

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第963號

原告 彭江崧

被告 陳林木業股份有限公司

法定代理人 陳照民

訴訟代理人 陳韻蓁

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年4月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000地號土地如附圖所示A部分(面積3平方公尺)、B部分(面積1平方公尺)及C部分(面積43平方公尺)之地上物拆除，並將土地返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決予原告以新臺幣陸拾壹萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣壹佰捌拾參萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第262條第1項、第256條分別定有明文。經查，原告原訴之聲明為：「一、被告應將坐落於竹東鎮中山段1170地號土地內之圍基拆除回復原狀，並將無權占用之土地返還原告及全體共有人。二、被告應給付原告及全體共有人自民國(下同)110年9月11日起至拆除返還土地之日止，因無權占有，至原告及全體共有人利益受損害，賠償每月相當於租金新臺幣6,000元之損失。三、訴訟費用由被告負擔。四、原告願供擔保請准宣告假執行。」(見竹東簡調卷第9頁)。嗣

01 原告於111年4月14日言詞辯論期日依測量成果更正訴之聲明
02 第一項為：「被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000地號土
03 地上如複丈成果圖所示A部分(面積3平方公尺)、B部分(面積
04 1平方公尺)及C部分(面積43平方公尺)之地上物拆除，並將
05 土地返還原告及全體共有人」，並當庭撤回訴之聲明第二
06 項，撤回部分經被告當庭表示同意(見本院卷第73頁)，原告
07 所為，核屬補充或更正法律上之陳述，並非訴之變更或追
08 加，揆諸前開規定，應予准許，合先敘明。

09 貳、實體方面

10 一、原告起訴主張：緣原告為新竹縣○○鎮○○段0000地號土地
11 (下稱系爭土地)之共有人之一，原告之叔叔彭禮勝(下逕稱
12 彭禮勝)生前託付原告處理系爭土地之收回及續約事宜，系
13 爭土地除桃苗開發股份有限公司(下稱桃苗開發公司)持有約
14 3.46坪外，其餘皆係與原告相關之彭姓家族親戚持有。而被
15 告公司於成立之時，在未經系爭土地所有人之同意下，擅自
16 於系爭土地上搭建圍籬、大門及伸縮鐵捲門使用(下稱系爭
17 地上物)，經家族長輩交涉多次，被告始擬定租賃契約並由
18 彭禮勝承接處理，期間亦曾於101年8月請求返還土地未果。
19 嗣110年8月租約屆期前，原告再與被告協商續約或回收土
20 地，雙方均未有共識，於原告聲請複丈土地及寄發存證信函
21 通知被告後，猶置之不理。為此，爰依民法第767條中段、
22 第821條、第818條之規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第
23 一項所示；願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)系爭土地共有人人數眾多，共有人間就系爭土地使用方式並
26 無明示分管約定。因系爭土地相鄰被告廠區，多年來實際上
27 由被告使用並在其上設立圍牆及入口，在108年以前共有人
28 彭禮勝主張占用部分為其所管理，故被告與彭禮勝(以彭欽
29 韞名字簽署，實際接洽人為彭禮勝)簽訂租賃契約，約定2年
30 租金新臺幣(下同)12,000元(即每月租金500元)，最近一次
31 租約於110年9月10日期滿，惟被告欲續約時，發現彭欽韞、

01 彭禮勝皆已過世，繼承人不明，故被告未能按期續約，系爭
02 共有土地被告所實際占用部分，共有人間雖未明文約定，但
03 在共有人之間應有默示同意由彭禮勝管理，而彭禮勝之繼承
04 人既未要求被告返還土地，應係默示同意被告繼續使用系爭
05 土地，其他共有人應無權過問。

06 (二)原告於110年9月間要求被告以每月6,000元價格續租系爭土
07 地，惟被告之前未曾與原告聯繫過租地事宜，故被告認為原
08 告之代表性有疑義，且原告提出之租金暴增為原租金之12
09 倍，實有違交易行情，因而被告並未同意。嗣原告於110年9
10 月23日寄出存證信函，要求被告拆除圍牆大門，然被告認為
11 原告既無法提出彭禮勝繼承人之授權憑證，應無權過問，如
12 原告認為其有權管理或與被告訂立租約，亦應依民法第820
13 條規定，得到共有人過半數之同意後，始有與被告簽立租賃
14 契約之資格。

15 (三)又系爭土地並非僅彭姓家族所共有，尚有廖姓家族，若今日
16 與原告簽約，不知日後會不會有其他再對被告主張共有人
17 權利，被告亦有回覆原告所寄發之存證信函，希望原告等共
18 有人間訂定分管契約，或取得共有人間之共識或授權後再談
19 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
20 願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 原告主張其為系爭土地之共有人，被告為系爭地上物之處分
23 權人，系爭地上物占用如新竹縣竹東地政事務所土地複丈成
24 果圖（下稱附圖）所示A部分伸縮門（面積3平方公尺）、B部
25 分圍籬（面積1平方公尺）及C部分水泥廣場（面積43平方公尺）
26 等情，業據原告提出竹東下公館郵局第82號存證信函、地籍
27 圖謄本、現場照片、土地登記謄本為證（見竹東簡調卷第15
28 至39頁），復經本院勘驗現場並囑託新竹縣竹東地政事務所
29 測量屬實，此有勘驗筆錄、新竹縣竹東地政事務所111年3月
30 8日東地所測字第1112300138號函檢附之附圖在卷可稽（見
31 本院卷第53頁、第63頁），且為被告所不爭執，堪認為真

01 正。原告又主張被告所有系爭建物無權占有系爭土地，應拆
02 除地上物返還土地予原告及全體共有人等語，為被告否認，
03 並以前詞置辯，是兩造爭點為：(一)被告占有使用系爭土地
04 如附圖所示A、B及C部分，有無合法權源？(二)原告得否請
05 求被告拆除系爭建物騰空返還土地？茲分別論述如下：

06 (一)被告占有使用系爭土地如複丈成果圖所示A、B及C，有無合
07 法權源？

08 1、按共有物之分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管
09 理方法所訂定之契約，應由共有人全體共同協議訂定之（最
10 高法院99年度台上字第1553號判決意旨參照）。共有土地之
11 出租屬共有物之管理行為，依民法第820條第1項規定，除契
12 約另有訂定外，由共有人全體共同為之，如共有人未經其他
13 共有人全體同意，擅將共有土地出租予他人，對其他共有人
14 不生效力（最高法院86年台上字第3020號判決參照）。本件
15 被告固辯以其自100年起即與共有人彭禮勝就系爭土地占用
16 部分簽訂土地租賃契約，租期至110年9月10日，租賃關係成
17 立期間並無其他共有人表示意見，是系爭土地共有人已默示
18 同意由彭禮勝管理云云，並有土地租賃契約書在卷可憑（見
19 竹東簡調卷第27、37、39頁、本院卷第25頁）。然基於債之
20 相對性，前揭租約僅在被告與彭禮勝間發生效力，被告既不
21 能證明系爭土地共有人間曾有分管協議或彭禮勝出租前揭土
22 地已得其他共有人全體同意，則彭禮勝之出租行為對其餘共
23 有人自不生效力。況前揭租約亦已於110年9月10日租期屆滿
24 而消滅，則被告執此租約，抗辯彭禮勝之繼承人未出面主張
25 租約效力而仍認被告有權占有系爭土地云云，即乏所據。

26 2、又共有物分管契約，雖不以訂立書面為要件，亦不以共有人
27 明示之意思表示為限，惟所謂默示之意思表示，係指依表意
28 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若
29 單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思
30 表示者外，不得謂為默示之意思表示；若權利人對無權占有
31 人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法

律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院80年度台上字第1470號判決、83年度台上字第237號判決意旨參照）。被告又辯稱系爭租賃契約存續期間，未見其他共有人出面，應係同意由彭禮勝管理系爭土地，且被告亦為共有人之一，有權使用土地云云，然分管契約必須係全體共有人協議所作成，已如前述，若僅有少數共有人占用系爭土地或使用收益，而共有人長期未對系爭土地進行管理而未提出異議，至多僅係單純之沈默，而本件被告並無說明搭建系爭地上物時，或彭禮勝與其訂立系爭租賃契約時之共有人有於何時作成分管契約或有何默示意思表示為分管協議之相關證據，揆諸前開說明，本件究係少數共有人占用系爭土地，而其他人僅單純沈默未表示異議，或果真係有其他舉動或其他情事，足以間接推知共有人有為默示分管之效果意思，均屬不明，自難認共有人間已有默示之分管協議存在。是被告此部分抗辯，亦無可採。

(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；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前、中段、第281條分別定有明文。是原告既為系爭土地共有人之一，被告並未能證明其有何占用之權源，依上開規定，原告請求被告拆除如附圖所示之地上物後，並騰空返還占用之土地予原告及全體共有人，即屬有據，堪予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將如附圖所示之系爭地上物拆除，並將占用之土地返還原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

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

六、另兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第

01 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日

03 民事第一庭法 官 楊明箴

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 111 年 5 月 3 日

08 書記官 劉亭筠