

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2113號

原告 鄧玉珍

訴訟代理人 賴維瑩

賴均奕

被告 張月鳳

山發營造股份有限公司

上一人

法定代理人 鄭政隆

上一人

訴訟代理人 黃啟霖

劉威宏律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張月鳳應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如附圖新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示，區塊912(2)部分（面積17平方公尺），即備註204之7號房屋前方增建拆除，並將該占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告山發營造股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段000○○0000地號土地上，如附圖新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示，區塊912(1)部分（面積14平方公尺）；912-9(1)部分（面積11平方公尺），即備註204之17、18號房屋後方增建拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

01 三、訴訟費用由被告張月鳳負擔2/5，由被告山發營造股份有限
02 公司負擔3/5。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
06 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。
07 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，
08 視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第263條第
09 1項前段定有明文。查原告起訴時原列陳秀鳳及林賀年為被
10 告，嗣具狀撤回此部分之起訴（調字卷第273頁、本院卷第1
11 11頁、221頁），因陳秀鳳部分尚未為本案言詞辯論，無庸
12 得其同意，已生撤回效力，視同未起訴；林賀年部份則於本
13 院民國115年1月7日言詞辯論程序表示同意撤回，則本院毋
14 須就上開部分之訴再為審酌，併與敘明。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
16 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
17 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
18 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
19 2、3款、第256條分別定有明文。經查，原告本案言詞辯論
20 終結前將其訴之聲明變更為如主文第1、2項所示（本院卷第
21 207頁）。經核原告所為變更之聲明均係依地政事務所測量
22 結果更正請求拆除地上物之面積，屬補充及更正事實上之陳
23 述，並非訴之變更及追加；而追加被告山發營造股份有限公
24 司（下稱山發公司）於新北市○○區○○段00000地號土地
25 上之增建拆除部分，所為請求權基礎、基礎事實均屬相同，
26 證據資料亦可沿用，經核於法尚無不符，均應准許。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：

29 原告為新北市○○區○○段000○00000地號土地（下合稱系
30 爭土地，分稱系爭912土地、912-9土地）之共有人，而被告
31 張月鳳於系爭912土地，搭建如附圖新北市板橋地政事務所

01 土地複丈成果圖（下逕稱附圖）所示，912(2)部分（面積17
02 平方公尺）即新北市○○區○○路0段000○○號房屋（下稱2
03 04之7號房屋）前方增建物（下稱A增建物）；山發公司於系
04 爭土地上，增建如附圖所示，912(1)部分（面積14平方公
05 尺）、912-9(1)部分（面積11平方公尺）即同路段204之1
06 7、18號房屋（下稱204之17、18號房屋）後方增建部分（下
07 稱B增建物，與A增建物合稱「系爭增建物」），均未經全體
08 區分所有權人同意，分別無權占用系爭912土地、系爭土
09 地，侵害原告及全體共有人之權益。爰依民法第767條第1項
10 前段、中段、第821條規定，請求被告分別將系爭A、B增建
11 物拆除，並將該占用土地騰空返還予原告及其他全體共有
12 人。並聲明：如主文第1、2項所示。

13 二、被告則以：

14 (一)張月鳳部分：經本院安排地政機關測量後，A增建物占用系
15 爭912土地的部分，伊同意拆除。

16 (二)山發公司部分：

17 B增建物占用系爭土地迄今已長達40餘年，並無其他共有人
18 予以干涉或異議，系爭土地之之共有人對此已形成默示之分
19 管協議。又伊將204之17、18號房屋出租予林賀年使用，林
20 賀年於94年3月起與社區之正隆新城公寓大廈管理委員會
21 （下稱管委會）承租B增建物占用系爭土地之部分，管委會
22 就共有部分有管理、出租之權限，林賀年亦有支付管委會之
23 租金憑據。另社區規約第15條亦有規定約定專用或約定共用
24 使用之償金繳付，林賀年係依據該條規定自94年3月起，按
25 月繳納幼稚園贊助金（回饋金）予管委會，而以往係與管委
26 會口頭約定租賃，未定書面，故於114年12月11日由山發公
27 司、林賀年與管委會補簽租賃書面契約，用以證明租賃關係
28 之存在等語置辯。

29 (三)被告均聲明：請求駁回原告之訴。

30 三、張月鳳為204-7號房屋之所有權人，A增建物為204-7號房屋
31 前方增建物。山發公司為204-17、204-18房屋之所有權人，

01 B增建物為204-17、204-18房屋後方增建物。而原告為系爭
02 土地之共有人，A增建物、B增建物分別占用系爭912土地、
03 系爭土地如附圖912(2)部分（面積17平方公尺）及912(1)
04 （面積14平方公尺）、912-9(1)部分（面積11平方公尺）等
05 情，為兩造所不爭執，且有系爭土地、204-7號房屋、204-1
06 7、204-18房屋之土地建物登記第一類謄本、本院勘驗筆
07 錄、照片及114年12月26日新北市板橋地政事務所土地複丈
08 成果圖等件（調字卷第119至134頁、本院卷第115至118頁、
09 第123至138頁、第237頁）存卷可佐，此部分事實，均堪信
10 為真。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告請求張月鳳拆除A增建物並將所占用之系爭912土地返還
13 原告及其他全體共有人部分：

14 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
15 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
16 規定有明文。民事訴訟法第384條所謂為訴訟標的之認諾，
17 乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，
18 向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴
19 訟法上認諾之效力（最高法院44年台上字第843號民事判決
20 意旨參照）。再按被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律
21 關係之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上
22 認諾之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關
23 係果否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院8
24 5年度台上字第153號民事裁判意旨參照）。被告於115年1月7
25 日言詞辯論期日既已表示認諾本件請求（見本院卷第94、24
26 2、306頁），本院就此部分即應為張月鳳敗訴之判決，故原
27 告請求張月鳳拆除A增建物並將所占用之系爭912土地返還原
28 告及其他全體共有人部分，為有理由，應予准許。

29 (二)原告請求山發公司拆除B增建物並將所占用之系爭土地返還
30 原告及其他全體共有人部分：

31 原告上開關於山發公司部分之主張，為山發公司所否認，並

01 以前詞置辯，是本件所應審究者為：被告是否應拆除B增建
02 物並將占用系爭土地返還予原告及其他全體共有人？茲論述
03 如下：

- 04 1.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；各共有人對於第三
06 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
07 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
08 前段、中段及第821條分別定有明文。次按共有物除契約另
09 有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法
10 第820條第1項定有明文。又共有物分管契約係共有人就共有
11 物管理方法所成立之協議，應由共有人全體共同協議訂定之
12 （最高法院89年度台上字第585號判決意旨參照）。沈默與
13 默示意思表示不同，沈默係單純之不作為，並非間接意思表
14 示，除法律或契約另有規定外，原則上不生法律效果。默示
15 意思表示則係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其
16 意思，原則上與明示之意思表示有同一之效力（最高法院86
17 年度台上字第3609號裁判要旨可參），是共有物分管契約之
18 成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，不以
19 訂立書面為必要，惟所謂默示之意思表示，除依表意人之舉
20 動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘
21 單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一
22 般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為
23 默示之意思表示。另以無權占有為原因，請求返還土地者，
24 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
25 為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證
26 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
27 （最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。
- 28 2.山發公司雖抗辯系爭土地於204之17、18號房屋於73年興建
29 完成後就已存在，且供山發公司之承租人使用至今，使用該
30 區域已長達41年之久，社區許多住戶都在房屋後側之共有地
31 上加蓋，此乃社區內居住多年來各共有均默示使用，各共

01 有人均相安無事，容忍並默許使用，共有人間雖無明示分管
02 協議，但已有默示分管由山發公司單獨使用等語。然查，縱
03 如山發公司所述73年間B增建物即已占用系爭土地至今，斯
04 時系爭公寓全體住戶均知悉B增建物占用之情形，而其他住
05 戶是否內心未持反對或異議，抑或僅係基於鄰里關係和諧，
06 避免發生衝突，而為單純之沉默，如是，則此即非間接之意
07 思表示，不生法律效果。又山發公司未舉證證明原告或其餘
08 共有人有何以言語文字以外之其他方法，依社會觀念足以間
09 接推知其有就容任「系爭B增建物占用系爭土地之範圍由山
10 發公司單獨管理使用」之默示意思表示存在，自無從僅憑B
11 增建物已長存一段時間，其他共有人未表示意見逕自推認係
12 全體共有人對此已默示成立分管協議。從而，山發公司未能
13 就共有人間對B增建物占用系爭土地之範圍由其單獨管理使
14 用，存有分管契約或默示分管契約乙節，提出相關事證使本
15 院形成確信，則此部分之抗辯自不可採。

16 3. 山發公司另抗辯其與其之承租人對B增建物占用系爭土地之
17 範圍，與管委會間有租賃關係存在，並非無權占用等語，並
18 提出正隆新城公寓大廈區分所有權人暨住戶規約（下稱系爭
19 規約）、管委會之財報資料、現金收入財報，及出租協議書
20 等件為憑（本院卷第187至200頁、第267至299頁），固可認
21 定山發公司之承租人林賀年承租204之17、18號房屋作為經
22 營正隆幼兒園使用，並由林賀年自94年3月起按月提供管委
23 會「3,000元贊助金」，管委會並於114年12月21日與山發公
24 司、林賀年簽立出租協議書，管委會出租協議書表明上開
25 「3,000元贊助金」為B增建物占用系爭土地之範圍之租金對
26 價。惟按共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第八
27 百二十條第一項規定管理權能之範圍（最高法院100年度台
28 上字第1776號民事判意旨參照）。又共有物除契約另有訂定
29 外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條
30 第1項定有明文。共有物之管理，除契約另有約定外，應以
31 共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應

01 有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，現行民法第82
02 0條第1項亦有明文（98年1月23日修正自公布後6個月施
03 行）。而林賀年承租204之17、18號房屋作為經營正隆幼兒
04 園使用，並由林賀年自94年3月起按月提供管委會3,000元贊
05 助金充作租金等情，於94年3月間並未經全體共有人之同
06 意，於民法第820條第1項98年修正公布施行起，亦未達該條
07 所定之過半數共有人或應有部分比例之同意，故山發公司就
08 B增建物占用系爭土地之範圍，對於系爭土地仍無合法正當
09 使用權源，山發公司所辯並無可採。

10 4.另公寓大廈管理條例之管理委員會，係指為執行區分所有權
11 人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人
12 選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；住戶對共用部分
13 之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者
14 從其約定；住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會
15 應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必
16 要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例
17 第3條第9款、第9條第2、4項規定甚明。又公寓大廈管理條
18 例第36條明定管理委員會之職務，包含區分所有權人會議決
19 議事項之執行、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般
20 改良、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及
21 保管。其他依本條例或規約所定事項等共13項職務。是管委
22 會僅係依區分所有權人會議決議及公寓大廈管理條例第36條
23 所定職務範圍，執行決議事項及公寓大廈之管理維護工作，
24 並無取得原屬區權人之實體上權利而得將公寓大廈之共有部
25 分出租與共有人或第三人之權利。則山發公司抗辯管委會依
26 公寓大廈管理條例第10條第2項對共用部分有管理權限，可
27 將系爭土地出租與山發公司或林賀年，均屬無據。

28 5.山發公司再辯稱林賀年所繳納給管委會「3,000元贊助金」
29 係依據系爭規約第15條約定專用或約定共用使用償金繳付等
30 語。然系爭規約第4條三、(三)約定專用或約定共用事項需經
31 區分所有權人會議決議，山發公司並無提出B增建物占用系

01 爭土地之範圍，業經區分所有權人會議決議作為山發公司之
02 約定專用範圍之證明，即難認此抗辯可採。

03 6.從而，山發公司既以B增建物無權占有附圖所示912(1)部分
04 (面積14平方公尺)、912-9(1)部分(面積11平方公尺)部
05 分，則原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
06 定，請求山發公司拆除B增建物並將所占用之系爭土地返還
07 原告及其他全體共有人部分，核屬有據。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
09 等規定，請求被告拆除系爭增建物並將占用系爭土地之範圍
10 返還原告及全體共有人，為有理由，應予准許，並判決如主
11 文第1、2項所示。

12 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項但書。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

16 民事第二庭 法官 張智超

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

21 書記官 劉冠志

22 附圖：

23 114年12月26日新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示(複
24 丈日期114年10月17日)