

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第83號

原告

即反訴被告 李明宗

訴訟代理人

楊家寧律師

莊銘有律師

陳敬穆律師

上 1 人 之

複代理人 陳頡宇律師

被告

即反訴被告 林俊甫

訴訟代理人 黃憲男律師

被告

即反訴原告 林錫泉

訴訟代理人 戴家旭律師

楊哲睿律師

反訴被告 春天家福建設有限公司

法定代理人 林紋如

反訴被告 李政昌

陳桂

林清華

指定送達：桃園市○○區○○○路○○○  
0號

曾美鶴

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國114年5月7日  
言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

- 02 一、被告林俊甫應將坐落宜蘭縣○○鎮○○0段000地號土地上，  
03 如宜蘭縣羅東地政事務所民國113年3月5日羅測土字第06280  
04 0號土地複丈成果圖所示編號A之地上物（面積69.43m<sup>2</sup>，一  
05 層磚木造鐵皮頂，門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路000巷00  
06 號）拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有人。
- 07 二、被告林錫泉應將坐落宜蘭縣○○鎮○○0段000地號土地上，  
08 如附圖所示編號B之地上物（面積104.32m<sup>2</sup>，二層RC加強磚  
09 造，門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路000巷00號）、編號C之  
10 地上物（面積73.23m<sup>2</sup>，一層磚木造鐵皮頂，無門牌）拆  
11 除，並將土地騰空返還原告及全體共有人。
- 12 三、本訴訴訟費用由被告林俊甫負擔25分之7，被告林錫泉負擔2  
13 5分之8。
- 14 四、本判決第1、2項於原告以新臺幣458,238元為被告林俊甫、  
15 新臺幣1,165,098元為被告林錫泉供擔保後，得假執行；但  
16 被告林俊甫以新臺幣1,374,714元、被告林錫泉以新臺幣3,4  
17 95,294元為原告供擔保，得免為假執行。
- 18 五、反訴原告之反訴均駁回。
- 19 六、反訴之訴訟費用由反訴原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序事項：

- 22 一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求  
23 權基礎事實同一者，不在此限。」；「不變更訴訟標的，而  
24 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追  
25 加」，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明  
26 文。又「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。」，  
27 民事訴訟法第262條第1項亦有明定。

28 (一)本訴部分：

29 本件原告李明宗起訴時原聲明：(一)被告A應將坐落於宜蘭縣  
30 ○○鎮○○0段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀略  
31 圖所示A1建物（坐落位置及面積以地政實測為準）拆除，並

01 將土地騰空返還原告及全體共有人；(二)被告B應將系爭土地  
02 上如起訴狀略圖所示B1建物（坐落位置及面積以地政實測為  
03 準）拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有人；(三)被告C  
04 應將系爭土地上如起訴狀略圖所示C1建物（坐落位置及面積  
05 以地政實測為準）拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有  
06 人；(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年6月24日具  
07 狀變更聲明為：(一)被告林俊甫應將坐落系爭土地上，如宜蘭  
08 縣羅東地政事務所113年3月5日羅測土字第062800號土地複  
09 丈成果圖（下稱附圖）所示編號A之地上物（面積69.43m<sup>2</sup>，  
10 一層磚木造鐵皮頂，門牌號碼為宜蘭縣○○鎮○○路000巷0  
11 0號，下稱系爭A建物）拆除，並將土地騰空返還原告及全體  
12 共有人；(二)被告林錫泉應將坐落系爭土地上，如附圖所示編  
13 號B之地上物（面積104.32m<sup>2</sup>，二層RC加強磚造，門牌號碼  
14 為宜蘭縣○○鎮○○路000巷00號，下稱系爭B建物）、編號  
15 C之地上物（面積73.23m<sup>2</sup>，一層磚木造鐵皮頂，無門牌，下  
16 稱系爭C建物）拆除，並將土地騰空返還原告及全體共有  
17 人；(三)願供擔保請准宣告假執行等情（見本院卷(二)第7  
18 頁），經核，李明宗更正被告之姓名及拆除範圍部分，均非  
19 變更訴訟標的，僅屬更正事實上及法律上之陳述，依前述說  
20 明，於法均無不合，自應准許。

21 (二)反訴部分：

22 本件反訴原告即被告林錫泉原提起反訴時聲明：(一)確認反訴  
23 被告即原告李明宗、反訴被告春天家福建設有限公司（下稱  
24 春天公司）就系爭土地於112年7月20日所為贈與之債權行為  
25 及112年8月2日以贈與為原因所為之所有權移轉登記之物權  
26 行為均無效；(二)李明宗應將坐落系爭土地上，如民事反訴起  
27 訴狀略圖所示A部分建物（位置、面積以地政機關測量為  
28 準）拆除、B部分（位置、面積以地政機關測量為準）上方  
29 之木樁、塑膠管清除，並將占用土地騰空返還反訴原告即被  
30 告林錫泉及其他共有人。嗣於113年11月6日以具狀撤回上開  
31 第2項之聲明，並追加李政昌、陳桂、林清華、曾美鶴、林

01 俊甫為追加反訴被告（見本院卷(二)第171至173頁）【林錫泉  
02 另追加林平輝、林石波、林招雲、林瑞豐、王林美春、林麗  
03 鳳、溫中元、溫中慧、溫靜美、陳國書、王家麗、林太欣、  
04 林貴美、詹連財律師即林太山之財產管理人、林漢生、陳林  
05 春美、林漢清、林漢揚、林秋美、林貴惠、林千滌、林湘  
06 縈、蕭淑慎、林漢忠、李嘉滋、蕭亦瑄、蕭宇柔、林古秀  
07 雲、林譯椿、林碧珠、林王來富、林昂模、林桂腕、林昂  
08 蔚、林初美、林慶美、林光廷、林友火、游長慶、游素嫻、  
09 張慶宏、張慶裕、張菱娟、林游素珍、游素貞、游美玉、游  
10 美娟、游文彬、游文俊、游文慧、游文傑、劉耀彰、劉女  
11 英、劉文瑛、劉惠瑛、劉耀駿、林佳慧、林柏良、林麗馨、  
12 林盛椿、林得誠、林順通、林阿蚶、林清宜、林志雄、林純  
13 如、林春子、林碧雄、簡林秋子、李朝清、李朝森、李朝  
14 朋、林顯明、林宗慶、林宗泰、林信良、林信宏、林樹坤、  
15 林木昌、林茂松、楊麗萍、林志傑、沈欣逸、謝馥禧、林敏  
16 純、劉紘圻（原名劉秉奇）、魏憶婷、魏聚瑋、林佳妮、魏  
17 進富、黃素琴、林忠雄、陳豪隆、陳豪馨、陳素玲、林黃來  
18 有、林等潭、林等生、林麗珠、林麗華、林麗霞、李鴻圖、  
19 李克仁、鐘清水、鐘世舜、鐘世明、李春蝶、李春香、李春  
20 如、楊明燦、楊明賢、楊明德、楊栢合、楊栢粉、楊秋梅、  
21 楊碧紅、蕭明賢、吳榮財、林佩蓉、林金燦、林建志、林明  
22 政、林佩緯、林文彥、林曉娟、曾林素嬌、林水金、黃紹  
23 庭、林本原、林正文、林心蕾、林正雄、林春生、蔡易珍、  
24 林賜郎、林大為、林麗秋、張麗卿、林麗華、林麗娟、林萬  
25 成、李孝銘、李孝萍、李孝蓉、李孝芬、謝林阿春、簡林阿  
26 葱、林溫淇等149人為追加反訴被告部分，因追加反訴不合  
27 法，業經本院另以裁定駁回，不予贅述】，並最終確認其反  
28 訴之聲明為：(一)確認李明宗與春天公司就系爭土地於112年7  
29 月20日所為之贈與之債權行為及112年8月2日以贈與為原因  
30 所為所有權移轉登記之物權行為均無效；(二)確認林錫泉對系  
31 爭土地上之系爭B、C建物之地上權登記請求權存在等情（見

01 本院卷(三)第13至25頁)等情，經核，林錫泉於本院言詞辯論  
02 終結前撤回拆除地上物部分之請求，合於民事訴訟法第262  
03 條第1項之規定，另其追加請求確認地上權存在部分，與其  
04 原訴請確認李明宗與春天公司間之贈與關係無效，均係就其  
05 以系爭B、C建物占用系爭土地之法律上正當權源所生爭執，  
06 核屬同一基礎事實，於法並無不合，應予准許。

07 二、次按，「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對  
08 於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」；「反  
09 訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方  
10 法不相牽連者，不得提起。」，民事訴訟法第259條、第260  
11 條第1項分別定有明文。又「所謂反訴之標的與本訴之標的  
12 及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本  
13 訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴  
14 被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係  
15 而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之  
16 法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主  
17 張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發  
18 生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分  
19 相同，均可認兩者間有牽連關係。」（最高法院91年度台上  
20 字第262號民事裁判參照）。經查，林錫泉於言詞辯論終結  
21 前，對於李明宗、春天公司、李政昌、陳桂、林清華、曾美  
22 鶴及林俊甫提起反訴（見本院卷(二)第13至14頁；本院卷(三)第  
23 13至24頁），訴請確認李明宗、春天公司間就系爭土地應有  
24 部分1/1000於112年7月20日所為贈與之債權行為及112年8月  
25 2日以贈與為原因所為所有權移轉登記之物權行為均無效，  
26 及主張其係以系爭B、C建物，和平、公然、繼續占用系爭土  
27 地逾20年，而時效取得地上權，進而請求訴請確認其就系爭  
28 B、C建物有地上權登記請求權之存在等節，核李明宗是否為  
29 系爭土地之所有權人，及林錫泉是否就系爭B、C建物有地上  
30 權登記請求權存在，與李明宗於本訴中是否得請求拆屋還  
31 地，二者所主張之法律關係密切，且審判資料有牽連性，依

01 上說明，核無不合，應予准許。

02 三、本件反訴被告春天公司、李政昌、陳桂、林清華、曾美鶴經  
03 合法通知，未於114年3月12日言詞辯論期日到場，嗣經本院  
04 第2次合法通知，復未於114年5月7日言詞辯論期日到場，核  
05 均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第3  
06 85條第1項後段之規定，職權就春天公司、李政昌、陳桂、  
07 林清華、曾美鶴部分，由林錫泉一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、本訴部分：

10 (一)原告主張：伊為系爭土地之共有人，而林俊甫、林錫泉未經  
11 其或其他共有人之同意，亦無其他法律上正當權源，竟在系  
12 爭土地上分別以系爭A、B、C建物，無權占用系爭土地如附  
13 圖所示編號A、B、C部分，爰依民法第767條第1項前段、中  
14 段及第821條之規定，請求其等應分別將前揭建物拆除，並  
15 將土地騰空返還予原告及全體共有人等語。並聲明：如程序  
16 事項變更後聲明所示。

17 (二)被告則以：

18 1.林俊甫部分：系爭A建物係伊於102年6月間向系爭土地前共  
19 有人即訴外人林木溪購入，伊同時買入系爭土地之應有部分  
20 2/90，換算面積約131.28m<sup>2</sup>，而伊既為系爭土地共有人之  
21 一，參照司法院(72)廳民一字第0875號函之意見，可知伊  
22 並非民法第821條規定之第三人，且伊使用系爭土地之範圍  
23 並未逾越應有部分範圍，自無損害原告或其他共有人之權  
24 益。又系爭A建物之門牌於43年2月16日前即存在，足見系爭  
25 A建物已存在久遠，而系爭土地其他共有人亦從未對此爭  
26 執，且系爭土地除系爭A建物外，尚有多處建物散落，歷任  
27 土地共有人就使用、收益、及各自占有特定位置之土地，均  
28 互為肯認，堪認系爭土地共有人存有各自管有使用特定土地  
29 之默示分管協議存在。再者，林俊甫係於102年向林木溪購  
30 入系爭A建物及系爭土地所有權應有部分2/90，而原告則於1  
31 12年7月間受贈系爭土地應有部分1/1000，前開默示分管契

01 約對彼此仍繼續存在，而原告取得系爭土地所有權應有部分  
02 後隨即對系爭土地上少數建物提起拆屋還地訴訟，由此可  
03 知，原告權利之行使顯係以損害他人為主要目的，且原告就  
04 系爭土地應有部分經換算後面積甚少，足見其就系爭土地之  
05 使用利益甚微，然拆除系爭A建物將危害甚大，是原告顯有  
06 權利濫用之虞；另引用林錫泉主張原告與春天公司間就系爭  
07 土地應有部分1/1000所為之贈與之債權行為及物權行為屬通  
08 謀虛偽意思表示而無效之答辯等語為辯。

09 2.林錫泉部分：伊係於84年12月及98年間陸續取得系爭土地之  
10 所有權應有部分，合計應有部分為675/6000，而系爭B、C建  
11 物雖未辦理保存登記，然目前狀態良好，並由伊與眷屬居住  
12 使用近40年，反觀原告係在伊提起另案分割共有物訴訟後始  
13 自春天公司取得系爭土地應有部分1/1000，且無使用系爭土  
14 地之情，足見原告取得系爭土地應有部分之目的僅為提起本  
15 件訴訟，而非對系爭土地有何使用收益規劃，是其為節省裁  
16 判費及商業投資利益與伊居住權利相比，顯不對等，顯屬權  
17 利濫用，亦不符合比例原則，並有害其適足居住權；又原告  
18 與春天公司間就系爭土地應有部分1/1000所為之贈與之債權  
19 行為及物權行為屬通謀虛偽意思表示而無效，其自不能取得  
20 所有權，亦不得本於所有權人地位，行使物上請求權。再  
21 者，伊已和平、公然、繼續以系爭B、C建物占有使用系爭土  
22 地超過20年以上，故伊就此範圍已時效取得地上權等語為  
23 辯。

24 3.均聲明：(1)原告之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不利判  
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 (三)得心證之理由：

27 1.原告主張系爭土地現登記為其與其他共有人共有，而系爭土  
28 地上有系爭A、B、C建物分別占用系爭土地上如附圖所示編  
29 號A、B、C部分，且系爭A建物之唯一事實上處分權人為林俊  
30 甫，另系爭B、C建物之唯一事實上處分權人為林錫泉乙節，  
31 業據其提出照片、地籍圖謄本、土地登記第一、二類謄本、

01 地籍異動索引、戶籍謄本、家事公告查詢結果等件為憑（見  
02 本院卷(一)第11至23頁、第63至117頁、第169至269頁、第361  
03 至363頁），並有台灣電力股份有限公司宜蘭區營業處回  
04 函、宜蘭縣政府財政稅務局回函檢附之稅籍紀錄表、稅籍登  
05 記表、課稅明細表、平面圖附卷可按（見本院卷(一)第475至4  
06 89頁），復經本院囑託宜蘭縣羅東地政事務所派員會同履勘  
07 現場並鑑測屬實，有本院113年3月12日之勘驗筆錄、照片  
08 （見本院卷(一)第435至457頁）及宜蘭縣羅東地政事務所繪製  
09 之複丈成果圖即附圖在卷可稽（見本院卷(一)第469頁），而  
10 林俊甫、林錫泉對上情亦均不爭執（見本院卷(二)第54至55  
11 頁），是原告前開主張之事實，首堪認定。

12 2.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
13 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」；「各共有人  
14 對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回  
15 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民法  
16 第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。又「以  
17 無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物  
18 有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，  
19 原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得  
20 占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告  
21 之請求為有理由。」（最高法院92年度台上字第312號民事  
22 裁判意旨參照）。且按，「未經共有人協議分管之共有物，  
23 共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體  
24 之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意  
25 占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向  
26 全體共有人返還占用部分。」（最高法院74年度第2次民事  
27 庭會議決定(三)參照）。經查，原告進而主張系爭A、B、C建  
28 物係無權占用系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，故請  
29 求林俊甫應拆除系爭A建物，林錫泉應拆除系爭B、C建物，  
30 並分別將土地騰空後返還予系爭土地全體共有人，林俊甫、  
31 林錫泉則以前詞置辯，依上說明，即應由其等就取得占有係

01 有正當權源之事實證明之。經查：

02 (1)林錫泉、林俊甫辯稱原告與春天公司間就系爭土地應有部分  
03 1/1000之贈與為通謀虛偽意思表示為無效，故原告並未合法  
04 取得系爭土地所有權應有部分，自不得本於所有權人地位，  
05 行使民法第767條第1項規定之物上請求權，並無理由：

06 ①按「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表  
07 示無效。但不得以其無效，對抗善意第三人。」，民法第  
08 87條第1項固有明文，惟「民法第81條第1項所謂通謀虛偽  
09 意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示  
10 而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非  
11 真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無  
12 欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思  
13 者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契  
14 約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交  
15 付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立。」（最高法  
16 院86年度台上字第3865號民事裁判要旨參照）；且「第三  
17 人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三  
18 人應負舉證之責」（最高法院99年度台上字第1578號民事  
19 裁判要旨參照），是若應負舉證責任之一造先不能舉證，  
20 以證實自己主張之事實為真實，則他造就其抗辯事實即令  
21 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，仍難認負舉證責任之  
22 一方已盡其舉證之責，自不得為其有利之認定（最高法院  
23 93年度台上字第2158號民事裁判要旨參照）。

24 ②經查，林錫泉、林俊甫辯稱原告與春天公司間就系爭土地  
25 應有部分1/1000之贈與為通謀虛偽意思表示為無效，故原  
26 告並未合法取得系爭土地所有權應有乙節，為李明宗所否  
27 認，依上說明，自應由其等負舉證之責，然其等迄至言詞  
28 辯論終結前，並未提出任何證據說明，其空言以李明宗為  
29 春天公司之股東，故雙方間之就系爭土地應有部分1/1000  
30 之贈與應屬通謀虛偽意思表示而為無效等語，自無足採。

31 (2)林俊甫主張民法第821條「第三人」，不包括系爭土地共有

01 人在內，並無理由：

02 ①林俊甫辯稱其係系爭土地之共有人之一，並非民法第821  
03 條所稱之「第三人」，原告不得依民法第767條第1項前  
04 段、中段、第821條前段對其請求拆屋還地。惟按，「若  
05 共有人之一人，越其應有部分行使所有權時，他共有人得  
06 對之行使物權的或債權的請求權，並得單獨對之提起以此  
07 項請求權為標的之訴。」，司法院院字第1950號解釋(一)後  
08 段參照。又「各共有人按其應有部分，對於共有物之全部  
09 雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收  
10 益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有  
11 物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不  
12 顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收  
13 益，即屬侵害他共有人之權利。」(最高法院62年台上字  
14 第1803號民事裁判意旨可資參照)。「未經共有人協議分  
15 管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵  
16 得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物  
17 之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求  
18 除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。但不得將  
19 各共有人之應有部分固定於共有物之特定部分，並進而主  
20 張他共有人超過其應有部分之占用部分為無權占有而請求  
21 返還於己。」(最高法院74年度第2次民事庭會議決定(三)  
22 決議參照)。且司法院(77)廳民一字第1199號函之司法  
23 院第一廳研究意見亦謂：「各共有人本其所有權之作用，  
24 對於共有物之全部，均有使用收益權，惟其使用收益之  
25 權，應按其應有部分而行使之，如共有人對共有物之特定  
26 部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，倘未經他共  
27 有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵  
28 害他共有人之權利他共有人自得本於所有權，請求除去其  
29 妨害或請求向全體共有人返還占用部分。」。而「未經共  
30 有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用  
31 收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人同意

01 而就共有物之全部或一部占用收益，他共有人得本於所有  
02 權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分，此  
03 為本院一向所持之見解。」（最高法院86年度台上字第27  
04 5號民事裁判要旨參照），由此可徵，我國實務見解多數  
05 均肯認共有人間仍得依民法第821條前段規定向其他共有  
06 人請求。

07 ②至林俊甫所援引之司法院（72）廳民一字第0875號函所載  
08 司法院第一廳研究意見固稱：「一、民法第818條規定：  
09 『各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用  
10 收益之權。』可知各共有人本其所有權之作用，對於共有  
11 物之全部均有使用收益權，惟此使用收益權應按其應有部  
12 分而行使，不得損及他共有人之利益，若有侵害，則與侵  
13 害他人之所有權同。被侵害人之他共有人，自得依侵權行  
14 為之規定，而行使其損害賠償請求權（參照最高法院51年  
15 台上字第3495號、62年台上字第1803號判例）。二、至民  
16 法第821條規定有人對於第三人之權利，係指共有人對第  
17 三人無權占有或侵奪共有物所可行使之權利而言。占有共  
18 有物全部之共有人，既非第三人，亦非無權占有，似無該  
19 條規定之適用。但在司法院院字第1950號解釋(一)後段未變  
20 更前，裁判上仍恐受其拘束。」，然此司法行政之研究，  
21 究非得拘束本院，自不影響本件之論斷，且應有部分，係  
22 指共有人對共有物所有權所享權利之比例，此種應有部分  
23 是抽象而非具體，非侷限於共有物之特定部分，而係抽象  
24 存在於共有物之任何微小部分上，其分量雖不如所有權之  
25 大，但其內容、性質及效力，與所有權完全無異，僅其行  
26 使權利，應受應有部分之限制而已，故本院審酌民法第82  
27 1條之立法目的，既在於保護共有人得就共有物之全部，  
28 不待全體共有人共同行使權利，得自行本於所有權之請  
29 求，以保護其所有權應有部分不受侵害，倘共有人未經協  
30 議或他共有人之同意就共有物之全部或一部任意占有用益  
31 時，自屬侵害他共有人之所有權，應許他共有人本於所有

01 權請求除去侵害或請求向全體共有人返還占用部分，是對  
02 於請求之對象，尚無排除其他共有人之必要，林俊甫上開  
03 辯解，並無足採。

04 (3)林俊甫辯稱系爭土地共有人間就系爭土地有默示分管協議，  
05 並無理由：

06 ①按共有物分管契約，固不以共有人明示之意思表示為限，  
07 共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思  
08 表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其  
09 效果意思者而言。「單純之沈默，與默許同意之意思表示  
10 不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為  
11 制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用」  
12 （最高法院92年度台上字第1999號民事裁判意旨參照）。  
13 且「系爭土地上之房屋，縱已建築多年，但上訴人既未能  
14 積極證明土地所有人同意建築，即不能因建築多年即認為  
15 係土地所有人已同意使用，上訴人空言主張被上訴人默示  
16 同意，自不足採。」（最高法院69年度台上字第462號民  
17 事裁判要旨參照）。而「『知悉』並不同於『同意』，  
18 又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或  
19 默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同  
20 意之意思者，始足當之。」（最高法院95年度台上字第29  
21 52號民事裁判要旨參照）。

22 ②查林俊甫雖辯稱系爭土地共有人間就系爭土地有默示分管  
23 協議，然為原告所否認，依上說明，自應由林俊甫就系爭  
24 土地之共有人間如何「實際上劃定使用範圍」、「各自占  
25 有管領各自使用之土地」等節舉證以實其說，而經本院曉  
26 諭其就系爭土地之共有人間存有默示分管協議，有何舉  
27 證，請具體說明何時、以何種方式達成何內容之默示分管  
28 協議，其僅泛稱：再具狀陳報等語（見本院卷(一)第403  
29 頁），惟嗣後其並未提出任何說明，經本院再次詢問就該  
30 默示分管協議部分，有無其他補充或舉證，其亦稱：沒有  
31 其他補充或舉證等語（見本院卷(二)第55頁），而系爭土地

01 除兩造外，尚有諸多共有人，且部分登記之共有人已死  
02 亡，其等繼承人尚未辦理繼承登記，此有原告提出之土地  
03 登記第一類謄本（見本院卷(一)第63至113頁），及林錫泉  
04 提出之系爭土地共有人及繼承人戶籍資料、繼承系統表附  
05 卷可參（見本院卷(二)第207至511頁），然林俊甫迄至言詞  
06 辯論終結前，均未具體指出系爭土地之共有人間係如何實  
07 際上劃定各自使用範圍，並各自占有管領各自使用之土  
08 地，復未提出證據證明系爭A建物興建時，係經當時系爭  
09 土地全體共有人同意，亦未證明系爭土地全體共有人有何  
10 舉動或基於其他情事，而可推知系爭土地全體共有人欲就  
11 系爭A建物坐落之基地成立分管契約，同意僅由林俊甫使  
12 用收益，尚不得僅以系爭土地其他共有人遲未請求拆除系  
13 爭A建物之單純沉默，遽推論有默示分管契約之存在。是  
14 林俊甫抗辯原告應受默示分管協議之拘束，其得有權占有  
15 系爭土地等情，亦無理由。

16 (4)林錫泉辯稱其就系爭土地如附圖所示編號B、C部分已時效取  
17 得地上權，並無理由：

18 ①按「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或  
19 其他工作物為目的而使用其土地之權。」；「以所有之意  
20 思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產  
21 者，得請求登記為所有人。」；「前5條之規定，於所有  
22 權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦  
23 同。」，民法第832條、第769條、第772條分別定有明  
24 文。是「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須  
25 為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之  
26 性質無行使地上權之意思，非有變為以行使地上權之意思  
27 而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。」（最高法  
28 院64年台上字第2552號民事裁判要旨參照）；「主張因時  
29 效取得地上權者，依民法第772條準用同法第769條或第77  
30 0條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，  
31 經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。此項意思依

01 民法第944條第1項之規定，既不在推定之列，故須由主張  
02 時效取得地上權之占有人負證明之責。又占有人在他人土  
03 地上有建築物或其他工作物或竹木之原因，或係本於所有  
04 權之意思或係基於無權占有之意思，或基於越界建築使  
05 用，或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為  
06 他人土地而誤為占有使用，或基於借用之意思，不一而  
07 足，非必皆以行使地上權之意思而占有，以故，尚不能僅  
08 以占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客  
09 觀事實，即認占有人主觀上係基於行使地上權之意思而占  
10 有。」（最高法院91年度台上字第949號民事裁判要旨參  
11 照）；「占有他人土地，雖可能係以行使地上權之意思占  
12 有，亦可能係以取得土地所有權之意思占有，或僅單純使  
13 用土地，而無任何行使權利之意思，是占有土地之人，尚  
14 不得僅憑占有之事實，主張其占有係以行使地上權之意思  
15 為之，而應就其係以行使地上權之意思占有之事實負舉證  
16 責任。」（最高法院87年度台上字第2786號民事裁判要旨  
17 參照）。據此，時效取得地上權之要件，係以行使地上權  
18 之意思繼續占用土地為要件，尚不能僅以占有人在他人土  
19 地上有建築物之客觀事實，即認占有人主觀上係基於行使  
20 地上權之意思而占有。

21 ②林錫泉主張其就系爭土地如附圖所示編號B、C部分已時效  
22 取得地上權，無非以訴外人林阿澳、林文仁興建系爭B、C  
23 建物時，其等主觀意思衡情應為使其等房屋得以合法使用  
24 系爭土地，而其等對於系爭土地並無租賃、使用借貸、分  
25 管契約或相類似之法律上合法權源，應可知其等自始係以  
26 行使地上權之意思占用系爭土地，而分別自55年1月、74  
27 年11月起接續由林阿澳、林文仁及林錫泉和平、公然、繼  
28 續占用系爭土地迄今等節為由，並提出門牌證明書、宜蘭  
29 縣羅東鎮公所回函，台灣電力公司宜蘭區營業處回函、台  
30 灣自來水公司裝置證明、土地四鄰證明書等件為憑（見本  
31 院卷(二)第517至529頁），及引用宜蘭縣政府財政稅務局回

01 函檢附之房屋稅籍紀錄表、房屋稅籍登記表、課稅明細表  
02 為佐（見本院卷(一)第33至41頁、第479至487頁）。然此為  
03 原告所否認。

04 ③經查，觀諸卷附房屋稅籍紀錄表、房屋稅籍登記表、課稅  
05 明細表，及林錫泉所提出之門牌證明書，至多僅能證明系  
06 爭C建物為林錫泉祖父林阿澳興建，自55年1月起課房屋  
07 稅，並於85年1月3日編定門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街00  
08 號，嗣由林錫泉之養父林文仁繼承，另系爭B建物為林文  
09 仁興建，且自74年11月起課房屋稅，其後，系爭B、C建物  
10 均由林錫泉單獨繼承，並因門牌整編，均編為宜蘭縣○○  
11 鎮○○路000巷00號之事實，而依宜蘭縣羅東鎮公所核發  
12 之舊有合法房屋證明，亦僅可證系爭C建物於73年10月15  
13 日前已存在乙節，另參諸台灣電力公司宜蘭區營業處回  
14 函、台灣自來水公司裝置證明等資料，僅可證系爭B建物  
15 自53年3月1日起以住宅為目的裝表供電，自77年5月20日  
16 開始供水使用等情，尚難據以推認林錫泉或其被繼承人林  
17 阿澳、林文仁係以行使地上權之意思而占有系爭土地如附  
18 圖所示編號B、C部分。

19 ④再觀諸林錫泉提出之土地四鄰證明書，係由與其同居之配  
20 偶即訴外人林碧詩、長女即訴外人林岱霖、次女林育岑所  
21 出具，均記載其等「證明林錫泉自81年8月31日開始至113  
22 年8月8日止計31年，依民法第769條規定以所有之意思二  
23 十年間和平、公然、繼續占有坐落羅東鎮新群1段631地號  
24 土地，完成占有時效請求登記為所有權人。」等語（見本  
25 院卷(二)第525至529頁），則依其等所出具之土地四鄰證明  
26 足認林錫泉係以「取得土地所有權之意思占有」，益徵林  
27 錫泉以系爭B、C建物占用系爭土地如附圖所示編號B、C部  
28 分，並非以行使地上權之意思為之，依上說明，即與時效  
29 取得地上權之要件未合，林錫泉自無從就系爭土地時效取  
30 得地上權登記請求權。

31 (5)林俊甫、林錫泉辯稱原告訴請拆屋還地為權利濫用，並無理

01 由：

02 ①按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主  
03 要目的。」，民法第148條第1項固有明文。而「權利之行  
04 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使  
05 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之  
06 損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益  
07 極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以  
08 損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然  
09 之解釋。」（最高法院71年台上字第737號民事裁判要旨  
10 參照）。「若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而  
11 苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之  
12 內。」（最高法院45年台上字第105號民事裁判意旨參  
13 照）。準此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為  
14 主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害  
15 顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害  
16 他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益  
17 時，亦難認係權利濫用。

18 ②查本件原告為系爭土地之共有人，已如前述，其依民法第  
19 767條第1項前段、中段及第821條之規定提起本件訴訟，  
20 係以維護所有權之圓滿行使為目的，核屬權利之正當行  
21 使，而本件原告起訴請求林錫泉、林俊甫拆屋還地，如因  
22 此影響其現實使用之利益，此為拆屋還地當然之結果，苟  
23 無其他特別利益失衡之情事，尚難遽認原告主觀上即係以  
24 損害他人為目的，而林錫泉、林俊甫雖辯稱原告之應有部  
25 分甚微，此部分起訴係以損害其等為主要目的，然觀諸原  
26 告提出系爭土地其他共有人即反訴被告李政昌、陳桂、林  
27 清華、曾美鶴於另案提出之民事答辯狀可見，系爭土地尚  
28 有諸多共有人表達林錫泉未經共有人同意，不法占用系爭  
29 土地並違建多年，應拆除違建並歸還土地予共有人等意旨  
30 （見本院卷(二)第129至134頁），由此可徵，除原告個人利  
31 益外，尚有諸多共有人之利益須一併審酌，且系爭土地既

01 為共有之土地，其管理使用之利益自歸屬於全體共有人，  
02 利益應為全體共有人共得，倘不拆除系爭A、B、C建物，  
03 勢將導致系爭土地無法完整利用，而將嚴重減損系爭土地  
04 開發利用之經濟效益，反之，林錫泉、林俊甫分別占有使  
05 用系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，僅因私益而占  
06 用並無涉公益性質，經比較衡量後，其等拆除系爭A、B、  
07 C建物所受損失，與其他共有人能完整使用、處分系爭土  
08 地所得利益相較，尚無顯然失衡之情事。此外，林錫泉、  
09 林俊甫均未提出其他證據證明本件有何原告主觀上專以損  
10 害他人為主要目的，及原告行使權利取得之利益，與其等  
11 所受損害顯不相當之客觀情事，是林錫泉、林俊甫此部分  
12 所辯，欠乏依據，亦不可採。

13 (6)林錫泉復辯稱依照兩公約規定之適足居住權，其可居住在系  
14 爭B、C建物，並受到保障等語。惟按，「公民與政治權利國  
15 際公約及經濟社會文化權利國際公約所保障之適足居住權，  
16 係指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居  
17 住環境，非謂人民可在未取得或已喪失正當權源之情況下，  
18 得占有使用他人之不動產或對抗合法權利人行使其權利。」  
19 (最高法院111年度台上字第1598號民事裁判要旨參照)。  
20 查系爭B、C建物無權占用系爭土地，原告係合法行使拆屋還  
21 地之權利等情，已詳述如上，而林錫泉大可以向系爭土地其  
22 他共有人購買其他應有部分，或達成分管協議，或向其他共  
23 有人支付租金等各種方式，合法取得系爭土地如附圖所示編  
24 號B、C部分之使用權，是依前揭說明，林錫泉自不得以此對  
25 抗原告行使拆屋還地之權利。林錫泉請求法院依兩公約保障  
26 其居住權益而免為拆除系爭B、C建物之抗辯，要無可採。

27 (四)綜上所述，林俊甫、林錫泉均未提出其等占用系爭土地上  
28 述範圍之法律上正當權源，則原告依民法第767條第1項前段、  
29 中段、第821條本文訴請其等應分別將系爭A、B、C建物拆除  
30 後，分別將土地騰空返還予系爭土地之全體共有人，為有理  
31 由，應予准許。

01 (五)兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核  
02 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

03 (六)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟  
04 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁  
05 之必要，併此敘明。

06 (七)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

## 07 二、反訴部分：

08 (一)反訴原告主張：李明宗為春天公司之股東，其取得系爭土地  
09 之應有部分實質仍由春天公司控制，2人間之贈與債權行為  
10 及物權行為，應均係基於通謀虛偽意思表示為之，依民法第  
11 87條之規定應屬無效。又系爭C建物係由伊祖父林阿澳興  
12 建，另系爭B建物則由伊養父林文仁興建，且系爭B、C建物  
13 客觀存在系爭土地上，並以和平、公然、繼續占有使用系爭  
14 土地超過20年以上，而系爭土地並無租賃、使用借貸、分管  
15 契約或其他相類似之法律上正當權源，可見林阿澳、林文仁  
16 及伊自始係基於行使地上權之意思占有使用系爭土地，故依  
17 民法第772條準用第769條規定，伊應得就系爭B、C建物所坐  
18 落系爭土地如附圖所示編號B、C部分請求登記為地上權人。  
19 為此，爰訴請確認李明宗與春天公司間就系爭土地應有部分  
20 贈與之債權行為及物權行為無效，及請求確認伊對系爭土地  
21 如附圖所示編號B、C部分之地上權登記請求權存在。並聲  
22 明：如程序事項之反訴部分變更後聲明所示。

23 (二)反訴被告則以：

24 1.李明宗部分：伊為自然人，春天公司則為以營利為目的之社  
25 團法人，雙方基於本身利益，就系爭土地應有部分之贈與法  
26 律行為，不論在債權行為或物權行為，依現行法律均無禁止  
27 之規定，應屬有效，反訴原告稱伊等有通謀虛偽意思表示毫  
28 無根據，另否認反訴原告就系爭土地如附圖所示編號B、C部  
29 分時效取得地上權等語為辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

30 2.林俊甫部分：反訴原告為系爭土地之共有人，其並非基於地  
31 上權之意思占有使用土地，否認反訴原告就系爭土地如附圖

01 所示編號B、C部分時效取得地上權。並聲明：反訴原告之訴  
02 駁回。

03 3.春天公司、李政昌、陳桂、林清華、曾美鶴均未於準備程序  
04 或言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
05 述。

06 (三)得心證之理由：

07 1.按「確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利  
08 益者，不得提起之。」，民事訴訟法第247條第1項定有明  
09 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否  
10 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
11 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若  
12 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有  
13 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁  
14 判先例可資參照）。查本件林錫泉主張李明宗、春天公司間  
15 就系爭土地應有部分1/1000之贈與行為及物權行為無效，以  
16 及確認林錫泉對系爭土地上之系爭B、C建物之地上權登記請  
17 求權存在，此為李明宗、林俊甫所明示否認，顯然兩造就上  
18 開法律行為是否有效以及是否有地上權登記之權利存在與否  
19 發生爭執，林錫泉主觀上認其法律上地位有不安之狀態存  
20 在，而該不安之狀態，能以確認判決將之除去，則林錫泉提  
21 起本件確認之訴即有確認利益，合先敘明。

22 2.林錫泉主張李明宗與春天公司間就系爭土地應有部分1/1000  
23 於112年7月20日所為贈與之債權行為及112年8月2日以贈與  
24 為原因所為所有權移轉登記之物權行為屬通謀虛偽意思表示  
25 而為無效，此為李明宗所否認，而林錫泉就此並未提出任何  
26 證據說明，業如前述（見本判決貳一(三)2.(1)），是林錫泉訴  
27 請確認李明宗與春天公司間就系爭土地應有部分1/1000於11  
28 2年7月20日所為贈與之債權行為及112年8月2日以贈與為原  
29 因所為所有權移轉登記之物權行為無效，自屬無據。

30 3.林錫泉主張其就系爭土地如附圖所示編號B、C部分有地上權  
31 登記請求權存在，並未提出證據證明其係以「行使地上權意

01 思而占有」，而與時效取得地上權之要件不合，林錫泉自無  
02 從就系爭土地時效取得地上權登記請求權，亦如前述（見本  
03 判決貳一(三)2.(4)），是林錫泉訴請確認其對系爭土地如附圖  
04 所示編號B、C部分之地上權登記請求權存在，亦無理由。

05 (四)綜上所述，林錫泉訴請確認李明宗與春天公司間就系爭土地  
06 應有部分1/1000於112年7月20日所為贈與之債權行為及112  
07 年8月2日以贈與為原因所為所有權移轉登記之物權行為無  
08 效；暨請求確認其對系爭土地如附圖所示編號B、C部分之地  
09 上權登記請求權存在，均為無理由，應予駁回。

10 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟  
11 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁  
12 之必要，併此敘明。

13 (六)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

15 民事庭審判長法官 伍偉華

16 法官 夏煒萍

17 法官 黃千瑀

18 以上正本係照原本製作。

19 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  
20 出上訴狀（應附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費

22 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

23 書記官 張雨萱