

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第736號

原告 明華建築開發股份有限公司

法定代理人 蕭國華

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 林官誼律師

被告 ○○○

訴訟代理人 李易璋律師

被告 ○○○

訴訟參加人 ○○○

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告○○○、○○○應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上如附圖（即彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年8月14日土文字第85600號土地複丈成果圖）所示編號A部分面積83.4平方公尺之一層磚造、鐵皮建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣伍拾壹萬為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；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款

01 及第7款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，
02 得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應
03 得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向
04 法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同
05 意與否之表示者，自該期日起，民事訴訟法第262條第1、2
06 項亦有明文。查原告原聲明請求：1.被告○○○、○○○應
07 將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號如附圖所示A部分之建
08 物（面積約84.40平方公尺）拆除後，將該部分土地返還
09 全體共有人。2.訴訟費用由被告等負擔。3.原告願供擔保後
10 聲請假執行；於民國114年1月3日以民事追加起訴暨綜合辯
11 論狀追加被告○○○，嗣於同年2月24日言詞辯論期日撤回
12 對○○○部分之訴訟，並變更訴之聲明第一項為被告
13 ○○○、○○○應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號如
14 附圖所示A部分之建物（面積約84.40平方公尺）拆除後，將
15 該部分土地返還全體共有人，原告為訴之追加及變更聲明，
16 其基礎事實均為同一，且無礙於被告防禦及本件訴訟終結，
17 揆諸前述規定，於法並無不合，應予准許。

18 貳、實體部分

19 一、原告起訴主張：

20 (一)彰化縣○○鄉○○段000地號，於分割前為被告○○○與
21 訴外人○○○、○○○、○○○等4人所共有，茲於100年
22 4月21日被告○○○等四人簽立「共有土地分割同意
23 書」，約定分割成四份及預留道路共有等五筆土地，即依
24 序分割為：000(○○○分得)、000-1(○○○分得)、000-
25 2(○○○分得)、000-4(○○○分得)及000-3(即預留6公
26 尺面寬之道路，四人維持共有各四分之一，下稱系爭土
27 地)等地號，並經於同年5月4日完成分割登記；嗣○○○
28 分得之000-1地號及000-3地號所有權四分之一部分，則於
29 112年10月18日出售予原告並完成登記。

30 (二)上開000號土地分割協議前，因建有未經保存登記之三合
31 院舊屋一棟，故於分割協議時約定『十年內不得拆屋重

01 建』，此為前揭分割同意書第二條所附記。惟該協議分割
02 迄今，已逾十數年，現分割後本欲供為共有人道路通行之
03 000-3號土地上，即如附圖A所示面積約84.40平方公尺仍
04 留有被告○○○所有之舊屋橫跨其間，致原告所購得之44
05 6-1地及案外人○○○所分得之000號等土地，迄今尚無法
06 對外通行○○○巷道路，致無法作為建築之通常使用。

07 (三)按共有物經分割，即生共有關係終止及共有人各自取得分
08 得部分所有權之效力。民法第825條則規定，各共有人對
09 於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人
10 同一之擔保責任。故實務上咸認共有人於共有物分割前縱
11 訂有分管契約，亦因分割共有物而失其效力，倘共有人仍
12 占有他共有人分得部分，即難謂有何法律上原因。而分割
13 共有物既係終局消滅共有關係，並使共有人各自取得分得
14 部分所有權，基於同一法理，無論共有人原先占有使用共
15 有物特定部分之法律上權源為何，共有物一經分割，各共
16 有人即依民法第825條規定對他共有人分得部分負瑕疵擔
17 保責任，自無再對其他共有人主張原占有本權之理。本件
18 被告2人依前揭分割協議對於其他共有人(原告因買賣關係
19 繼受共有○○○之權利)，負有瑕疵擔保之責；且分割協
20 議迄今已逾十年，被告2人在如附圖所示A部分仍留有建
21 物，自有依約履行拆除交付予全體共有人供道路通行使用
22 外；即其2人如附圖A所示建物亦無合法之占有權源，被告
23 二人同有無權占有系爭土地。

24 (四)爰依民法第767條第1項前段、第821條、第825條、第348
25 條規定擇一請求被告拆除如附圖A所示建物，併將該等占
26 用之土地返還全體共有人等情，並聲明如主文第1項所示
27 及願供擔保請准許宣告假執行。

28 二被告則以：

29 (一)被告○○○部分：

30 1.原告主張：100年4月21日共有土地分割同意書第二條約
31 定：「…。(十年內不得拆屋重建，需保持現況使

01 用)。」之真意，當時立協議書人：訴外人○○○、○
02 ○○、○○○、被告○○○等4人（原告並非分割同意
03 書當事人之一），係約定彰化縣○○鄉○○段000地號
04 （訴外人○○○）、000-1地號（訴外人○○○）、000
05 -2地號（訴外人○○○）、000-4地號（被告○○○）
06 等之土地上之房屋於分割後10年內不得拆屋重建，需保
07 持現況使用，並不包含系爭000-3地號共有土地，000-3
08 地號地上物需持續保持現況使用。是以，基於債之相對
09 性，原告並非契約當事人之一，自不得主張該契約之契
10 約效力，且分割契約之內容，僅規範各自分得之單獨所
11 有之土地，不包含系爭000-3地號共有土地。

12 2.系爭000-3地號共有土地之地上物為被告○○○、○○
13 ○等祖先之祖厝，○家人間99年12月12日換地，係為
14 保存祖先之古厝，由被告○○○之父○○繳納房屋稅；
15 且被告○○○維護使用祖先之古厝，近年有翻修及油漆
16 粉刷祖先之古厝，可證000-3地號地上物需持續保持現
17 況使用。訴外人○○○、訴外人○○○在被告○○○所
18 有之000-4地號上之現有私設巷道上已通行有70餘年，
19 被告○○○並無阻止訴外人○○○、訴外人○○○通
20 行，況且家族訴外人○○○等人迄今仍居住於三合院及
21 通行，如今訴外人○○○將其所有000-1地號全部及系
22 爭000-3地號土地之1/4持分出售予原告，原告亟欲經由
23 系爭000-3地號共有土地通行，並提起本件拆屋還地訴
24 訟，其心態可議，且原告僅有1/4之持分權利，卻欲拆
25 除共有人之合法建物，實有權利濫用之處。原告於112
26 年10月18日買賣取得（賣方為訴外人○○○）系爭000-
27 3地號共有土地，自應受系爭建物合法存在於系爭000-3
28 地號共有土地上之事實，是原告之主張顯不足採。

29 3.系爭建物（門牌地址：000彰化縣○○鄉○○○巷000
30 號）於100年4月21日共有土地分割同意書前即已存在系
31 爭000-3地號共有土地上，被告○○○、○○○取得系

01 爭建物之所有權，被告○○○、○○○亦為系爭000-3
02 地號土地之共有人之一，並非無權占有及使用系爭000-
03 3地號土地，原告主張依民法第767條第1項前、中段規
04 定、第821條、第825條及第348條規定請求等節，尚無
05 理由。況民法第821條規定係指共有人對於第三人之主
06 張，非共有人對共有人間之主張權利，甚為明確。

07 4.民法第148條第1項規定及「權利之行使，是否已損害他
08 人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
09 益，與他人及國家社會因其權利行使所受損失，比較衡
10 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人
11 及國家社會所受之損害甚大者，非不得視為以損害他人
12 為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋
13 （請參見最高法院71年度台上字第737號民事判決）。
14 原告請求被告拆除系爭建物並返還系爭被告占用土地，
15 顯有權利失衡或不相當之情形。原告取得000、000-1地
16 號土地，並得通行東側○○○巷道路進出，被告之系爭
17 建物本係存在於系爭土地上，現況亦無影響原告通行之
18 慮。系爭建物一部分座落於部分系爭土地上，若拆除該
19 部分將影響整體建物之結構，造成房屋相當嚴重之損
20 害，將致令其不堪使用。是原告之主張，原告之所得利
21 益極少，而致生被告等人之損害甚大，得視為以損害被
22 告等為目的。

23 5.彰化縣○○鄉○○段00000地號如彰化縣田中地政事務
24 所土地複丈成果圖區塊A之建物（下稱「系爭建
25 物」），係由被告○○○之父親、○○○之祖父「○
26 ○」（歿於84年）於61年起造，歷經增建至74年止，為
27 現在之規模，現在居住中。系爭土地上有三合院、曬穀
28 場，且從彰化縣政府地方稅務局紀錄、房屋稅籍紀錄表
29 可得知系爭土地有合法申請「○○種苗園證」及房屋納
30 稅，其餘土地分配由○氏各房建屋居住，共有人全體就
31 系爭土地有默示之分管契約存在，系爭建物係有權存在

01 於系爭土地上，不能謂係無權占有。原告明知仍買受系
02 爭土地，請求被告等2人拆屋還地，濫用權利且違反誠
03 信原則。

04 6.關於100年4月21日共有土地分割同意書第二條約定：

05 「本協議分割系圖面分割，現場不做鑑界及測量，而且
06 依現在佔有狀況使用，如任何一方有需要重新建築房屋
07 使用時才可以鑑界測量，鑑界後如占用到他人土地時應
08 無條件歸還，而地上物也應無條件拆除。（十年內不得
09 拆屋重建，需保持現況使用）。」之真意：當時立協議
10 書人：訴外人○○○、訴外人○○○、被告○○○、訴
11 外人○○○等4人（原告並非分割同意書當事人之
12 一），係約定彰化縣○○鄉○○段000地號（訴外人○
13 ○○）、000-1地號（訴外人○○○）、000-2地號（訴
14 外人○○○）、000-4地號（被告○○○）等「各自之
15 土地上之房屋」於分割後10年內不得拆屋重建，需保持
16 現況使用，並不包含系爭000-3地號共有土地，000-3地
17 號地上物需持續保持現況使用。系爭土地為共有土地，
18 承前所述，系爭建物係有權（分管契約）存在於系爭土
19 地上，亦無得為分割之約定。

20 7.100年4月21日共有土地分割同意書係為000地號土地之
21 分割協議，並無就系爭土地為分割協議，亦即分割協議
22 效力並不及於系爭土地，原告主張應依約將系爭土地作
23 為道路使用，並無契約上或法律上之根據。

24 8.原告主張○○○為事實上處分權人，被告不爭執一節，
25 係無理由，蓋未於彰化縣政府地方稅務局員林分局函查
26 之前，○○○並未知悉系爭建物之納稅義務人登記為其
27 父親○○○，故○○○誤解其為土地所有權人，亦為系
28 爭建物事實上處分權人。經彰化縣政府地方稅務局員林
29 分局函覆釐清後，即為答辯理由之變更，並無錯誤。被
30 告○○○、○○○主張係為一致。

31 9.彰化縣○○鄉○○段000地號原本為一地號土地，其上

01 建有房屋（含一部分由被告○○○、○○○之父親○○
02 興建系爭房屋）居住使用，系爭房屋係由當時土地所有
03 權人現實上之分管契約約定使用區域，故有權存在，即
04 便為分割亦由後之共有人承擔。100年4月21日共有土地
05 分割同意書分割為5筆土地：000地號（訴外人○○
06 ○）、000-1地號（訴外人○○○）、000-2地號（訴外
07 人○○○）、000-4地號（被告○○○）、000-3地號
08 （訴外人○○○、訴外人○○○、○○○、被告○○○
09 分別共有）等，該同意書第2條約定係指各該自己單獨
10 所有之土地內欲興建房屋始得鑑界測量，鑑界後如有佔
11 用到其他土地需拆除返還土地所有權人，查000地號
12 （訴外人○○○）、000-1地號（訴外人○○○）等2筆
13 土地由原告取得，現況2筆土地上之舊房屋亦已拆除，
14 符合100年4月21日共有土地分割同意書之約定。至訴外
15 人○○○到庭陳述10年後拆除當路走一節，查此為訴外
16 人○○○之單方面解讀；次查原告為建商之興建方案，
17 已由鄰地彰化縣○○鄉○○段000地號連接東側道路通
18 行，已無需由000-3地號通行至西側。原告提起本件訴
19 訟係為讓社區建物能東西側通行，增加銷售誘因，惟卻
20 侵害被告○○○、被告○○○之合法財產權，實不足取
21 等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告若受不利判
22 決，願供擔保免為假執行。3.訴訟費用由原告負擔。

23 (二)被告○○○部分：

24 1.以前鑑界申請分割共有地時，並沒有說系爭土地要做什
25 麼用途，主張同○○○及○○○。

26 2.房子是○○蓋的，○○過世後，由被告○○○、追加被
27 告○○○繼承建物所有權。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、訴訟參加人○○○部分：同意原告主張，認為系爭土地應該
29 要當道路。分割同意書第2條10年內不得拆屋的意思，是指1
30 0年後就要拆除，將系爭土地做為道路提供後面的人使用所
31 以現在應要拆除，該分割同意書4個人都有簽名等語。

01 四不爭執事項：

02 (一)被告○○○、受告知人○○○、訴外人○○○、○○○於
03 100年4月21日簽立彰化縣○○鄉○○段000地號土地之共
04 有土地分割同意書，由○○○取得分割後同地段000地號
05 土地面積230平方公尺、由○○○取得分割後同地段000-1
06 地號土地面積230平方公尺、由○○○取得分割後同地段0
07 00-2地號土地面積230平方公尺、由○○○取得分割後同
08 地段000-4地號土地面積230平方公尺，○○○、○○○、
09 ○○○、○○○等四人共有同地段000-3地號土地面積126
10 平方公尺，每人應有部分比例1/4。

11 (二)○○○於112年11月21日將其持有之000-1土地全部及000-
12 3地號土地應有部分出售予原告，並於112年11月21日辦理
13 所有權移轉登記。

14 (三)坐落於彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上，如附圖(即
15 彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年8月14日土文字
16 第85600號土地複丈成果圖)所示編號A部分面積83.4平方
17 公尺之一樓磚造、鐵皮未保存登記建物，為訴外人○○所
18 興建，○○死後由○○○、○○○繼承。

19 (四)第一項所示之土地分割同意書第2條約定「本協議分割系
20 圖面分割，現場不做鑑界及測量，而且依現在佔有狀況使
21 用，如任何一方有需要重新建築房屋使用時才可以鑑界測
22 量，鑑界後如占用到他人土地時應無條件歸還，而地上物
23 也應無條件拆除。(十年內不得拆屋重建，須保持現況使
24 用)」。

25 五得心證之理由：

26 (一)按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共
27 有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。
28 又按分別共有之各共有人，依其應有部分對於共有物之全
29 部有使用收益權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使
30 權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之
31 各共有人，得依其應有部分之比例，對共有物之全部行使

01 權利（最高法院五十七年台上字第二三八七號判例參照）
02 。但共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共
03 有人全體同意，非謂共有人得對共有物全部或任何一部有
04 自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而
05 就共有物之全部或一部任意使用收益，自屬侵害他共有
06 人之權利（最高法院六十二年度台上字第一八〇三號判例參
07 照）。

08 (二)查彰化縣○○鄉○○段000地號土地於100年4月21日協議
09 分割時，分割出同地段000-3地號土地，由○○○、○○
10 ○、○○○、○○○繼續保持共有，每人應有部分1/4，
11 且共有人約定十年內不得拆屋重建，須保持現況使用，故
12 共有人就系爭000-3地號土地於100年4月21日另以契約約
13 定按現況使用，使用期限為10年即至110年4月20日止，期
14 限屆至後分管契約當然從此歸於消滅，共有人對共有物之
15 特定部分如欲繼續使用收益，仍須徵得他共有人全體同
16 意，如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或
17 一部任意使用收益，自屬侵害他共有人之權利。

18 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。又各共有人對
20 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回
21 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第
22 767 條前中段、第821條分別定有明文。查系爭土地之共
23 有人約定之分管期限於110年4月20日已屆至，被告所有如
24 附圖所示編號A部分建物仍佔用系爭土地，自無任何法律
25 上之權源占用系爭土地，屬無權占用，依上揭法條規定及
26 決議意旨，原告請求被告將地上建物拆除，並將系爭土地
27 歸還原告及其他共有人，自屬有據。

28 (四)從而，原告依上開規定請求被告應將坐落彰化縣○○鄉○
29 ○段00000地號土地上如附圖所示編號A部分面積83.4平方
30 公尺之一層磚造、鐵皮建物拆除，並將該部分土地騰空返
31 還原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

01 參、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，於判決結果
02 不生影響，無予審究或調查之必要，併此敘明。

03 肆、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，合於民事訴訟法第39
04 0條第2項規定，茲酌定相當擔保金額予以准許，並依民事訴
05 訟法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保，得免為假執
06 行。

07 伍、結論：本件原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第
08 85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
09 文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

11 民事第二庭 法官 黃倩玲

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 7 日

16 書記官 謝志鑫