

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第627號

原告 呂敦誠

被告 陳宏仁

陳宏政

林宏璋

林宏琪

林莉茹

共同

訴訟代理人 湯光民律師

陳亭方律師

上列當事人間拆除地上物等事件，本院於民國115年4月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255第1項第2款
有明文規定。原告起訴時原列陳宏仁、林慧芬、林上宸、林
宏偉為被告，嗣原告知悉使用、占用系爭房屋以及遮棚(詳
後述)之人尚有陳宏政、林宏璋、林宏琪、林莉茹，遂於本
院審理中乃追加陳宏政、林宏璋、林宏琪、林莉茹為被告
(卷第137頁)。原告又於民國114年1月16日當庭撤回對林
慧芬、林上宸、林宏偉之起訴，經林慧芬、林上宸、林宏偉
表示同意(卷第215頁)，已生撤回之效力，最終於115年4月9
日當庭變更訴之聲明如後述，核屬擴張或減縮應受判決事項
之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：

03 (一)嘉義縣○○市○○段0000地號土地(下稱系爭土地)現為原告
04 及被告陳宏仁、陳宏政、林宏璋、林宏琪、林莉茹及訴外人
05 林慧芬、林上宸、林宏偉、陳秉宏、林美貴、陳逸哲、吳坤
06 勝、柯明輝、呂易隆、林祐群所共有。

07 (二)訴外人林俊哲自90年間起，於系爭土地上出資興建如嘉義縣
08 水上地政事務所113年11月27日複丈成果圖(下稱附圖)所
09 示，編號A1、A2、B1、B2、C1、C2，面積分別68.60、8.0
10 9、63.77、8.04、53.93、7.82平方公尺之之未保存登記建
11 物以及遮棚(門牌號碼號嘉義縣○○市○○里0000號房屋，
12 下稱系爭房屋及遮棚)，惟林俊哲興建系爭房屋及遮棚時並
13 未取得當時系爭土地之全體共有人(即訴外人林俊雄、林俊
14 介)之同意，亦無成立任何分管契約，足證林俊哲當時系爭
15 土地之全體共有人的同意，占有系爭土地，並無合法權源。
16 嗣後，系爭房屋以及遮棚分別由被告輾轉取得，其目前占有
17 使用情況為附圖編號A1、A2部分由陳宏仁占有使用；編號B
18 1、B2部分由陳宏政占有使用；編號C1、C2由林宏璋、林宏
19 琪、林莉茹占有使用。如前述，因系爭房屋及遮棚乃無權占
20 有系爭土地，造成原告及其他共有人之權利有所損害，自應
21 由被告將上開占用土地之系爭房屋及遮棚拆除，將土地返還
22 予原告及其他共有人，爰依民法第767、821條規定，請求被
23 告拆除系爭房屋及遮棚，並將系爭土地騰空返還予原告及全
24 體共有人。

25 (三)並聲明：

26 1. 被告陳宏仁應將坐落於嘉義縣○○市○○段0000地號土地，
27 如附圖即嘉義縣水上地政事務所113年11月27日複丈成果圖
28 所示，編號A1、A2，面積68.60、8.09平方公尺之房屋及遮
29 棚拆除，並將土地騰空返還原告及其他共有人。

30 2. 被告陳宏政應將坐落於嘉義縣○○市○○段0000地號土地，
31 如附圖即嘉義縣水上地政事務所113年11月27日複丈成果圖

01 所示，編號B1、B2，面積63.77、8.04平方公尺之房屋及遮
02 棚拆除，並將土地騰空返還原告及其他共有人。

03 3. 被告林宏璋、林宏琪、林莉茹應將坐落於嘉義縣○○市○○
04 段0000地號土地，如附圖即嘉義縣水上地政事務所113年11
05 月27日複丈成果圖所示，編號C1、C2，面積53.93、7.82平
06 方公尺之房屋及遮棚拆除，並將土地騰空返還原告及其他共
07 有人。

08 4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)系爭土地原為被告等人之祖父林德三所有，權利範圍全部，
11 嗣林德三過世後，則由被告等人之父親林俊雄、林俊介、林
12 俊哲繼承，權利範圍各3分之1。

13 (二)系爭房屋及遮棚為林俊雄、林俊介、林俊哲三人共有系爭土
14 地時，於獲得全體共有人同意後，由三人共同興建之地上
15 物，並約定各自占有使用系爭土地之位置，並非無權占有。
16 再者，系爭房屋及遮棚均已存在多年，歷經二代之繼承，共
17 有人間均仍依照上一輩之占有使用狀況延續迄今，且歷任共
18 有人對於他共有人之使用、收益及各自占有特定位置之土
19 地，均為容忍肯認，經歷數十年來未有任何爭議糾紛，衡諸
20 經驗法則及一般社會通念，足認原共有人就使用位置確實有
21 成立默示分管協議。

22 (三)原告係遲於113年2月1日始以買賣取得系爭土地之持分，而
23 系爭房屋及遮棚已存在多年，其外觀上至為顯然，可見原告
24 對於系爭土地存有上開默示分管契約可得而知，難謂為善意
25 第三人，自應同受該默示分管契約之拘束。因此，系爭房屋
26 及遮棚占用系爭土地既係基於默示分管契約而來，其於默示
27 分管範圍，對於共有物有使用收益之權，自非無權占有，原
28 告提起本件訴訟顯無理由。

29 (四)並答辯聲明：

30 1. 原告之訴駁回。

31 2. 如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

01 三、系爭土地為兩造及其他共有人林慧芬等15人共有，原告之權
02 利範圍為1/12、被告林宏璋之權利範圍為1/9、被告林宏琪
03 之權利範圍為1/9、被告林莉茹之權利範圍為1/9、被告陳宏
04 仁之權利範圍為7/60、被告陳宏政之權利範圍為1/12，此有
05 土地登記第一類謄本（卷第331-337頁）在卷可參。又系爭
06 土地經訴外人陳逸哲提起分割共有物之訴，經本院簡易庭11
07 3年度朴簡字第229號受理在案（下稱另案），並於113年9月13
08 日會同地政履勘現場，有被告提出之民事起訴狀影本及本院
09 簡易庭113年7月29日履勘通知函在卷可稽（卷第101-103
10 頁）。而另案之現況圖即嘉義縣水上市地政事務所於113年11月
11 27日土地複文成果圖，兩造均同意作為本件系爭土地之附圖
12 （卷第278頁）。而附圖編號A1、A2部分由被告陳宏仁占有使
13 用；編號B1、B2部分由被告陳宏政占有使用；編號C1、C2由
14 被告林宏璋、林宏琪、林莉茹占有使用等情，亦有現場況照
15 片在卷可參（卷第205頁、第355-356頁）且為兩造所不爭執
16 （卷第269-273頁），勘信為真實。

17 四、本件爭點厥為被告是否依默示分管契約而得以系爭房屋及遮
18 棚占用系爭土地？原告請求被告應將系爭土地上之系爭房屋
19 及遮棚拆除，並將該土地返還予原告及全體共有人，有無理
20 由？兩造各執一詞，經查：

21 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
22 事訴訟法第277條前段定有明文。又按所謂分管契約，係指
23 共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契
24 約，不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，對於應
25 有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情
26 事或可得而知者為限，始具有效力；共有物之分管契約，不
27 論明示或默示，係共有人間就共有物使用、收益或管理方法
28 所訂立之契約，須共有人全體互相表示意思一致，始能成
29 立；共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間
30 實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
31 對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已

01 歷有年所，雖非不得認有默示分管契約之存在，惟共有人間
02 是否有默示分管契約存在，仍應視共有人間是否有劃定分管
03 範圍而分別使用之默示合意而決定之（最高法院107年度台
04 上字第70號、112年度台上字第1341號、109年度台上字第43
05 8號判決意旨參照）。

06 (二)系爭土地於69年10月28日，為訴外人林俊雄、林俊哲及林俊
07 介三人分割繼承登記為共有，有系爭土地異動索引在卷可稽
08 (卷第343-353頁)，堪信為真。證人即林俊介之子A01到
09 庭證稱，1248地號土地上之系爭房屋及遮棚是我父親三個兄
10 弟說好要蓋，但我父親林俊介沒出錢，所以讓林俊哲的兒子
11 蓋。有一間是林俊雄的，另二間是林上宸的。是林上宸、林
12 俊雄於90年間蓋的，系爭1248地號所有權人是林俊雄、林俊
13 介、林俊哲。我父親90年時有同意林上宸、林俊雄蓋系爭房
14 屋及遮棚。當初林俊哲年紀已經大了，所以都是叫林上宸去
15 處理，因為林俊雄當時住台中也無住在嘉義，林俊哲年紀很
16 大，所以叫林上宸處理。但蓋房子的錢是他們兩房出的，我
17 們沒有錢所以無法出錢。當時沒有簽同意使用書，只是口頭
18 講講而已，當初三兄弟說要蓋三間，應該是林上宸那一房提
19 議出來的，因為林俊雄說只要出一間，我父親沒有錢，看誰
20 有錢誰要蓋，結果林上宸那一房多蓋一間變成二間(見本院1
21 15年1月22日言詞辯筆錄)；證人即林俊哲之子林上宸亦到
22 庭證稱：系爭房屋及遮棚是我父親林俊哲跟林俊雄90年間出
23 資蓋的。因為地上雜草叢生，我父親跟林俊雄建議說不然把
24 他蓋起來出租給別人。當時我是監造人，因為我阿伯林俊雄
25 住在台中，我父親年紀很大了。1248地號土地在90年間，所
26 有權人是父親林俊哲、林俊雄和林俊介。他們三兄弟當初有
27 約好要一起蓋，林俊介知道估價要30萬太高，就不蓋了，他
28 的部分由我父親承接。當初要蓋系爭房屋及遮棚，三兄弟有
29 口頭同意，C1、C2是林俊雄的，去世後由三子女繼承，A1、
30 A2跟B1、B2是我父親的，也是我們來繼承，因為我欠陳宏
31 仁、陳宏政貸款，所以將A1、A2跟B1、B2折抵貸款，所以三

01 間鐵皮屋變成被告五人在使用(見本院115年4月9日言詞辯筆
02 錄)。足證，系爭土地於90年間為林俊哲、林俊雄及林俊介
03 三兄弟所共有，三人口頭同意由林俊哲、林俊雄出資興建系
04 爭房屋及遮棚，附圖C1、C2部分由林俊雄之繼承人即被告林
05 宏璋、林宏琪、林莉茹繼承取得，附圖A1、A2跟B1、B2原係
06 林俊哲所有，林俊哲死後由其子女繼承，嗣因抵充貨款，再
07 將其事實上之處分權移由被告陳宏仁及陳宏政。原共有人林
08 俊哲、林俊雄及林俊介三兄弟間對系爭土地確有默示分管約
09 定存在，由林俊哲、林俊雄於系爭土地上出資興建系爭房屋
10 及遮棚之事實無誤。可認，系爭土地之原共有人林俊哲、林
11 俊雄及林俊介對各自占有管領之部分，互相容忍，對於其他
12 共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，且歷經二十
13 餘年，堪認有默示分管契約存在。

14 (三)又按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約
15 後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於
16 受讓人仍繼續存在(最高法院48年台上字第1065號判例要旨
17 參照)。又按共有人倘已按分管契約占有共有物之特定部
18 分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事
19 外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情
20 形，而應受分管契約之拘束(最高法院98年度台上字第633
21 號裁判要旨參照)。查原告係於112年12月、113年2月、113
22 年9月分別以買賣為登記原因，分別取得60分之1、30分之
23 1、30分之1，有土地登記第一類謄本在卷可參(卷第335
24 頁)，系爭房屋及遮棚坐落於系爭土地特定位置之狀態則已
25 達數二十餘年，在外觀上即可知悉或可得而知，原告自應同
26 受分管契約之拘束。從而，被告主張係基於默示分管契約占
27 有系爭土地，而有合法權源，應屬可採。原告請求被告應將
28 系爭土地上之系爭鐵皮屋拆除，並將該土地返還予原告及全
29 體共有人，均屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
31 規定，請求被告陳宏仁應將坐落於嘉義縣○○市○○段0000

01 地號土地，如附圖即嘉義縣水上地政事務所113年11月27日
02 複丈成果圖所示，編號A1、A2，面積68.60、8.09平方公尺
03 之房屋及遮棚拆除，並將土地騰空返還原告及其他共有人；
04 被告陳宏政應將坐落於嘉義縣○○市○○段0000地號土地，
05 如附圖即嘉義縣水上地政事務所113年11月27日複丈成果圖
06 所示，編號B1、B2，面積63.77、8.04平方公尺之房屋及遮
07 棚拆除，並將土地騰空返還原告及其他共有人；被告林宏
08 璋、林宏琪、林莉茹應將坐落於嘉義縣○○市○○段0000地
09 號土地，如附圖即嘉義縣水上地政事務所113年11月27日複
10 丈成果圖所示，編號C1、C2，面積53.93、7.82平方公尺之
11 房屋及遮棚拆除，並將土地騰空返還原告及其他共有人，均
12 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
13 併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，均於本判決結果無影響，不再逐一論列，附此
16 敘明。

17 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
20 民事第三庭 法官 柯月美

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
27 書記官 楊雅雯