

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第232號

原告 楊清標
訴訟代理人 鍾安律師
被告 楊廖秀雲
楊進益

共同
訴訟代理人 何孟臨律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年11月24日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時原係聲明：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○○段○○○○○段00000地號（下稱系爭土地），門牌號碼新北市○○區○○○街0000號房屋（占用面積為90平方公尺）上之地上物拆除，拆除後將系爭土地返還予原告及其他共有人（被告A O 4除外）；(二)被告應連帶給付原告及其他共有人（被告A O 4除外）新臺幣（下同）19,980元，並自起訴狀送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付原告及其他共有人333元（被告A O 4除外）。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟進行中，本院囑託新北市瑞芳地政事務所測量上開地上物實際占用系爭土地之面積，新北市瑞芳地政事務所繪製民國114年4月17日基院雅民天114基簡232字第05814號複丈成果圖（下稱附圖）後，原告於114年8月20日具狀變更聲明為：(一)被告應將坐落

01 於系爭土地，門牌號碼新北市○○區○○○街0000號房屋
02 （占用面積為119平方公尺；下稱系爭建物）上之地上物拆
03 除，拆除後將系爭土地返還予原告及其他共有人（被告A0
04 4除外）；(二)被告應連帶給付原告1,466元，並自起訴狀送
05 達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告24元。(三)訴
06 訟費用由被告負擔。(四)願供擔保請准宣告假執行。經核原告
07 增加請求返還系爭土地面積、變更請求被告應給付相當於租
08 金之不當得利金額部分，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲
09 明暨請求之基礎事實同一，合於前揭規定，應予准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告主張：

12 (一)原告為系爭土地之共有人，被告為系爭建物之事實上處分權
13 人，被告未經系爭土地全體共有人之同意，以系爭建物占用
14 系爭土地如附圖編號A所示範圍（面積：119平方公尺），被
15 告A04雖同為系爭土地之共有人，惟未經全體共有人同意
16 以系爭建物占用系爭土地，當為無權占用；而被告A003
17 並非系爭土地共有人，自無權利占用系爭土地，是原告及其
18 他共有人之所有權遭侵害，爰依民法第767條第1項前段規定
19 請求被告拆除系爭建物，返還系爭土地予原告及全體共有
20 人；並依民法第179條規定，請求被告給付原告應有部分相
21 當於租金之不當得利，期間為起訴前5年，衡以系爭土地地
22 類別為空白，位於福隆火車站、福隆國小、福隆海水浴場附
23 近，為著名露營休憩區，應以公告現值年息6%計算租金，
24 共計1,466元，及被告並應於返還系爭土地前，按月給付原
25 告應有部分之每月租金24元。並聲明：1.被告應將坐落於系
26 爭土地，門牌號碼新北市○○區○○○街0000號房屋（占用
27 面積為119平方公尺）上之地上物拆除，將系爭土地返還予
28 原告及其他共有人；2.被告應連帶給付原告1,466元，並自
29 起訴狀送達翌日起至返還系爭土地止，按月給付原告24元。
30 3.訴訟費用由被告負擔。4.願供擔保請准宣告假執行。

31 (二)對被告答辯之陳述：

01 1.被告雖辯稱系爭土地訂有分管協議，系爭建物於民國82年興
02 建當時已取得土地共有人之同意云云，並提出土地共有人出
03 具之分管協議書證明系爭土地存有分管協議。然被告應證明
04 系爭建物於民國82年間興建當時已獲得土地共有人之同意，
05 被告提出之分管協議書是於114年4月間簽立，不足以證明系
06 爭建物興建當時共有人間有訂立分管協議。況細觀分管協議
07 書上之內容，未敘明「父執輩」為何人，亦未敘明共有人如
08 何知悉分管協議之存在，並有不諳法律之人難以理解之內
09 容，且分管協議書內容17份近乎相同，該17位共有人何以均
10 知悉同樣情事，實屬有疑，被告提出之分管協議書顯然係由
11 他人訂立分管協議內容後，要求共有人簽立，共有人實際上
12 並不清楚分管協議約定之內容，是被告提出分管協議書內容
13 非真，被告應依民法第357條規定證明私文書之真正。又土
14 地共有人對無權占用人之使用，僅單純沉默而未制止者，並
15 不生任何法律效果，不得認共有人間存在默示分管契約。

16 2.被告雖辯稱系爭建物位於深山，非位於主要道路或重要隘口
17 之交會點，且附近亦有其他共有人興建造物，未妨礙通行或
18 影響共有人使用，其占用部分土地經濟價值較低云云。惟由
19 114年5月28日勘驗筆錄可知，系爭建物所占用部分土地平坦
20 且面臨馬路，而系爭土地其餘部分皆為山坡地且無路可通，
21 附近亦無其他共有人興建之建物，被告占用系爭土地較有經
22 濟價值之部分，使其他土地共有人於無法利用系爭土地之情
23 況下持續繳納與被告相同之地價稅，對其他共有人顯失公
24 平。

25 3.原告為回復其對系爭土地之使用權利，係權利之正當行使，
26 難認係以損害被告為主要目的，尚難謂原告有何違反誠信原
27 則或權利濫用之情事，況被告未經土地共有人同意以系爭建
28 物占用系爭土地，若土地共有人訴請其拆屋還地屬權利濫
29 用，無異鼓勵共有人擅自就有利於己位置興建房屋，悖離憲
30 法第15條所揭櫫之財產權保障。

31 二、被告答辯：

01 (一)被告A04之祖父楊清泉為系爭土地共有人之時代，已就系
02 爭土地之使用、利用範圍定有分管契約，當時系爭土地共有
03 人為楊清泉、楊水生、楊安輝3兄弟，渠等就系爭土地各自
04 約定使用範圍。而被告A04之父親楊長仔繼承系爭土地
05 後，依然受此分管契約拘束。嗣民國82年間，楊長仔得系爭
06 土地全體共有人之同意，於上開分管契約約定使用範圍內興
07 建系爭建物，系爭土地全體共有人並同意無償供楊長仔、被
08 告A003及其後代子嗣繼續使用系爭建物，系爭建物興建
09 至今已逾30年，期間未有任何土地共有人表示異議，可認系
10 爭建物興建當時土地共有人間存有分管契約，縱認不存在明
11 示之分管契約，依最高法院112年度台上字第556號判決之見
12 解，亦可認存有默示分管契約，原告既係自其父親楊溪河處
13 繼受系爭土地，且上開分管契約具有公示性、公開性，各共
14 有人及其繼受人應受該分管契約之拘束，是楊長仔於分管契
15 約得使用系爭土地之範圍內興建系爭建物，被告A04並繼
16 受系爭土地及系爭建物，自非屬無權占用系爭土地，原告無
17 從依民法第767條規定，請求被告拆除系爭建物。

18 (二)按民法第820條第1項規定，倘共有人間未約定共有物之管
19 理，則應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
20 之，系爭土地共有人有30位，其中17位已出具分管協議書，
21 同意系爭建物占用系爭土地，並同意被告使用系爭建物，加
22 計被告A04之應有部分，已符合上開條文之規定，是即便
23 認系爭土地不存在分管契約，被告利用系爭土地之方式亦符
24 合上揭規定。而觀原告之應有部分比例，不足以決定共有物
25 之管理，是縱使拆除系爭建物，原告就系爭土地仍無法為任
26 何使用，自無原告所稱稱被告侵害原告及其他共有人使用系
27 爭土地之情事，原告如欲利用系爭土地，應同土地共有人商
28 議其可使用範圍，或提起分割共有物之訴訟，單憑拆除被告
29 長久居住之房屋，無法使原告獲得使用系爭土地之利益。況
30 系爭土地總計58,850平方公尺，系爭建物僅占用其中119平
31 方公尺，系爭建物位於深山中，非位於主要道路或重要隘口

01 之交會點，未妨礙通行或影響共有人使用，亦不具高度經濟
02 價值，並無原告所稱面臨馬路、經濟價值較高之情事，此觀
03 原告可獲得之相當於租金之不當得利數額甚微即明，且系爭
04 建物周圍尚有其他共有人興建之建物存在，原告未要求其他
05 共有人拆除其建物，僅要求被告拆除，縱觀上情，足徵原告
06 拆除系爭建物所獲利益甚微，然被告因此將失去長久居住之
07 權利，所受損害甚大，原告請求被告拆除系爭建物係為損害
08 被告之土地使用權及居住權，參照最高法院71年度台上字第
09 737號判例見解，應認原告之請求顯非正當權利行使，而有
10 權利濫用之情事。

11 (三)原告雖認土地共有人所提出之分管協議書並非真正，然簽立
12 分管協議書之共有人於鈞院114年5月28日勘驗當日亦有陪同
13 兩造查看系爭建物現場狀況，倘分管協議書並非共有人所簽
14 立，勘驗當日知悉此情時，共有人應會有所表示。另分管協
15 議書上已載明土地共有人知悉系爭建物興建當時占用系爭土
16 地之情事，是分管協議書係證明土地共有人間過去之分管協
17 議存在，並非於簽立同意書後始成立分管協議，原告亦知悉
18 該分管協議之存在，僅係為損害被告利益而佯裝不認，原告
19 有權利濫用之情事。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原
20 告負擔。如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

21 三、本院之判斷

22 (一)原告主張其為系爭土地之共有人，被告A04亦為系爭土地
23 之共有人，被告2人為系爭建物之事實上處分權人，被告以
24 系爭建物占用系爭土地如附圖編號A所示範圍（面積：119平
25 方公尺）等情，業據提出土地登記第一類謄本、系爭建物照
26 片為證，且為被告所不爭執，並有被告提出A003、A0
27 4、楊進烘、楊進忠、楊進洲之聲明書在卷可參（見本院卷
28 第179至180頁），自堪信實。

29 (二)原告主張系爭建物無權占用系爭土地，被告應將系爭建物拆
30 除，並返還占用之土地予原告及其他全體共有人，及應給付
31 原告相當於租金之不當得利等情，則為被告所否認，並以前

01 詞置辯。按未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有
02 物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體之同意，如
03 未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益
04 者，他共有人固得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體
05 共有人返還占用部分。惟共有物分管契約之成立，不以共有
06 人間明示之意思表示為限，共有人默示的意思表示，亦包括
07 在內。所謂默示的意思表示，係指依共有人之舉動或其他情
08 事，足以間接推知其效果意思者而言。又共有物分管之約
09 定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範
10 圍，對各自占有管領之部分，相互容忍，對於他共有人使
11 用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非
12 不得認為有默示分管契約之存在（最高法院87年度台上字第
13 1359號、83年度台上字第1377號判決參照）。又倘共有人已
14 按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有
15 部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約
16 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束
17 （最高法院99年度台上字第2278號判決內容酌參）。司法院
18 大法官釋字第349號解釋意旨亦認：共有人於與其他共有人
19 訂立共有物分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其
20 分管契約，對於知悉或可得知悉有分管契約之應有部分之受
21 讓人仍繼續存在。進而言之，共有人間若可認定已成立分管
22 契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情
23 事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之
24 情形，而應受分管契約之拘束。

25 (三)經查，系爭土地前為楊水生、楊安輝、楊清泉共有，三人為
26 兄弟關係，系爭土地之現共有人均為楊水生、楊安輝、楊清
27 泉三兄弟（下合稱祖父輩）之脈下子孫，而原告為楊安輝之
28 脈下子孫，被告A04為楊清泉之脈下子孫，此有被告所提
29 楊氏家族族譜（見本院卷第147頁）在卷可參，且為原告所
30 不爭執，堪信屬實。被告辯稱系爭土地於祖父輩共有時，已
31 劃定使用範圍，其脈下子孫繼承系爭土地後並均遵守祖父輩

01 劃定使用之範圍。於楊長仔興建系爭建物時，已徵得使用該
02 範圍之共有人同意，且其餘共有均無異議，是共有人間存
03 有默示分管契約，系爭建物非屬無權占用等情，核與證人A
04 O 1於本院114年11月24日言詞辯論時證稱：「系爭30-2號
05 房屋占用的土地原本是我父親（即楊同枝）在種菜，楊長仔
06 有去問我父親可不可以興建房屋，我父親同意，所以楊長仔
07 才蓋系爭30-2號房屋，因為以前土地是分給共有人，我父親
08 分到區域是種菜跟稻米，楊溪河是分到系爭30-2號房屋後面
09 山上上去那邊，也是種稻米，是我曾祖父楊慇分給他三個兒
10 子，也就是分給楊水生、楊安輝、楊清泉種田。我的意思
11 是在我曾祖父的年代，曾祖父已經將747之1地號土地分成三
12 部分，交給楊水生、楊安輝、楊清泉耕種，我祖父是楊清泉他
13 再將他分到那一份，分成五份給他五個兒子，因為楊長仔分
14 到的是比較山下沒辦法蓋房子，而且離30號房屋很遠，所以
15 楊長仔才徵得我爸爸在30號房屋隔壁蓋30-2號房屋，現在30
16 號房屋也存在也是由楊長仔的下一代在居住。我祖父楊清泉
17 分到的是30-2號前面那一塊地都是可以耕種的範圍，楊水生
18 分到面向30號房屋門牌的右邊地，楊安輝分到30-2號後面還
19 有34號建物下面的土地，當時我的曾祖父不只有747之1土
20 地，鄰近的土地也是他的，他們當時是這樣分配，並沒有分
21 割。」「（你方稱在你曾祖父年代已經將他的土地分成三
22 份，並個別指定給哪位兒子耕種，是否如此？）是。」
23 「（既然如此，楊水生、楊安輝、楊清泉分到耕種的土地，
24 是否楊水生、楊安輝、楊清泉的下一代也要受拘束，也就是
25 楊清泉的子女耕種的範圍就是楊清泉分到的範圍，同以類
26 推，是否如此？）是。楊水生、楊安輝、楊清泉的下一代未
27 曾吵過曾祖父當時分給的地方。」「（你方稱你父親楊同枝
28 分到範圍是系爭建物的坐落土地區塊？）是，是我祖父楊清
29 泉那時候分給楊同枝耕種的。」「（楊同枝分到的範圍是否
30 日後由他的三位兒子去分？）我們當時只有過戶，沒有指定
31 他分到耕種那塊地要如何分。」等語相符。又原告係自其父

01 親楊溪河繼承系爭土地之所有權，證人A 0 1 並證稱：
02 「（興建系爭建物過程中當時你大概幾歲？）40歲左右。」
03 「（是否知悉有問過楊溪河（即原告父親）可否興建系爭建
04 物？）就我所知，楊長仔（即被告父親）在娶媳婦時，楊溪
05 河有跟他說房子很好，當時我在場有聽到，這樣應該算是同
06 意吧，不同意他應該不會這樣講。」「（當時楊清泉及他五
07 個兒子對於楊長仔興建系爭建物有何意見？）興建系爭建物
08 時楊清泉已經往生，楊清泉五個兒子住在裡面，當時我叔
09 叔、伯父都沒有反對楊長仔蓋系爭建物，而且楊溪河的兒子
10 吳清煌也有在楊安輝（即原告祖父）分到的耕種土地興建34
11 號房屋，那也是我曾祖父的土地，都是我們共有的，也沒有
12 徵得我們的同意。現在的問題是土地是共有的，但是都各自
13 使用，大家都沒有意見，現在才爭論系爭建物的事情就沒意
14 思了。」等語。按證人A 0 1 對於系爭土地自其曾祖父時代
15 如何劃定範圍使用暨後代如何遵循，詳述在卷，衡其亦為有
16 利害關係之共有人，應無偏袒被告之動機，是其所述，應可
17 採信。故依證人A 0 1 之證詞，可知原告父親楊溪河已知悉
18 被告父親楊長仔興建系爭建物，未表示反對意見，更於楊長
19 仔娶媳時到場祝賀並告知系爭房屋蓋得很好，而楊氏家族脈
20 下子孫亦遵循祖父輩劃定之使用範圍，分別各自使用系爭土
21 地，原告父親楊溪河脈下子孫吳清煌前於祖父輩原劃定使用
22 範圍內興建34號建物，亦未再徵得其他共有人同意等各情，
23 應屬真實。依上，足認系爭土地於兩造曾祖父楊慇時代，已
24 為祖父輩劃定使用範圍，其後祖父輩仍依循原劃定範圍使
25 用，延續至兩造父執輩亦同遵循祖父輩之使用範圍，是以兩
26 造之祖父輩、父執輩共有系爭土地時，對於同輩兄弟之共有
27 人對系爭土地原劃定占用範圍之使用、收益，均互為肯認，
28 並容忍未予干涉，迄至兩造之同輩共有人，歷年來對於系爭
29 土地原劃定之使用範圍未聞有糾紛（除原告外），則依此等
30 現狀使用者間之此項長久使用未為爭議之特別情事，衡諸經
31 驗法則及一般社會通念，應認各共有人間非僅係單純各自占

01 有之狀態，而係於兩造之祖父輩年代，就系爭土地之使用，
02 至少已有默示分管契約存在。是被告抗辯系爭土地之共有人
03 間有默示分管約定，共有人得在特定使用範圍內占有管領系
04 爭土地，且亦已徵得系爭土地共有人同意系爭建物使用系爭
05 土地乙節，應可採信。

06 (四)原告固以被告提出17位共有人簽立之分管協議書內容並非共
07 有人之真實意思，而不可採云云。惟分管協議書上有17位共
08 有人之印章及簽名，足徵共有人均親自在分管協議書上簽
09 名，即便渠等不清楚分管協議書上之法律文字，然分管協議
10 書上關於同意系爭建物占用系爭土地、同意被告2人使用系
11 爭建物等內容，並非常人難以理解之文字，是分管協議書至
12 少得證明該17位共有人同意系爭建物占用系爭土地，並同意
13 被告2人使用系爭建物，證人A 0 1亦證稱分管協議書為其
14 親自簽立，且依其證述可知證人A 0 1清楚分管協議之由來
15 及過程，可見並無原告所稱共有人不清楚分管協議書內容之
16 情事，是原告主張分管協議書之內容並非共有人之真實意思
17 云云，難認可採。原告既自其父親楊溪河處繼承系爭土地，
18 且其於登記取得系爭土地應有部分時，系爭土地上已有系爭
19 建物存在，原告之父親楊溪河並於系爭建物興建完成後前往
20 祝賀，業如前述，且楊水生脈下子孫楊寶玉、楊金棗、楊振
21 昌、余啟成，楊清泉脈下子孫楊敏夫、楊義勝、楊耀南、A
22 0 1、楊耀章、楊瑞明、楊瑞郎、楊進忠、楊進烘、楊進
23 洲、楊志文、楊志雄、楊志聰共17位均簽立分管協議書（見
24 本院卷第67至98頁），分管協議書第2條第2項並敘明共有人
25 知悉系爭建物興建時楊長仔徵得全體土地共有人同意等語，
26 可知系爭土地共有人至少有18人（加計被告A 0 4）知悉系
27 爭建物興建當時已得系爭土地全體共有人同意，而原告與上
28 開共有人均為親戚關係，綜觀上情，當認原告對於系爭土地
29 存有前開默示分管約定等情，得已知悉或可得而知，揆諸前
30 揭說明，自應同受拘束。而被告等於其先祖死亡後，因繼承
31 或受讓系爭建物及系爭土地之應有部分，自得繼續主張該默

01 示分管約定，是被告辯稱有權占用系爭土地，核屬可採。
02 四、綜上，系爭土地存有默示分管約定，原告應受該默示分管及
03 系爭建物使用系爭土地約定之拘束，是被告以此主張其等屬
04 有權占有，應屬可採。從而，原告依民法第767條之規定，
05 請求被告將系爭建物拆除，並將占用之系爭土地返還予原告
06 及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，核
07 屬無據，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
08 請，亦失其依附，應併予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於
10 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

11 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日
14 基隆簡易庭法官 黃梅淑

15 以上正本係照原本作成。

16 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
17 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日
20 書記官 謝佩芸