

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第369號

01
02
03 原 告 何秀美
04 訴訟代理人 陳樹村律師
05 上 一 人
06 複 代理人 劉佳宜律師
07 訴訟代理人 吳妮靜律師
08 上 一 人
09 複 代理人 陳慶合律師
10 被 告 黃秋貴
11 訴訟代理人 陳嘉琪
12 羅顥程律師
13 林司涵律師

14 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月19日言
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編號
18 776(1)所示面積十二點八八平方公尺建物及編號776(2)所示面積
19 ○點七平方公尺花圃圍牆拆除，並將該部分土地騰空返還予原告
20 及全體共有人。

21 訴訟費用由被告負擔。

22 本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬陸仟壹佰柒
23 拾元為原告預供擔保，免為假執行。

24 事實及理由

25 一、原告主張：兩造均為坐落高雄市○○區○○段000地號土地
26 (下稱系爭土地)之共有人，原告應有部分為62,211/1,345,4
27 00，被告應有部分則為90/1,550。詎被告竟未經全體共有人
28 同意，在系爭土地興建如高雄市岡山地政事務所複丈日期民
29 國112年10月13日現況測量成果圖(下稱附圖)編號776(1)部
30 分面積12.88平方公尺建物(即門牌號碼高雄市○○區○○路
31 000號建物，下稱系爭建物)、編號776(2)面積0.7平方公尺

01 花圃圍牆(與系爭建物下合稱系爭地上物)，無權占用系爭土
02 地。為此，依民法第821條、第767條第1項之規定，請求被
03 告拆除系爭地上物，並將其所占用之系爭土地返還予原告及
04 全體共有人。聲明：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖所示
05 編號776(1)、(2)面積各12.88平方公尺、0.7平方公尺之系
06 爭地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
07 (二)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：被告配偶陳淵俊之母陳黃話於65年1月15日向
09 訴外人趙東臥、趙東臨購買高雄市○○區○○○段000地號
10 土地(重測後為高雄市○○區○○段000地號土地)及同段202
11 之1地號土地(重測後即系爭土地)之應有部分及其上原有建
12 物。嗣上開建物於66年7月間因遭遇颱風毀損，遂由陳淵俊
13 出資於上開建物原坐落位置重新興建系爭建物。被告雖曾稱
14 系爭建物為其所出資興建，然此僅指要出資，實際上系爭建
15 物仍為陳淵俊興建，且系爭建物稅籍證明納稅義務人為陳淵
16 俊，陳淵俊復未將系爭建物事實上處分權讓與被告，被告所
17 述僅認系爭建物為其居住使用即屬所有之法律上誤解，被告
18 既非系爭建物事實上處分權人，原告請求被告拆屋還地，自
19 屬無據。再由系爭建物所在位置之79年、94年、106年航照
20 圖所示，陳黃話至少於79年間即與其他土地共有人各自就土
21 地特定部分有各自或同意他人使用之房屋存在，已歷34年之
22 久，依一般社會通念，足認上開土地共有人間存有默示分管
23 契約存在，縱共有人有所變動，惟仍由多數共有人持續就已
24 身特定部分使用至今，原告就上情自屬明知或可得而知，故
25 上開默示分管契約對上開土地共有人仍繼續存在，是縱認被
26 告對系爭建物有事實上處分權存在，亦非無權占有，原告請
27 求，應屬無據。又原告對系爭土地特定部分使用並存有房屋
28 部分不一併訴請拆屋還地，反僅針對系爭建物主張，加以系
29 爭建物若予拆除，恐有因結構破壞而不穩固，甚且倒塌風
30 險，原告請求顯係以損害他人為主要目的，自己所得利益極
31 微，屬權利濫用，違反誠實信用原則，應予駁回等語，資為

01 抗辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
02 擔保請准宣告假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)兩造均為系爭土地之共有人，系爭地上物為被告所有，並
05 以之占用系爭土地如附圖所示編號776(1)部分面積12.88
06 平方公尺、編號776(2)面積0.7平方公尺等情，有系爭土
07 地正射影像圖、登記謄本、異動索引附卷可稽(見本院卷
08 第33頁至第45頁)，且為被告所自承(見本院卷第64頁、第
09 74頁)。復經本院協同兩造會同高雄市政府地政局岡山地
10 政事務所人員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及如附圖所示
11 成果圖在卷可憑(見本院卷第83頁、第111頁)，此部分之
12 事實應首堪認定。被告嗣後雖翻異前詞，改稱系爭建物為
13 陳淵俊出資興建云云，並提出系爭建物房屋稅籍證明書、
14 房屋稅繳納證明書為憑(見本院卷第167頁至第169頁)。然
15 房屋之納稅名義人，並非必然為所有權人(房屋稅條例第4
16 條規定參照)，故關於房屋稅之納稅名義人，尚不得以之
17 為房屋所有權人之認定標準。再房屋之原始取得，係指出
18 資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有
19 權而言，並不以登記為生效要件；於未辦理建物第一次所
20 有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，
21 最高法院89年度台上字第1480號、96年度台上字第2772號
22 判決意旨可資參照。被告於112年10月12日言詞辯論期日
23 明確稱系爭建物所有人為陳淵俊，並為被告出資興建，稅
24 籍登記在陳淵俊名下等語(見本院卷第74頁)，可認其可區
25 分建物所有權人與出資興建者之差異，猶自承為系爭建物
26 之出資興建者，依上開說明，自原始取得系爭建物之所有
27 權，原告以其為被告提起本件訴訟，自非無據。

28 (二)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
29 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法
30 第148條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，不得
31 以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人

01 喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定
02 之限制，最高法院45年台上字第105號判決意旨可供參
03 照。查系爭地上物長期占用系爭土地特定部分，確妨礙其
04 他共有人對系爭土地之使用權能。原告行使物上請求權，
05 訴請被告拆屋還地，係為貫徹土地所有權人權益之合法之
06 行使，發揮土地之經濟效益。自不能僅憑兩造另有分割共
07 有物訴訟無法達成方案共識，即認原告所有權之行使，係
08 專以損害他人為主要目的。原告所為當屬合法權利行使，
09 被告所辯並不足採。至被告抗辯系爭地上物若予拆除，恐
10 有因結構破壞而不穩固，甚且倒塌風險等情，然系爭建物
11 占用系爭土地位置應為系爭建物前方門面，已難認若予拆
12 除有何破壞主體結構情事，被告就其若拆除系爭地上物，
13 將致若干損害，亦未另舉實證供本院審酌，其此部分之抗
14 辯，同無可採。

15 (三) 次按共有物分管契約，固不以共有人明示之意思表示為
16 限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之
17 意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推
18 知其效果意思者而言。若單純之沈默，則除有特別情事，
19 依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意
20 思表示。故土地共有人若否認共有土地有經共有人成立分
21 管協議之事實，因占有共有土地特定部分使用之原因多
22 端，非僅基於分管協議一途，依民事訴訟法第277條前段
23 規定，主張成立分管協議之人自應就共有土地有分管協議
24 之事實負舉證責任。倘僅主張自父祖輩或曾祖父輩起，即
25 就占有部分各自使用、收益，且現各繼承人間亦依被繼承
26 人之指示，各分就繼承土地特定區域使用收益，並持續至
27 今，互不干涉，持續多年，亦無任何紛爭產生等情，僅在
28 敘述占有使用之情形，尚難認已盡舉證責任，最高法院95
29 年度台上字第765號判決意旨可供參照。被告雖抗辯系爭
30 土地共有人間存有默示分管契約，然僅說明系爭土地往來
31 利用情形(見本院卷第146頁至第147頁、第273頁至第275

01 頁)，並提出航照圖、街景圖、房屋存在歷程表為佐(見本
02 院卷第181頁至第202頁)，且引用房屋稅稅籍資料及原告
03 於兩造另按分割共有物案件中提出之分割方案，核屬占有
04 使用狀況之描述，僅可知悉部分共有人占有使用系爭土地
05 及相鄰共有土地之情形，並不能據以推認共有人相互間係
06 基於分管協議而為使用收益。被告既未可就共有人間存有
07 默示分管協議盡舉證之責，其此部分抗辯，亦無足取。

08 (四) 末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
10 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復
11 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第76
12 7條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。原告既為
13 系爭土地共有人之一，而被告以其所有如附圖所示系爭地
14 上物占用系爭土地，則原告主張依前開規定，請求被告拆
15 除系爭地上物，並將該部分土地返還原告及全體共有人，
16 揆諸前開規定及說明，當屬有據。

17 四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項之規定，請
18 求被告拆除系爭地上物，並將系爭地上物所占用土地返還原
19 告及全體共有人，為有理由，應予准許，爰判決如主文第
20 一項所示。

21 五、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告
22 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
23 告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，此僅促使
24 本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。另依被告聲請宣告其
25 預供相當之擔保，免為假執行。

26 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
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

30 岡山簡易庭法官 薛博仁

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

05 書記官 曾小玲