

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第191號

原告 葉美玉（即楊振發、楊吳秋桂、楊晴湧之承當訴訟人）

丞彥建設股份有限公司（即楊進鋒、楊進樑之承當訴訟人）

法定代理人 李銘彥
共同
訴訟代理人 路春鴻律師
複代理人 葉文海
被告 楊德森
楊宗沂
楊沛賢
楊張素梅
楊泓霖
楊豐盛

上五人共同
訴訟代理人 李晉安律師
複代理人 常家浩
被告 陳月英
楊世明
楊涓婷
楊宏奇
楊宏志
楊銘欽

楊秀玲

01 0000000000000000

02 朱筠

03 0000000000000000

04 楊秋芳

05 0000000000000000

06 尹曉嵐

07 0000000000000000

08 楊碧

09 蔡楊真珠

10 朱順隆

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 上 一 人

15 法定代理人 古月萍

16 被 告 葉富龍（即楊秀芳之承受訴訟人）

17 0000000000000000

18 葉柏村（即楊秀芳之承受訴訟人）

19 0000000000000000

20 葉思妤（即楊秀芳之承受訴訟人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 葉士煒（即楊秀芳之承受訴訟人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 兼上十二人

27 共同訴訟代 朱燕惠

28 ○○ 號十一樓之1

29 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論
30 終結，判決如下：

31 主 文

- 01 一、被告陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊涓婷、楊碧、蔡
02 楊真珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思妤、葉士
03 煒、朱筠、尹曉嵐、朱燕惠應將坐落新竹市○○段00地號土
04 地上如新竹市地政事務所收件日期111年3月31日第60100號
05 土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A1面積63.33平方公
06 尺之地上物全部拆除，並將土地返還予原告及全體共有人。
- 07 二、被告楊宗沂應將坐落新竹市○○段00地號土地上如附圖所示
08 編號B面積132.51平方公尺之地上物全部拆除，並將土地返
09 還予原告及全體共有人。
- 10 三、被告楊沛賢應將坐落新竹市○○段00地號土地上如附圖所示
11 編號C1面積121.63平方公尺、C2面積80.6平方公尺之房屋及
12 編號E1面積14.7平方公尺、E2面積15.04平方公尺之停車棚
13 全部拆除，並將土地返還予原告及全體共有人。
- 14 四、被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛應將坐落新竹市○○段00地
15 號土地上如附圖所示編號D1面積42.62平方公尺之房屋及編
16 號D3面積43.48平方公尺之遮雨棚及圍牆全部拆除，並將土
17 地返還予原告及全體共有人。
- 18 五、被告楊宏奇、楊宏志應將坐落新竹市○○段00地號土地上如
19 附圖所示編號F面積68.31平方公尺之停車棚全部拆除，並將
20 土地返還予原告及全體共有人。
- 21 六、原告其餘之訴駁回。
- 22 七、訴訟費用由被告陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊涓
23 婷、楊碧、蔡楊真珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、
24 葉思妤、葉士煒、朱筠、尹曉嵐、朱燕惠負擔百分之十一，
25 被告楊宗沂負擔百分之二十三，被告楊沛賢負擔百分之三十九，
26 被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛負擔百分之十五，被告
27 楊宏奇、楊宏志負擔百分之十二。
- 28 八、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬壹仟柒佰陸拾肆元為
29 被告陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊涓婷、楊碧、蔡
30 楊真珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思妤、葉士
31 煒、朱筠、尹曉嵐、朱燕惠供擔保後得假執行，但被告陳月

01 英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊滄婷、楊碧、蔡楊真珠、
02 朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思妤、葉士煒、朱
03 筠、尹曉嵐、朱燕惠如以新臺幣柒拾捌萬伍仟貳佰玖拾貳元
04 為原告預供擔保，得免為假執行。

05 九、本判決第二項於原告以新臺幣伍拾肆萬柒仟柒佰零捌元為被
06 告楊宗沂供擔保後得假執行，但被告楊宗沂如以新臺幣壹佰
07 陸拾肆萬參仟壹佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執
08 行。

09 十、本判決第三項於原告以新臺幣玖拾伍萬捌仟捌佰零玖元為被
10 告楊沛賢供擔保後得假執行，但被告楊沛賢如以新臺幣貳佰
11 捌拾柒萬陸仟肆佰貳拾捌元為原告預供擔保，得免為假執
12 行。

13 十一、本判決第四項於原告以新臺幣參拾伍萬伍仟捌佰捌拾元為
14 被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛供擔保後得假執行，但被
15 告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛如以新臺幣壹佰零陸萬柒仟
16 陸佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

17 十二、本判決第五項於原告以新臺幣貳拾捌萬貳仟參佰肆拾捌元
18 為被告楊宏奇、楊宏志供擔保後得假執行，但被告楊宏
19 奇、楊宏志如以新臺幣捌拾肆萬柒仟零肆拾肆元為原告預
20 供擔保，得免為假執行。

21 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 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
25 基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更
26 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
27 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，本
28 件原告起訴時，原以楊德森、楊宗沂、楊沛賢、楊張素梅、
29 楊泓霖、楊豐盛為被告，並聲明：(一)被告楊德森應將坐落新
30 竹市○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所
31 示A區域面積103平方公尺之建物拆除，並將土地返還予原告

01 及全體共有人。(二)被告楊宗沂應將系爭土地上如起訴狀附圖
02 所示B區域面積116平方公尺之建物拆除，並將土地返還予原
03 告及全體共有人。(三)被告楊沛賢應將系爭土地上如起訴狀附
04 圖所示C區域面積186平方公尺之建物，及起訴狀附圖所示C1
05 區域面積15平方公尺之車棚拆除，並將土地返還予原告及全
06 體共有人。(四)被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛應將系爭土地
07 如起訴狀附圖所示D區域面積71平方公尺之建物，及如起訴
08 狀附圖所示D1區域面積35平方公尺之車棚拆除，並將土地返
09 還予原告及全體共有人。嗣經查得系爭土地上地上物之事實
10 上處分權人尚有陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秋芳、楊秀
11 芳、楊秀玲、楊滄婷、楊碧、朱順隆、朱筠、尹曉嵐、朱燕
12 惠、楊宏奇、楊宏志等人，乃陸續追加其等為被告。再經本
13 院會同新竹市地政事務所人員測量上開地上物占有系爭土地
14 位置及面積，原告於最後變更訴之聲明為：(一)被告楊德森、
15 陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊滄婷、楊碧、蔡楊真
16 珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思妤、葉士煒、
17 朱筠、尹曉嵐、朱燕惠應將系爭土地上如新竹市地政事務所
18 收件日期111年3月31日第60100號土地複丈成果圖（下稱附
19 圖）所示編號A1面積63.33平方公尺之地上物全部拆除，並
20 將土地返還予原告及全體共有人。(二)被告楊宗沂應將系爭土
21 地如附圖所示編號B面積132.51平方公尺之地上物全部拆
22 除，並將土地返還予原告及全體共有人。(三)被告楊沛賢應將
23 坐落系爭土地如附圖所示編號C1面積121.63平方公尺、C2面
24 積80.6平方公尺之房屋及編號E1面積14.7平方公尺、E2面積
25 15.04平方公尺之停車棚全部拆除，並將土地返還予原告及
26 全體共有人。(四)被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛應將坐落系
27 爭土地如附圖所示編號D1面積40.62平方公尺之房屋及編號D
28 3面積43.48平方公尺之遮雨棚及圍牆全部拆除，並將土地返
29 還予原告及全體共有人。(五)被告楊宏奇、楊宏志應將坐落系
30 爭土地上如附圖所示編號F面積68.31平方公尺之停車棚全部
31 拆除，並將土地返還予原告及全體共有人（見本院卷四第31

01 7、318頁)。經核上開訴之追加，請求之基礎事實同一，另
02 依鑑測結果更正其事實上之陳述，揆諸前述說明，於法並無
03 不合，自應准許。

04 二、被告陳月英、楊世明、楊滄婷、楊宏奇、楊宏志未於最後言
05 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
06 爰依原告之聲請，依同法第385條第1項前段規定，由其一造
07 辯論而為判決。

08 三、被告楊秀芳於原告提起本件訴訟後，已於民國（下同）113
09 年1月20日死亡，繼承人為葉富龍、葉柏村、葉士煒、葉思
10 妤，有繼承系統表、戶籍謄本在卷可參（見本院卷三第244
11 至252頁），並經前開繼承人依民事訴訟法第175條第2項規
12 定具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第242頁），核無不合，
13 應予准許。

14 四、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
15 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
16 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
17 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
18 4條第1項、第2項定有明文。又因訴訟標的之法律關係既已
19 移轉，該訴訟與為移轉當事人之關係自漸趨淡薄，宜由受讓
20 人承當訴訟，俾其訴訟之結果更能達到解決紛爭之目的（最
21 高法院110年度台抗字第281號裁定意旨參照）。查本件原告
22 楊振發、楊吳秋桂、楊晴湧於訴訟中將其等所有之系爭土地
23 應有部分出賣予葉美玉；原告楊進鋒、楊進樑將其等所有系
24 爭土地應有部分出賣予丞彥建設股份有限公司（下稱丞彥公
25 司），並均已辦畢所有權移轉登記完畢，有上開土地登記公
26 務用謄本及地籍異動索引附卷可稽（見本院卷四第113至311
27 頁），並經葉美玉聲請承當原告楊振發、楊吳秋桂、楊晴湧
28 之訴訟；丞彥公司聲請承當原告楊進鋒、楊進樑之訴訟（見
29 本院卷三第419頁）。審諸本件共有八人，人數眾多，承當訴訟
30 欲獲得兩造全體同意有所困難，且本件訴訟標的之法律關係
31 既已經移轉予葉美玉及丞彥公司，由其等承當本件訴訟，應

01 更能直接解決紛爭，是葉美玉聲請由其承當原告楊振發、楊
02 吳秋桂、楊晴湧之訴訟；丞彥公司聲請承當原告楊進鋒、楊
03 進樑之訴訟，於法尚無不合，故本院於114年5月22日裁定准
04 許。是楊振發、楊吳秋桂、楊晴湧脫離本件訴訟，由原告葉
05 美玉承當之；楊進鋒、楊進樑脫離本件訴訟，由原告丞彥公
06 司承當。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)原告為系爭土地之共有人，被告楊德森等人所有門牌號碼新
10 竹市○○街000○000○000○000號房屋（下同街名省略，逕
11 稱門牌號碼）及搭建之停車棚占用系爭土地之位置，業經鈞
12 院囑託新竹市地政事務所測繪成果圖標示各建物使用系爭土
13 地之位置及面積。另成果圖所示編號F之停車棚係206號房屋
14 之住戶所搭建，而206號房屋稅籍登記資料登載之權利人為
15 楊宏偉、楊宏奇、楊宏志，惟楊宏偉係住居於新北市三峽
16 區，自不可能於系爭土地上搭建停車棚使用，佐以206號房
17 屋設籍資料，可知搭建成果圖所示編號F停車棚之人應為住
18 居206號房屋之被告楊宏奇、楊宏志2人。被告楊德森、楊宗
19 沂等人及被告楊宏奇、楊宏志未經共有人全體同意即違法於
20 系爭土地上興建違章建築或停車棚，不僅無權占有使用，且
21 侵害原告及其他共有人之所有權，並妨害原告對於系爭土地
22 之完滿使用，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條
23 之規定，得請求被告等人拆除無權占用之地上物，並將土地
24 返還原告及全體共有人。

25 (二)對被告抗辯之陳述：

26 1、被告楊弘霖等人辯稱渠等為虎林村楊氏家族之子孫，自楊氏
27 第二代文字輩祖先開始共有系爭土地，並由文字輩兄弟建築
28 楊氏家族祖厝，傳至士字輩祖先時再原地重建，並分由各房
29 居住使用，是系爭土地上之建物，既由兩造祖先共同建築居
30 住使用迄今，兩造縱未有任何分管契約之簽署，仍有成立默
31 示分管協議云云。惟被告楊弘霖等人所為如上說法，迄今僅

01 是空言泛指之詞，並未提出任何事證以佐其實，遑論渠等又
02 稱坐落系爭土地之建物，均是原地重建而來，則被告楊弘霖
03 等人於重建時係與何共有人成立分管約定？又是於何時、何
04 地為分管約定？又共有人間分管何位置？如何分管使用？凡
05 此攸關分管約定事實之真實，然被告楊弘霖等人均置任未
06 論，渠等所稱全體共有人就系爭土地有分管約定之說法，不
07 僅未盡任何舉證責任，何能單憑片面所述而為憑採。況且，
08 依被告楊弘霖等人關於先祖建築房屋說法以觀，顯然只是先
09 人占用系爭土地自行建屋，並未獲得當時全體共有人之同
10 意，是被告楊弘霖等欲以先人建屋之事實，即無端擴張主張
11 系爭土地全體共有人間有分管之約定，原告嚴正否認。

12 2、被告楊弘霖等人另稱系爭土地上之建物，可溯源自數十前即
13 設立，若非共有人合意分管，豈會有共有人間劃定範圍建屋
14 使用，數十年均未為干涉或有爭議糾紛之情事，是系爭土地
15 原共有人早就成立默示分管協議等語。惟承前所述，被告楊
16 弘霖等人所稱之門牌210、216房屋均是重建而來，依卷內照
17 片所示為3層新穎之透天樓房，且依調閱稅籍資料顯示是78
18 年以後所興建，另門牌212房屋依卷內照片所示亦為二層透
19 天樓房、216號房屋之稅籍資料顯示為78年間所興建，均為
20 近代所興建之建物，是被告楊弘霖等人興建或改建房屋時，
21 又是如何獲得當時系爭土地全體共有人之同意？此外，依土
22 地登記第三類謄本所示，於36年總登記當時之共有人，尚有
23 楊皆、鄭遠、楊陳員，至今其後人均未見影蹤，顯見對於系
24 爭土地之使用概況並無所悉，如何能以共有人單純之沉默或
25 不知情之情狀，即率指共有人全體間有默示分管之意思存
26 在。是被告楊弘霖等人所主張自先祖輩或父輩起，即就占有
27 部分各自使用、收益，且現各繼承人間亦依被繼承人之指
28 示，各分就繼承土地特定區域使用、收益之，並持續至今，
29 互不干涉，持續多年，亦無任何紛爭產生等情，此僅在敘述
30 渠等占有使用之情形，尚難認全體共有人間有默示分管之意
31 思存在，此無默示分管意思存在之認定，亦為鈞院112年度

01 訴字第467號判決確認在案。且土地共有人容任特定共有人
02 佔有使用特定位置或未提出異議，或因礙於情面、或因長期
03 未居住於系爭土地附近，不知系爭土地建有房屋等等，其原因
04 何止一端？殊無因此即認定共有人間，有同意被告楊弘霖
05 等興建系爭房屋，或共有人間有默示分管契約存在。被告楊
06 弘霖等單純占有系爭土地興建房屋之行為，與系爭共有人間
07 實際劃定使用範圍，對各自占有管領之土地，相互容忍，對
08 於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，係屬
09 二事。從而，被告楊弘霖等人未經共有人全體同意即違法於
10 系爭土地上興建違章建築或停車棚，不僅無權占有使用，且
11 侵害原告及其他共有人之所有權，並妨害原告對於系爭土地
12 之完滿使用，原告自得依民法第767條第1項前、中段及第82
13 1條規定，請求命被告拆除無權占用之房屋，並將土地返還
14 予原告及全體共有人。

15 (三)為此聲明：

- 16 1、被告楊德森、陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊滄婷、
17 楊碧、蔡楊真珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思
18 好、葉士煒、朱筠、尹曉嵐、朱燕惠應將系爭土地上如附圖
19 所示編號A1面積63.33平方公尺之地上物全部拆除，並將土
20 地返還予原告及全體共有人。
- 21 2、被告楊宗沂應將系爭土地上如附圖所示編號B面積132.51平
22 方公尺之地上物全部拆除，並將土地返還予原告及全體共有
23 人。
- 24 3、被告楊沛賢應將系爭土地上如附圖所示編號C1面積121.63平
25 方公尺、C2面積80.6平方公尺之房屋及編號E1面積14.7平方
26 公尺、E2面積15.04平方公尺之停車棚全部拆除，並將土地
27 返還予原告及全體共有人。
- 28 4、被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛應將系爭土地上如附圖所示
29 編號D1面積42.62平方公尺之房屋及編號D3面積43.48平方公
30 尺之遮雨棚及圍牆全部拆除，並將土地返還予原告及全體共
31 有人。

01 5、被告楊宏奇、楊宏志應將系爭土地上如附圖所示編號F面積6
02 8.31平方公尺之停車棚全部拆除，並將土地返還予原告及全
03 體共有人。

04 6、第1至5項，願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告楊泓霖、楊沛賢、楊豐盛、楊張素梅、楊宗沂辯稱：

06 (一)兩造均為新竹縣香山鄉虎林村拔仔林楊氏家族之子係，自楊
07 氏第二代文字輩祖先（原告祖先楊文買、被告祖先楊文贊）
08 開始即共有系爭土地，並由文字輩兄弟建築楊氏家族祖厝，
09 門牌號碼均為新竹市○○○里00號，傳至士字輩祖先時再原
10 地重建（楊水：拔子林1鄰4號、楊海明：拔子林1鄰2號、楊
11 明月：拔子林1鄰2號、楊朝旭：拔子林1鄰3號），並分由各
12 房居住使用，嗣後原告士字輩祖先楊海明之子楊永言、楊鐘
13 鈞及楊水之子楊漢宗均遷出在外，僅留房屋在系爭土地上，
14 久未有人居住而陸續崩塌，故原告等人現未居住在系爭土地
15 上，惟渠等所共有之房屋並未消滅，仍有部分遺跡存在。另
16 被告等人之祖先均繼續居住在系爭土地上，其門牌號碼於日
17 後整編時則變更為虎林街210號（原拔子林1鄰2號）、212號
18 （原拔子林1鄰2號）及216號（原拔子林1鄰3號）。是系爭
19 土地上的建物本就是由兩造之祖先（原告祖先楊文買、被告
20 祖先楊文贊）所共同建築居住使用，只是經過多年以後，被
21 告等人繼承系爭210、212及216號建物繼續居住使用，而原
22 告等人則已遷居在外並任其建物崩塌，然仍難抹滅兩造祖先
23 曾經共同分配系爭土地並各自居住使用其所分配之區域。又
24 系210號房屋乃屬被告楊泓霖、楊豐盛、楊張素梅共有，而
25 系爭212號及216號房屋則是各屬被告楊沛賢、楊宗沂所有。
26 其中楊宗沂之父親楊朝旭曾在45年間在系爭土地上左護龍擁
27 有房屋屋2棟，被告楊宗沂於58年間在原址重建216號房
28 屋，當時宗親即土地持分所有人均無人反對。況被告楊宗沂
29 就系爭土地持有900分之86，房屋占用土地面積亦未超過其
30 持分，縱兩造未曾有任何分管契約之簽署，但系爭土地上之
31 系爭房屋所有人，乃分別繼承或受讓土地之應有部分或地上

01 建物，地上房屋之門牌可溯源自數十年前即設立，若非共有
02 人間合意分管，豈會有共有人間劃定範圍建屋使用，且各共
03 有人對他共有人使用占有土地，數十年均未為干涉或有爭議
04 糾紛之情事，衡諸經驗法則及一般社會通念，堪認系爭土地
05 原共有人早就成立默示分管協議，較符真實。而兩造為繼受
06 原共有人之應有部分，依最高法院99年度台上字第2278號判
07 決及司法院大法官釋字第349號解釋意旨，兩造自當受此默
08 示分管協議之拘束。

09 (二)系爭土地之共有事實，係發生於日本政府治臺之時期，比現
10 行民法施行更早，並不合於民法第767條及821條規定。再
11 者，系爭土地上被告楊泓霖、楊張素梅、楊豐盛所有之21
12 0、212號房屋係84年2月死亡父親楊石玉，繼承祖父楊明月
13 (69年8月死亡)繼承於祖先的房屋，楊石玉於78年間因房
14 屋老舊部份屋頂塌陷不堪居住而於原地改建，84年間由楊泓
15 霖、楊張素梅、楊豐盛繼承後，因不敷使用再增建2間2樓及
16 1間3樓層，若楊氏家族無默示分管各人房屋土地部分，不可
17 能歷經近百年房屋改建增建不產生糾紛，益可證明早已就系
18 爭土地上房屋占用部分有默示分管的事實。另原告楊進鋒、
19 楊進樑之父、楊漢宗及伯父楊漢欽祖先分配的房子，位於系
20 爭土地房屋舊地址即新竹縣○○鄉○○村○○○○鄰0號，
21 曾於43年間出租與被告楊泓霖的大舅父蔡火灶一家居住歷有
22 所年，其租金收益亦歸其兄弟所有與全體共有人無任何爭執
23 發生，原告楊吳秋桂、楊振發的祖父楊海明及祖母楊郭研及
24 原告楊晴勇之父楊鐘鈞亦居於系爭土地舊房屋前述地址位於
25 被告楊泓霖居住的房屋，舊地址新竹縣○○鄉○○村○○○
26 0鄰0號的隔壁鄰居，直至楊海明及楊郭研死亡，亦無任何房
27 地糾紛，可見系爭土地及房屋居住範圍早已默示分管。原告
28 等與頂丰開發公司訂定買賣契約，雙方明定土地每坪以新台
29 幣12萬元買賣，並且規定必須幫助頂丰開發公司亦以每坪12
30 萬元之價格幫助其得到系爭土地面積及所有權人超過半數，
31 完成以土地法第34條之1購得全部之系爭土地。足以說明原

01 告等以民法第821條要求拆屋還地，並不符合法律要件。本
02 件應依習慣認有默示分管約定，否則當初伊翻修房屋時為何
03 沒有人出來阻止。系爭土地共有人居住各自範圍歷有所年。
04 並聲明：原告之訴駁回。

05 三、被告楊德森辯稱：系爭土地係世代繼承而來，且世代子孫均
06 居住其上，顯為共有，依民法第827條第2項規定，各共同共
07 有人之權利及於共同共有物之全部。系爭土地上有5座三合
08 院建物，由5房共同分管，218號房屋為其一，伊於99年1月
09 間向楊正雄購買系爭土地持分及218號房屋，故應由伊取
10 得。五座三合院建物各自供家人共同居住，共有人間劃定範
11 圍建屋使用，後繼者多延用原有位置之建物修繕居住，百年
12 來未發生爭議，衡諸經驗法則及一般社會通念，堪認系爭土
13 地原共有人於日據時期成立默示分管協議。原告應受該默示
14 分管約定之拘束，是被告等以此主張其等屬有權占有，應屬
15 可採。從而，原告依民法第767條、第821條之規定，請求被
16 告拆屋還地，應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
17 及假執行之聲請均駁回。

18 四、被告朱燕惠等13人辯稱：虎林街218號房屋為自日據時代起
19 合法建築、有默示分管之三合院。由第一代先祖楊金城出資
20 興建歷經六代（日據時代地目為建物敷地，詳載於共同登記
21 簿為虎仔山段68番內之甲區：16番之特定範圍4/48），民國
22 政府成立以來門牌編號為新竹縣○○區○○○○號，於75年
23 5月29日門牌整編後改為新竹市○○區○○街000號。後系爭
24 土地持分移轉給楊色1/12，昭和17年2月2日於第三代先祖楊
25 金灶，於39年7月27日再持分移轉於第四代楊坤中，嗣楊坤
26 中於60年3月21日過世，系爭建物及持分土地1/12由第五代
27 即被告楊碧（48分之1）、蔡楊真珠（48分之1）、被告朱燕
28 惠等4位生母楊富（48分之1）、被告楊秋芳等7位先父楊正
29 雄（48分之1）共同繼承，迄今系爭218號建物為被告13位公
30 同共有繼承。系爭218號房屋自古配地百年來為共有人間實
31 際畫定特定使用範圍，是共有人應受拘束且具有合法使用土

01 地權源。至楊正雄雖未經其他共有人同意而於99年1月間將
02 系爭土地持分及218號房屋出賣予被告楊德森，違反民法828
03 條規定對其他共有人不生效力。末查，前開房屋嗣經繼承被
04 告16人討論決議先拆除，已於113年5月27日拆除與清運完
05 畢。為此聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利
06 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 五、被告楊宏志、楊世明、楊滄婷未於最後言詞辯論期日到場，
08 惟被告楊宏志之前到庭陳述略以：如附圖所示F部分鐵皮車
09 棚係伊與被告楊宏奇、楊豐盛出資搭建，如共有人有意見，
10 伊可以隨時拆除等語。被告楊世明、楊滄婷之前到庭聲明：
11 駁回原告之訴。

12 六、被告陳月英、楊宏奇未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
13 為任何聲明或陳述。

14 七、經查，原告主張其為系爭土地之共有人，被告楊德森、陳月
15 英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊滄婷、楊碧、蔡楊真珠、
16 朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思妤、葉士煒、朱
17 筠、尹曉嵐、朱燕惠等人共有如附圖所示編號A1面積63.33
18 平方公尺之地上物（即218號房屋）、被告楊宗沂所有如附
19 圖所示編號B面積132.51平方公尺之地上物（即216號房
20 屋）、被告楊沛賢所有如附圖所示編號C1面積121.63平方公
21 尺、C2面積80.6平方公尺之地上物（即212號房屋）及編號E
22 1面積14.7平方公尺、E2面積15.04平方公尺之停車棚、被告
23 楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛所有如附圖所示編號D1面積42.6
24 2平方公尺地上物（即210號房屋）及編號D3面積43.48平方
25 公尺之遮雨棚及圍牆，被告楊宏奇、楊宏志所搭建如附圖所
26 示編號F面積68.31平方公尺之停車棚分別占用系爭土地等
27 情，業據提出土地登記謄本、現況照片、房屋稅籍證明書等
28 件為證，且經本院會同兩造至現場履勘並囑請新竹市地政事
29 務所派員測量屬實，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可
30 稽，並為被告等所不爭執，自堪信原告此部分主張為真實。
31 惟原告另主張被告等欠缺占用系爭土地之合法權源，構成無

01 權占有等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件
02 所應審究者為：被告等分別占用系爭土地如附圖所示前揭編
03 號部分，是否具正當法律權源？原告訴請其等拆除地上物，
04 並返還所占用之土地，有無理由？茲分述如下：

05 (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；
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
08 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
09 人全體之利益為之，民法第767條第1項及第821條分別定有
10 明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
11 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
12 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
13 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
14 85年度台上字第1120號判決參照）。本件被告等既占用如附
15 圖編號A1、B、C1、C2、D1、D3、E1、E2、F所示之上開土地
16 分別搭建地上物，且系爭土地為原告與其他共有人所共有，
17 被告等人抗辯其係有權占有，則依前開說明，自應由被告等
18 人就占有系爭土地具有合法權源之事實，負舉證之責。

19 (二)就編號B（216號房屋）、C1（212號房屋）、C2（212號房屋
20 附圖備註欄誤載為210號）、D1（210號房屋）、D3（遮雨棚
21 及圍牆）、E1（停車棚）、E2（停車棚）、F（停車棚）部
22 分：

23 1、按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之
24 權，民法第818條定有明文，是各分別共有人對於共有物，
25 雖各有應有部分，然所謂應有部分者，指其權利所行使之範
26 圍，抽象的存在於共有物任何一部，而非指其標的物上所劃
27 之範圍，故各分別共有之人使用收益，非侷限於共有物之某
28 一部分。未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有物
29 之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經
30 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即已
31 侵害其他共有人抽象的存在於共有物任何一部分之共有權，

01 他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人
02 返還占用部分(最高法院74年度第2次民事庭會議決議可資參
03 照)。另按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其
04 他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，
05 則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不
06 得謂為默示之意思表示（最高法院29年渝上字第762 號判例
07 意旨參照）。

08 2、經查，被告楊弘霖、楊沛賢、楊豐盛、楊張素梅、楊宗沂等
09 人辯稱渠等為虎林村楊氏家族之子孫，自楊氏第二代文字輩
10 祖先開始共有系爭土地，並由文字輩兄弟建築楊氏家族祖
11 厝，傳至士字輩祖先時再原地重建，分由各房居住使用，是
12 系爭土地上之建物，既由兩造祖先共同建築居住使用迄今，
13 兩造縱未有任何分管契約之簽署，仍有成立默示分管協議云
14 云，並提出楊氏家族族譜、土地登記謄本、戶籍謄本、稅籍
15 證明書等件為證（見本院卷二第57至97頁、第403至511
16 頁）。惟前揭戶籍謄本僅能證明被告楊弘霖、楊沛賢、楊豐
17 盛、楊張素梅等人之先祖楊瑞曾設籍於新竹郡新竹廳竹北一
18 堡香山庄虎子山68番地，嗣繼承人楊明月等人續設籍於新竹
19 縣○○鄉○○村○○○0鄰0號，再由被告楊豐盛、楊張素梅
20 設籍於虎林街210號、楊沛賢等人設籍於虎林街212號，而新
21 竹縣○○鄉○○村○○○0號於57年5月29日門牌整編為虎林
22 街212號；另被告楊宗沂之先祖楊開三曾設籍於新竹廳竹北
23 一堡香山庄虎子山68番地，嗣繼承人楊朝旭及被告楊宗沂續
24 設籍於新竹縣○○鄉○○村○○○0鄰0號等情，惟房屋之設
25 籍與房屋是否合法占用土地係屬兩事，且衡以常情，被告等
26 人之先祖楊瑞於明治23年間、楊開三於明治39年間設籍於竹
27 北一堡香山庄虎子山68番地之建物歷經百年以來，應早已逾
28 房屋耐用年限。而本院至現場履勘，系爭210、216號房屋均
29 為三層樓RC加強磚造建物、212號房屋為兩棟相連共同壁加
30 強磚造二樓建物，顯見楊瑞、楊開三等人設籍香山庄虎子山
31 68番地之建物應已逾房屋得使用之年限而消滅，參以卷附之

01 房屋稅籍證明書所載（見本院卷一第39至51頁），系爭21
02 0、216號房屋稅之起課日均為78年間，足見系爭210、212、
03 216號房屋均是重建而來。再者，被告等人對於其所主張前
04 開房屋興建或重建時參與協議分管契約之人、所協議分管範
05 圍為何，俱未能具體說明，除興建房屋占用系爭土地外，未
06 具體陳明或舉證證明系爭土地共有人有何舉動或其他情事，
07 足認共有人間有實際劃定使用範圍，多年來對各自占有管領
08 部分互相容忍，及對其他共有人對各自占有部分之使用收益
09 未予干涉等情事，而認共有人有默示分管契約存在，參以土
10 地共有人數十年未行使任何權利，或基於共有人間情誼、甚
11 或基於權利之消極不行使，然權利之不行使原因多端，單純
12 不行使權利，尚不足以證明共有人間就系爭土地有使用、收
13 益之默示分管契約。被告楊弘霖等人既未能證明系爭房屋原
14 係基於系爭土地共有人劃定範圍建築使用，已難認有默示分
15 管契約之存在，復未證明有特別情事，足資認其他土地共有
16 人默許同意繼續使用，自不得僅以系爭房屋占用系爭土地多
17 年，無人干涉反對，即認有默示同意分管之情事。至被告楊
18 宗沂另辯稱其就系爭土地持為900分之86，房屋占用土地面
19 積未超過其持分云云。惟按各共有人按其應有部分，對於共
20 有物之全部有使用收益之權，民法第818條定有明文，是各
21 分別共有人對於共有物，雖各有應有部分，然所謂應有部分
22 者，指其權利所行使之範圍，抽象的存在於共有物任何一
23 部，而非指其標的物上所劃之範圍，故各分別共有人之使用
24 收益，非侷限於共有物之某一部分。未經共有人協議分管之
25 共有物，共有人對於共有物之特定部分占用收益，須徵得他
26 共有人全體之同意，如未經他共有人同意而就共有物之全部
27 或一部任意占用收益，即已侵害其他共有人抽象的存在於共
28 有物任何一部分之共有權，他共有人得本於所有權請求除去
29 其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院74年度
30 第2次民事庭會議決議可資參照）。系爭土地既未經共有人協
31 議分管，被告楊宗沂自不得就系爭216號房屋所坐落之特定

01 範圍主張為有權占有，被告楊宗沂上開所辯，洵非可採。從
02 而，原告基於系爭土地共有人之地位，請求被告楊宗沂拆除
03 系爭土地上如附表編號B 之216號房屋，請求被告楊沛賢拆
04 除系爭土地上如附圖所示編號C1面積121.63平方公尺、C2面
05 積80.6平方公尺之212號房屋（按附圖編號C2備註欄210號為
06 誤載，應為212號）及編號E1面積14.7平方公尺、E2面積15.
07 04平方公尺之停車棚，請求被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛
08 拆除如附圖所示編號D1面積42.62平方公尺之210號房屋及編
09 號D3面積43.48平方公尺之遮雨棚及圍牆，並將上開占用部
10 分土地返還予原告及全體共有人，應屬有據。

11 3、又如附圖所示編號F面積68.31平方公尺之停車棚為被告楊宏
12 奇、楊宏志所搭建，其等於搭建時並未經全體共有人同意，
13 業據被告楊宏志自承在卷（見本院卷二第202、203頁），足
14 見前開車棚亦無合法占用系爭土地之權源，是原告請求被告
15 楊宏奇、楊宏志應將如附圖所示編號F面積68.31平方公尺之
16 停車棚拆除，並將土地返還予原告及全體共有人，亦屬有
17 據。

18 （三）就編號A1（218號房屋）部分：

19 1、按房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條例第4條第1項前段
20 定有明文，所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人或未
21 辦理所有權登記之實際房屋所有人，而房屋稅納稅義務人雖
22 不必然為房屋所有權人，惟稅籍資料及相關設籍經過，尚非
23 不得作為判斷對房屋有無所有權或事實上處分權之佐證。經
24 查，查系爭218號房屋為未辦理保存登記建物，自46年7月核
25 課房屋稅時起，即以楊坤中作為系爭建物之原始納稅義務
26 人，列屬楊坤中之財產，未曾列楊坤中先祖其他房子孫為納
27 稅義務人，有新竹市稅務局110年11月10日新市稅房字第110
28 6620377號函檢附系爭218號建物房屋稅籍證明書在卷可稽
29 （見本院卷一第37頁、第57至61頁）。則依房屋興建、稅籍
30 資料情形綜合判斷，客觀上已合理可信系爭218號房屋係由
31 楊坤中一人繼承或其出資興建，為事實上處分權人。又楊坤

01 中之繼承人有楊正雄、楊碧、楊富及蔡楊真珠，楊碧、蔡楊
02 真珠為楊坤中長女及三女，陳月英楊正雄配偶，楊銘欽、楊
03 世明、楊秋芳、楊秀芳（於訴訟中死亡，由被告葉富龍、葉
04 柏村、葉思妤、葉士煒承受訴訟）、楊秀玲、楊滄婷為楊坤
05 中長子楊正雄之子女，朱順隆、朱筠、尹曉嵐、朱燕惠為楊
06 坤中次女楊富之繼承人，有楊坤中繼承系統表、戶籍謄本等
07 件可參（見本院卷一第111至181頁），是系爭218號建物應
08 由上開楊坤中之繼承人繼承並共同共有，應堪認定。

09 2、原告雖主張系爭218號建物被告楊德森亦為共同共有人，無
10 非係以被告楊德森辯稱：系爭土地上有5座三合院建物，由5
11 房共同分管，218號房屋為其一，楊正雄與他共有人間有默
12 示分管契約，伊於99年1月間向楊正雄購買系爭土地持分及2
13 18號房屋，故應由伊取得等語，並有被告楊德森提出之不動
14 產買賣交屋協議書為據（見本院卷一第95頁）。惟系爭218
15 號建物為楊坤中前開繼承人所共同共有，依民法第828條第3
16 項規定，其處分應得共同共有人全體之同意，被告楊德森與
17 與楊正雄一人簽定之系爭買賣契約書自不能拘束其餘共同共
18 有人。從而，系爭218號建物之事實上處分權人，應為被告
19 陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊滄婷、楊碧、蔡楊真
20 珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、葉思妤、葉士煒、
21 朱筠、尹曉嵐、朱燕惠等16人，而不包括被告楊德森，應堪
22 認定。

23 3、又被告朱燕惠等13人雖辯稱：系爭218號房屋為自日據時代
24 起合法建築、有默示分管之三合院。由第一代先祖楊金城出
25 資興建歷經六代，民國政府成立以來門牌編號為新竹縣○○
26 區○○○0號，於75年5月29日門牌整編後改為新竹市○○區
27 ○○街000號。後系爭土地持分移轉給楊色1/12，昭和17年2
28 月2日於第三代先祖楊金灶，於39年7月27日再持分移轉於第
29 四代楊坤中，嗣楊坤中於60年3月21日過世，系爭建物及持
30 分土地1/12由第五代即被告楊碧（48分之1）、蔡楊真珠（4
31 8分之1）、被告朱燕惠等4位生母楊富（48分之1）、被告楊

01 秋芳等7位先父楊正雄（48分之1）共同繼承，迄今系爭218
02 號建物為被告13位共同共有繼承。系爭218號房屋自古配地
03 百年來為共有人間實際畫定特定使用範圍，是共有人應受拘
04 束且具有合法使用土地權源。至楊正雄雖未經其他共有人同
05 意而於99年1月間將系爭土地持分及218號房屋出賣予被告楊
06 德森，違反民法828條規定對其他共有人不生效力云云，並
07 提出土地登記謄本、繼承系統表、土地登記申請書為憑（本
08 院卷二第171至189頁）。查系爭土地重測前為虎子山段68地
09 號，日治時期編定為竹北一保虎仔山庄六八番地，登記「建
10 物敷地」，原登記業主為「楊金城外六名」、「共有人名簿
11 第拾八號」，嗣於明治41年（即民國前4年）4月9日辦理楊海
12 如持分一部移轉60分之10予楊嘴、明治41年4月10日辦理楊
13 色持分一部各移轉60分之5予楊戴、楊皆、楊人生共有，昭
14 和17年（即民國31年）6月18日楊色移轉12分之1予楊金灶，有
15 土地登記謄本在卷可稽（見本院卷二第175、179頁），固可
16 認楊金城於明治年間為系爭土地之共有人。然被告所提出之
17 日據時期之戶籍謄本、系爭土地日治時期土地登記簿影本
18 等，僅足以證明系爭土地在日治時期為建築用地及楊金城在
19 系爭土地上有興建房屋等事實，不足以為系爭土地共有人間
20 有為分管協議或契約之證明。且爭218號房屋（舊門牌為新
21 竹縣○○區○○村○○○0號）之稅籍證明記載起課年月為4
22 6年7月，被告朱燕惠等人亦未舉證證明系爭218號房屋為楊
23 金城所興建，則218號房屋於建造之時系爭土地共有人已迭
24 次變更為多人，被告朱燕惠等人對於系爭218號房屋係於何
25 時起造、共有人間就分管協議係何時、由何共有人所為、約
26 定分管內容為何等重要內容未為具體說明及舉證，難認其上
27 開抗辯足以採信，是被告朱燕惠等人抗辯系爭土地有分管協
28 議存在，系爭218號房屋並非無權占用系爭土地，亦無可
29 採。

30 （四）綜上，依被告等人所提之證據，既尚不足認系爭土地共有人
31 間有劃定各別使用範圍之分管契約，系爭土地共有人先前僅

01 係未積極行使權利訴請被告楊泓霖等人拆屋還地，共有人間
02 亦無何舉動或其他情事，足以推知其欲為分管之效果意思，
03 應僅屬單純之沈默，此外，被告等人又無法舉證證明共有人
04 間就系爭土地有何分管約定，則原告主張被告等人無權占有
05 使用系爭土地，即為可採。

06 八、綜上所述，被告陳月英、楊銘欽、楊世明、楊秀玲、楊滄
07 婷、楊碧、蔡楊真珠、朱順隆、楊秋芳、葉富龍、葉柏村、
08 葉思妤、葉士煒、朱筠、尹曉嵐、朱燕惠為系爭218號建物
09 事實上處分權人；被告楊宗沂為系爭216號建物事實上處分
10 權人；被告楊沛賢為系爭212號建物事實上處分權人並搭建
11 如附圖E1、E2車棚使用；被告楊張素梅、楊泓霖、楊豐盛為
12 系爭210號建物及如附圖所示D3遮雨棚及圍牆之事實上處分
13 權人；被告楊宏奇、楊宏志為如附圖所示編號F部分停車
14 棚之事實上處分權人；渠等均未能證明對系爭土地有合法占
15 有權源，原告為系爭土地共有人之一，基於民法第767條第
16 1項及第821條規定，訴請上開被告應分別拆除各自占用部分
17 地上物並返還該部分土地予原告及其他共有人，核屬有據，
18 應予准許，爰判決如主文第1至5項所示。至被告楊德森非
19 系爭218號房屋之共同共有人，原告請求被告楊德森一併拆
20 除系爭218房屋並返還占用之土地，不能准許，應予駁回。

21 九、本件原告就主文第1至5項請求及被告朱燕惠等13人就主文第
22 1項請求部分，均陳明願供擔保，聲請准宣告假執行及免為
23 假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准
24 許之。至於其餘被告雖未聲請供擔保免為假執行，惟為衡平
25 起見，亦應併諭知供擔保為免予假執行之宣告，附此敘明。
26 又原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

27 十、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本件判決
28 結果不生影響，認無一一審究之必要，併此敘明。

29 據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
30 訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書、第2項、第
31 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
02 民事第一庭法 官 楊明箴

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
07 書記官 郭家慧