

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第152號

01
02
03 原 告 吳裕鈞
04 訴訟代理人 黃淑齡律師
05 被 告 湯福德
06 兼 法 定
07 代 理 人 阮清嫻
08 共 同
09 訴訟代理人 羅誌輝律師

10 上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年1
11 月20日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：兩造同為坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號土地
17 (下稱系爭土地)之共有人，被告前在系爭土地上搭建地上
18 物，即如附圖(即苗栗縣銅鑼地政事務所民國113年8月21日
19 土地複丈成果圖，下稱附圖)所示A建物(面積292.54平方公
20 尺)、B建物含雨棚(面積160.52平方公尺)、C地上物即貨櫃
21 屋(面積6.72平方公尺)、D鐵架(面積2.82平方公尺)，並出
22 租第三人獲取收益。然而被告與全體共有人間並無分管協
23 議，且被告以前開地上物占用使用之範圍遠超過被告應有部
24 分換算之面積，係屬無權占用系爭土地之特定部分，故依民
25 法第821條、第767條第1項前段及中段規定提起本件訴訟等
26 語。並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖所示A建物(面
27 積292.54平方公尺)、B建物含雨棚(面積160.52平方公尺)、
28 C地上物即貨櫃屋(面積6.72平方公尺)、D鐵架(面積2.82平
29 方公尺)拆除後，將上開占用之土地返還予原告及全體共有
30 人。(二)願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)被告於102年9月9日因繼承而自訴外人湯明懋處取得系爭土
02 地之應有部分各1/48，與系爭土地之鄰地即同段232地號土
03 地應有部分1/96及1/48、同段243地號土地應有部分1/48、
04 1/48。湯姓家族早年共同持有系爭土地周圍之土地，湯明懋
05 於74年間因繼承而取得系爭土地及鄰地之應有部分，並與其他
06 共有人就系爭土地及鄰地間成立分管契約，內容為同段22
07 5、226地號土地建物坐落之基地土地，由系爭土地共有人之
08 訴外人湯吉光分管使用，同段232地號土地由系爭土地共有
09 人之訴外人湯振明分管使用，系爭土地中建物坐落之基地則
10 由湯明懋分管使用。

11 (二)原告於113年1月17日以買賣為原因，取得系爭土地所有權權
12 利範圍1/24。原告未取得系爭土地前，自102年間即向被告
13 阮清嫻承租如附圖所示A建物，至112年原告未依約給付租
14 金，經被告提起返還房屋訴訟，嗣後兩造於112年12月20日
15 經本院以112年度苗司簡調字第564號調解成立，堪認原告於
16 買受系爭土地應有部分前，已知悉系爭土地存有分管契約，
17 如附圖所示A建物坐落之基地，存有被告與其他共有人間之
18 分管契約，是原告應繼受前手與其他共有人分管契約之拘
19 束，被告係有合法占有權源，原告之訴無理由而應駁回等
20 語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段及中段定有明文。又各共有人對於第三人，得就共有物之
25 全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共
26 有人全體之利益為之，同法第821條亦有規定。原告主張兩
27 造同為系爭土地之共有人，被告在系爭土地搭建地上物，即
28 如附圖所示A建物(面積292.54平方公尺)、B建物含雨棚(面
29 積160.52平方公尺)、C地上物即貨櫃屋(面積6.72平方公
30 尺)、D鐵架(面積2.82平方公尺)，並出租他人獲取收益等
31 情，業據原告提出地籍圖謄本、系爭土地空拍圖及現場照

01 片、房屋租賃契約書（卷第31至43頁），並有被告提出之苗
02 栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書可佐（卷第125至127頁），
03 且為被告所不爭執，故上開事實，俱足以認定。

04 (二)本件被告抗辯其搭建之上開建物，乃基於被告與其他共有人
05 間所成立之分管契約，且原告知悉上開分管契約之內容而應
06 受拘束（卷第87至93頁）。原告對此則予以否認，謂被告所
07 述之分管協議內容，未經全體共有人協議，且原告亦不知
08 悉，本不受被告抗辯之分管契約內容拘束（卷第133頁）。

09 是以，本件爭點厥為：被告於系爭土地上搭建之地上權，是
10 否具有適法占有權源？系爭土地是否存有被告抗辯之分管契
11 約內容？如是，原告是否知悉而應受分管契約內容之拘束？

12 (三)再按，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於
13 共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。

14 所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以
15 間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易
16 上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認
17 為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。又
18 共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際
19 上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於
20 他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年
21 所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有
22 人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其
23 應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分管
24 契約，自應受該分管契約之約束（最高法院98年度台上字第
25 633號、112年度台上字第556號判決參照）。

26 (四)本件證人分述如下：

27 1.證人湯振明證稱：其自98年沒有上班後，才至系爭土地工
28 作，98年後其方知悉系爭土地上有被告所有之白色建築物。
29 其在系爭土地附近耕作，因其父親先前就是在此耕作，故其
30 繼承父親之土地共11筆之持分，便認為其繼承土地就可在該
31 地耕作。其印象中，其祖父那輩用石子指地，指明各房應用

01 哪一特定土地，現在其耕作之土地，為其叔叔告知其父親耕
02 作之界線等語（卷第311頁、第327至331頁）。

03 2.證人湯德明證稱：系爭土地上之白色建物，應是湯明懋的哥
04 哥和別人洽談的，屬湯明懋的產業。其等土地之共有人，雖
05 然知道土地有人使用，其自己沒有使用，因為共有人間都是
06 親戚，只要不破壞土地都不會干涉。（不想干涉是因為怕麻
07 煩，還是怕破壞感情？）不是怕麻煩，而是因為沒有使用
08 到，如果有使用到還是會去談。在其爺爺時代，系爭土地為
09 旱地等語（卷第349、352頁）。

10 3.證人湯雪明證稱：其自98年以後才回到三義居住，其知道系
11 爭土地為被告阮清嫻使用，好像有蓋一個房屋租給人家。其
12 等湯家土地都是持分共有，有講好如何使用，何人耕作哪一
13 塊就使用哪一塊。以前50年代，其父親、湯明懋爸爸、湯添
14 榮、湯增祥這4大房有在耕作。其印象中湯明懋爸爸是種水
15 梨，其他3家是種地瓜、番薯、稻米，全部土地4大房各分一
16 塊地使用。系爭土地上的房屋就是湯明懋他們家，以前是湯
17 明懋他們家種水梨的土地。分4個區域是從爺爺時代就開始
18 了。那個時候4大房要按照持分去分繳租的作物，種植番薯
19 的就繳番薯等語（卷第353至358頁）。

20 4.證人湯鑫明證稱：系爭土地是從其曾祖父留下來的，後來分
21 給其堂弟湯明懋。系爭土地上之白色建物是湯明懋租給別人
22 蓋的雞舍，蓋好了其等才知道有房屋。蓋好之後，其想其未
23 使用系爭土地，有路給其進去就好了。系爭土地都是聯名土
24 地，祖先分給湯明懋父親使用，後來分給湯明懋，但沒有契
25 約明文。系爭土地係供湯明懋家族作茶園使用。（是要給他
26 們蓋房屋使用嗎？）是指可以使用。（你說的使用是可以蓋
27 房屋？）那就要經大家同意。（你剛才講祖父輩分別去使用
28 土地，就你所知當時有限制使用方式嗎？）沒有等語（卷第
29 386至390頁）。

30 (五)參諸本院依被告聲請所調閱之苗栗縣○○鄉○○段000○○00
31 ○○○○○000地號土地、系爭土地之公務用土地登記謄本及異

01 動索引相互勾稽（卷第145至215頁、第247至289頁），足以
02 推悉被告所抗辯之情節，即除系爭土地外，系爭土地旁相鄰
03 之數筆土地均屬湯家所有，係屬真實。另外，根據上開證人
04 所述，系爭土地係在父執輩即有約定各共有人使用之範圍，
05 由各共有人分別管理、使用，其中證人湯雪明詳細證稱，4
06 大房各分1塊地使用，被告阮清嫻蓋房屋之基地，前為湯明
07 懋家以前種植之田地。再者，除證人湯振明上開所述，其依
08 循其父耕種範圍繼續使用土地外，證人湯德明亦述及，其使
09 用之同段475地號土地亦具先祖所定分管契約之約定（卷第35
10 0至352頁），證人湯鑫明也證述，被證6中F區塊，係其專門
11 管理使用之區域，為其父執輩間當初約定分管契約之內容
12 （卷第388至389頁），堪以佐證被告抗辯，湯家土地自被告
13 父執輩起即有分管契約之約定，且被告目前所占用之系爭土
14 地部分，即為分管契約所定被告一家所得專門管理、使用之
15 範圍。原告另主張被告現在系爭土地搭建地上物，出租他人
16 營利，已經不符當初分管約定之耕作目的等語（卷第419
17 頁）。查，雖然證人湯鑫明曾一度表示系爭土地蓋房屋需要
18 全體共有人同意，但後又證述當時父執輩之分管契約無限定
19 使用方式，故被告湯明懋家前雖將基地作農地使用，後在上
20 建造建物，仍無違湯家先祖所定分管契約之內容，併此敘
21 明。

22 (六)關於原告為何非屬湯家人，卻成為系爭土地共有人乙節，原
23 告係於112年12月29日向湯家人（湯雪明、湯樹明、湯洋
24 明、湯怡琦）買受系爭土地之應有部分，並於113年1月17日
25 登記為系爭土地之共有人，有系爭土地之公務用土地登記謄
26 本及異動索引可參（卷第249、263頁）。再詳究原告買受系
27 爭土地應有部分之緣由，據被告陳述，原告自102年間向被告
28 阮清嫻承租苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○0號右側之房屋，
29 但直至112年間原告未依約給付租金，經被告提起返還房屋
30 訴訟，嗣兩造於112年12月20日，經本院以112年度苗司簡調
31 字第564號調解成立，故其於112年12月29日買受系爭土地應

01 有部分前，本即知悉上開房屋坐落之基地，係基於系爭土地
02 共有人間之分管契約約定，由被告專以管理、使用特定部分
03 等語（卷第91頁）。經查，被告於112年8月9日對原告之配
04 偶訴外人李紫昀提起遷讓房屋等訴訟，主張租約已於111年9
05 月30日終止，詎料李紫昀仍拒絕遷出，嗣經本院於112年12
06 月20日，以112年度苗司簡調字第564號作成調解筆錄，李紫
07 昀願遷出上開房屋，並給付一定金額之金錢等節，經本院調
08 閱上開卷宗查閱無訛。審諸本件原告與李紫昀為配偶之緊密
09 關係，原告當應自上開調解過程中，即足以知悉上開房屋為
10 被告所有之事實，則基於房屋不能脫離土地而獨立存在之概
11 念，上開房屋坐落基地為被告有權占有，亦當為原告所明
12 知，故原告因上情自應受分管契約之拘束。另原告於上開調
13 解筆錄作成後不久，即112年12月29日，向湯家人買受系爭
14 土地之應有部分，並於113年1月17日登記為系爭土地之共有
15 人，均詳如上述，後旋於113年4月2日對被告提起拆除地上
16 物返還土地訴訟（卷第13頁）。考量原告購買之對象為湯家人
17 數人，其中之賣家即證人湯雪明已明白證述系爭土地分管契
18 約之存在而如上述，原告於購買之過程中，縱便假定其非明
19 知，亦是可得而知系爭土地分管契約之存在。職是以故，自
20 本件發生之經緯以觀，原告縱非明知，亦可得而知分管契約
21 之內容，故自應受拘束，不得對被告訴請拆除地上物返還土
22 地。

23 (七)綜上論述，系爭土地存有被告抗辯之分管契約內容，被告專
24 用管理、使用系爭土地之特定部分，應屬有正當權源；且原
25 告縱非明知，亦當可得而知分管契約之內容而應受拘束，從
26 而原告依民法第821條、第767條第1項前段及中段規定，訴
27 請被告拆除地上物並返還土地，要屬無稽而應駁回。

28 四、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
29 駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

03 民事第二庭 審判長法官 宋國鎮

04 法官 張淑芬

05 法官 李昆儒

06 以上正本係照原本作成。

07 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（須
08 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

10 書記官 金秋伶