臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度重訴字第53號

原　　告　林俊誠

被　　告　統一超商股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅智光

訴訟代理人　宋軒樓

　　高淑琳

被　　告　吳秋滿

000000000000000000

訴訟代理人　林國漳律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。查原告起訴時主張：㈠被告統一超商股份有限公司（下稱統一超商）及吳立民應將坐落於宜蘭縣○○鎮○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）上，門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路0段000○000號之建物拆除，並將所占用之土地騰空返還原告及全體共有人；㈡被告統一超商及吳立民應給付原告自109年1月29日起至訴訟判決日止，出租系爭土地及建物所得租金之不當得利（見本院卷第7頁、第33頁）。嗣原告變更被告吳立民為吳秋滿且更正聲明為：㈠被告吳秋滿應將系爭土地上如宜蘭縣宜蘭地政事務所111年2月10日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示地上物（下稱編號A地上物）

拆除，並將編號A地上物及附圖編號B所示停車場（下稱編號B停車場）占用之土地返還予原告及其他共有人；㈡被告統一超商應自編號A地上物及編號B停車場遷出；㈢被告吳秋滿應給付原告新臺幣（下同）24萬2,121元及自110年12月30日起至拆除並返還第1項所示地上物及土地之日止，按月給付原告2萬2,011元（見本院卷第195頁）等情，經核關於被告變更為吳秋滿部分，與原訴之基礎社會事實同一，而其餘聲明之變更僅屬更正事實上及法律上之陳述，依前述說明，於法無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人之一，同段1389地號土地所有權應有部分為21600分之9463、同段1390地號土地所有權應有部分為2835分之1271。而被告吳秋滿竟未經系爭土地全體共有人之同意，擅自占有系爭土地如附圖編號A、B部分，除有興建編號A地上物外，更自109年7月10日起將編號A地上物及編號B停車場出租予被告統一超商，而無權占有上開土地，並受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。為此，爰依民法第767條第1項、第821條及第179條規定提起本件訴訟，並聲明如前述。

二、被告方面：

㈠被告吳秋滿部分：被告吳秋滿之母吳陳貞蕊、弟弟吳立民（下逕稱其名）為系爭土地共有人之一，並因分管契約而得就系爭土地為使用收益，吳陳貞蕊並興建編號A地上物，之後於109年間始將房屋稅納稅義務人變更為被告吳秋滿。而系爭土地於原告成共有人以前，原共有人間已有分管契約，原告就此亦可得而知，而應受分管契約之拘束，是原告主張被告吳秋滿無權占有系爭土地如附圖編號A、B所示部分，而請求拆除編號A地上物、返還土地及給付相當租金不當得利，即無理由。再者，原告明知系爭土地上有編號A地上物存在，而仍於購買後提起本件訴訟，顯然違背誠信原則，有權利濫用之情形，是原告之訴無理由，並聲明：原告之訴駁

回，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

㈡被告統一超商部分：被告吳秋滿有合法使用系爭土地如附圖編號A、B部分之權源，已如前述。而被告吳秋滿再於109年7月10日將編號A地上物1樓全部及空地出租於統一超商，租期自109年9月1日起至119年8月31日止，顯見被告統一超商使用上述承租範圍應屬有權占有。是原告請求被告統一超商遷出編號A地上物及編號B停車場仍無理由。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於110年1月29日因買賣為原因取得系爭土地所有權應有部分，而為系爭土地之共有人之一。

㈡系爭土地上目前坐落有編號A地上物以及編號B停車場。

㈢編號A地上物之事實上處分權人為被告吳秋滿，被告吳秋滿並於109年7月10日與被告統一超商訂立租賃契約，約定由被告吳秋滿將編號A地上物1樓全部及空地（包括同段1384、1388、1389、1390地號土地）出租予被告統一超商、租期自109年9月1日起至119年8月31日止、而114年8月31日以前租金每月5萬5,000元、114年9月1日以後每月6萬元。上述編號A地上物1樓部分及編號B停車場目前為被告統一超商占有使用。

㈣系爭土地其中同段1389地號土地109年申報地價為每平方公尺4,238元、同段1390地號土地109年申報地價為每平方公尺4,240元。

四、原告進而主張，被告吳秋滿無合法使用系爭土地如附圖編號A、B部分之權源，除應拆除編號A地上物外，並應返還占有土地，並給付原告相當租金之不當得利，且被告統一超商亦應從編號A地上物及編號B停車場遷出等情，被告則否認之，並以前詞為辯，是經整理後，確認本件應審酌之爭點為：㈠被告有無使用系爭土地之合法權源？㈡原告請求被告吳秋滿拆除編號A地上物及返還系爭土地編號A、B部分予原告及全體共有人有無理由？㈢原告請求統一超商遷出編號A地上物

及編號B停車場有無理由？㈣原告請求被告吳秋滿給付相當租金不當得利有無理由？若有理由金額為若干始為合理？茲分述如下。

五、按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約。而共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。且分管契約之內容，雖通常為共有人分別占有共有物之特定部分而為管理，然其所約定占有共有物之特定部分，並不以應有部分換算者為限，較應有部分換算為多或少均無不可，甚至部分共有人未占有共有物，均足當之。

⑴查證人吳鴻衍於本院審理時證稱，據長輩傳稱最早開墾之祖先有7子，共同開墾之土地就由7大房逐代傳承，迄今已經百餘年。而就其所知，系爭土地雖是共有，但是分予被告吳秋滿之曾祖父耕作，其他共有人不得使用，相同地，吳秋滿該房雖在其他土地亦屬共有人，但吳秋滿該房亦不得主張其餘土地之使用權利。而吳秋滿家人使用系爭土地甚至興建建物至今已有2、30年，也不曾聽過有其他共有人主張不能興建建物或其他權利等語（見本院卷第206頁至第208頁）；再互核原告所舉證人吳中銘亦於本院審理時證稱，依據祖先於西元1885年鬮分書原稿，祖先共同開墾土地分成7分，由各房分別耕作，自清朝以來即是如此，而被告吳秋滿這房目前是由吳陳貞蕊、吳立民為共有人，渠承繼分作範圍就是目前系爭土地之範圍等語（見本院卷第234頁至第236頁），而上開證人現為或曾為系爭土地共有人，就系爭土地之使用狀況，應甚清楚，且2位證人所述上情亦大致相符，並無刻意偏袒何造之情形，尚且證人吳中銘亦為出售系爭土地所有權應有部分予原告之出賣人，此有買賣契約等資料存卷可參（見本院卷第211頁至第225頁），但於本院審理時就被告吳秋滿聲請傳喚之證人吳鴻衍所證述內容亦表示認同等情（見本院卷

第235頁），足見證人上開所述內容應屬事實而可採。故由上述可知，以被告吳秋滿之祖先自清朝時期即立有鬮分書，將共有之土地分由7大房各自耕作使用，被告吳秋滿之曾祖父繼承分作範圍即目前系爭土地範圍並由後代即吳陳貞蕊、吳立民登記為共有人而延續使用至今，且吳陳貞蕊使用系爭土地或於系爭土地興建編號A地上物迄今已2、30年，其他共有人亦未曾有過干涉或提起訴訟主張土地權利等情觀之，實已符合前述共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人各自占有之土地，未予干涉，並已多年，而可認系爭土地至少存在共有人間之默示分管協議，即由共有人吳陳貞蕊、吳立民分管系爭土地之事實。

⑵至於原告所舉證人吳中銘於本院審理時雖曾證稱：「土地很早以前就是共有沒有錯，而且也有鬮書來分配，就像分家產一樣，但是有人土地比較早賣掉就是我陳述書寫4次土地異動，有些人有耕作的地方被剝奪，但是例如徵收分成7分，大家都有，並不是由按照耕作者的人來收取，若要繼續分管應該在土地異動之後另為約定。」等語（見本院卷第235頁），並提出陳述書主張相關土地經徵收之補償費均分成7等分由親族領取，而無談論分管協議等語（見本院卷第239頁至第241頁）。然查，所謂分管協議，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，已如前述，至於土地產權之異動抑或土地全部或特定部分之出售、徵收所得價款分配，所涉及係所有權歸屬問題，不因土地有無分管契約而影響，故證人吳中銘以相關土地徵收款係分配由親族7大房取得，認與土地分管狀態不符云云，實有誤解分管契約之意涵，是自無從以此部分即為原告有利之認定。

六、再按，在民法第826條之1規定修正施行前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依大法官會議釋字349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷。故共有人與其他共有人訂立共有物分管

之特約後，將其應有部分讓與第三人時，除該受讓人不知有分管契約，亦無可得而知之情形外，受讓人仍應受共有物分管契約之拘束，以維護法律秩序之安定。查依證人吳中銘於本院審理時之證述，與系爭土地其他共有人出賣系爭土地所有權應有部分時，曾帶原告至現場去看過，原告當時有看到建物、停車場之使用現況等語（見本院卷第233頁）。又被告吳秋滿、統一超商係於109年7月10日簽訂系爭租約，約定租期自109年9月1日起至119年8月31日止等情，有書面租賃條件在卷可查（見本院卷第89頁至第94頁），足認原告於109年12月20日取得系爭土地所有權應有部分前，既曾與證人吳中銘至現場實地查訪，而證人吳中銘就系爭土地開墾過程、共有人分作、分管情形均如前述瞭解甚詳，是原告於買受系爭土地所有權應有部分並與證人吳中銘接洽時，應已知悉或可得知悉系爭土地分管狀態以及被告吳秋滿、統一超商間已就系爭土地訂有租賃契約，而由被告統一超商使用系爭土地特定部分之使用現況，是依上開說明，原告自應受上述默示分管協議之拘束。

七、又按共有人於分管範圍，對於共有物有使用收益之權，固非無權占有，即共有人將自己分管範圍，同意他人使用收益者，該他人亦非無權占有。且共有土地之出租，乃典型之利用行為，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意。查如前所述，系爭土地共有人吳陳貞蕊、吳立民基於上述默示分管協議，既得就系爭土地特定部分使用收益，則被告吳秋滿係繼受吳陳貞蕊所興建之編號A地上物，且經分管權人之同意就系爭土地如附圖編號A、B部分為使用收益，則被告吳秋滿占有系爭土地如附圖編號A、B部分，即非無權占有。從而，原告請求被告吳秋滿拆除編號A地上物，並返還系爭土地如附圖編號A、B部分予原告及全體共有人，暨請求被告吳秋滿給付不當得利等情，即無理由。

八、另按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，始得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出。查編號A地上物並非無權占有系爭土地，已如前述。是原告請求被告統一超商遷出編號A地上物，依前述說明，即屬無據。再者，被告吳秋滿占有系爭土地如附圖編號B部分，並非無權占有，亦如前述。是被告統一超商既與被告吳秋滿訂立有租賃契約而經被告吳秋滿同意占有使用編號B停車場，則被告統一超商占有使用編號B停車場，亦非無權占有。從而，原告請求被告統一超商自編號A地上物、編號B停車場遷出，亦無理由。

九、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條規定，請求被告吳秋滿拆除編號A地上物，並返還系爭土地如附圖編號A、B部分及給付不當得利，併請求被告統一超商自編號A地上物、編號B停車場遷出等情，均無理由，應予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

民事庭　法　官　蔡仁昭

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日之不變期間內，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　　7　　月　　21　　日

書記官　劉婉玉