土角、木、土角灰壁，稅籍證明書記載之構造別為木石磚造（雜木）、木石磚造（磚石造），與附圖編號B1-B6等建物及地上物之現況不同，不能認為係同一建物，其他陳重食之繼承人亦未抗辯上開建物及地上物係陳重食所興建，故被告陳洽豐等人所辯，應為可採。從而，原告依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告陳洽豐拆除系爭土地上如附圖所示編號B1、B5、B6建物及地上物，並將該部分土地交還原告及其他共有人；請求被告陳洽宗拆除系爭土地如附圖所示編號B2、B4建物及地上物，並將該部分土地交還原告及其他共有人；請求被告陳洽文拆除系爭土地上如附圖所示編號B3建物，並將該部分土地交還原告及其他共有人，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告及被告陳洽豐、陳洽宗、陳洽文、陳黃選、陳柏吉、張柏翔、張式銘、張玉姍、張玥仙分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰依聲

請及依職權酌定相當擔保金額宣告之。又原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　6　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

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　　10　　月　　6　　日

書記官　蔡忻彤