臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第176號

原　　告　陳豫萍
　　佳陞土地開發股份有限公司
法定代理人　陳俊卿
上二人共同
訴訟代理人　賴宜孜律師
被　　告　陳森法
兼上一人
訴訟代理人　陳明通
被　　告　陳玉成
　　陳月蕉
　　陳玉卿即陳盆
　　謝陳妲
　　林陳敏
　　陳廖菊鑾
　　陳鶴宗
　　陳謝阿美
　　陳建霖
　　陳俊龍
　　陳怡樺
　　陳銘熙
　　陳進登
　　陳進生
　　何陳錦雲

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告等應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地上如附圖所示暫編編號A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予臺中市○○區○○段○○○○○○號土地共有人全體。

被告等應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示暫編編號B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞土地開發股份有限公司。

被告等應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示C2部分（面積3平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞土地開發股份有限公司。

訴訟費用由被告共同負擔。

事實及理由

甲、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。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。次按不變更訴訟標的，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256條亦有明定。查本件原告起訴時原僅列陳森法、陳明通、陳玉成3人為被告，並聲明：「1.被告陳明通、陳森法及陳玉成應將坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地（以下稱系爭591之1地號土地）上如起訴狀附圖一所示A部分（合計約面積90平方公尺，實際占用面積以地政測量為準）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予系爭591之1地號土地共有人全體。2.被告陳明通、陳森法及陳玉成應將坐落於臺中市○○區○○段○○○○號土地（以下稱系爭591地號土地）上如起訴狀附圖一所示B部分（合計約面積10平方公尺，實際占用面積以地政測量為準）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞土地開發股份有限公司（下稱佳陞公司）。」等語。嗣於本件訴訟審理中，原告以前揭2筆土地上未辦保存登記建物之事實上處分權應屬被繼承人陳重之全體繼承人所有，且陳重之繼承人除被告陳明通、陳森法及陳玉成3人外，尚有陳月焦、陳玉卿即陳盆、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登

、陳進生、何陳錦雲等14人，是原告具狀聲請追加陳月焦、陳玉卿即陳盆、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登、陳進生、何陳錦雲等人為被告，應予准許。又原告佳陞公司於本件訴訟中將其所有上揭系爭591地號土地分割為數筆土地（見本院卷㈡第97頁），則就被告等人實際占用部分之地號具狀更正為系爭591之31地號及系爭591之32地號土地。至於被告等所有之系爭未辦保存登記建物經本院履勘現場並囑託地政機關人員到場測量後，原告旋於108年9月12日以民事變更聲明暨追加被告聲請狀變更前揭聲明為：「1.被告等應將系爭591之1地號土地上如臺中市清水地政事務所複丈日期108年7月31日土地複丈成果圖（以下稱附圖）所示A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予系爭591之1地號土地共有人全體。2.被告等應將坐落系爭591之31地號土地上如附圖所示B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞公司。3.被告等應將系爭591之32地號土地上如附圖所示C2部分（面積3平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞公司。」等語。經核原告係就如附圖各該占用土地位置及面積為更正陳述，並未變更訴訟標的，而僅補充其聲明使之完足、明確，屬法律上陳述之更正，非訴之變更，併予敘明。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告陳月焦、陳玉卿即陳盆、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登、陳進生、何陳錦雲等人經合法通知均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決，合先敘明。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠緣系爭門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號房屋最早為被繼承人陳重所興建，房屋稅籍登記之稅籍編號0000000000號（見本院卷㈠第101頁），因上開房屋（地上物）為未辦理保存登記建物，而被告陳明通、陳森法、陳玉成亦主張上開房屋係其祖父陳重所遺留之建物，並提出陳重之房屋稅籍資料為據。經原告向臺中市政府地方稅務局聲請函查後得知門牌地址臺中市○○區○○路○段000號之未辦理保存登記建物，目前房屋稅籍登記仍為陳重，則陳重之全體法定繼承人對於上開未辦理保存登記建物依繼承法規定而取得該房屋之所有權，並依繼承之法律關係而為公同共有，因此，就系爭未辦理保存登記建物是否無權占用原告所有土地乙事，並列陳重之全體法定繼承人為共同被告。再者，被告等人就上開房屋既未曾辦理房屋稅籍登記變更、亦未提出任何繼承分割之證據足資確認僅被告陳明通、陳森法、陳玉成3人為上開房屋事實上之處分權人，即無從認定陳重所有系爭未辦保存登記建物業經其全體法定繼承人繼承分割而歸諸被告陳明通、陳森法、陳玉成3人，從而，本件仍應併列陳重之全體法定繼承人為共同被告。

㈡經查，本件原告陳豫萍與被告陳玉成、陳森法、陳明通皆為系爭591之1地號土地之共有人。該筆土地共有40多位共有人，目前共有人間並無分管契約存在。另原告佳陞公司則為系爭591之31地號、系爭591之32地號之土地所有權人（應有部分均為1分之1）。而被告等人所有之上開未辦理保存登記建物如附圖所示暫編編號A2、A3、B2、B3及C2部分，既有無權占用到系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地之情事，原告自得依民法第767條第1項、第821條之規定訴請被告等人拆除其上系爭未辦保存登記建物。並聲明：1.被告等應將系爭591之1地號土地上如附圖所示A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予系爭591之1地號土地共有人全體。2.被告等應將坐落

系爭591之31地號土地上如附圖所示B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞公司。3.被告等應將系爭591之32地號土地上如附圖所示C2部分（面積3平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞公司。

二、對被告抗辯之陳述：

㈠原告起訴主張被告等人目前占有使用之上開房屋為無權占用系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地乙節，雖為被告陳明通、陳森法、陳玉成等3人所否認，並以其已在系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地上居住數十年，且陳雲淡（即陳重之子，被告陳明通、陳森法、陳玉成等3人之父）就上開房屋曾經繳納房屋稅、戶稅及防衛捐等，以及訴外人黃淑英代書曾承諾為被告陳明通、陳森法、陳玉成與原告佳陞公司進行協調等語置辯。惟按民法第767條第1項規定及最高法院91年度台上字第2578號、98年台上字第863號、28年渝上字第2361號民事裁判意旨，被告等人應就其等所有上開房屋占有系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地具有何種法律上正當權源之有利於己事實負舉證責任。然被告陳明通、陳森法、陳玉成等3人所提出上開之房屋稅籍資料、戶稅、防衛捐等繳納資料僅能證明其等家族居住使用系爭房屋，及占用系爭土地多年之情事，尚無從證明其等占有系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地究具有何法律上正當權源？從而，被告等人就其居住使用之上開房屋對系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地究竟有何正當權源，既無法舉證以實其說，則無從為其等有利之認定。是原告依民法第767條第1項及第821條等規定訴請被告等人拆除上開房屋，並向原告及其他全體共有人返還系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地，核無不合，應准許之。

㈡被告陳明通、陳森法、陳玉成等3人另提出黃淑英代書於107年6月4日所簽立之承諾書乙紙載明：「立書人黃淑英○○○

區○○段591之1地號土地共有，因陳明通、陳玉成之建物有大於該土地面積（應依地政事務所測量為準），有可能是南邊及有可能是東邊有誤差導致拆屋。本人承諾如經地政機關測量有上列情事發生時，必協調佳陞土地開發股份有限公司再次測量並依建物為準，配合土地面積再分割，土地面積多出要售出。以上是黃淑英承諾無誤，恐口無憑特立此據。」等語。並主張本件不應經法院判決處理，而應由雙方繼續協調、進行調解為宜。惟兩造業已透過黃淑英代書之聯繫，於該承諾書簽立兩個月後（即107年8月7日）於臺中市梧棲區調解委員會進行調解，然而該次調解結果為調解不成立，應無再續行調解之必要，附此敘明。

三、被告部分：

㈠被告陳明通、陳森法、陳玉成則以：

1.系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地雖無訂立分管契約，但上開未辦保存登記建物為被告之祖先於嘉慶年間所建造，且由單一地號傳承迄今，並非依107年1月20日協議分割後之土地所有權人所有。再者，上開建物目前雖未辦理保存登記，但納稅義務人均為陳雲淡（即被告陳明通等3人之父親），而非被繼承人陳重。

2.本件土地糾紛係因原告前來提議欲協助被告等人開發系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地，解決公同共有土地產權問題，使被告各自房舍得獨立使用，被告方讓原告有機會介入利用人頭購買部分土地而成為共有人，豈料原告取得土地共有人地位後，未經與現居住使用人協商而自行分割，其後分割結果造成與鄰地因分割而有誤差致生界址糾紛，且使上開房屋與曬穀場位置竟劃為建商所有，此亦經承辦本件土地分割之代書黃淑英所自承。是本件實屬原告欺騙被告等人賣土地又違背承諾在先，其後竟提起本件訴訟稱被告無權占有系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地，欲使被告等人居無定所，顯見原告違反誠信，懇請法官從情處理。並聲明：駁回原告之

訴。

㈡被告陳月焦、陳玉卿即陳盆、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登、陳進生、何陳錦雲等14人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

㈠原告陳豫萍主張系爭591之1地號土地為原告陳豫萍、被告陳森法、陳明通、陳玉成及其他共有人所共有，原告佳陞公司主張系爭591之31地號及591之32地號土地為其所有，而系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地上如如附圖所示暫編編號A2、A3、B2、B3及C2部分之未辦理保存登記之建物（地上物），且該等地上物之事實上處分權人分別為被告陳森法等17人所有等情，為被告陳森法、陳明通、陳玉成等3人所不爭執，並有系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地登記謄本在卷，復經本院於108年7月31日會同兩造及臺中市清水地政事務所人員至現場履勘、測量，並製作勘驗筆錄在卷及囑託該地政事務所人員繪製如附圖所示複丈成果圖在卷為佐，而勘信為真。又原告陳豫萍主張被告等無權占用系爭591之1地號土地，並為全體共有人之利益，請求被告等拆除如附圖暫編編號A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物並將土地返還予原告及全體共有人，及原告佳陞公司主張被告等無權占用其單獨所有之系爭591之31地號及系爭591之32地號土地，請求被告等拆除如附圖暫編編號B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物及C2部分（面積3平方公尺）之地上物並將土地返還予原告佳陞公司，然此為被告陳森法、陳明通、陳玉成等3人所否認，並以前詞置辯。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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。次按以無權占

有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應證明其取得占有係有正當權源（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。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（最高法院62年臺上字第1803號裁判意旨參照）。而未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害（最高法院74年2月5日74年度第2次民事庭會議決議參照）。

㈢被告陳森法、陳明通、陳玉成等3人雖辯稱係有權占有如附圖所示暫編編號A2、A3、B2、B3及C2部分之未辦理保存登記之建物（地上物）所占用之系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地，並提出除戶謄本、房屋稅籍證明書、戶稅繳款書、防衛捐繳款書、土地所有權狀、承諾書、現場照片及土地買賣契約書影本等件在卷為佐，惟觀諸上開被告陳森法、陳明通、陳玉成等3人所提出之書證，均非被告等所有上開未辦理保存登記之地上物得以占有使用系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地之法源依據，至於被告陳森法、陳明通、陳玉成等3人固為系爭591之1地號土地之共有人，按諸上開最高法院裁判意旨，被告陳森法等3人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，如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害，已如前述。此外，被告陳森法等3人復未提出其他證據以資證明，故其等抗辯對系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地為有權占有云云，核不足取。被告陳森法等3人既未就系爭591之

1地號、591之31地號及591之32地號土地為有權占有之事實舉證以實其說，依前揭之說明，原告陳豫萍、佳陞公司分別主張如附圖所示暫編編號A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物無權占有系爭591之1地號土地、如附圖所示暫編編號B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物無權占有系爭591之31地號土地及如附圖所示暫編編號C2部分（面積3平方公尺）之地上物無權占有系爭591之32地號土地等節，堪可採信，原告陳豫萍、佳陞公司自得本於所有權分別請求除去其妨害及請求返還占有部分。

㈣原告主張如附圖所示暫編編號A2、A3、B2、B3及C2部分，面積84平方公尺之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號房屋）為訴外人陳重所建造取得，復參酌卷附被繼承人陳重之繼承系統表（見本院卷㈡第15頁），可知被繼承人陳重之繼承人除被告陳森法等3人外，其餘繼承人為被告陳月焦等14人；另未辦理保存登記房屋如以繼承為由欲辦理房屋稅籍變更者，全體繼承人必須檢附遺產分割協議書，始能向稅捐主管機關提出房屋稅籍變更之申請，故被繼承人陳重死亡後，上開暫編編號A2、A3、B2、B3及C2部分建物之事實上處分權之繼承，應由全體繼承人繼承，及該建物之納稅義務人仍列陳重等情，此有卷附臺中市政府地方稅務局沙鹿分局房屋稅籍證明書1紙附卷可參。故如附圖所示暫編編號A2、A3、B2、B3及C2部分建物之事實上處分權人，即為被告陳森法、陳明通、陳玉成、陳月蕉、陳玉卿即陳盆、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登、陳進生、何陳錦雲等17人。

㈤被告陳月蕉、陳玉卿即陳盆、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登、陳進生、何陳錦雲等14人經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視同自認，堪信原告2人前開主張之事實為真正。被告陳月蕉、陳玉卿即陳盆

、謝陳妲、林陳敏、陳廖菊鑾、陳鶴宗、陳謝阿美、陳建霖、陳俊龍、陳怡樺、陳銘熙、陳進登、陳進生、何陳錦雲等14人既未就系爭591之1地號、591之31地號及591之32地號土地為有權占有之事實舉證以實其說，依前揭之說明，原告陳豫萍、佳陞公司分別主張如附圖所示暫編編號A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物無權占有系爭591之1地號土地、如附圖所示暫編編號B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物無權占有系爭591之31地號土地及如附圖所示暫編編號C2部分（面積3平方公尺）之地上物無權占有系爭591之32地號土地等節，堪可採信，原告陳豫萍、佳陞公司自得本於所有權分別請求除去其妨害及請求返還占有部分。

五、綜上所述，原告2人分別依民法第767條之物上請求權法律關係、民法第821條及民法繼承法綠關係，請求：1.被告等應將系爭591之1地號土地上如附圖所示暫編編號A2及A3部分（合計面積22＋52＝74平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予系爭591之1地號土地共有人全體。2.被告等應將坐落系爭591之31地號土地上如附圖所示暫編編號B2及B3部分（合計面積6＋1＝7平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞公司。3.被告等應將系爭591之32地號土地上如附圖所示暫編編號C2部分（面積3平方公尺）之地上物拆除騰空後，將該土地交還予原告佳陞公司，洵屬有據，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均與判決結果無影響，爰不逐一斟酌論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　17　　日

民事第六庭　　法　官　夏一峯

上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　4　　月　　17　　日

書記官　陳建分