

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度簡上字第26號

上訴人 李愛惠

謝明志

共同

訴訟代理人 陳敬穆律師

楊家寧律師

莊銘有律師

被上訴人 廖國陞

訴訟代理人 林國漳律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年1月30日
本院宜蘭簡易庭112年度宜簡字第335號第一審判決提起上訴，本
院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地
（下稱系爭土地）為被上訴人與上訴人李愛惠及其他共有人
所分別共有，詎上訴人李愛惠、謝明志（下合稱上訴人2
人，分則稱姓名）未得被上訴人及其他共有人同意，擅自於
門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段00巷0號房屋（下稱系爭房
屋）後方搭建地上物（下稱系爭地上物，1層廚房，面積18
m²），占用系爭土地如宜蘭縣宜蘭地政事務所民國112年9月
1日收件字第239500號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所
示之範圍（下稱系爭占用範圍），並由上訴人2人占有使用
中。又系爭地上物搭建於系爭土地上，除有礙逃生避難，亦
屬違章建築，顯已變更土地之用途及設置目的，有違系爭土
地通常使用方法，非屬共有物之管理行為，自應得全體共有
人之同意，始得為之。而上訴人2人未能舉證證明全體共有
人間有成立分管協議或默示分管協議，被上訴人自得依民法

第767條、第821條規定，請求上訴人2人拆除系爭地上物，並將系爭占用範圍返還予被上訴人及其他共有人。

二、上訴人則以：

(一)訴外人老船長建設股份有限公司（下稱老船長公司）前以系爭土地作為基地興建集合住宅，並針對與每棟集合住宅緊鄰之特定範圍內之土地設置圍牆，將各別之集合住宅與其緊鄰之特定範圍內之土地連結，使各別之集合住宅及其緊鄰特定範圍內之土地形成一體並與外界區隔。嗣於85年間老船長公司先後將每棟集合住宅出售，並將各該集合住宅占用之土地及其緊鄰之特定範圍內之土地點交予各該買受人後，各該集合住宅之買受人均專用自己買受之集合住宅占用之土地及與集合住宅緊鄰經老船長公司設置圍牆所圍繞之特定範圍內之土地，用以加蓋建物或種植蔬果花木或堆置物品迄今，並且容任其他集合住宅之買受人專用其買受之集合住宅占用之土地及與集合住宅緊鄰經老船長公司設置圍牆所圍繞之特定範圍內之土地，僅有系爭土地內之私設通路係由共有人共同使用，而依證人吳美冠、林石泉於原審之證述內容，亦大致說明當年情形係各棟集合住宅前、後方空地為各建物所有權人可使用、各棟集合住宅均有圍牆區隔各自的範圍，是各共有人間劃定使用範圍，對各自占有管領之部分係互相容忍，對於其餘共有人使用、收益各自占有之土地，長久以來未干涉，足見系爭土地之共有人間應有默示分管協議存在。

(二)被上訴人雖非直接向老船長公司購買門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段00巷0弄0號房屋（下稱系爭5號房屋）所有權全部及系爭土地所有權應有部分191/10000，而係於96年間向其前手即訴外人廖國顯購買，但由前述包括被上訴人在內之系爭土地共有人均專用自己買受之集合住宅占用之土地及與集合住宅緊鄰經設置圍牆所圍繞之特定範圍內之土地，足證被上訴人於購買前，即得以系爭土地上各棟建物之外觀，彼此間之圍牆、水泥牆區隔等，得知系爭土地上有默示分管協議存在，且被上訴人更得主動詢問前手出賣人、其他共有

01 人、系爭土地上之通常進出往來人士、各該地上物之四鄰、
02 地方自治之村、里、鄰長等，而輕易得知前述默示分管契約
03 之情形，況各棟建物及其圍牆、水泥牆等外觀，均有一定程
04 度之老舊，客觀上得以因此輕易預見其已各自占有經年，而
05 未受干涉。且可確認藉由圍牆、水泥牆劃分出來的特定範圍
06 土地，可對應出係由各該建物所有權人所占有管理使用中，
07 否則早經系爭土地其他共有人請求拆除地上物，依照一般經
08 驗法則，該地上物通常並無可能歷經30年仍屹立不搖，從
09 而，該默示分管契約，對於明知或可得而知之受讓人即被上
10 訴人，仍繼續存在。

11 (三)又觀諸系爭土地於84年至96年間之航照圖，可見系爭土地於
12 84年5月31日所有建物初步興建完成時，與被上訴人所有之
13 系爭5號房屋同側之建物尚且留有防火巷空間，且附近尚無
14 設置圍牆；嗣於85年12月4日時，系爭土地上所有建物已有
15 水塔，並建置圍牆完成，而與系爭5號房屋同側之建物，原
16 本預留之防火巷空間也已擴建完竣；其後在86年5月26日
17 時，可見系爭房屋後方已有增建物（白色物體為鐵皮屋
18 頂），與系爭5號房屋同側之門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○
19 路0段00巷0弄0○○號房屋（下分稱系爭7、9號房屋）後方設
20 有圍牆，以作為系爭7、9號房屋之物理空間上間隔，系爭5
21 號房屋後方並無可供人進出之門戶；另於87年5月11日時，
22 可見系爭房屋左側即門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段00
23 巷0號房屋（下稱系爭3號房屋）後方亦有增建物，系爭7號
24 房屋後方亦然，並與系爭房屋後方有圍牆區隔；再於96年7
25 月17日時，系爭土地上增建之情形即已與現況大致相同，系
26 爭房屋、系爭3號房屋後方均有增建物，且係在既有圍牆範
27 圍內建築，而與系爭5號房屋同側之系爭7、9號房屋及門牌
28 號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段00巷0弄00號房屋（下稱系爭
29 11號房屋），系爭7、9、11號房屋後方之空地，均分別為各
30 棟房屋所有權人單獨使用，由此足見各圍牆區隔出來之特定
31 空間，均由各建物所有權人收益管理，得以興建地上物或種

01 植花草，且從外觀上而言，各該特定空間亦非其他共有人得
02 任意進入，此亦為被上訴人買入系爭5號房屋前明知或可得
03 而知，則此默示分管協議自對受讓人即被上訴人繼續存在，
04 否則何以被上訴人不自行拆除其所有之增建物等語為辯。

05 三、原審判決上訴人2人應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並
06 將系爭占用範圍返還予被上訴人及其他全體共有人。上訴人
07 2人不服提起上訴，於本院上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被
08 上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人則答辯
09 聲明：上訴駁回。

10 四、兩造協議不爭執事項（見本院卷第304頁，並依判決格式增
11 刪修改文句）：

12 (一)上訴人2人均為系爭土地之共有人之一，李愛惠之土地所有
13 權應有部分為277/10000，被上訴人之所有權應有部分為19
14 1/10000。

15 (二)坐落系爭土地上之同地段190建號建物即系爭房屋現登記為
16 李愛惠所有（權利範圍為全部）。李愛惠係於87年8月31日
17 以買賣為原因，登記取得系爭土地所有權應有部分277/1000
18 0及系爭房屋之所有權。

19 (三)坐落系爭土地上同地段232建號建物即系爭5號房屋現登記為
20 被上訴人所有（權利範圍為全部）。被上訴人係於96年5月7
21 日以買賣為原因，登記取得系爭土地所有權應有部分191/10
22 000及系爭5號房屋之所有權。

23 (四)謝明志為李愛惠之配偶，其於90年出資在系爭房屋後方增建
24 系爭地上物，占用系爭土地如附圖編號A所示（1層廚房，面
25 積18m²）之系爭占用範圍，系爭地上物內部與主建物相通，
26 使用上、構造上均無獨立性，上訴人2人對系爭地上物均有
27 事實上處分權。

28 (五)兩造所屬之社區並無社區規約。

29 五、兩造爭執要旨（見本院卷第304頁，並依判決格式增刪修改
30 文句）及本院論斷：

31 被上訴人請求上訴人2人拆除系爭地上物，並返還系爭占用

01 範圍，有無理由？上訴人2人辯稱其等係基於默示分管協議
02 而有權占用系爭占用範圍，有無理由？

03 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」、「各共有人對
05 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復
06 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第76
07 7條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。次按，「以
08 無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物
09 有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
10 原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得
11 占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
12 之請求為有理由。」（最高法院92年度台上字第312號民事
13 裁判意旨參照）。且按，「未經共有人協議分管之共有物，
14 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
15 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
16 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
17 全體共有人返還占用部分。」（最高法院74年度第2次民事
18 庭會議決定(三)參照）。再者，「系爭土地上之房屋，縱已建
19 築多年，但上訴人既未能積極證明土地所有人同意建築，即
20 不能因建築多年即認為係土地所有人已同意使用，上訴人空
21 言主張被上訴人默示同意，自不足採。」（最高法院69年度
22 台上字第462號民事裁判要旨參照）。「『知悉』並不同
23 於『同意』，又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否
24 視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推
25 知其有同意之意思者，始足當之。」（最高法院95年度台上
26 字第2952號民事裁判要旨參照）。「分管協議雖不以訂立書
27 面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，係指
28 土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者
29 而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為
30 一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。」（最高法
31 院109年度台上字第2118號民事裁判意旨參照）。

01 (二)上訴人2人主張系爭土地之共有人間就系爭土地有默示分管
02 協議，固據其提出系爭房屋後方之圍牆照片、證人吳美冠、
03 林石泉於原審具結之證述（見原審卷第288至290頁、第344
04 至345頁、第347頁；本院卷第291至295頁），及系爭土地於
05 84年至96年間之航照圖（見本院卷第307至315頁）等件為
06 憑。惟查：

07 1.上訴人2人雖提出系爭房屋後方之圍牆照片，主張各該圍牆
08 為老船長公司所蓋，供各該建物所有人專用圍牆內之系爭土
09 地特定範圍，故系爭土地之共有人自85年起迄今均默示同意
10 以此占有現狀分管系爭土地等情。然經本院調閱老船長公司
11 針對系爭房屋所在集合住宅申請使用執照之資料，系爭房屋
12 竣工後，於85年1月23日查驗審查使用執照時，當時編號為A
13 31之系爭房屋及其他位處同一集合住宅之相鄰建物後方均無
14 所謂圍牆存在，且系爭房屋後方之空地係屬法定空地（見使
15 用執照案卷宗，系爭房屋當時門牌為15-6，編號為A31；本
16 院卷第243頁、第255至257頁），而該竣工查驗照片為兩造
17 所不爭執（見原審卷第349頁；本院卷第301至302頁），且
18 觀之上訴人2人提出目前系爭房屋後方之現場照片，與系爭
19 房屋相鄰之其他建物，後方並非圍牆，而係以水泥增建（見
20 原審卷第288頁），則老船長公司是否於完工時，統一於系
21 爭土地上興建圍牆，以區分系爭土地各住戶專用部分，進而
22 使各住戶形成默示之分管協議，實有可疑。

23 2.又依證人即位於同一集合住宅之系爭9號房屋所有權人吳美
24 冠固於原審言詞辯論時具結證稱略以：當時買房子時，老船
25 長公司說我們買的比較貴，所以後方空地屬於我們可以使用
26 等語（見原審卷第344頁）；證人即同一集合住宅之門牌號
27 碼為宜蘭縣○○鄉○○路○段00巷0弄00巷0弄0號房屋（下
28 稱系爭1號房屋）所有權人林石泉亦於原審言詞辯論時具結
29 證稱略以：建商有口頭說前後空間的空地可以使用等語（見
30 原審卷第347頁）。然證人吳美冠亦證稱：我當時買的是預
31 售屋，針對後面空地之使用，沒有跟老船長公司簽契約，買

賣契約上有無特別約定、有無分管協議、圍牆是何時蓋的，老船長公司是否有跟其他購買房地之人表示房屋後面都有空地歸其使用，我均不清楚，當初購買時，是我自己有加蓋等語（見原審卷第344至345頁）；證人林石泉亦證稱：房子後方蓋的廚房用地，誰來用，契約沒寫，我是只有聽說建商有表示口頭說前後空間有剩餘之空地，住戶可以使用，是誰圍起來的我也不知道，而系爭土地是共同的空地，我也不曉得兩造誰先在空地建起來，我只知道我自己的，別人後面何時蓋我真的不知道等語（原審卷第346至348頁），可認上訴人2人前揭照片中所指之圍牆，是否為老船長公司所興建，實未可知。且當時建商老船長公司是否有與「全體」共有人就系爭土地之使用達成默示分管協議，還是僅同意部分共有人得使用系爭土地特定部分，上訴人2人均未能反證證明。再者，縱老船長公司有單獨告知特定共有人可使用系爭土地特定部分，然個別告知不等於全體共有人達成協議，且在使用方式、範圍等管理方式均未特定之下，所謂「可以使用」也不等於各房屋所有權人可以興建封閉式地上物並建立永久的排他占有關係。是上訴人2人以老船長公司設置圍牆方式，達成默示分管協議公示之效果，實屬無據。

3. 上訴人2人復提出系爭土地於84年至96年間之航照圖，主張系爭土地上於84年5月31日所有建物初步興建完成後迄至96年7月17日間，系爭土地上陸續增建大致如現況，系爭房屋、系爭3號房屋後方均有增建物，且係在既有圍牆範圍內建築，系爭7、9、11號房屋，各棟房屋後方之空地亦均分別為各建物所有權人增建並單獨使用等語。惟查，系爭土地上之建物均係於85年1月間竣工，並於85年1月22日取得使用執照，此有系爭房屋所在集合住宅之使用執照申請書、建物測量成果圖等件在卷可按（見本院卷第135至203頁、第297頁），對照85年12月4日之航照圖（見本院卷第309頁），可知系爭土地上之各建物取得使用執照後近1年間，系爭土地上僅有增設與鄰地即宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地間之

圍牆，各建物間並無搭建圍牆區隔之情。而觀諸前揭航照圖，雖可見自85年12月4日起至96年7月17日間系爭土地上之各建物所有權人陸續在各建物後方增建地上物之事實，然衡諸集合住宅之住戶對他住戶占用共有部分之情事，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰情誼與人為善，或礙於處置能力之不足，或出於對法律的誤解，而對特定共有人占用共用部分，未為明示反對之表示，然此不作為僅係單純沈默，而系爭土地其他共有人單純沉默或未為制止，並非間接意思表示，除法律或契約規定外，原則上不生法律效果，亦不得直接推認為默示同意，知悉並不同於同意，某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之。上訴人2人既不能證明在90年間興建系爭地上物時，系爭土地全體共有人已有默示分管協議存在，則興建系爭地上之初始即屬無權占有，自不能以社區內其餘住戶多有擅自加蓋情事，而倒果為因，據此主張興建之初有默示分管協議存在，亦無法以多年來其餘共有人未異議，而推認其他共有人已同意上訴人2人於系爭土地上興建系爭地上物。況不法不得主張平等，被上訴人自身建物縱有增建無權占用系爭土地之情形，亦屬系爭土地其餘共有人是否主張自身權利之範疇，與上訴人2人系爭地上物是否有權占用系爭土地，並無關連。

- 4.退步言，縱上訴人2人主張系爭土地全體共有人間有默示分管協議乙節為真。惟按，「共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所成立協議，依98年修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。苟共有物分管契約係以共有土地之專用使用權為內容，而該專用權之成立復為一定之使用目的時，專用權人之使用應受其拘束，不得逾越其範圍而擅自變更用途，否則其難對其他共有人主張為有權占有。又建築法第11條第1項、第2項規定，該法所稱建築基地，為供建築物本身所占有之地面及其應留設之法定空地；法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他

建築物間之距離。是法定空地屬建築基地之一部分，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益。建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背法定空地之目的，已逾專用權人用益權之範圍，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權。」（最高法院109年度台上字第2854號民事裁判意旨參照）。是縱系爭土地全體共有人間有默示分管協議存在，互相容忍各建物所有權人得使用各自房屋前後之土地，依上說明，各建物所有權人亦僅得依原約定之通常使用方法使用該默示分管協議之範圍，就集合住宅之法定空地使用，即應維持日照、通風、採光及防火等效用，倘於法定空地上增建或添設其他設施，逾越或違背留設法定空地之目的，即屬妨害其他共有人之所有權。經查，系爭地上物係位於該集合住宅之法定空地上，此有老船長建設集合住宅新建工程現況計畫圖、壹層平面圖附卷可稽（見本院卷第241至243頁），並為上訴人2人所自承（見本院卷第350頁），而系爭地上物內部與主建物相通，使用上、構造上均無獨立性，且現況作為上訴人2人之內部廚房使用，亦有被上訴人提出之照片在卷可參（見原審卷第30頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），且經原審至現場履勘及製作勘驗筆錄在卷可稽（見原審卷第234頁、第240頁），足見上訴人2人所搭建之系爭地上物直接以排他性支配之方式使用法定空地，圈圍為室內空間，影響該集合住宅採光、通風及景觀、防火、生活起居環境之品質及住戶之安全，並達變更法定空地之用途或性質，自非適當，依前揭說明，被上訴人自亦得本於所有權請求上訴人2人拆除系爭地上物。

(三)從而，系爭地上物位於集合住宅之法定空地，內部與系爭房屋主建物相通，使用上、構造上均無獨立性，上訴人2人對系爭地上物均有事實上處分權，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），而上訴人2人迄未能舉證系爭土地之共有人間有默示分管協議存在，是被上訴人主張系爭地上物無權占用

01 系爭土地，並請求上訴人2人應拆除系爭地上物，及返還系
02 爭占用範圍予被上訴人及其他全體共有人，應屬有據。

03 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
04 請求上訴人2人將系爭土地上如附圖編號A所示之系爭地上物
05 拆除，將系爭占用範圍返還被上訴人及其他全體共有人，為
06 有理由，應予准許。原審上開准許被上訴人之訴部分，為上
07 訴人2人敗訴之判決並分別諭知准予假執行及免假執行，核
08 無違誤，應予維持，上訴意旨，就此部分，仍執上詞，指摘
09 原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

15 民事庭審判長法官 伍偉華

16 法官 蔡仁昭

17 法官 黃淑芳

18 以上正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

21 書記官 廖文瑜