臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第164號

原　　告　陳安琳
訴訟代理人　趙惠如律師
被　　告　六榮企業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　姚啟源
訴訟代理人　楊振裕律師
複代理人　　鄭絜伊律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上，如彰化縣和美地政事務所收件日期文號111年1月14日和土測字第113號土地複丈成果圖所示，即編號A部分面積1.73平方公尺之水塔、鐵皮建物及廠房，編號B部分面積2817.53平方公尺之鐵皮建物及廠房；坐落同段424地號上，如上開附圖所示，即編號A部分面積532.54平方公尺之水塔、鐵皮建物及廠房，編號B部分面積25.20平方公尺之鐵皮建物及廠房，均予拆除，並將土地交還原告及其他共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告提供新臺幣5,290,000元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣15,871,900元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱423地號土地）由兩造及其他共有人姚慶漳、姚慶隆、蔡皆修、蔡坤德、蔡坤山、蔡宗憲共有，同段424地號土地（下稱424地號土地，並與423地號土地合稱系爭2筆土地）則由原告、姚慶漳、蔡皆修、蔡坤德、蔡坤山、蔡宗憲、姚錦鐘、姚錦華、姚俊任共

有。被告雖為423地號土地共有人之一，卻未經423地號土地其他共有人及424地號土地全體共有人之同意，逕自於系爭2筆土地興建如附圖即彰化縣和美地政事務所收件日期文號111年1月14日和土測字第113號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示水塔、鐵皮建物及廠房（占423地號土地面積1.73平方公尺、占424地號土地面積532.54平方公尺，下稱系爭A建物），及如附圖編號B所示鐵皮建物及廠房（占423地號土地面積2817.53平方公尺，占424地號土地面積25.20平方公尺，下稱系爭B建物，系爭A、B建物合稱系爭2建物），作為其公司營運之用。系爭2筆土地共有人間不僅無任何分管協議，被告甚至非424地號土地共有人，卻任意於系爭2筆土地之特定部分為使用收益，顯已侵害423地號土地其他共有人及424地號土地共有人之權利，原告既為系爭2筆土地共有人之一，自得本於所有權請求被告除去妨害或請求被告向系爭2筆土地全體共有人返還系爭2建物占用部分。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、否認被告所稱系爭2筆土地共有人間存有分管約定或默示分管協議，故其有使用系爭2筆土地之正當權源等語。蓋被告既無法提出系爭2筆土地全體共有人之分管協議，亦未提出全體共有人將自己分管範圍同意被告使用收益之同意書。被告雖提出乙證1欲證明系爭2筆土地共有人同意訴外人姚慶漳、姚慶隆使用系爭2筆土地興建廠房以供被告營業使用等語，惟乙證1之協議書（見本院卷一第195頁，下稱協議書）僅有共有人蔡皆修與姚慶隆針對重測前彰化縣○○鄉○○○段○○○段000地號土地（即423地號土地；下稱440地號土地）協議，難認系爭2筆土地之其他共有人均同意被告占用系爭2筆土地。再者，乙證1建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書上載被告之廠房及附屬辦公室地址為彰化縣○○鄉○○路00000號（下稱166-2號房屋），依彰化縣政府之回函內容，可知166-2號房屋乃坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（重測前之地號為埤子墘段汴頭小段257地號土地；

下稱942地號土地），並非坐落系爭2筆土地，系爭2建物顯為未辦保存登記之違章建築。從而，雖被告提出乙證2欲證明被告曾申請公司登記及工廠設立，惟被告當初申請設立工廠之地點為440地號土地，其後卻將工廠建築於942地號土地，目前坐落於系爭2筆土地上之系爭2建物與被告當時申請設立者非同一建物。況被告自始至終均未取得424地號土地全體共有人之土地使用同意書，亦未提出共有人間之分管契約，縱有共有人蔡皆修與姚慶隆簽立423地號土地之協議書，然此僅為2人間之私人契約，無法證明共有人間確有分管協議存在，不能僅因其他共有人單純沉默而未制止，逕認其他共有人默許同意被告繼續使用系爭2筆土地而為有權占有。

2、系爭2筆土地遭系爭2建物占用大部分之面積，且系爭2建物坐落位置為系爭2筆土地中心處，嚴重妨礙原告及其他土地共有人對系爭2筆土地之使用權能，故原告確有請求被告拆屋還地之利益存在，難謂原告係基於違反公共利益，或以損害他人為主要目的而提起本訴，此亦與原告係於何時購得系爭2筆土地應有部分及比例多寡無涉，原告並無權利濫用、違反誠信原則之情事。又被告辯稱系爭A建物係姚慶漳及姚慶隆出資所建，系爭B建物則為被告出資所建，被告並非受讓系爭2建物之事實上處分權人，故並無土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情事，其自無民法第425條之1第1項規定之適用。

3、系爭A建物係被告作為廠房使用，且被告亦為該建物之納稅義務人，顯見該建物為被告出資所建。雖證人姚國仁證稱系爭A建物係姚慶漳出資所建，而於80年開始出租予被告云云，惟系爭A建物若係姚慶漳於60年間所建，則於尚未出租予被告前，納稅義務人不可能係被告，顯見證人所證並非事實。系爭A建物若係姚慶漳出租予被告，雙方不可能未訂立租賃契約書以茲依循，且姚慶漳從未申報租賃所得，經本院

調取被告歷年之綜合損益表，被告83年至110年度營利事業所得稅結算申報損益及稅額計算表，其損益科目編號11租金支出，歷年申報亦均為「0」，顯見被告辯稱系爭A建物係向姚慶漳承租，每月給付租金為新臺幣（下同）2萬元等語，絕非事實。

4、被告係於64年間方取得423地號土地應有部分，61年間被告尚非423地號土地之共有人，如何與其他共有人為分管協議？又被告之廠房幾乎蓋滿423地號土地，其餘共有人並無餘地可以分管系爭2筆土地，亦明被告所辯不實。故被告於423地號土地興建系爭B建物前，顯未經61年間共有人姚正吉、姚慶漳、姚慶隆、林快、姚厚及姚妹等全體土地所有權人之同意，被告無權占用至明。又被告亦非424地號土地共有人，亦不可能與土地所有權人分管424地號土地，故被告於424地號土地興建系爭A建物前，顯也未經61年間共有人姚慶漳、姚正吉、姚妹、姚元及姚文等全體土地所有權人同意，被告無權占用亦至明。再依系爭2筆土地之使用現況，絕大多數之土地均係遭被告無權占用，其餘共有人並無特定之使用位置，亦可證明共有人間並無任何之分管約定，或是默示分管。又依彰化縣伸港鄉公所、彰化縣政府之回函內容，可知系爭2筆土地查無建築等行為，及系爭2建物並未經系爭2筆土地所有權人之同意。

(三)爰依民法第767條第1項、第821條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告為訴外人即系爭2筆土地共有人姚慶漳、姚慶隆前於61年間所成立之公司，系爭2筆土地共有人並同意由姚慶漳、姚慶隆使用系爭2筆土地興建系爭2建物，供被告營業使用，是被告基於系爭2筆土地共有人間之分管契約及占有連鎖關係，自得有權占有使用系爭2筆土地。況自被告興建系爭2建物迄今，時隔將近50年，期間歷經部分共有人死亡，其等繼

承人均未曾向被告請求拆除建物並返還土地，從未干涉被告使用系爭2筆土地，亦堪認系爭2筆土地共有人間已有分管約定或默示分管協議存在，並足以間接推知全體共有人就共有土地之特定部分，有同意被告為占有收益之合意。又私有建築，應由起造人備具建築申請書，連同建築計畫、工程圖樣及說明書，呈由縣市主管建築機關核定之；建築申請書除應載明起造人之姓名、住址、職業、建築物使用性質、建築期間等項外，並應記載起造人之土地權利及附具證明文件，此為60年12月22日修正公布前之建築法第10條、第11條所明定。所謂起造人之土地權利證明文件，係指起造人得合法使用土地建築之一切證明文件而言。準此，起造人如欲於他人或共有土地興建建物者，自應提出業經該他人或其他共有人同意使用相關證明文件。被告前於61年間申請於系爭2筆土地設立工廠，經改制前臺灣省政府建設廳以61年11月24日建一字第121790號函准予申請工廠設立及發工業用地證明，依前揭說明，被告申請建築時既有提出其他共有人均同意使用土地證明文件之義務，復已獲函准設立及發給工業用地證明，應堪推認被告已提出全體土地共有人同意使用系爭2筆土地之證明文件，亦足認被告有占有系爭2筆土地之正當權源，故原告請求被告拆屋還地，並非有據。

(二)系爭2筆土地共有人就系爭2筆土地已為分管或默示分管之約定，同意由姚慶漳、姚慶隆於系爭2筆土地興建系爭2建物使用、收益，或系爭2建物之興建業經共有人同意或事後未為反對之表示，業如前述。則於系爭2筆土地共有人出售系爭2筆土地應有部分時，堪認系爭2建物與系爭2筆土地間應推定有租賃關係之適用，被告自得依民法第425條之1第1項前段之規定及占有連鎖之法律關係，主張系爭2建物對系爭2筆土地間有租賃關係存在，因此，原告本於所有權之規定，請求被告拆屋還地，並無理由。

(三)系爭2建物前於61年間即已興建，供被告營業使用，且系爭2筆土地共有人均鄰近系爭2筆土地街區居住，就上情均知之

甚詳，並任由被告占用系爭2筆土地，從未干涉，甚於部分共有人死亡後，其等繼承人辦理繼承登記時，亦未請求被告拆除系爭2建物，則系爭2筆土地共有人自61年間起至今已約50年未行使權利，以此情形，足以引起被告正當信任系爭2筆土地共有人已不欲行使請求拆除系爭2建物之權利。是縱認兩造就系爭2建物占用系爭2筆土地部分無（默示）分管約定及占有連鎖關係存在，系爭2筆土地共有人既已經約50年之久未行使權利，原告現請求被告拆除系爭2建物及返還該部分土地，認有違誠信原則而權利失效，其請求並無理由。

(四)原告於110年9月28日始以買賣為登記原因取得系爭2筆土地之應有部分，依司法院大法官釋字第349號解釋之意旨，民法第826條之1規定修正施行前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依司法院釋字第349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷。而衡諸一般社會常情及土地買賣交易習慣，於購買土地前，買受人不可能不先至現場查明土地範圍及現況，若是透過房仲業者從中斡旋或委託民間代書辦理移轉登記事宜，勢必早已事先提供系爭2筆土地之土地登記謄本，及與原告確認系爭2筆土地現況。系爭2建物既已有權占用系爭2筆土地近50年，原告明知其情仍予買受，是其對系爭2筆土地存有上開分管約定或默示分管協議之事實，當屬明知或可得而知，自應受其拘束，而不得再行主張被告為無權占用系爭2筆土地。

(五)原告請求被告拆除之系爭A建物，並非被告所有，被告雖有使用該建物，惟此乃被告向訴外人姚慶漳承租，租金每月2萬元。因訴外人姚慶漳曾擔任被告之股東，雙方基於信賴關係，故被告向姚慶漳承租系爭A建物，並未簽訂書面租賃契約，僅有口頭約定。且訴外人姚慶漳為系爭2筆土地共有人，其基於共有關係既得使用系爭2筆土地，則其出租系爭A建物予被告使用，被告基於與訴外人姚慶漳之租賃關係，自屬有權占有，原告請求被告拆屋還地，並無理由等語置辯。

(六)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件經法院試行整理並簡化爭點，結果如下（部分文字依本判決用語調整）：

(一)兩造不爭執事項（並採為本判決之基礎）：

1、423地號土地為兩造、姚慶漳、姚慶隆、蔡皆修、蔡坤德與蔡宗憲共有；424地號土地則係原告、姚慶漳、蔡皆修、蔡坤德、蔡宗憲、姚錦鐘、姚錦華、姚俊任共有。

2、61年間，423地號土地（即重測前440地號土地）共有人為姚正吉、姚慶漳、姚慶隆、林快、姚厚及姚妹等6人；424地號土地（即重測前彰化縣○○鄉○○○段○○○段000地號）共有人為姚慶漳、姚正吉、姚妹、姚元與姚文等5人。

3、系爭2建物均未申領建築執照，且係未保存登記建物，由被告做為廠房使用；其中系爭B建物由被告出資興建。

4、被告自83年迄今之營利事業所得稅結算申報書之租金支出均為「0」元。

(二)兩造爭執事項：

1、被告是否為系爭A建物之事實上處分權人？

2、系爭2建物，是否均依當時土地共有人之分管約定、默示分管約定或共有人之同意而興建？

3、系爭2建物使用系爭2筆土地，是否有民法第425條之1規定之適用，而認為有法定租賃關係存在？

4、原告依民法第767條、第821條之規定，請求被告拆除如附圖編號A、B所示之系爭2建物，是否有理由？

5、被告抗辯原告行使權利違反民法第148條，有無理由？

四、得心證之理由

(一)爭執事項1：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。系爭2建物內部相通、目前均由被告使用，為兩造所不爭執。且從外觀視之，系爭2建物均為

混合磚造、鐵皮之建物，也皆已興建多年，不易由外觀區分興建年代，有本院勘驗測量筆錄、國土測繪圖資服務雲之空拍照、現場照片等在卷可佐（見本院卷一第155-181頁），是系爭A建物應推定為被告具事實上處分權之物，被告主張系爭A建物並非其所有，依前揭規定，應由被告負舉證之責。而查，證人姚國仁提出之薪資袋原件（置於本院卷證物袋），均僅記載租金2萬元，並未明文租金來源為何；而手寫記錄「六榮入2万」之月曆資料（見本院卷二第271-279頁），則難以證明資金來源係租金收入。縱然將兩者結合認為上開記錄是指姚慶漳每月由被告公司收2萬元租金，因證人姚國仁證稱除了系爭A建物以外，系爭B建物亦有部分需繳納租金予姚慶漳，則上開每月2萬元之記錄究係指何者，並無法釐清，原告亦否認上開書面記錄，認為無法證明系爭A建物確實為姚慶漳所興建。況且，細譯被告自83年迄110年度損益及稅額計算表（見本院卷三第17-71頁），該公司歷年申報之「租金支出」均為零元，此亦為被告所不爭執，倘該公司確實有租金支出，理應在財務報表揭露，被告辯稱每月均支付2萬元租金予姚慶漳之辯解，與該公司財務報表不吻合，益徵前揭姚慶漳手寫之記錄，無法佐證系爭A建物係姚慶漳出租給被告公司。故被告稱其非系爭A建物事實上處分權人一情，無法認為有理由。

(二)爭執事項2：

按單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用（最高法院105年度台上字第13號民事判決參照）。細譯被告提出之土地所有權狀上文字說明（見本院卷一第193頁乙證1），僅係對姚慶漳、姚慶隆2人權利範圍之說明；而協議書（見本院卷一第195頁）則僅有共有人姚慶隆與蔡皆修針對彼此均有應有部分之423地號土地與他筆土地交換使用，均非全體共有人協議如何使用系爭2筆土地之分管約定。至於被告提出之門牌號碼彰化縣○○

鄉◯◯路00000號被告工廠設立用地證明書等文件（見本院卷一第197-207頁），不僅未見有何土地共有人同意興建之同意書，事實上166-2號房屋坐落之位置是在942地號土地上，有彰化縣和美地政事務所112年1月10日和地二字第1120000147號函1紙、彰化縣伸港鄉公所111年2月8日伸鄉建字第1110001035號函附之使用執照1份附卷可稽（見本院卷一第255-287頁、卷三第81-83頁），是該被告工廠設立用地證明書等文件，亦無法證明共有人間有何同意興建系爭2建物之事實。又證人姚國仁雖證稱因為共有人間有口頭之默契，所以才會陸續興建系爭2建物，但其亦稱並無書面證明，且所知內容是由姚慶漳轉述，雖然與蔡姓共有人有交換土地之約定，然與共有人姚正吉及其後手姚榮秋（按：為出售系爭2筆土地應有部分予原告之人）等人應該沒有類似交換土地之約定等語（見本院卷一第413-416頁）。證人姚國仁與被告法定代理人有親屬關係，其證詞內容是否可採應採較為嚴格之標準，況其證述內容也無法證明系爭2筆土地全體共有人有同意被告興建系爭2建物之默示分管約定存在。從而，被告無法舉證證明系爭2建物興建時，系爭2筆土地共有人曾經同意，或者共有人間有分管約定或默示之分管協議，其以此為辯，非可採信。

(三)爭執事項3：

按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項前段固有明文。且所謂「土地及房屋同屬一人」除「土地及房屋同屬相同之共有人」情形外，尚包括「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院110年度台上字第1337號民事判決參照）。惟上開規定適用之前提，須土地上之房屋有合法使用權利，嗣再將土地或房屋單獨讓與他人、或同時讓與

不同之人，致兩者所有權人產生相異之情形，始得主張，若所興建之房屋自始無合法使用所坐落土地之權利，縱將該房屋讓與他人，亦無法向土地所有權人主張法定租賃關係存在。本件被告就所抗辯系爭2筆土地共有人間有分管契約或默示分管協議乙節，未能舉證證明，業如前述，則系爭2建物本即無合法占用系爭2筆土地之權源，縱有將系爭2建物讓與他人，亦無民法第425條之1之適用，被告主張法定租賃關係，並無所憑。

(四)爭執事項5：

本件被告無法舉證證明有分管契約或默示分管協議之存在，且共有人單純之不行使權利，也未能反面推論共有人默示同意被告得於系爭2筆土地興建建物，業如上述，則原告向原共有人購買系爭2筆土地之應有部分時，自無足以引起原告正當信任系爭2筆土地共有人已經不再行使渠等所有權之外觀，原告購買後基於所有權權源，對無合法占用系爭2筆土地之系爭2建物行使其權利，難謂有何民法第148條權利濫用之嫌。

(五)原告為系爭2筆土地共有人，而系爭2建物未經辦理保存登記，均經判斷被告為事實上處分權人，且被告抗辯共有人有分管契約、默示分管協議或者經全體共有人同意興建系爭2建物，皆無所憑，業經說明如上，則被告進而主張法定租賃關係、原告權利濫用等，亦均無所據，是原告基於民法第767條第1項前段、第821條之規定，訴請被告拆除系爭2建物（即爭執事項4），將占用之土地返還原告與其他共有人，實屬有理由。至於被告主張已對系爭2筆土地提起分割共有物訴訟乙節，查業經本院以111年度重訴字第22號判決原物分配，被告於該案件確定後，對於坐落自己分得之土地上建物，自得另行主張權利，自不待言。

五、兩造均陳明願供擔保准免為假執行之部分，於法核無不合，爰宣告各供擔保後准原告聲請假執行及准被告聲請免為假執行。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　9　　日

民事第一庭　法　官　　張佳燉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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　　112　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　　曾靖雯