

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第83號

原告 欣寶建設開發有限公司(即徐月蘭之承當訴訟人)

法定代理人 田愛君

訴訟代理人 王炳人律師

周銘皇律師

江錫麒律師

上一人

複代理人 陳宏瑋律師

被告 徐文貴

訴訟代理人 張智宏律師

被告 徐洋貴

徐春貴

兼 上三人

訴訟代理人 徐華貴

上 四 人

訴訟代理人 徐志遠

被告 湯秀妹

湯秋妹

封湯三妹

湯玉媛

被告 楊羅富貞

上一人

訴訟代理人 張智宏律師

被告 楊文芳

01 楊文忠
02 楊文彬
03 楊金山
04 楊金城
05 羅楊秋妹
06 楊春蓮
07 楊春菊
08 0000000000000000
09 楊秋琴
10 鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管
11 理人
12 參 加 人 湯勇祥
13 訴訟代理人 張智宏律師
14 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月26日言
15 詞辯論終結，判決如下：
16 主 文
17 一、被告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、鍾金松地政士即徐
18 武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人應將坐落苗栗縣頭屋鄉
19 頭屋段二小段五〇六之一地號土地上如附圖所示編號A面積
20 一三二・一一平方公尺之主體建物（加強磚造）拆除，並將
21 將所占用之土地騰空返還原告。
22 二、被告湯秀妹、湯秋妹、封湯三妹、湯玉媛應將坐落苗栗縣頭
23 屋鄉頭屋段二小段五〇六之一地號土地上如附圖所示編號B
24 面積一三五・〇二平方公尺之主體建物（加強磚造、鐵皮加
25 蓋屋頂）拆除，並將將所占用之土地騰空返還原告。
26 三、被告楊羅富貞應將坐落苗栗縣頭屋鄉頭屋段二小段五〇六之
27 一、五〇七、五〇七之四地號土地上如附表編號一至三（即
28 附圖編號C1、C2、C3、C4）所示之地上物拆除，並將前開占
29 用土地（面積如附表編號一至三所示）騰空返還予原告。
30 四、原告其餘之訴駁回。
31 五、訴訟費用由被告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、鍾金松

01 地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人連帶負擔百
02 分之三十一，被告湯秀妹、湯秋妹、封湯三妹、湯玉媛連帶
03 負擔百分之三十一，被告楊羅富貞負擔百分之三十八。

04 六、參加訴訟費用由參加人負擔。

05 七、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾玖萬捌仟玖佰元為被告被
06 告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、鍾金松地政士即徐武
07 貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人供擔保後，得假執行；但
08 被告被告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、鍾金松地政士
09 即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人如以新臺幣貳佰零
10 玖萬陸仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

11 八、本判決第二項於原告以新臺幣柒拾壹萬肆仟參佰元為被告湯
12 秀妹、湯秋妹、封湯三妹、湯玉媛供擔保後，得假執行；但
13 被告湯秀妹、湯秋妹、封湯三妹、湯玉媛如以新臺幣貳佰壹
14 拾肆萬貳仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 九、本判決第三項於原告以新臺幣捌拾柒萬壹仟伍佰元為被告楊
16 羅富貞供擔保後，得假執行；但被告楊羅富貞如以新臺幣貳
17 佰陸拾壹萬肆仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
22 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
23 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
24 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
25 條第1項、第2項定有明文。查徐月蘭就其所有苗栗縣○○鄉
26 ○○段○○段○○○○段○○○○○○○○○○地號土地
27 （下合稱系爭土地，分稱地號土地），於起訴後即民國112
28 年11月17日移轉登記予欣寶建設開發有限公司（下稱欣寶公
29 司）所有，欣寶公司並於本院審理中聲請承當訴訟，業經本
30 院裁定准許等情，有系爭土地之土地登記謄本、地籍異動索
31 引各1份在卷可按、民事聲請承當訴訟狀、本院113年7月4日

112年度重訴字第83號裁定存卷可參（見本院卷一第19頁，本院卷二第93、97至101、285、131至133、425-427頁），合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。本件起訴時，就門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○街00號之未辦保存登記建物（下稱23號建物）部分係以訴外人徐新發之全體繼承人為被告訴請拆屋還地，嗣因查明徐新發之部分繼承人即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴均於起訴前死亡，乃追加鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人為被告，並據以變更第一項聲明為：被告徐文貴、徐華貴、徐洋貴、徐春貴、鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人應將坐落506-1地號土地上如苗栗縣苗栗地政事務所113年3月29日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A面積132.11平方公尺之主體建物(加強磚造)拆除，並將該土地騰空返還予原告等語（見本院卷二第271至275頁），經核與前開規定相符，應予准許。

三、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。原告起訴時原亦列徐劉寶珠、徐志宏、徐志仁、徐彩雲、黎燕秋、徐誌駿、徐幸汶、徐幸鈴、徐鍵玲、徐志昇、徐志奇（下稱徐劉寶珠等11人）及邱張鈺凰為被告，並經被告徐劉寶珠等11人為本案之言詞辯論，嗣原告具狀撤回對被告徐劉寶珠等11人及邱張鈺凰之訴（見本院卷二第375至383、393頁），因邱張鈺凰尚未為本

案之辯論，已生撤回之效力；而該書狀經本院於113年6月17日送達（見本院卷二第397頁），被告徐劉寶珠等11人於該書狀送達後10日內均未提出異議，依前揭規定，即生同意撤回之效果，故原告均已合法撤回對上開被告之訴。

四、本件除被告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、楊羅富貞及鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人外，其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為原告所有，徐新發之全體繼承人即被告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴及鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人（下合稱徐文貴等人）共有23號建物占用系爭土地如附圖編號A所示主體建物（加強磚造）面積132.11平方公尺，訴外人湯有康之全體繼承人即被告湯秀妹、湯秋妹、封湯三妹、湯玉媛（下合稱湯秀美等4人）共有門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○街00號之未辦保存登記建物（下稱21號建物）占用系爭土地如附圖編號B所示主體建物（加強磚造、鐵皮加蓋屋頂）面積135.02平方公尺，訴外人楊阿進之全體繼承人即被告楊羅富貞、楊文芳、楊文忠、楊文彬、楊金山、楊金城、羅楊秋妹、楊春蓮、楊春菊、楊秋琴（下合稱楊羅富貞等10人）共有門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○街00號之未辦保存登記建物（下稱19號建物，並與23號建物、21號建物下合稱系爭建物）占用系爭土地如附圖編號C即編號C1所示主體建物（加強磚造）、C2所示加強磚造及鐵皮加蓋屋頂（南側）建物、C3所示紅磚房瓦、C4所示鐵皮加蓋及鐵架造建物等面積共171.76平方公尺（占用面積如附圖、附表所示）；上開地上物因無占用系爭土地之合法權源，曾經原告以上開地上物之房屋稅籍納稅義務人即楊金田、湯勇祥、徐文貴為被告訴請拆屋還地，然經本院以100年度重訴字第59號判決（下稱前案）認定上開地

上物各為前揭徐新發之全體繼承人、湯有康之全體繼承人、楊阿進之全體繼承人繼承取得，楊金田、湯勇祥、徐文貴無拆除房屋之單獨處分權為由而駁回原告之訴，故請求本件被告拆除上開地上物返還土地。為此，爰依民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告徐文貴等人應將坐落506-1地號土地上如附圖編號A所示面積132.11平方公尺之主體建物（加強磚造）拆除，並將該土地騰空返還予原告。(二)被告湯秀妹等4人應將坐落506-1地號土地上如附圖編號B所示面積135.02平方公尺之主體建物（加強磚造、鐵皮加蓋屋頂）拆除，並將該土地騰空返還予原告。(三)被告楊羅富貞等10人應將坐落系爭土地上如附表編號1至3所示之地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告及參加人湯勇祥部分：

(一)被告徐文貴等人則以：本件與前案為同一事件而應受前案既判力之遮斷效所拘束而程序上不合法；23號建物及其基地為訴外人湯有明向506-1地號土地原共有人即訴外人徐海紹買受後，由訴外人江元妹向湯有明買受，再由徐新發向江元妹買受，23號建物為基於買賣之法律關係而交付占有使用506-1地號土地，具有正當權源，非無權占有；且23號建物至遲於49年間已存在，除原告外其餘506-1地號土地之共有人過去數十年間均未對徐海紹或23號建物之後手或繼承人提起拆屋還地訴訟，可徵23號建物就所占有506-1地號土地部分存有默示分管契約，原告應受上開分管契約拘束而不得請求拆除23號建物，23建物為有權占用506-1地號土地；原告自89年9月起陸續取得系爭土地，其明知23號建物數十年來均坐落506-1地號土地上且有人居住其中，仍陸續收購土地持分而提起本件訴訟請求拆除23號建物，其主張已違反誠信原則、權利濫用之情事等語，資為抗辯。被告徐文貴並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被告徐洋貴、徐春貴、徐華貴

並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被告鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛及參加人湯勇祥則以：21號建物係湯有明向基地分管共有人徐海紹買受後，由湯有康向湯有明買受，且湯有康於86年11月間已將21號建物贈與湯勇祥，湯有康於91年3月31日死亡時名下已無財產，可徵上開建物已非屬湯有康之遺產，被告湯秀妹等4人就上開建物無所有權或事實上處分權，僅湯勇祥就上開建物具有事實上處分權，本件對上開被告之訴應屬當事人不適格而應予駁回；21號建物至遲於53年7月間已存在，除原告外其餘506-1地號土地之共有人過去數十年間均未對徐海紹或21號建物之後手或繼承人提起拆屋還地訴訟，可徵21號建物就所占有506-1地號土地部分存有默示分管契約，原告應受上開分管契約拘束而不得請求拆除21號建物，21建物為有權占用506-1地號土地；原告自89年9月起陸續取得系爭土地，其明知21號建物數十年來均坐落506-1地號土地上且有人居住其中，仍陸續收購土地持分而提起本件訴訟請求拆除21號建物，其主張已違反誠信原則、權利濫用之情事等語，資為抗辯。被告湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛並聲明：原告之訴駁回。參加人湯勇祥並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)被告楊羅富貞則以：徐月蘭前已援依民法第767條第1項規定對被繼承人楊金田提起前案之訴，本件與前案為同一事件而應受前案既判力之遮斷效所拘束而程序上不合法；19號建物係楊阿進向系爭土地原共有人徐海紹買受後，楊阿進之全體繼承人於94年1月20日將19號建物分歸由楊金田單獨繼承，楊金田於104年6月16日死亡後，楊金田之全體繼承人協議19號建物分歸被告楊羅富貞單獨繼承，而上開建物係向原共有人徐海紹買受，則上開建物占用系爭土地非屬無權占用；19號建物於40餘年已存在，原告自89年9月起陸續取得系爭土

01 地，其明知19號建物數十年來均坐落系爭土地上且有人居住
02 其中，仍陸續收購土地持分而提起本件訴訟請求拆除19號建
03 物，其主張已違反誠信原則、權利濫用之情事等語，資為抗
04 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請駁回。(二)如受不利
05 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
07 陳述。

08 三、本院協同兩造整理不爭執之事項如下（見本院卷三第446至4
09 49頁）：

10 (一)徐月蘭提起本件訴訟後，於審理中即112年11月17日將其所
11 有系爭土地買賣及移轉予承當訴訟人即原告。

12 (二)原告現為系爭土地所有權人(應有部分1/1)，其中506-1地號
13 土地分割自同段506地號，而506地號土地重測前為頭屋段48
14 2地號土地；507-2地號土地分割自同段507號土地，而507地
15 號土地重測前為頭屋段482-75地號土地。

16 (三)重測前頭屋段482地號土地於36年5月21日登記為訴外人徐海
17 瀛等5人共有，徐海紹為上開共有人之一。

18 (四)19號建物未辦理保存登記，為楊阿進之遺產。19號建物於48
19 年1月起課房屋稅，依苗栗縣房屋稅籍登記表記載所有人典
20 權人或管理人原為楊阿進。楊阿進於93年6月1日死亡，其繼
21 承人於94年1月20日協議由楊金田繼承取得19號建物，而後
22 楊金田業於104年6月16日死亡。

23 (五)楊阿進與徐海紹於47年11月4日簽立土地買賣契約證書，買
24 賣標的為「苗栗縣○○鄉○○○000號土地，抽出一部份約
25 五拾坪內外」，契約第一條約定「乙者(即徐海紹)私有在頭
26 屋民眾服務站前幼稚園校舍毗連後方水田，由向新設南北通
27 路之東上方，南忙拾八尺東西約壹百餘尺即五拾坪內外之地
28 抽出一部份賣渡給與甲者(即楊阿進)取得是實。」。

29 (六)21號建物未辦理保存登記，21號建物於53年7月起課房屋
30 稅，依苗栗縣建物稅籍登記表記載所有人典權人或管理人為
31 湯有康。

01 (七)23號建物未辦理保存登記，於53年1月起課房屋稅，依苗栗
02 縣房屋稅籍登記表記載所有權人典權人或管理人登記徐新發
03 所有。23號建物為徐新發之遺產。

04 (八)湯有明於49年10月20日與徐海紹買賣土地，買賣標的位置為
05 「頭屋楊阿進住宅鄰接北方新墾橫斷道路旁土地田壹筆中抽
06 出一部分向西建築用地北方壹米間口17澳型和楊阿進後方
07 齊」；而後於52年10月17日，湯有明與訴外人巫江元妹、巫
08 沐盛2人(下合稱巫江元妹2人)簽訂土地轉賣契約證書，買賣
09 標的及位置為「苗栗縣○○鄉○○段○○000地號土地，貳分
10 貳厘捌毛壹系，將其共有權持份捌分之壹內抽出壹部分與地
11 主承買額之半額北方部分即和同楊阿進隔壁又隔壁面臨界
12 址…」；後於54年4月7日巫江元妹2人復與徐新發簽立土地
13 轉賣契約書，買賣標的及位置為「(一)頭屋鄉頭屋段第482
14 號、田、面積：貳分貳厘捌毛壹系內原共有人共有持分額捌
15 分之壹內抽水(出)壹部分轉賣，即與湯有康隔壁土地、界
16 址、北片、東片現有水田為界、西片大路為界、南片與湯有
17 康連界為界。(二)地上物：除現有臨時本屋外全部」。楊阿進
18 為上開土地轉買賣契約證書及土地轉賣契約書之立會人即見
19 證人。

20 (九)徐月蘭前於100年以楊金田(即19號建物占有人)、湯勇祥(即
21 21號建物占有人)、徐文貴(即23號建物占有人，下與楊金
22 田、徐文貴合稱楊金田等3人)等人為被告提起拆屋還地訴訟
23 之前案中，請求楊金田拆除19號建物、湯勇祥拆除21號建
24 物、徐文貴拆除23號建物，並經本院於101年10月2日以100
25 年度重訴字第59號判決認定上開建物分別屬於楊阿進、湯有
26 康、徐新發之遺產且未經遺產分割協議，在分割遺產前，建
27 物之處分權應分歸於楊阿進、湯有康、徐新發全體繼承人繼
28 承而共同共有為由，判決駁回楊金田等3人部分訴訟，並於1
29 01年11月13日確定在案。

30 (十)被告徐榮貴、徐秋貴、徐武貴之遺產管理人均僅為鍾金松地
31 政士。

01 (二)23號建物、21號建物、19號建物占用系爭土地如附圖所載位
02 置、面積(依序為編號A、B、C部分)。

03 四、得心證之理由：

04 (一)本訴與前案非同一事件：

05 1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
06 既判力，民事訴訟法第400條第1項固定有明文，而民事訴訟
07 法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局
08 判決而言，所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的
09 而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，即不得謂為同一事
10 件（最高法院109年度台上字第2296號判決意旨參照）。又
11 判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生，
12 若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影
13 響，因而於判決理由中對之有所判斷，除民事訴訟法第400
14 條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判
15 斷有既判力。而所謂訴訟標的，係指經原告主張並以原因事
16 實特定後請求法院審判之實體法上法律關係，凡基於不同之
17 原因事實所主張之權利，即為不同之訴訟標的（最高法院11
18 0年度台抗字第1360號裁定意旨參照）。

19 2.本件雖由徐月蘭提起訴訟，與前案之原告相同，惟本件起訴
20 係基於主張23號建物為被繼承人徐新發之遺產而為全體繼承
21 人即被告徐文貴等人繼承共有，21號建物為被繼承人湯有康
22 之遺產而為其全體繼承人即被告湯秀妹等4人繼承共有，19
23 號建物為被繼承人楊阿進之遺產而為其全被告楊羅富貞等10
24 人繼承共有，暨原告為系爭土地單獨所有人之事實而依民法
25 第767條第1項規定主張權利。觀諸前案係基於主張23號建物
26 僅徐文貴具事實上處分權、21號建物僅湯勇祥具事實上處分
27 權、19號建物僅楊金田具事實上處分權，暨徐月蘭為系爭土
28 地共有人之事實，依民法第821條、第767條規定主張權利，
29 有前案判決書在卷可稽（見本院卷一第37至50頁），顯見前
30 案與本訴之起訴事實、訴訟標的均屬不同。揆諸前揭說明，
31 本件訴訟既基於不同之原因事實所主張權利，即為不同之訴

01 訟標的，不得謂為同一事件，非為前案之既判力效力所及，
02 故被告徐文貴等人及被告楊羅富貞抗辯本訴與前案係屬同一
03 事件而應受前案之既判力所及云云，尚無可採。

04 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
06 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土
07 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
08 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
09 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實
10 證明之；再按拆屋為事實上之處分行為，須對於房屋有事實
11 上處分權之人，始得為之，未經辦理所有權第一次登記之房
12 屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院106
13 年度台上字第2511號、107年度台上字第421號、97年度台上
14 字第2158號判決意旨參照）。本件被告徐文貴等人、湯秀
15 妹、封湯三妹、湯玉媛、楊羅富貞及參加人湯勇祥抗辯系爭
16 建物為有權占用等情，為原告所否認，揆諸前開說明，自應
17 由被告負舉證責任。

18 (三)關於23號建物部分：

19 1.繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為
20 共同共有，民法第1151條定有明文。徐新發已於87年3月25
21 日死亡，其繼承人為徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、徐
22 武貴、徐榮貴、徐秋貴，且徐武貴、徐榮貴、徐秋貴均已於
23 起訴前死亡、渠等之繼承人均已拋棄繼承，經本院家事庭裁
24 定選任徐榮貴、徐秋貴、徐武貴之遺產管理人為鍾金松地政
25 士等情，有徐新發及其繼承人之戶籍謄本、繼承系統表、家
26 事事件公告查詢結果、本院113年度家繼字第27、31、32號
27 裁定確定證明書附卷可參（見本院卷一第353至413、465至4
28 73頁，本院卷二第279至283），並經本院調取本院108年度
29 司繼字第269號、100年度司繼字第232、253、260、270號、
30 105年度司繼字第552、526號事件、113年度家繼字第27、3
31 1、32號相關卷宗核閱無訛。又依不爭執事項(七)所示，23號

建物為徐新發之遺產，該建物之事實上處分權即為徐新發之全體繼承人繼承而公同共有。

2. 被告徐文貴等人固辯稱23號建物係於42年11月2日為湯有明向506-1地號土地原共有人徐海紹買受後，由江元妹向湯有明買受，再由徐新發向江元妹買受，故基於買賣契約而有權占有等語。然不動產之買賣契約僅係債權契約，基於債之相對性原則，僅得於契約當事人間發生效力，無從對契約以外之第三人發生對世效力，雖上開買賣過程如不爭執事項(三)、(八)所示，然因原告或徐月蘭或其被繼承人均非契約當事人，自不受前開買賣契約之拘束，是以，縱有前述買賣契約存在，基於債之相對性原則，上開被告無從以之對抗原告甚明。

3. 按共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共有物使用、收益或管理方法所訂立之契約。原審既認系爭土地現為上訴人與予祥公派下其他子孫所共有，被上訴人並非系爭土地之共有人，則其何能基於土地共有人之身分與其他人成立默示分管契約而有權占有系爭土地？尚非無疑（最高法院112年度台上字第472號判決意旨參照）。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示；共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內，惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言；復按土地共有人既一再否認共有之土地有經共有人成立分管協議之事實，而占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，則依民事訴訟法第277條前段規定，主張成立分管協議之人自應就系爭土地有分管協議之事實負舉證責任。如僅主張自父祖輩或曾祖父輩起，即就占有部分各自使用、收益，且現各繼承人間亦依被繼承人之指示，各分就繼承土地特定區域使用、收益之，並持續至今，

互不干涉，持續多年，亦無任何紛爭產生等情，僅在敘述渠等占有使用之情形，尚難認已盡舉證責任（最高法院95年度台上字第765號判決意旨參照）。查被告徐文貴等人雖抗辯：依506-1地號土地含徐海紹在內原共有人間之默示分管契約，有權占有上開土地云云，惟被告徐文貴等人並非506-1地號土地之共有人，揆諸前揭說明，尚無從基於土地共有人之身分與其他人成立默示分管契約而以該默示分管契約有權占有上開土地。又被告徐文貴等人雖主張就徐海紹共有506-1地號土地期間與其他共有人就上開土地已有默示分管契約之存在等語，然此為原告所否認，被告徐文貴等人復未舉證23號建物之興建及占用506-1地號土地係經除徐海紹外其他原共有人同意，且除徐海紹外其他原共有人縱對於興建23號建物乙節未積極為反對之意思，然依前說明，單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，而占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，衡諸各共有人對於其他共有人占用共有部分之情事，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰、親屬情誼與人為善，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有部分，未為明示反對之表示，然此僅係單純沈默，尚難據以推論就共有之土地即有默示分管契約之存在，故被告徐文貴等人上開所辯506-1地號土地有默示分管契約之存在及23號建物得依據該分管契約有權占有云云，尚非可採。

- 4.依被告徐文貴等人所提證據資料，尚難認定23號建物有合法占用權源存在，則原告主張上開建物係無權占用506-1地號土地等語，核屬可信。至被告徐文貴等人以欲證明23號建物由徐海紹出售而輾轉由徐新發買受之過程為由，聲請傳喚證人徐海紹之子徐正夫（見本院卷二第451頁），惟縱認渠等所抗辯23號建物係由徐海紹出售而輾轉由徐新發買受之過程一事非虛，仍不影響23號建物為無權占用506-1地號土地之判斷，業如前述，核無調查之必要，併此敘明。

01 (四)關於21號建物部分：

02 1.被告湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛及參加人湯勇祥抗辯21號房
03 屋為湯有康向湯有明輾轉向徐海紹買受而取得事實上處分權
04 乙情，未經原告爭執，堪認上開被告及參加人湯勇祥前揭抗
05 辯，應屬可採。又湯有康已於91年3月31日死亡，其繼承人
06 為湯秀美等4人等情，有湯有康及其繼承人之戶籍謄本、繼
07 承系統表、苗栗縣○○鎮○○○○○○000○○00○○○○鎮
08 ○○○000000000號函附卷可參（見本院卷一第325至352
09 頁，本院卷二第79頁）。復被告湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛
10 及參加人湯勇祥舉湯有康之遺產稅財產參考清單及21號建物
11 之房屋稅籍證明書為憑，抗辯21號建物經湯有康於86年11月
12 間贈與參加人湯勇祥一事，則為原告所否認，經查，徐月蘭
13 與參加人湯勇祥於前案審理中，徐月蘭即以前揭房屋稅籍證
14 明書所載納稅義務人係湯勇祥為由主張21號建物為湯勇祥單
15 獨具事實上處分權（參本院100年度重訴字第59號卷，下稱
16 前案卷，第203頁反面至第204頁、第282頁反面至第283
17 頁），經該案被告湯勇祥於前案審理中至101年9月6日言詞
18 辯論終結前，於101年6月5日、101年8月31日屢次口頭及具
19 狀陳稱21號建物為湯有康之遺產、且未經湯有康之全體繼承
20 人為遺產分割而由全體繼承人繼承公同共有、湯勇祥無事實
21 上處分權等語明確（見前案卷第265、276、344、345頁），
22 果若湯勇祥確於86年間有受贈取得21號建物事實上處分權之
23 事實，當於前案審理中表明上開受贈情節及就其為21號建物
24 事實上處分權人一事堅定不移，是上開被告及參加人湯勇祥
25 於本訴再為抗辯21號建物為參加人湯勇祥受贈而單獨具事實
26 上處分權云云，顯與湯勇祥於前案自述之內容互為齟齬，難
27 認可信。再審酌房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人
28 （最高法院107年度台上字第1881號判決意旨參照），而遺
29 產稅財產參考清單雖記載湯有康無遺產，然上開參考清單附
30 註六已敘明該清單僅提供作為申報遺產稅參考（見本院卷二
31 第405頁），尚無從排除湯有康遺有其他遺產之可能，故前

揭房屋稅籍證明書、遺產稅財產參考清單均不足證明21號建物確有經湯有康於86年11月間贈與參加人湯勇祥之事實。是上開被告及參加人湯勇祥關於21號建物經湯有康向前手買受取得事實上處分權後，就該建物事實上處分權曾於86年11月間經湯有康贈與參加人湯勇祥一事，既未能提出其他事證以推翻原告就該建物為湯有康全體繼承人繼承公同共有之遺產一事所為之舉證，復未能提出證據足以證明湯勇祥於前案所陳述該建物屬湯有康遺產一事不實，自應認21號建物經湯有康向前手買受取得事實上處分權後，迄至湯有康死亡時止均未經移轉事實上處分權，21號建物為湯有康之遺產，該建物之事實上處分權即為湯有康之全體繼承人即湯秀美等4人繼承而公同共有，被告湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛抗辯本件當事人不適格云云，委無可採。

2.參加人湯勇祥固辯稱21號建物及其基地係湯有明向506-1地號土地原共有人徐海紹買受後，由湯永康向湯有明買受，故21號建物就506-1地號土地應有權占有等語。然不動產之買賣契約僅係債權契約，基於債之相對性原則，僅得於契約當事人間發生效力，無從對契約以外之第三人發生對世效力，縱參加人湯勇祥所述上開買賣過程非虛，然因原告或徐月蘭或其被繼承人均非契約當事人，自不受前開買賣契約之拘束，是以，縱有前述買賣契約存在，基於債之相對性原則，無從以之對抗原告甚明。

3.參加人湯勇祥雖抗辯：依506-1地號土地含徐海紹在內原共有人間之默示分管契約，有權占有上開土地云云，惟被告湯秀美等4人及參加人湯勇祥均非506-1地號土地之共有人，揆諸前揭說明，尚無從基於土地共有人之身分與其他人成立默示分管契約而以該默示分管契約有權占有上開土地。又參加人湯勇祥雖主張就徐海紹共有506-1地號土地期間與其他共有人就上開土地已有默示分管契約之存在等語，然此為原告所否認，參加人湯勇祥復未舉證21號建物之興建及占用506-1地號土地係經除徐海紹外其他原共有人同意，且除徐海紹

01 外其他原共有人縱對於興建21號建物乙節未積極為反對之意
02 思，然依前說明，單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念
03 可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，而占
04 有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一
05 途，衡諸各共有人對於其他共有人占用共有部分之情事，或
06 因權利意識欠缺，或基於睦鄰、親屬情誼與人為善，或礙於
07 處置能力之不足，或出於對法律的誤解，而對特定共有人占
08 用共有部分，未為明示反對之表示，然此僅係單純沈默，尚
09 難據以推論就共有之土地即有默示分管契約之存在，故參加
10 人湯勇祥上開所辯506-1地號土地有默示分管契約之存在及2
11 1號建物得依據該分管契約有權占有云云，尚非可採。

12 4.依被告湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛及參加人湯勇祥所提證據
13 資料，尚難認定21號建物有合法占用權源存在，則原告主張
14 上開建物係無權占用506-1地號土地等語，核屬可信。

15 (五)關於19號建物部分：

16 1.被告楊羅富貞抗辯19號房屋為楊阿進向徐海紹買受而取得事
17 實上處分權乙情，有不爭執事項(五)所示買賣契約證書內容可
18 參，且未經原告爭執，堪認上開被告前揭抗辯，應屬可採。
19 又楊阿進已於93年6月1日死亡，斯時其繼承人為楊金田、楊
20 金山、楊金城、羅楊秋妹、楊春蓮、楊春菊、楊秋琴；嗣楊
21 金田於104年6月16日死亡，其繼承人為楊羅富貞、楊文芳、
22 楊文忠、楊文彬，有相關戶籍謄本、繼承系統表附卷可參
23 （見本院卷一第285至323頁）。又楊阿進於47年11月4日取
24 得19號建物事實上處分權，迨其死亡後經其全體繼承人於94
25 年1月20日協議分割遺產約定19號建物由楊金田取得事實上
26 處分權，嗣楊金田死亡後經其全體繼承人於104年6月17日至
27 104年9月8日之期間內某日協議分割遺產約定19號建物由楊
28 羅富貞取得事實上處分權等情，有被告楊羅富貞所提出之遺
29 產分割繼承協議書2份、相關分割繼承資料存卷可參（見本
30 院卷二第59至61、455至465頁），足認被告楊羅富貞抗辯19
31 號建物先後經楊阿進、楊金田之全體繼承人協議遺產分割而

01 由被告楊羅富貞單獨取得事實上處分權乙節，應堪值信實。
02 至楊金田雖於前案審理中至101年9月6日言詞辯論終結前屢
03 次陳稱19號建物為楊阿進之遺產、且未經楊阿進之全體繼承
04 人為遺產分割而由全體繼承人繼承公同共有、楊金田無事實
05 上處分權等語（見前案卷第265、275、343、344頁），惟就
06 前案於確定判決理由中對訴訟標的以外當事人所抗辯之重要
07 爭點即19號建物事實上處分權人所為之判斷結果，既經楊金
08 田之繼受人即被告楊羅富貞於本訴提出足以推翻前案判斷之
09 新訴訟資料即前揭遺產分割繼承協議書，被告楊羅富貞於本
10 訴就該爭點即得為相反之主張，本院亦得作相異之判斷，從
11 而原告主張被告楊文芳、楊文忠、楊文彬、楊金山、楊金
12 城、羅楊秋妹、楊春蓮、楊春菊、楊秋琴具有19號建物事實
13 上處分權云云，即無可採，其訴請上開被告應拆除19號房
14 屋，不應准許。

15 2.被告楊羅富貞固辯稱19號建物及其基地係楊阿進向系爭土地
16 原共有人徐海紹買受，故19號建物就系爭土地應有權占有等
17 語。然不動產之買賣契約僅係債權契約，基於債之相對性原
18 則，僅得於契約當事人間發生效力，無從對契約以外之第三
19 人發生對世效力，雖上開買賣過程如不爭執事項(三)、(五)所
20 示，然因原告或徐月蘭或其被繼承人均非契約當事人，自不
21 受前開買賣契約之拘束，是以，縱有前述買賣契約存在，基
22 於債之相對性原則，被告楊羅富貞無從以之對抗原告甚明。

23 3.被告楊羅富貞雖抗辯：依系爭土地含徐海紹在內原共有人間
24 之默示分管契約，有權占有上開土地云云，惟其非系爭土地
25 之共有人，揆諸前揭說明，尚無從基於土地共有人之身分與
26 其他人成立默示分管契約而以該默示分管契約有權占有系爭
27 土地。又被告楊羅富貞雖主張就徐海紹共有土地期間與其他
28 共有人就系爭土地已有默示分管契約之存在等語，然此為原
29 告所否認，被告楊羅富貞復未舉證19號建物之興建及占用系
30 爭土地係經除徐海紹外其他原共有人同意，且除徐海紹外其
31 他原共有人縱對於興建19號建物乙節未積極為反對之意思，

然依前說明，單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，而占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，衡諸各共有人對於其他共有人占用共有部分之情事，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰、親屬情誼與人為善，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有部分，未為明示反對之表示，然此僅係單純沈默，尚難據以推論就共有之土地即有默示分管契約之存在，故被告楊羅富貞上開所辯系爭土地有默示分管契約之存在及19號建物得依據該分管契約有權占有云云，尚非可採。

4.依被告楊羅富貞所提證據資料，尚難認定19號建物有合法占用權源存在，則原告主張上開建物係無權占用系爭土地等語，核屬可信。

(六)民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或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，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（最高法院107年度台上字第2449號判決意旨參照）。被告徐文貴等人、湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛、楊羅富貞及參加人湯勇祥另抗辯本件訴訟之提起違反誠信原則、權利濫用云云，惟原告或徐月蘭均係合法取系爭土地之所有權，且系爭建物係無權占用系爭土地，已如前述，則原告或徐月蘭請求拆除系爭建物並返還占用之土地，乃行使所有權之權能，縱影響系爭建物現實使用之利益，要屬系爭建物無權占用他人土地之當然結果，不論從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，原告之請求乃依法行使正當權利，難認逾越必要範圍，且無一方所得利益與他方所受損失顯不相當，或原告行使權利係以損害被告為主要目的。被告徐文貴等人、湯秀妹、封湯三妹、湯玉媛、楊羅富貞及參加人湯勇祥抗辯原告提起本件拆屋還地訴訟，屬權利濫用並違誠信原則云云，尚無足取。

五、綜上所述，被告徐文貴等人、湯秀妹等4人、楊羅富貞既無法證明其所有之建物係有權占用系爭土地，原告依民法第767條第1項規定請求其等各自拆除坐落在系爭土地上之建物，並將該部分土地返還原告，核屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰定相當擔保金額准許之；又依民事訴訟法第392條第2項，依被告徐文貴、徐洋貴、徐春貴、徐華貴、楊羅富貞聲請及就被告鍾金松地政士即徐武貴、徐榮貴、徐秋貴之遺產管理人、湯秀妹等4人部分依職權宣告其等得預供擔保免為假執行之金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段、第85條第2項、第86條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
民事第一庭 法 官 賴映岑

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 113 年 9 月 30 日
書記官 趙千淳

附圖：苗栗縣苗栗地政事務所民國113年3月29日土地複丈成果圖

附表：附圖編號C所示建物占用系爭土地部分

編號	土地地號 (苗栗縣頭屋鄉頭屋段二小段)	占用面積		
		附圖所示區塊	面積(平方公尺)	總面積
一	506-1	C1	43.19	139.7

01

		C2	70.35	
		C3	25.16	
		C4	1.00	
二	507	C2	13.91	19.44
		C3	5.32	
		C4	0.21	
三	507-4	C2	7.00	12.62
		C3	5.62	