

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第23號

上訴人 邱紹發

訴訟代理人 許嚴中律師

被上訴人 邱博州

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年4月3日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第186號第一審判決提起上訴，本院於113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

被上訴人應將坐落花蓮縣○○鎮○○段0000地號土地上如附圖編號(A)、(B)部分地上物（面積分別為45.27平方公尺、100.19平方公尺）拆除，並將該占用土地部分騰空返還上訴人。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人所有之門牌號碼花蓮縣○○鎮○○○○○○○○000號房屋（下稱系爭房屋）無權占用伊所有同鎮○○段（下稱○○段）0000地號土地（下稱0000地）如附圖編號(A)、(B)、(C)所示範圍（該3範圍土地上之地上物，下分別稱A地上物、B地上物、C地上物，並合稱系爭地上物），依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除系爭地上物並將占用土地部分返還伊；願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、被上訴人則以：1044地及伊所有之○○段0000地號土地（下稱0000地）係自原為邱氏家族五大房共有之前玉里鎮○○段（下稱○○段）00之1地號土地（下稱分割前00之1地）分割出，伊父親邱仕茂在民國51年7月間於其上興建系爭房屋，其餘各房亦於分割前00之1地上建有房屋。93年間該土地共有人（含兩造）協議以「房屋坐落基地為現址分割」（下稱系爭約定），僅因事後分割登記有誤，致交換持分後發生土

01 地與房屋所有權人不一致情形，但兩造就此已成立默示分管
02 協議。縱認無系爭約定存在，伊亦有民法第425條之1第1項
03 規定適用而為有權占用。又上訴人迄今始訴請拆屋還地，為
04 權利濫用等語置辯，並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判
05 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 三、原審判決被上訴人應將C地上物拆除及命兩造各供擔保分別
07 為准免假執行之宣告，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人不服
08 提起上訴，並聲明：原判決不利部分廢棄；上廢棄部分，被
09 上訴人應將A、B地上物拆除並將該占用土地部分騰空返還上
10 訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至被上訴人敗訴部分
11 未據其上訴，已確定，非本件審理範圍）。

12 四、兩造不爭執事項（見本院卷第64頁、第143頁、原審卷第480
13 至481頁、第23頁，並做文字之適當修正）：

14 (一)本案邱氏家族成員所屬各大房資料如見本院卷第85頁、第13
15 1頁表格所示。分割前75之1地原為邱氏家族即「邱雲祥」
16 （下稱大房）、「邱雲開」（下稱二房）、「邱雲麟」（下
17 稱三房）、「邱雲相」（下稱五房）、「邱雲亮」（下稱六
18 房）等五大房所有祖產。93年4月5日經四大房（當時六房持
19 分已全部出賣給三房）後輩協議分割，並委由土地代書呂玉
20 珍辦理分割登記，於93年6月17日分割成○○段00之1（下稱
21 分割後00之1地）、00之27、00之28、00之29地號土地，其
22 分割線平直且幾近平行。上開土地分割登記過程中，四大房
23 並未請地政機關測量「分割前土地」上各房現存房屋之相關
24 位置。

25 (二)○○段00之28地號土地於93年9月21日再分割為○○段00之2
26 8、00之30、00之31地號土地。○○段00之30地號土地於94
27 年8月11日分割為○○段75之30、75之36地號土地。分割後0
28 0之1地、○○段00之27、00之28、00之29、00之30、00之3
29 1、00之36地號土地於95年11月5日經地籍圖重測後，各編為
30 1044地、1047地、○○段1048、1054、1052、1053、1049地
31 號。

01 (三)分割後00之1地（即0000地，面積為523.37平方公尺，見原
02 審卷第23頁土地登記謄本），上訴人於93年8月19日向被上
03 訴人、邱仕煊、邱順保、邱紹財、邱紹煥、邱德旺、林雲英
04 等共有人以買賣為登記名義取得應有部分而成為該地之唯一
05 所有權人。

06 (四)○○段00之27地號土地（即0000地號），被上訴人於93年9
07 月17日向上訴人、邱仕煊、邱順保、邱紹財、邱紹煥、邱德
08 旺、林雲英等以買賣為登記名義取得應有部分而成為該地之
09 唯一所有權人。

10 (五)未辦保存登記之系爭房屋坐落於1044、1047地上（占用1044
11 地部分《即系爭地上物》面積如附圖所示，其中A地上物占
12 用面積為45.27平方公尺、B地上物為100.19平方公尺、C地
13 上物為20.79平方公尺，合計共166.25平方公尺），由被上
14 訴人父親邱仕茂所起造，於51年7月1日裝設電錶、73年6月3
15 0日裝設水錶，房屋稅起課年月為77年1月，現由被上訴人登
16 記為稅籍名義人。

17 (六)1047地及○○段1046地號國有土地上，有系爭房屋、邱紹煌
18 所有之○○104號房屋、邱群書所有之○○105號房屋，該3
19 間房屋共用同一水泥空地。另被上訴人與邱紹煌、邱群書均
20 屬大房之親戚。

21 (七)1044地旁之東北、西側，分別有上訴人向國有財產署購得之
22 ○○段1042、1045地號土地，其中上訴人所有之○○106號
23 呈L型房屋即坐落在1044地及○○段1042地號土地上，該屋
24 與系爭房屋間有一空地存在，現為上訴人使用中。

25 五、本院之判斷：

26 (一)分割前00之1地共有人（即四大房後輩）於93年協議分割土
27 地時未成立系爭約定；縱認有成立，亦為後約定所取代：

28 1. 按契約須當事人相互為意思表示趨於一致而成立，即雙方之
29 要約與承諾之內容於客觀上趨於一致，及主觀上有與他方意
30 思表示結合而生統一法律效果之締約意思。倘當事人意思表
31 示未達於一致，契約未成立生效（最高法院111年度台上字

第1928號判決意旨參照)。

2. 被上訴人抗辯其(大房)於93年4月5日清明節時與上訴人(五房)、邱仕煊、邱紹財、邱順保、邱紹煌、邱群書等人於○○105號房屋內簽立協議書(下稱系爭協議書)協議分割分割前00之1地並成立系爭約定,協議書原本當場交由上訴人辦理分割事宜(見原審卷第98至99頁),固舉①證人邱順保(三房)證述:93年清明節我、兩造、邱仕煊、邱紹昌、邱紹興、邱紹財在○○105號協議分割土地,系爭協議書是我執筆,內容是就地現狀現址分割避免拆屋還地,如有短差金錢補足。包含上訴人在內大家簽名後,我交給邱紹煌,他說他交給上訴人等語(見本院卷第149至152頁)、②證人邱紹興(二房)證述:93年清明節我、兩造、邱群書、邱紹煌、邱紹財、邱紹昌、林雲英、邱順保、邱仕煊、邱紹發有開會協議談好現址現況分割,有簽系爭協議書,上訴人有同意,大家都有簽名,邱順保當場將協議書拿給上訴人等語(見本院卷第161至163頁)、③證人邱紹煌(大房)證述:我們家族在邱群書家中有做過分割決議,在場的人堂兄弟加起來10多位,約定按照房屋坐落位置進行現狀現址分割,協議結果就是沒有拆屋還地問題。當天有簽立系爭協議書,各大房都有簽名(見原審卷第342至343頁)、④證人邱群書(大房)證述:93年4月5日清明節在我家有開會,當天有做分割協議書,兩造都有在場,結果是現狀現址分割,每戶房屋都不用拆除,各房代表都有簽名。現在大家房子坐落情況不是按當時協議書內容等語(見原審卷第348至349頁)之證詞為佐。
3. 然而,被上訴人既未提出其與上開證人所謂之系爭協議書書面資料,且上訴人否認當時有簽名並稱土地共有人全體未成立系爭約定,僅約定以持分比例方式為分割。倘如被上訴人所述當時確有成立系爭約定,為何不辦理土地房屋鑑界後再按系爭約定為分割分配,以避免日後發生爭執。況證人呂玉珍亦證稱:分割前00之1地號土地分割事宜是我辦的,印象

01 中有好幾個人來找我辦分割，是按比例分割，我是依照他們
02 講的哪一塊分給誰來登記，沒有人拿出手寫分割協議書，當
03 時有分割草圖，有當場跟在場人確認說哪一塊給誰，新的權
04 狀有交給各共有人，他們把權狀拿出來討論，我記得現場對
05 分配的土地沒有意見。我沒有到過現場，所以不知道土地上有
06 無房屋，一般來說，照持分比例才公平，否則需要協議
07 書，我是按照各共有人持分比例計算面積去辦理分割登記，
08 沒有人有意見（見原審卷第372至376頁）並提出辦理本案收
09 件簿資料及分割前00之1地土地登記謄本（見原審卷第383至
10 395頁），是被上訴人所述已簽立系爭協議書及成立系爭約
11 定之情並不能證明。退步言之，縱認有系爭約定存在，亦因
12 共有人其後採依持分比例方式分割而被取代。是以，本院審
13 酌上開事證，認分割前00之1地共有人（即四大房後輩，含
14 兩造在內）於93年協議分割土地時並未成立系爭約定，或因
15 被取代而失其效力。

16 (二)兩造間就系爭地上物占用系爭土地部分並未成立默示分管協
17 議，本件亦無民法第425條之1第1項規定適用：

- 18 1. 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
19 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
20 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
21 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
22 各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，
23 負與出賣人同一之擔保責任。民法第425條之1第1項、第825
24 條定有明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使
25 用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有
26 而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解
27 為有終止分管契約之意思，故共有物分割確定時，先前共有
28 人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部
29 分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房
30 屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不
31 因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法

第425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號判決意旨參照）。

2. 查系爭房屋及邱氏家族各房所建房屋坐落於分割前00之1地上之情況（見上開不爭執事項(一)、(五)、(六)、(七)，上開①至④證人所述）固可能係基於當時各共有人間分管契約約定而為有權占用。然該土地既已於93年4月5日經共有人協議分割並委由土地代書呂玉珍辦理而於93年6月17日完成分割登記，依上開說明，原分管契約於共有物分割完成後即生終止效力，兩造間無從依民法第425條之1第1項規定另行成立法定租賃關係。另被上訴人已稱參與協議分割之人後來也沒有再約定自己房子占用到分割後別人土地時該如何處理（見本院卷第142頁），且花蓮縣玉里地政事務所曾於95年間就1044地等土地為測量並確認系爭房屋占用事實，上訴人於95年10月20日、97年3月12日兩次分別寄發存證信函催告被上訴人拆遷系爭房屋（見原審卷第129、131頁），由此可見上訴人以積極行為反對上開分管契約於分割後繼續發生效力，是本件自無被上訴人所述兩造間已成立默示分管協議之情，亦無民法第425條之1第1項規定適用，即堪認定。

- (三)上訴人依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆除A、B地上物及騰空返還占用之土地為有理由，非權利濫用：

1. 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。民法第767條第1項定有明文。又民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制。

01 2. 查兩造原為分割前00之1地共有人之一（見原審卷第391頁土
02 地登記謄本），上訴人、被上訴人於93年間因分割及買賣原
03 因分別單獨取得1044地、1047地所有權（過程如上開不爭執
04 (一)至(四)）。被上訴人除保有1047地所有權外，其所有之系爭
05 地上物占用1044地（參上開不爭執事項(五)、附圖所示）面積
06 將近3分之1（計算式：166.25平方公尺÷523.37平方公尺）
07 並占用該土地中心部位，顯已妨害上訴人可完整使用土地利
08 益，上訴人基於所有權人地位欲收回使用而請求被上訴人拆
09 屋還地，自非屬專以損害被上訴人為目的，且無證據顯示上
10 訴人收回1044地再行利用之經濟價值，低於被上訴人拆除
11 A、B地上物所受之損害，故上訴人訴請拆屋還地，乃屬權利
12 之正當行使，難認有何權利濫用之情，故被上訴人此部抗
13 辯，並無理由。

14 3. 是以，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除
15 A、B地上物並騰空返還，為有理由。

16 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人
17 應將A、B地上物拆除並將該占用土地部分騰空返還予上訴
18 人，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決並
19 駁回其假執行之聲請，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部
20 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
21 文第一、二項所示。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
23 均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併
24 此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

27 民事第一庭審判長法 官 劉雪惠

28 法 官 廖曉萍

29 法 官 鍾志雄

30 以上正本係照原本作成。

31 本件不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
02 書記官 蔣若芸