臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第137號

上　訴　人
即被上訴人　林戊義
訴訟代理人　陳建宏律師
上　訴　人　吳明欉
訴訟代理人　陳魁元律師
　　蘇伯維律師
被　上訴人　吳佳慧
　　吳明吉
共　　同
訴訟代理人　陳魁元律師
　　蘇伯維律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，兩造對民國114年4月24日本院橋頭簡易庭113年度橋簡字第209號第一審判決各自提起上訴，本院於民國115年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回林戊義後開第二項之訴及訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，吳佳慧應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地上，如附圖所示丙部分（面積13.57平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還林戊義及全體共有人。

三、林戊義其餘上訴駁回。

四、吳明欉之上訴駁回。

五、第一審訴訟費用，由吳佳慧負擔45%、吳明欉負擔45%，餘由林戊義負擔；第二審訴訟費用關於林戊義上訴部分，由吳佳慧80%，餘由林戊義負擔；關於吳明欉上訴部分，由吳明欉負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人林戊義（下稱林戊義）起訴主張：高雄市

○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為兩造及訴外人吳明德共有，應有部分各1/5。未料，上訴人吳明欉（下稱吳明欉）所有門牌號碼高雄市○○區○○路00○0號房屋（下稱系爭00之0號房屋）附屬鐵皮屋簷（下稱系爭屋簷），竟無權占用系爭土地如高雄市政府地政局鳳山地政事務所民國113年8月9日土地複丈成果圖（即本判決附圖，下均稱附圖）所示編號甲之區域範圍（使用面積13.44平方公尺）；另被上訴人吳明吉（下稱吳明吉）出資興建，現由被上訴人吳佳慧（下稱吳佳慧）管理使用之未辦保存登記建物（無門牌，下稱系爭建物），亦無權占用系爭土地如附圖所示編號丙之區域範圍（使用面積13.57平方公尺），爰依民法第821條、第767條第1項規定提起本訴，請求吳明欉將系爭屋簷拆除，吳明吉、吳佳慧將系爭建物拆除，並將占用土地返還林戊義及全體共有人等語。聲明：吳明欉、吳明吉、吳佳慧應將坐落系爭土地上之系爭屋簷、建物拆除後，將土地騰空返還林戊義及全體共有人。

二、吳明欉、吳明吉、吳佳慧則以：系爭土地於111年4月25日由舊地號高雄市○○區○○段000地號土地（下稱舊有000地號土地）分割而來，而舊有000地號土地之全體共有人即吳春堂、吳明吉、吳明德、吳明欉、吳佳慧（吳明蒼之女）分割時，即協議分割後，仍由前述5人維持共有之系爭土地上，坐落之既有建物（即系爭建物）及屋簷（即系爭屋簷）均不能拆除，而林戊義之權利係由吳春堂分割後所贈與，且為吳春堂之女婿，更與吳春堂同住，故吳春堂依協議無權拆除系爭屋簷，林戊義同不得拆除，起訴更有違誠信原則。另系爭建物應為訴外人吳丁出資興建，吳丁死亡後，該建物所有權由吳丁繼承人即吳春堂、吳明蒼、吳明吉、吳明德、吳明欉（下就該5名繼承人，合稱吳丁繼承人）因繼承而公同共有，並非吳明吉出資興建而取得所有權；復系爭建物乃坐落吳丁所有之舊有000地號土地上，吳丁搭建完成後，將系爭建物交由吳明吉使用，再由吳明吉交予吳明蒼一家使用迄今

超過20年（吳明蒼於107年間過世後，則由吳佳慧單獨繼承使用），因此，吳丁於87年8月25日過世，並由吳丁繼承人繼承取得舊有000地號土地後，該等繼承人既均知悉系爭建物之存在，並容忍使用迄今，應堪認定有默示分管之約定存在，系爭建物應有占用系爭土地之合法權利。再者，舊有000地號土地在111年間分割時，土地共有人吳春堂、吳明吉、吳明德、吳明欉、吳佳慧（吳明蒼之女）有協議不得拆除系爭建物，林戊義起訴請求拆除並無理由。此外，系爭建物既為吳丁出資興建，坐落之舊有000地號土地先前亦為吳丁所有，嗣再分割出系爭土地，且林戊義乃事後自吳春堂處受贈取得系爭土地之權利，應有民法第425條之1規定適用，系爭建物有合法占用土地之權源等詞，據為抗辯。

三、原審為林戊義一部勝訴、一部敗訴之判決，判命吳明欉應將坐落系爭土地之系爭屋簷拆除，並將該部分土地騰空返還原告及全體共有人，而駁回林戊義其餘之訴。林戊義、吳明欉各自就其等敗訴部分不服提起上訴，林戊義上訴聲明：㈠、原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄；㈡、上開廢棄部分，吳佳慧、吳明吉應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還予林戊義及全體共有人。吳明欉上訴聲明：㈠、原判決不利吳明欉部分廢棄；㈡、前項廢棄部分，林戊義於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第250至251頁、第265頁）：

㈠、系爭土地為兩造及吳明德共有，應有部分各1/5。

㈡、系爭土地乃111年4月25日分割自舊有000地號土地（重測前地號為高雄市○○區○○○段000地號）。

㈢、舊有000地號土地先前為被繼承人吳丁所有，吳丁於87年8月25日死亡後，由吳丁繼承人（即吳春堂、吳明蒼、吳明吉、吳明德、吳明欉）共同繼承，並於87年12月18日辦理分割繼承登記完竣。

㈣、吳丁之法定繼承人為吳春堂、吳明蒼、吳明吉、吳明德、吳明欉、吳玉雲共6人，但吳丁之遺產，各繼承人已協議僅由

吳春堂、吳明蒼、吳明吉、吳明德、吳明欉共同繼承，不包含吳玉雲。

㈤、吳丁繼承人吳明蒼於107年2月24日過世，其所繼承有關吳丁所遺舊有000地號土地，及坐落該土地上經認定屬於吳丁遺產部分之權利，均由吳佳慧單獨繼承。

㈥、吳丁之繼承人、再轉繼承人即吳春堂、吳明吉、吳明德、吳明欉、吳佳慧於111年4月25日分割舊有000地號土地，當時協議內容如本院卷第145至149頁資料所載。

㈦、系爭屋簷、系爭建物各占用系爭土地如附圖所示甲、丙之範圍。

㈧、系爭00之0號房屋為吳明欉所有。

㈨、附圖所示甲部分與系爭00之0號房屋附合而成為一整體使用，不具有使用上之獨立性，應屬該房屋之附屬物。

㈩、吳佳慧於112年4月有修建附圖所示丙部分房屋（即系爭建物）之屋頂鐵皮屋簷，於114年4月19日拆除附圖所示丁部分後，有把附圖所示丙、丁房屋中間牆壁及丙房屋正面重新修建，並搭建附圖所示丙房屋之鐵皮圍欄，再以磚造搭建牆壁。

五、本件爭點：

㈠、林戊義請求吳明欉拆除系爭屋簷，有無理由？是否有違反誠信原則之情事？

㈡、吳明吉、吳佳慧是否具有系爭建物之所有權或事實上處分權？系爭建物是否有占用系爭土地之合法權利？林戊義請求吳明吉、吳佳慧拆除系爭建物，並將該部分土地返還與林戊義及全體共有人，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠、林戊義依民法第821條、第767條第1項規定，請求吳明欉拆除系爭屋簷，並將土地返還林戊義及全體共有人，應有理由：

⑴、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；有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之；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，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。

⑵、又附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院114年度台上字第1964號、109年度台上字第3071號裁判意旨參照）。

⑶、查林戊義主張吳明欉所有系爭00之0號房屋之系爭屋簷，有占用系爭土地如附圖所示編號甲之區域（使用面積13.44平方公尺）一情，為兩造所不爭執，並有附圖對照可查，是此部分事實，自可認定。又系爭屋簷因不具使用上獨立性，而與系爭00之0號房屋附合為一體使用，應屬該屋附屬物一節，同為兩造所不爭執，且有使用現況照片存卷可稽（見原審卷第89至91頁），故該情亦足審認。因此，系爭屋簷既屬吳明欉所有系爭00之0號房屋之附屬建物，依上開說明，應由吳明欉取得系爭屋簷之所有權，且吳明欉所有系爭00之0號房屋之原所有權範圍亦因而擴張，此應無疑。另吳明欉所有之系爭屋簷，既占用兩造及吳明德共有之系爭土地如附圖所示編號甲之區域，有如前載，致使其餘共有人之使用收益權利因此受到侵害，則林戊義依民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請求吳明欉應將系爭屋簷占用系爭土地部分拆除並返還土地予林戊義及其他共有人，自屬有憑。

⑷、吳明欉雖以：系爭土地於111年4月25日自舊有000地號土地分割而來時，全體共有人即協議分割後，系爭屋簷不能請求

拆除，而林戊義之權利係分割後由先前共有人吳春堂所贈與，自同應受其拘束，不得訴請拆除，林戊義之起訴有違誠信原則云云。然而，吳明欉辯解系爭土地於111年4月25日分割時，即有不能拆除系爭屋簷之協議一情，據林戊義予以否認（見本院卷第95頁），且未見吳明欉提出任何事證足佐；加以系爭土地由吳丁繼承人、再轉繼承人即吳春堂、吳明吉、吳明德、吳明欉、吳佳慧於111年4月25日，自舊有000地號土地分割時，兩造所不爭執之協議內容，僅有舊有000地號土地如何依照共有人數一分為五，及分得土地較應有部分比例為多者，應如何找補其他共有人之記載（見本院卷第145至149頁），同未見有任何系爭屋簷乃至其他占有系爭土地之建物均不得請求拆除之約定文字或記載存在。是以，吳明欉前揭抗辯之情節，既未見有具體事證可資佐憑，僅空詞主張，自無足採。又循此以析，系爭屋簷坐落系爭土地，既無從審認有何合法占用權利或共有人間有不拆除之協議存在，則林戊義本諸系爭土地共有人之地位，請求拆除系爭屋簷，並將占用部分返還全體共有人，自屬其權利適法行使，難認有違反誠信原則之情況。

⑸、綜上，林戊義共有之系爭土地，遭吳明欉所有之系爭屋簷占用如附圖所示編號甲之區域範圍，且吳明欉抗辯不得請求拆除之理由，尚無足取，則林戊義依民法第821條、第767條第1項前、中段規定，訴請吳明欉應將系爭屋簷予以拆除，並將占用部分返還全體共有人，自有理由，應予准許。

㈡、吳佳慧具有系爭建物之事實上處分權，且系爭建物無占用系爭土地之合法權利，林戊義請求吳佳慧拆除系爭建物，並將該部分土地返還林戊義及全體共有人，屬有理由：

⑴、兩造就系爭建物應為吳明吉出資興建或吳丁出資興建，並由何人原始取得所有權，固各執一詞。然證人即吳丁之女吳玉雲於本院審理期間，已具結證陳：系爭建物為廚房，係伊父親蓋的，當初是蓋給吳明吉結婚使用，後來因吳佳慧沒地方煮，吳明吉就把系爭建物給吳佳慧使用等詞明確（見本院卷

第190至192頁），證人即吳丁之子吳明德亦具結證述：只要兄弟要分家，就會用廚房一個人一間，而系爭建物以前是吳丁蓋的，當時吳明吉要娶老婆，沒有廚房，所以吳丁蓋給吳明吉用，而吳丁只要是兒子，在成年後，都會搭建一間廚房供兒子使用，只有吳明瑞（即吳明蒼，見本院卷第252頁）是用舊的廚房，後來吳佳慧（即吳明蒼之女）用舊的廚房，塌下來了不能用，吳明吉就把系爭建物給吳佳慧使用等語明灼（見本院卷第184至185頁）。而上開證人證言，除彼此可相互映證、佐實外，考量系爭建物坐落之系爭土地乃111年4月25日分割自舊有000地號土地，且舊有000地號土地先前為吳丁所有等情，為兩造所不爭執，復吳丁為00年00月00日出生，吳丁繼承人則分別為41年至51年間出生，有吳丁之戶役政資訊網站查詢親等關聯資料可考（見本院彌封卷），是吳丁繼承人即吳丁之子於成年時(以20歲計算，約61年至71年間)，我國顯仍處傳統農業社會向工業社會發展之階段，又在該等傳統農、工業社會階段，父親因兒子結婚成家，導致原有生活空間不足，遂在自身所有土地上，出資搭建建物以供成家立業、分家分食之兒子使用，應屬常態等情後，證人吳玉雲、吳明德前開證述內容，顯核與社會一般生活習慣、經驗法則相符，堪信為真實，且可採為本院裁判之依據。是以，系爭建物應為吳丁出資興建而原始取得所有權，應足認定。

⑵、至林戊義雖主張系爭建物應為吳明吉出資興建，並以：①、吳明吉、吳佳慧等人於本院之另案113年度橋簡字第288號民事訴訟事件（下稱另案）繫屬時，即曾出具民事陳報狀自承吳明吉向國有財產署承租舊有000地號土地之鄰地即同段000地號時，有出資在老舊廚房隔壁建造一棟新的廚房使用，此部分之自認，應可為本件訴訟所援引；②、證人即吳丁之子吳春堂於本院審理期間，證稱系爭建物為吳明吉出資興建；③、系爭建物於112年、114年間有由吳佳慧出資修建之情事，於原審審理期間，更曾由吳明吉、吳佳慧同意系爭建物

另占用吳春堂之女吳佳芳所有之高雄市○○區○○段00000地號土地部分，先予吳佳芳拆除等，足證吳明吉、吳佳慧為系爭建物之所有權人或事實上處分權人等詞，作為其主張之依據（見本院卷第22至23頁、第92至93頁、第210至212頁、第268至270頁），另就吳玉雲前開證述內容，林戊義業以：吳玉雲僅稱系爭建物為吳丁所建，但經當庭提示照片予吳玉雲確認時，卻無法指認系爭建物，且經詢問何時興建時，亦回答小孩都55歲了，不記得了等語，抗辯吳玉雲既未居住使用系爭建物，且未居住該處，亦不了解系爭建物之改造、修建情形，證詞應不可採信（見本院卷第216至217頁、第276至277頁）。惟：

①、觀之林戊義主張吳明吉、吳佳慧等人於另案自認系爭建物乃吳明吉出資興建之民事陳報狀（下稱系爭陳報狀），上載：起訴狀所述之建物為老舊的建物，原本是供廚房使用，由於上述建物破舊不堪，才由吳明德在其代表所有兄弟向國有財產局承租期間，又在上述老舊廚房隔壁建造一棟新的廚房使用等語（見本院卷第25頁），可知自稱有建造新廚房者，僅有吳明德，而不包含吳明吉，本無從直接引用並為吳明吉不利之論斷。復林戊義雖認實際向國有財產署承租土地者，為吳明吉，系爭陳報狀之「吳明德」僅係誤繕，實際表述應為吳明吉有出資興建系爭建物等詞補充（見本院卷第22頁），但吳明德在舊有000地號土地上，業有自身成家後使用之廚房一棟，並與系爭建物相鄰，有建物使用照片可稽（見本院卷第139至143頁），並為兩造所不否認（見本院卷第248至249頁），故可否僅因實際向國有財產署承租土地者為吳明吉，即無視吳明德亦有使用不同廚房之客觀事實，進而認系爭陳報狀所表述、自認者乃吳明吉有出資興建系爭建物等情，本非無疑。況且，吳明吉係90年7月24日因符合國有財產法第42條第1項第2款要件（即82年7月21日前，即有非公用不動產占用國有土地，並實際使用），才初次與國有財產署簽訂租約，有國有財產署租賃契約之函文暨檢附租約資料

可查（見另案影卷第59至67頁），而吳明吉初次簽訂租約時，經國有財產署認定82年7月以前占用國有土地之建物，即包含系爭建物一情，亦有租約之出租位置圖與系爭土地於82年3月26日航照圖等件對照可參（見本院卷第73至77頁；另案影卷第59至68頁、第77至79頁），復吳明德於本院審理期間，經詢問系爭陳報狀真意為何後，業結證稱：吳明吉沒有蓋新廚房，僅係吳丁過世後出面承租土地，廚房蓋好很久了，不是吳明吉承租才蓋的等詞在卷（見本院卷第187頁）。綜此，系爭建物既依航照圖、租約資料等，可供審認在82年前即已建築完成，而非吳明吉於90年7月向國有財產署承租土地並擔任承租人後，才由吳明吉或吳明德出資興建，則系爭陳報狀之內容，顯因核與客觀事證（租賃契約之出租位置圖、航照圖）不符，致無從採憑；另吳明德證述內容既透過上開事證核對後，相互吻合，更可徵其於本院證述之內容，應足採信，並可作為裁判之依據。

②、其次，證人吳春堂雖具結證稱：系爭建物為吳明吉所建，吳丁作工的，不可能出錢幫那麼多小孩蓋廚房等語（見本院卷第160頁、第162頁），但證人吳春堂之證言，既與證人吳明德、吳玉雲截然相反，必有一方為不實，而以該三位證人同為吳丁之子女，彼此互為兄弟姊妹，然證人吳玉雲未曾繼承系爭土地之分毫權利，衡情本無刻意偏袒任一造之舉，對照證人吳春堂為林戊義之岳父（見本院卷第159頁），林戊義就系爭土地之應有部分權利係由吳春堂贈與而來，為其所自承等情後（見本院卷第105頁），亦可知證人吳春堂因利害關係與林戊義相互一致，尚無從排除有偏袒林戊義之可能。復本院前開認定證人吳明德、吳玉雲之證詞可得採憑，除其2人所述相互一致外，尚有客觀事證可資參照，均如前述，然證人吳春堂之證言，卻遍觀卷附事證，除明顯與事實不符之另案系爭陳報狀外，未見其他跡證可得佐實，則綜合上情，證人吳春堂所證述：系爭建物為吳明吉所建等詞，既未見其他事證可資補強，佐證，更無從排除有偏袒之可能，自

難以採憑。

③、再者，林戊義固認：系爭建物於112年、114年間有由吳佳慧出資修建之情事，於原審審理期間，更曾由吳明吉、吳佳慧同意系爭建物另占用吳春堂之女吳佳芳所有之高雄市○○區○○段00000地號土地部分，先予吳佳芳拆除等，足證吳明吉、吳佳芳為系爭建物之所有權人或事實上處分權人等語。但祖輩搭建之老舊建物，在後續管理、使用、居住之過程中，倘出現折舊、耗損或有改建、管理等需求時，無論該建物之所有權或事實上處分權歸屬於何人、或遺產有無分割，仍由實際管理、居住者進行維護或改建，應屬常態，又該等管理、維護者，不僅有可能非實際權利人，甚有可能連繼承人、再轉繼承人之身分均不具備，尚無從以其片面進行管理維護行為，即為權利歸屬認定之推論，應屬公眾週知之事。又系爭建物無論何人所搭建，使用歷程均係先由吳明吉使用，嗣由吳明吉將之交予吳明蒼一家居住使用（現由吳佳慧繼承），為證人吳春堂、吳明德、吳玉雲所證述一致（見本院卷第163頁、第185頁、第190頁），則吳明吉、吳佳慧既為系爭建物之實際使用人，於該建物使用期間出現破損或有改建需求時，負責出資改造，甚於該建物涉及糾紛時，負責出面處理，本無違常情之處，憑此應無從推論系爭建物必如林戊義所述，乃吳明吉出資興建一情為真【註：至於實際負責出面管理者，是否具有該等權利，是否為無權處分等情事，要屬另事，不容混為一談；況且，吳明吉、吳佳慧於本件訴訟繫屬之初，即稱系爭建物為吳丁所出資興建，迄今未曾更改，其等於原審同意系爭建物占用吳春堂之女吳佳芳所有之高雄市○○區○○段00000地號土地部分先予吳佳芳拆除，是否具有合法處分權限，顯有疑義，自無從引之為有利林戊義之判斷】。

④、此外，林戊義就吳玉雲之證述內容，雖引：吳玉雲僅稱系爭建物為吳丁所建，但當庭提示照片予吳玉雲確認時，卻無法指認，且經詢問何時興建時，亦回答小孩都55歲了，不記得

了，故吳玉雲未使用系爭建物，且未居住在系爭土地附近，亦不了解系爭建物之改造、修建情形，證言不可採信等詞，予以否認吳玉雲證述之憑信性。然吳玉雲為43年生，於本院審理期間作證時，已屆齡72歲，其無法透過單一照片指認拍攝地點，或忘卻父執輩即吳丁於87年過世前，即已存在迄今，使用年限高於30年之系爭建物實際搭建日期，本無任何可疑之點；又其忘記系爭建物何時搭建，與其是否記得系爭建物由何人出資興建，應屬截然不同之記憶點，此以常人在無資料可勾起回憶前，或許會忘記自身名貴物品，諸如房屋、名牌包係何時購買，但通常仍可直接回答該房屋或名牌包由何人出資購買乙情觀察，即可得知。遑論，本院認定證人吳玉雲之證詞為可採，係搭配相關事證、背景事實為綜合審認，更與證人吳明德之證詞相互勾稽、佐憑，自無從僅以證人吳玉雲有部分內容無法回答，或其未曾居住系爭建物等，即率然否認證人吳玉雲之證言憑信度。

⑤、從而，引上開事證綜合觀察，系爭建物為吳丁所出資興建並原始取得所有權，應足認定；林戊義主張為吳明吉出資興建，尚無足採。

⑶、另按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權（最高法院109年度台上字第1769號、101年度台上字第127號判決意旨參照）。又未辦保存登記建物，雖因不能為移轉登記而無法為不動產所有權之讓與，惟受讓人與讓與人間如無相反約定，應認讓與人得將該建物之事實上處分權讓與受讓人（最高法院67年度第2次民事庭庭長會議決定參照）。承前，系爭建物雖可認定為吳丁所出資興建並原始取得所有權，然引證人吳玉雲所證稱：系爭建物為廚房，係伊父親蓋的，當初是蓋給吳明吉結婚使用等詞（見本院卷第190至192頁），以及證人吳明德證述：只要兄弟要分家，就會用廚房一個人一間，而系爭建物以前

是吳丁蓋的，當時吳明吉要娶老婆，沒有廚房，所以吳丁蓋給吳明吉用等語（見本院卷第184頁），亦可知吳丁出資搭建系爭建物，自始至終即係供吳明吉結婚後，分家分食使用。而父親在兒子結婚時，搭建建物作為兒子婚後使用處所，並實際交付該建物使用權予兒子，既係基於親情及協助子女成家目的所提供，則除有積極證據可資證明乃租賃、借貸等有償或應返還等情況外，依通常社會觀念，應堪認定乃父親基於親情扶助、成家資助目的所為之贈與無疑。是以，系爭建物於吳丁出資搭建完畢，並於吳明吉結婚而交付吳明吉使用後，應可認定吳丁係將系爭建物之事實上處分權讓予吳明吉，且此從吳明吉取得系爭建物之使用權利後，後續未使用即直接交予吳明蒼一家人使用，並未見有額外徵得吳丁同意一情，為證人吳春堂、吳明德、吳玉雲所證述一致（見本院卷第163頁、第185頁、第190頁），亦可對照審認。至吳明吉、吳佳慧雖稱：伊等認為吳丁只是交付使用權而已，不是轉讓事實上處分權，之後不使用還是由吳丁分配云云（見本院卷第250頁），但倘吳丁只是交付使用權，之後不使用仍應由吳丁分配等情為真，引吳明吉、吳佳慧於書狀所陳：吳明吉將系爭建物交給吳明蒼使用後，吳明蒼在吳丁87年8月25日過世前之86年間，即重新在系爭建物周圍鋪上水泥等語觀察（見本院卷第129頁），卷內事證應有吳明吉須先經吳丁同意，才可將系爭建物交付吳明蒼一家使用並重新鋪上水泥等相關佐證，然無論係證人吳春堂、吳明德、吳玉雲於本院之證述內容，均僅稱吳明吉後續將系爭建物交給吳明蒼一家使用等語，而未見有任何徵得吳丁同意之情況，是吳明吉、吳佳慧上開所陳，顯與該等權利移轉之客觀經過不符，尚無足取。

⑷、系爭建物乃吳丁出資興建並原始取得所有權，且該建物之事實上處分權於搭建完成，並因吳明吉結婚而由吳丁交付使用後，即移轉予吳明吉，均經本院逐步析述如前。又吳明吉就系爭建物倘具事實上處分權，於其將該建物交由吳明蒼一家

人管理使用後，即移轉事實上處分權予吳明蒼，後續並由吳佳慧繼承而單獨取得，為兩造所不爭執（見本院卷第249頁）。因之，吳佳慧於吳明蒼107年2月24日過世後，即已單獨繼承而為系爭建物之事實上處分權人，顯無疑義。

⑸、吳佳慧現為系爭建物之事實上處分權人，已如前述，而系爭建物占用系爭土地如附圖所示編號丙之區域（使用面積13.57平方公尺）一情，為兩造所不爭執，並有附圖對照可查，故系爭建物既占用兩造及吳明德共有之系爭土地，如附圖所示丙之區域，致使其餘共有人之使用收益權利因此受到侵害，則林戊義依民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請求吳佳慧應將系爭建物占用系爭土地部分拆除並返還土地予林戊義及其他共有人，於法有據。吳佳慧雖引前詞抗辯系爭建物應有占用系爭土地之合法權源，惟查：

①、吳佳慧雖抗辯系爭建物占用系爭土地已久，應有默示分管之約定存在，系爭建物可合法占用系爭土地云云。但共有人於共有物分割以前，雖得約定範圍而使用之，此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思；共有物經協議分割，並辦理分割登記完畢，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有，除有特別情形，即難謂有何法律上之原因，他共有人自得本於無權占有之法律關係，請求拆屋交地（最高法院85年度台上字第1046號、最高法院80年度第1次民事庭會議（一）決議結果參照）。是共有土地不論由共有人為「協議分割」，或由法院為「判決分割」，其於分割時，共有人間之分管契約即為終止，土地共有人對他共有人已不得再以分割前之分管契約主張具備占有權源。查吳佳慧抗辯系爭建物占用系爭土地長達數十年，具有默示分管約定，無論是否屬實，系爭土地於111年4月25日分割自舊有000地號土地，既為兩造所不爭執，自斯時起，先前有關舊有000地號土地之分管契約，自當解

為終止，而無由再使吳佳慧以分割前之分管契約，作為系爭建物毋庸拆除之抗辯理由，其此部分辯解，顯無足採。

②、吳佳慧另抗辯舊有000地號土地在111年間分割時，土地共有人吳春堂、吳明吉、吳明德、吳明欉、吳佳慧有協議不得拆除系爭建物云云。然而，此部分辯解並未見吳佳慧提出任何事證足佐，且舊有000地號土地於111年4月25日分割時，兩造所不爭執之協議內容，未見有任何系爭建物不得請求拆除之約定文字、記載存在，有如前述（見本判決第6頁）。是以，吳佳慧此部分抗辯，既未能提出事證予以佐實，同無足取。

③、至吳佳慧雖稱系爭建物為吳丁出資興建，坐落之舊有000地號土地先前亦為吳丁所有，嗣再分割出系爭土地，應有民法第425條之1規定適用云云。惟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；其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項規定固有明文。但前開法條之推定租賃關係，並非毫無限制，其租賃期限應僅至房屋不堪使用時，即歸於消滅，且是否不堪使用，應以承租當時所建房屋，是否得為通常使用判斷，縱嗣後修繕亦不能使已消滅之租賃關係回復，已經最高法院以106年度台上字第1646號、第1891號裁判意旨闡述甚詳。換言之，具備法定租賃關係之地上物，倘已達未修繕即不能為通常使用之情事，應即消滅，避免藉由承租人恣意改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加重出租人之負擔，此當非立法本旨所許。而查，系爭建物為吳丁出資興建，雖經本院認定如前，且吳丁興建時，舊有000地號土地為吳丁所有，亦為兩造所不爭執，則吳丁將系爭建物興建完成後，僅移轉系爭建物之事實上處分權予吳明吉（此部分認定理由，見本判決第11至12頁），形式上固符合民法第425條之1第1項規定之法定租賃

關係；然系爭建物於112年4月間，即因漏水而由吳佳慧將屋頂全數拆除，改搭建鐵皮屋簷，既為兩造所不爭執，並有拆除整修照片、房屋現況之屋頂照片對照可參（見原審卷第95頁、第139頁；本院卷第35至37頁），則系爭建物於112年4月間，所存在漏水並有拆除屋頂進行全面翻修必要之情事，顯已使該屋達未修繕即不能為通常使用之狀態，依前揭說明，系爭建物與系爭土地之法定租賃關係，斯時即應歸於消滅，而無由使吳佳慧再執之作為房屋可合法占用土地之抗辯事由，故吳佳慧無視自身整修系爭建物之客觀經過，仍以前詞為辯，業無足採。

⑹、從而，吳丁出資興建系爭建物後，已由吳佳慧輾轉受讓取得該建物之事實上處分權，且系爭建物目前確實占用系爭土地，造成其他共有人無法為使用收益，復吳佳慧抗辯系爭建物可得占用系爭土地事由，均無足取，則林戊義依系爭土地共有人之身分，依民法第821條、第767條第1項中段、前段規定，請求吳佳慧拆除系爭建物，並將該部分土地返還全體共有人，自有理由。又本院既認定吳佳慧方為系爭建物之事實上處分權人，林戊義提起上訴，仍請求不具有處分權限之吳明吉應拆除系爭建物，並返還占用土地，自無所憑，此部分應予駁回。

六、綜上所述，林戊義請求吳明欉應將坐落系爭土地上，如附圖所示甲部分之地上物拆除，請求吳佳慧應將坐落系爭土地上，如附圖所示丙部分之地上物拆除，並各自返還土地予林戊義及全體共有人，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許吳佳慧拆除地上物部分為林戊義敗訴之判決，尚有未洽，林戊義上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至原審判決准許林戊義請求吳明欉拆除附圖所示甲部分之地上物，並駁回林戊義請求吳明吉拆除部分，分別為吳明欉、林戊義敗訴之判決，並無不合，吳明欉、林戊義上訴意旨分別指摘原審判決此部分不

當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

八、據上論結，林戊義之上訴為一部有理由、一部無理由，吳明欉之上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第三庭審判長法　官　吳保任

法　官　許慧如

法　官　楊博欽

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　葉憶棻