臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第703號

原　　告　丞彥建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李銘彥

訴訟代理人　許泓琮律師

被　　告　鄒應義

000000000000000000

鄒世賢

鄒應瑞

鄒應順

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

鄒佳富

鄒佳發

鄒佳足

陳鄒金雀

000000000000000000

錢鄒金線

上4人共同

訴訟代理人　周振宇律師

複代理人　　蔡崇聖律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告鄒應義、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富、鄒佳發、鄒佳足、錢鄒金線、陳鄒金雀應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示B部分（面積一百一十七平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

二、被告鄒世賢應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號

土地上如附圖所示D1部分（面積二十四平方公尺）、D2部分（面積四十平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

三、被告鄒應義、鄒應瑞、鄒應順應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示E部分（面積三十平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

四、被告鄒佳發應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示F1部分（面積四十二平方公尺）、F2部分（面積九十一平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

五、訴訟費用由被告鄒世賢負擔百分之十八，被告鄒佳發負擔百分之三十八，被告鄒應瑞、鄒應義、鄒應順負擔百分之八，其餘由鄒應義、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富、鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零壹萬元為被告鄒應義、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富、鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線供擔保後，得假執行。但被告鄒應義、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富、鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線以新臺幣參佰零肆萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告鄒世賢供擔保後，得假執行。但被告鄒世賢以新臺幣壹佰陸拾陸萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告鄒應義、鄒應瑞、鄒應順供擔保後，得假執行。但被告鄒應義、鄒應瑞、鄒應順以新臺幣柒拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第四項於原告以新臺幣壹佰壹拾伍萬元為被告鄒佳發供擔保後，得假執行。但被告鄒佳發以新臺幣參佰肆拾伍萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按「訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，

於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。前項裁定，得為抗告。」民事訴訟法第254 條第1 項定有明文。查原告鄒志成於民國110年6月23日將高雄市○○區○○段○○段000號土地（下稱系爭土地），依土地法第34條之1第1項規定，出售予丞彥建設股份有限公司（下稱丞彥公司），丞彥公司並於110年12 月1日具狀聲請由其承當訴訟，經本院裁定准予其承當訴訟後確定在案（見本院卷㈡第33頁），故丞彥公司為鄒志成之承當訴訟人而為本件之原告，先予敘明。

二、被告鄒應義、鄒世賢、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：原告為系爭土地之所有人，被告未經同意，各自以附表及附圖所示之地上物，無權占有系爭土地，嚴重損及原告之權益，則原告依民法第767條第1項之規定，請求被告等人拆除地上物並將占用土地騰空返還原告等語。並聲明：㈠如主文第1-4項所示；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告之答辯：

㈠被告鄒應瑞、鄒應順、鄒應義未於言詞辯論期日到庭，惟曾以書狀以：系爭土地之地上物存在已久，於系爭土地登記日期前即已存在，為何原告可逕自認定被告占有系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告鄒世賢未於言詞辯論期日到庭，惟先前曾以書狀稱：系爭土地之地上物是在其出生前，就由鄒家祖先建築完成，並一代代繼承而來等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢被告鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線則以：系爭土地之地上物乃渠等繼承所得，而共有人間就系爭土地有默示分管契約，並非無權占有。系爭土地本為鄒姓家族成員世代繼

承而共有之土地，渠等為門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱17號房屋）之事實上處分權人，由稅籍資料所示，17號房屋折舊期間已達51年，足認17號房屋在系爭土地上至少達51年之久，期間各共有人間各自建屋使用，相互容忍，未為異議或反對，自已成立默示分管關係等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈣被告鄒佳富則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、兩造不爭執事項：

㈠原告為系爭土地之所有權人。

㈡鄒世賢為D1、D2建物之事實上處分權人，鄒佳發為F1、F2建物之事實上處分權人，鄒應義、鄒應瑞、鄒應順為E 部分建物事實上處分權人。

六、本件爭點為：

被告對於系爭土地是否具有占有權源？原告請求被告拆除上開建物並返還土地，是否有據？

七、本件得心證之理由：

㈠系爭土地原為鄒姓家族所共有，被告原為共有人之一，惟原告於110年6月23日因土地法第34條之1第1項規定，取得一定比例之共有人之同意，購買系爭土地所有權全部後，並於同年11月8日完成移轉登記，成為系爭土地之所有權人，有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷二第21頁），上情堪可認定。

㈡至於被告等人分別為附表及附圖所示之房屋之事實上處分權人一事，有高雄市稅捐稽徵處楠梓分處109年5月7日、109年11月3日函文在卷可佐（見審訴卷第97、99頁、本院卷一第45頁），並經鄒世賢、鄒明清、鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線於言詞辯論期日、履勘期日或書狀中自承在卷（見本院卷一第78、191、345頁，其中鄒明清就B部分地上物之應有部分已移轉予原告，見移調卷第18頁），是此部分

事實，亦堪認定。被告鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線（下稱鄒佳發等4人）雖於111年1月19日始辯稱：附圖B部分應將之分為3部分，右半部為鄒明清占有，左半部為鄒應義占有，中間的宗祠是大家的，原告不得請求鄒佳發等4人拆除B部分地上物云云，惟依現場履勘情況觀之，B部分地上物僅有一對外出入口（見本院卷一第365、367頁），被告所辯之左半部、右半部，係需自該門口進入後，始得由內部通往該左半部、右半部之內部房間，故B部分地上物內部相通、對外僅有一出入口，整體自應視為同一地上物，自無從如被告所辯之分割為3部分。而B部分地上物之門牌號碼為高雄市○○區○○○路00巷00號，兩造對此均未有爭執，其雖作為存放鄒家祖先牌位宗祠之用，惟17號房屋乃由房屋稅籍登記之鄒應義、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富、鄒佳發、鄒佳足、陳鄒金雀、錢鄒金線（下稱鄒應義等8人）、鄒德旺（此部分由其子鄒明清繼承，並於訴訟中轉讓予原告）9人取得事實上處分權，渠9人間並約定有持分比例，其用途亦為上開事實上處分權人所同意，此經鄒佳發等4人及鄒明清陳述在卷，並有上開房屋稅籍登記資料在卷可佐（見本院卷一第78、191頁，見審訴卷第100頁），故附圖所示B部分地上物之事實上處分權人即為鄒應義等8人及原告所共有，原告請求鄒應義等8人拆除該部分地上物並返還占用之土地，即非無據。

㈢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條本文定有明文。又以無權占有為原因，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，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

1.鄒佳發等4人原主張：其占用系爭土地之權源為共有人間之默示分管契約云云，惟系爭土地於原共有人依土地法第34條

之1 規定出售後，其全部所有權均歸於原告一人所有，是該共有狀態已經消滅，被告等人縱使原為系爭土地之共有人，惟共有狀態結束後，已無從再執分管契約向後手主張權利，是鄒佳發等4人自無從單以分管契約為由向原告主張有權占用，合先敘明。

2.另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 項定有明文。所謂「土地及房屋同屬一人」可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「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；並將所稱之「房屋承買人」擴及於共同承購未經建物所有權第一次登記之房屋後具有事實上處分權之人（最高法院89年度台上字第284號判決意旨參照）。故民法第425條之1 係為保護房屋「既得之使用權」，就有權使用土地之房屋，避免因房屋或土地之出售導致遭拆除。但若房屋「無」既得之使用權，則該房屋無權使用土地，土地所有權人本得訴請拆屋還地，自非民法第425 條之1 保護之對象。是鄒佳發等4人固不得以分管契約對抗原告，惟其所辯之默示分管契約果若存在，則其起造附表所示之地上物，若經當時系爭土地所有共有人同意，則系爭土地移轉予原告時，則其是否可得主張民法第425條之1規定對抗原告，始為本件之爭點。

3.惟按共有物之分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院99年度台上字第1553號判決意旨參照）。而共有物分管契約，雖不以訂立書面為要件，亦不以共有人明示之意思表示為限，惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者

外，不得謂為默示之意思表示；若權利人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，亦非默許同意繼續使用（最高法院80年度台上字第1470號判決、83年度台上字第237號判決意旨參照）。經查：

⑴鄒佳發等4人既為主張成立分管協議之人，其自應就系爭土地有分管協議之事實負舉證責任，渠等若僅主張自父祖輩或曾祖父輩起，即就占有部分各自使用、收益，且現各繼承人間亦依被繼承人之指示，各分就繼承土地特定區域使用、收益之，並持續至今，互不干涉，持續多年，亦無任何紛爭產生等情，然僅在敘述渠等占有使用之情形，參諸上開說明，尚難認已盡舉證責任（最高法院95年度台上字第765號裁判意旨供參）。

⑵鄒佳發等4人對於本件分管契約之存在，除上開抗辯外，無非僅提出自己手繪之繼承系統表及分管範圍區域圖各1份（見本院卷一第247頁、本院卷二第99頁），以作為其主張之舉證，惟上開圖面僅為被告自行繪製，要乏其內容正確之佐證，自難認採信為真，被告雖稱可以再傳訊相關證人舉證云云，惟本件訴訟自109年4月即已起訴，至今已歷經近2年之審理期間，被告迄今始稱欲再傳訊證人，惟對於傳訊何證人及待證事實均屬不明，堪認有延滯訴訟之嫌，要難認其有調查之必要。復參諸鄒佳發等4人所提之繼承系統表，其多有「姓名不詳」、「子孫共80餘人」等缺漏不明之處，而原告主張：鄒志成之父親為鄒國雄，並非鄒能豐等語，有其提出之身分證影本在卷可參（見本院卷二第241頁），堪認其繼承系統表之製作顯有錯誤，其僅憑被告一己之記憶製作，未見依據，已難認為可信。而被告提出所謂分管區域圖（見本院卷二第99頁），其上大多地上物已拆除不存，與現今履勘之情況已大不相同，其所謂大房至四房占用區域，是否如被告所述，並未可知，且未見其主張之依據；原告復陳稱：原告之先祖及鄒水源，於系爭土地上均未興建有任何地上物，僅有少部分共有人占用系爭土地，並無共有人間已實際

劃定使用範圍並各自管領之說等語，參諸上開說明，分管契約必須係全體共有人協議所作成，若僅有少數共有人占用系爭土地興建房屋，而共有人長期未對系爭土地進行管理而未提出異議，至多僅係單純之沈默，被告等均無說明提出當時之共有人有於何時作成分管契約或有何默示意思表示為分管協議之相關證據，揆諸前開說明，本件究係少數共有人占用系爭土地，而其他人僅單純沈默未表示異議，或果真係有其他舉動或其他情事，足以間接推知共有人有為默示分管之效果意思，均屬不明，自難認共有人間已有默示之分管協議存在。

4.綜上，堪認被告等人雖原為系爭土地之共有人，並因繼承取得系爭房屋之事實上處分權，惟並未能舉證證明系爭房屋建造時，已得全體共有人之同意，其所主張默示分管契約，要難認其存在為真，是依舉證分配原則，附表所示之地上物對系爭土地全體共有人係屬無權占有，嗣後系爭土地共有人將系爭土地出售予原告，被告等人無權占用之狀態仍未改變，因系爭房屋並非民法第425 條之1 係所欲保護有「既得使用權」之房屋，自無民法第425 條之1 法定租賃關係之適用。

5.此外，民法第425條之1之推定租賃期間，亦僅在「房屋得使用期限」內，有租賃關係，參諸附表所示之地上物，屋齡均至少已超過50年以上（見審訴卷第99頁、本院卷一第79頁），被告先前於言詞辯論及書狀中，亦多次強調地上物在土地登記前即存在，甚至超過百年等語，本院現場履勘時，系爭土地之地上物大多已無人居住，房屋或為磚造甚至土造，屋齡老舊，部分屋瓦已殘破不堪，甚至作為堆放垃圾之用（見本院卷一第347-381頁），實難認本件現存之地上物仍在「房屋得使用期限內」，是本件顯難有民法第425條之1之適用，被告辯稱其係有權占用云云，要屬無據，即難憑採。

㈣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，民法第767 條第1項

前、中段有明文規定。是原告既為系爭土地所有權人，被告並未能證明其有何占用之權源，依上開規定，原告請求被告拆除如附表及附圖所示之地上物後，並騰空返還上開土地予原告，即屬有據，堪予准許。

八、綜上所述，原告依民法第767 條規定，請求鄒應義、鄒應瑞、鄒應順、鄒佳富、鄒佳發、鄒佳足、錢鄒金線、陳鄒金雀應將系爭土地上如附圖所示B部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告，鄒世賢應將系爭土地上如附圖所示D1部分、D2部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告，鄒應義、鄒應瑞、鄒應順應將系爭土地上如附圖所示E部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告，鄒佳發應將系爭土地上如附圖所示F1部分、F2部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告，均有理由，應予准許。

九、另兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段、後段。

中　　華　　民　　國　111　　年　　4　　月　　14　　日

民事第一庭　法　官　張琬如

以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　111　年　　4　　月　　14　　日

書記官　楊淳如

附表：

編號	事實上處分權人	地上物編號	占用面積（㎡）	地上物門牌	地上物種類
1	鄒應義 鄒佳富 鄒佳發	B	117	高雄市○○區○○○路00巷00號	磚造平房

（續上頁）

	鄒佳足 鄒應瑞 鄒應順 陳鄒金雀 錢鄒金線				
2	鄒世賢	D1	24	無	磚造平房
		D2	40	高雄市○○區○○○路00巷0號	磚造平房
3	鄒應瑞 鄒應順 鄒應義	E	30	無	磚造平房
4	鄒佳發	F1	42	無	磚造平房
		F2	91		