

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第795號

原 告 林清沙
陳玉芳
林清吉
李茶
林俊諺

共 同

訴訟代理人 黃敬唐律師

被 告 旌弘電線電纜股份有限公司

法定代理人 陳鐘煌

訴訟代理人 潘秀華律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年8月28日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，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，同法第256條亦有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明原為：

(一)、被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如民事起訴狀附圖（見本院卷一第15頁）編號A所示面積500平方公尺（實際占用位置及面積待地政機關測量後再行補正）之地上建物除去騰空，並將該占用部分返還予原告及全體共有人；(二)、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第9頁）。嗣於本院囑託新竹縣新湖地政事務所測

01 量並繪製複丈日期為民國113年10月7日之土地複丈成果圖即
02 附圖（見本院卷一第213頁，該附圖係更正附於卷一第95頁
03 之複丈成果圖）後，原告於114年1月9日當庭具狀變更其聲
04 明為：(一)、被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號(1)鐵皮
05 工廠（面積741.38平方公尺）、編號(3)鐵皮屋（面積31.67
06 平方公尺）、編號(4)水塔（面積15.24平方公尺）、編號(5)
07 水泥地面（面積129.33平方公尺）之地上建物（以上之地上
08 物以下合稱系爭地上物）除去騰空，並將該占用部分（下稱
09 系爭占用之土地）返還予原告及全體共有人；(二)、被告應給
10 付原告各如原告之民事準備(二)附表之「5年不當得利」欄所
11 示金額，及自民事準備(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按
12 年息5%計算之利息，暨返還第(一)項聲明所示土地之日止，按
13 月給付原告各如上開附表之「按月給付金額」欄所示金額；
14 (三)、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第133-135
15 頁、第151頁原告之民事準備(二)狀之附表）。核原告所為金
16 錢請求之追加，屬單純擴張應受判決事項之聲明；此外，經
17 測量而確定應拆除地上物、返還土地之位置及面積後，所為
18 之補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，揆諸前
19 揭規定，均應予以准許。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：

22 (一)、系爭土地為原告及其他土地共有人等16人所共有，訴外人陳
23 振成（原為系爭土地共有人之一，嗣於109年8月19日將其就
24 系爭土地持分移轉登記至其配偶劉美雪名下）於76年間，夥
25 同其兄弟陳鐘煌、陳振榮等人，共同合資成立被告公司，經
26 營各類電線電纜及銅線之加工製造裝配事業，其等為擴大生
27 產規模，乃於81、82年間，未經系爭土地全體共有人之同
28 意，在系爭土地上斥資興建系爭鐵皮工廠（門牌號碼：新竹
29 縣○○鄉○○村0鄰00000號、房屋稅登記地址：新竹縣○○
30 鄉○○村0鄰○○000號右棟，下稱系爭工廠），並於該工廠
31 內進行加工製造裝配各類電線電纜銅線等，被告公司其後更

01 陸續於系爭工廠後方、左側擴建地上物，並無權占用系爭土
02 地迄今，致有損原告及其他系爭土地全體共有人之權益。為
03 此原告等人曾多次以存證信函通知訴外人劉美雪拆屋還地，
04 均遭被告、陳振成及劉美雪置之不理，原告不得已依民法第
05 767條第1項前段、中段、第821條規定提起本件訴訟。

06 (二)、被告固抗辯其負責人陳鐘煌與原告間之先祖，就包括系爭土
07 地等其等所多筆共有之土地，存有分管之協議，系爭占用之
08 土地，係分歸其負責人父親陳福周所分管使用，並由陳福周
09 在其上蓋了系爭工廠，嗣雙方繼承人再繼受該分管協議，故
10 被告非無權占用系爭土地云云，惟原告否認之，被告就其抗
11 辯各共有人【即林氏家族第一代陳極、林悅妹之子嗣，包括
12 被告公司負責人陳鐘煌及訴外人陳振成等人之父親陳福周
13 (下稱第六房)，與原告之父執輩林金良(下稱大房)、陳
14 廷(下稱第二房)、林木溪(下稱第三房)、林金章(下稱
15 第四房)、林燦(下稱第五房)等6兄弟】實際管領分管位
16 置、何時成立明示或默示之共有物分管協議等，應由被告先
17 舉證證明，然被告並未舉證證明。因林氏家族之土地甚多，
18 包括系爭土地及鄰近之同段369、343、345、373、374地號
19 土地(以下均逕稱土地地號)等多筆土地在內，均為各房之
20 共有人所共有。最早，林家早於系爭374地號土地上興建三
21 合院住宅，林家先祖輩及其子孫(共六大房)初期均居住於
22 祖厝內，並由所屬各房之子孫共同在系爭土地及鄰近之同段
23 420、402、406、416、418、422、423等多筆土地(以下均
24 逕稱其土地地號)上進行耕種，其後因六大房子孫長大成人
25 且人數變多，原有三合院祖厝不敷居住使用，其中有部分共
26 有人(包括第二房、三房、四房)因在外地工作或在外地成
27 家立業而已陸續搬離三合院祖厝，部分共有人留在新豐鄉之
28 子孫(包括大房、第五房及六房)，有部分人因原有之三合
29 院祖厝已不敷居住使用，遂陸續於鄰近之土地自行蓋屋居住
30 使用，此情形包括大房之其中一名子孫，於75年間自行於祖
31 厝下方之369地號土地上蓋屋居住使用，第五房及第六房之

01 其中部分子孫，先後約於70年間，另於345、373、343等地
02 號土地上各自蓋屋居住使用，然其他房子孫並無占用共有土
03 地蓋屋居住使用。其後約於60年間，第五房林燦偕同友人共
04 同合資在系爭土地上開闢數個魚池飼養鰻魚及興建工寮，數
05 年後於67年間第五房因鰻魚事業不堪虧損停止經營，此後系
06 爭土地及其鄰近之420、402、406、416、418、422、423地
07 號等土地均荒廢而無人耕作使用。迄至81、82年間第六房子
08 孫陳鐘煌、陳振成及陳振榮3人，遂趁當時系爭土地無人管
09 理、荒廢之際，未經全體共有人同意擅自興建系爭工廠，被
10 告公司並自斯時起無權占用系爭土地迄今，業如前述。且系
11 爭占用之土地，於60-67年間既為第五房林燦開闢魚池飼養
12 鰻魚等，焉有可能如被告所辯，於64年間經共有人以抽籤方
13 式分配土地使用位置為分管，並分歸陳福周該房耕種使用？
14 況不論被告所稱64年間或其後改稱71年間，由共有人經抽籤
15 分配共有土地使用之位置，甚或被告之後所稱林氏家族所共
16 有包括系爭土地在內之土地，有經三次抽籤分管等情，然家
17 族成員間倘有以抽籤方式分配共有土地之使用即為分管，此
18 乃分房分家之重要大事，理應會有家族長輩會同各大房成員
19 到場出席，公正公開抽籤後，再將分配結果當場書寫立據，
20 並經在場之人員共同簽名或用印以茲確認，始符一般社會常
21 情及生活經驗法則，然被告迄未能提出任何分管約定之書面
22 資料，且第4房林金章早年即移居日本不住於國內，被告所
23 稱有經各房共同為分管協議云云，顯非事實。況共有人間如
24 有約定分管共有之土地，則各房分管使用之土地面積理應相
25 當，然何以被告所標示繪製如被證1至5所示分管範圍示意
26 圖，其中第六房陳福周分管之土地面積，却相當於其他幾房
27 合計分管之面積，益可見被證1至5之分管範圍示意圖，係被
28 告臨訟所虛偽製作，應不足採認。

29 (三)、被告所舉之證人吳靜雄，已到庭證述自承就林氏家族六大房
30 抽籤分管共有土地一事，其未親身參與或在場見聞，僅係片
31 面聽聞第六房陳福周之轉述；其雖另證稱有去向各因耕種共

01 有土地不同位置土地，而委由其耕耘、割稻之各房，收取耕
02 耘、割稻之費用云云，然原告等各房，否認當時有委請證人
03 吳靜雄耕耘及割稻並支付其費用，被告亦未提出原告有支付
04 費用予證人吳靜雄之付費證明，縱認證人吳靜雄有去向各房
05 收取耕耘、割稻之費用，但耕種使用土地之原因，有可能為
06 耕地租賃、借用、委託代耕等不一而足，故非等同於六大房
07 已有抽籤分管土地，且當時第二房（陳廷）、第三房（林木
08 溪）、第五房（林燦）均係公務人員，第二房陳廷並早於36
09 年間即遷居於湖口，第三房林木溪於65年間即與配偶共同搬
10 遷至台北市○○路居住，均不可能也不會有耕種系爭土地，
11 並交付耕耘、割稻費用予證人吳靜雄，且依證人吳靜雄所
12 述：六個兄弟分的土地使用之面積差不多一樣等情，核亦與
13 被告所辯其該房分管之土地面積，明顯大於其他各房分管面
14 積之情形，完全不符合，可見證人吳靜雄之證述與事實不合
15 而不足採信。

16 (四)、被告之系爭地上物，既無權占用系爭土地如附圖所示編號(1)
17 鐵皮工廠（面積741.38平方公尺）、編號(3)鐵皮屋（面積3
18 1.67平方公尺）、編號(4)水塔（面積15.24平方公尺）、編
19 號(5)水泥地面（面積129.33平方公尺），共無權占用系爭土
20 地合計面積917.62平方公尺之土地，原告依民法第767條第1
21 項前段、中段、第821條規定請求被告將系爭地上物拆除，
22 並將所占用之系爭土地返還予原告及全體土地共有人，自屬
23 於法有據。又被告之系爭地上物既無權占用系爭土地，其自
24 受有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，是原告自
25 得依不當得利之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。
26 因系爭土地位在新豐鄉竹一鄉產業道路上，鄰近台15線西濱
27 公路僅約1至200公尺，附近有開設便利商店，幾戶住家，大
28 多均為農田，周圍交通尚稱便利，生活機能尚佳，系爭土地
29 公告現值已達2,600元/平方公尺，可認系爭土地具相當之經
30 濟價值，審酌系爭土地之地處位置、商業活動、交通狀況及
31 生活機能及考量被告占用系爭土地係作為電

01 鑄工廠之商業營利使用等情形觀之，故認計算系爭土地相當
02 於租金之不當得利，並非一般供住宅用之房地可比，所約定
03 租金自不受土地法第97條規定限制，惟原告仍按系爭土地每
04 平方公尺申報地價216元之年息10%計算請求不當得利，客觀
05 上尚屬公平允當。是原告自得本於民法第179條規定，請求
06 被告返還起訴前五年期間，即自108年7月9日起至113年7月1
07 0日止該五年期間相當於租金之不當得利，及自民事準備(二)
08 狀繕本送達被告翌日起至被告將其所無權占用之系爭土地返
09 還予原告之日止，按月給付相當於租金之不當利益，如附表
10 一所示之金額。並聲明：如上開最後變更後訴之聲明所示。

11 二、被告則以：

12 (一)、林氏家族六大房等6兄弟因祖父母陳極、林悅妹名下有多筆
13 土地，於35年間因大房林金良要求分家，故陳極、林悅妹將
14 坡頭段之田產全部給予大房，就重測後之○○段（以下新地
15 號皆為同段）373地號（舊地號為○○○段41地號，以下舊
16 地號亦均為同段）、343地號（32-12地號）、375地號（32-1
17 5地號）、380地號（32-3地號）、369地號（32-18地號）、416
18 地號（40-3地號）則交由六大房以抽籤方式分區分管，此
19 為六大房之第一次分管土地，至42年間，因政府實施耕者有
20 其田，佃農曾樹放領土地後，將舊地號○○○段26-1地號部
21 分、32-21、30-3、32-23地號土地（以上即被證一B區中間
22 位置），與祖父陳極交換包括系爭421地號土地（舊地號為3
23 2-5地號）東邊之三分之一部分、420地號（舊地號28-2地
24 號）及418地號（舊地號40-2地號）等土地（以上即被證二標示
25 G區部分）耕種。嗣祖父陳極於53年、祖母林悅妹於59年相
26 繼去世，第二代辦理共有土地之繼承登記後，於65年間六大
27 房再次討論將祖母在世時，所保留未作分管即400地號（舊地
28 號26-3地號）之土地，再以抽籤方式約定分管分耕，此即為
29 第二次之分管，如被證三73年之空照圖所示，圖面中灰色部
30 分即為已打田（收割後翻土準備再耕作，即被證二上方標示
31 a~f之部分），其中第二、三、四、五房分管之部分，因其

01 等未具耕作能力，亦無機具，大多係由大房代為耕作，該等
02 圖面亦可證明分管協議之存在，且非原告所稱之土地均荒廢
03 而無人耕作。至71年底，佃農曾樹之子女，將其父於42年間
04 交換耕種之耕地換回，六大房之第二代即將換回之420地號
05 （舊地號為○○○段28-2地號）、421地號（舊地號○○○
06 段32-5地號），連同402地號（舊地號為○○○段27-2）地
07 號，再作一次之合併分管，即如新被證四之圖示所示，此即
08 為第三次（最後一次）之分管，而第六房陳福周所分管之部
09 分，即係如新被證四空照圖中標示「F」之區域，此亦為後
10 來所建之系爭地上物占用之區域，該區域之土地原一直由陳
11 福周耕種使用，與原告所稱第五房林燦於62-67年間，在系
12 爭土地內挖魚池養鰻魚之位置，係位於上開陳福周耕種使用
13 土地之西側，二者屬不同位置之土地，原告將其等混為一
14 談，與事實不合。嗣陳福周為農業使用，遂於81年間在其原
15 耕種使用之系爭土地上興建系爭工廠，至82年間因政府獎勵
16 休耕，陳福周方將其與陳鐘煌、陳振成等兒子合資成立之被
17 告公司，移至系爭工廠加以經營使用。

18 (二)、原告與被告負責人等家族共有之眾多土地，大多係採「每一
19 筆地由六房分管」之方式使用，其中大房在369地號上所以
20 能蓋房，即是因該處土地為其分管之區域（詳被證一標示a
21 米色部分），其他各房有在共有之土地上蓋屋者，亦皆係因
22 彼等建屋之區域，即是其分管之區域，故含原告及被告負責
23 人等在內之其他共有人，就上開情形始均無異議，至原告所
24 稱第二、三、四房之子孫，無蓋屋占用共有土地之行為，然
25 共有土地分管之存在與分管土地之人，是否有利用其分管之
26 土地建屋使用，係屬二事，不能以未使用分管之土地，即推
27 論無分管之事實。且被告所聲請傳訊之證人吳靜雄，已證稱
28 六大房就包括系爭土地等共有土地，有抽籤分管，而系爭工
29 廠之基地係陳福周在耕種，其並有為第二、三、五房人員，
30 就其等分管之土地予以耕耘、割稻，並向各該房收取費用等
31 事實，核與被告所辯已屬相符，再參以原證10陳振成之妻劉

01 美雪，於112年4月11日寄予林清水等人之存證信函中，提及
02 系爭工廠用地係陳福周所分管取得使用權，85年間林清水雖
03 就此提出質疑，然當時已遭第五房林燦所斥責糾正，並表示
04 該區域屬陳福周所分管使用等情，之後多年即未再有共有人
05 提出異議，而林清水於於112年5月10日寄發原證11函文回覆
06 劉美雪時，並未否認劉美雪上開之說法，可見土地共有人間
07 確有分管協議，且系爭工廠之用地確屬分歸陳福周使用，至
08 證人林清水乃原告李茶之配偶、原告林清吉之親兄，其到庭
09 證述內容自有偏頗原告而不實之嫌，自不可採。

10 (三)、又第六房陳福周就重測後原登記為第二、三、五、六房共有
11 之○○段341地號（舊地號22）、342地號（舊地號26-7）、
12 379地號（舊地號32-17）、381地號（舊地號30-4）、382地
13 號（舊地號30-5）、384地號（舊地號30-6）、385地號（舊
14 地號31）、406地號（舊地號29）土地（以下合稱系爭8筆土
15 地，大房已另取得林家位於新豐鄉○○段之土地，第四房林
16 金章欲至日本發展而另取得一筆資金，故該二房未共有上開
17 土地），係因當時於42、43年間，由陳福周耕種未出租予佃
18 農，故依當時政府實施之耕者有其田政策，未被徵收放領予
19 佃農，系爭8筆土地本應由陳福周個人取得上開自耕保留土
20 地之全部所有權，而就其餘原為四房所共有被徵收放領土地
21 所發放之補償金，第六房陳福周非取得四分之一而係少拿，
22 然於當時第二、三、五房却拒不配合辦理上開8筆土地之共
23 有所有權交換移轉登記予陳福周，嗣第二、五房係直到76年
24 間陳福周各給付其等10萬元後，始將該等土地共有應有部分
25 所有權辦理移轉至第六房名下，第三房則仍拒絕辦理，始致
26 系爭8筆土地，除其中406地號，因林家第一代即與他人共
27 有，林家持分為5分之3，故目前該筆土地第六房子孫登記持
28 有20分之9，第三房子孫登記持有20分之3應有部分所有權，
29 其餘7筆土地第六房子孫，係登記取得應有部分4分之3、第
30 三房子孫為4分之1所有權。是以第六房陳福周因上開自耕保
31 留，而得單獨取得上開林家原多筆共有土地之所有權，故當

01 時於協議分管時，陳福周所分管土地之範圍，始會較其他房
02 為大。

03 (四)、是被告公司股東之一即陳福周，既因共有人間明示之分管契
04 約而分管系爭占用之土地，並在其上興建系爭工廠等，則被
05 告之系爭地上物，即非無權占用系爭土地，況縱使共有人間
06 無明示之分管約定，亦有默示分管之協議存在，因原告係繼
07 承取得系爭土地，自應受上開分管契約之拘束。是原告請求
08 被告拆屋還地及給付其不當得利，即無理由。又系爭土地係
09 農牧用地非商業用地，原告以申報地價最高之年息10%請求
10 不當得利，亦屬過高。並答辯聲明：1、原告之訴駁回。

11 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)、經查，林氏家族第一代為陳極及配偶林悅妹，其等育有六子
14 即第二代，其中第一至六房依序為林金良、陳廷、林木溪、
15 林金章、林燦、陳福周；系爭土地為原告及其他多人所共
16 有，其中原告林清沙（為林金良之子）、陳玉芳（為陳廷之
17 子女）、林清吉（為林木溪之子）、李茶（為證人林清水之
18 妻，而林清水為林木溪之子）、林俊諺（為林燦之子），以
19 及被告負責人陳鐘煌（為陳福周之子）之兄弟陳振成（為陳
20 福周之子）之配偶劉美雪，就系爭土地之應有部分，依序
21 為：1/30、1/12、3/60、1/6、1/6、16/90；包括系爭工廠等
22 地上物，屬被告所有，其中系爭工廠之稅籍門牌為「新竹縣
23 ○○鄉○○村○○000號右棟」，且系爭地上物占用系爭土
24 地之位置及面積，乃係：如附圖所示編號(1)鐵皮工廠，占用
25 面積741.38平方公尺、編號(3)鐵皮屋，占用面積31.67平方
26 公尺）、編號(4)水塔，占用面積15.24平方公尺、編號(5)水
27 泥地面，占用面積129.33平方公尺，合計共占用917.62平方
28 公尺；又系爭林家之第一房、有一名子孫在共有之369地號
29 土地，第五房及第六房各有二名子孫，均在共有之343、34
30 5、373地號土地上，於75、70年間興建透天房屋居住，而林
31 家之祖厝三合院，則係坐落於共有之374地號土地等情，有

01 原告提出之系爭土地登記謄本、被告之公司登記資料、林氏
02 家族親屬系統表、數間房屋現場照片，及新竹縣政府稅務局
03 函送之系爭工廠房屋稅籍證明書，暨本院會同兩造及新湖地
04 政事務所人員履勘、囑託地政人員測量後，該所函送之複丈
05 成果圖即附圖暨本院所製之勘驗筆錄、現場照片在卷可憑
06 （見本院卷一第17-21、61-63、77-88、105-107、213
07 頁），且為兩造所不爭執，堪信為實在。

08 (二)、茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、被告負責人之父陳福周，與其兄弟間，是否就包括「系爭占用之土地」及其他共有之多筆土地，有分管之協議，並約定「系爭占用之土地」分歸陳福周使用？被告之系爭地上物占用系爭土地，對原告是否有合法權源？(二)、原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地返還予原告及其他全體共有人，有無理由？原告請求被告給付其占用系爭土地之相當於租金之不當得利，有無理由？如有，原告得請求被告給付之不當得利金額為多少？爰予分別論述如下。

18 (三)、被告負責人之父陳福周，與其兄弟間，是否就包括「系爭占用之土地」及其他共有之多筆土地，有分管之協議，並約定「系爭占用之土地」分歸陳福周使用？被告之系爭地上物占用系爭土地，對原告是否有合法權源？

22 1、按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，尚非法所不許。又共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第八百二十條第一項規定管理權能之範圍，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意，有最高法院100年度台上字第1776號民事判決意旨可參；又按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，

01 對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已
02 歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在；然共有物分
03 管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意
04 思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有
05 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。亦
06 另有最高法院83年度台上字第1377號、87年度台上字第1359
07 號民事判決意旨可供參照。

08 2、經查，就被告辯稱：佃農曾樹於放領取得耕地後，曾以其放
09 領取得位於林家三合院土地即374地號附近之土地，與林家
10 交換系爭工廠用地及附近同段402、421地號土地而為耕種，
11 於71、72年間，雙方再交換回來，於交換回來後，陳福周等
12 兄弟即就換回之系爭工廠用地及同段402、421地號土地，予
13 以抽籤分配使用位置，其中如新被證四空照圖標示「f」之
14 區域，即系爭工廠用地，係分歸陳福周使用，其餘該圖各標
15 示a至e之土地，係依序分配予大房林金良、第二房陳廷、第
16 三房林木溪、第四房林金章（由大房之子孫林塗代耕及代
17 管）、第五房林燦耕種使用，該a至e區域係位於同段420地
18 號、系爭土地、同段402地號土地，且各房曾有委託證人吳
19 靜雄，各就其等分得使用之地為耕耘、割稻，吳靜雄亦有因
20 此向各房收取耕耘、割稻費用等情，已據被告提出新被證4
21 空照分配土地示意圖影本為證（見本院卷一第223頁），並
22 經證人即被告負責人之母之表弟吳靜雄，到庭具結後證稱提
23 及：就鐵皮屋（按即系爭工廠）底下之地，係林清沙之祖父
24 於40幾年間時，跟曾樹交換土地使用，曾樹將他在林家三合
25 院老宅前面之地交換給林家使用，換來系爭鐵工廠之土地由
26 他使用，因為系爭鐵工廠之土地離曾樹家比較近，他所有在
27 林家三合院老宅前面之土地，離林家比較近，因為這樣，所
28 以他們換地使用；到民國56、57年在系爭鐵皮屋工廠土地之
29 對面，也就是路東之土地，有重劃過，但是鐵工廠土地以及
30 西邊之土地沒有重劃，故71、72年，他們再換回來，因曾樹
31 之子曾溝，認為原先他父親換給林家使用之地，因為已經有

01 重劃了，已經有水源，所以他們就要自己耕作，所以就又換
02 回土地；換回土地後，工廠用地這塊是陳福周在使用，是離
03 路邊最近之一塊，再上去第二塊是林燦在使用，再上去第三
04 塊是林金良在使用，再上去第四塊是陳金欽在使用，第五塊
05 是林木溪在使用，第六塊是林金章在使用，他人在日本，是
06 由林金良之大兒子（按即林塗）在使用；跟曾溝換地回來
07 後，他們林家兄弟將取回之土地整好地之後，他們兄弟就抽
08 籤，看哪一個抽到哪一塊地就歸他使用。伊不知道哪一年抽
09 籤，他們抽籤時伊沒有在場，上開抽籤分配使用土地及抽籤
10 結果等情形，伊係聽陳福周講的，因伊當時有耕耘機、割稻
11 機，有幫上開土地耕耘、割稻，陳福周有告知伊哪一塊地是
12 誰在用，伊就去跟他所講之各個使用人，去收耕耘、割稻之
13 費用，伊去收取時他們並無拒絕，伊向他們收了4、5年，伊
14 亦有向第三房林木溪本人收費用等情在卷（見本院卷一第25
15 2-255頁），經核證人吳靜雄已就林家何以會與佃農曾樹，
16 交換耕種土地及之後換回之緣由，暨就換回之系爭工廠用地
17 及同段402、420地號土地，其嗣後依陳福周所述各房分配之
18 耕種位置，為其等進行農地耕耘、割稻，並依各該工作位
19 置、面積，向各房包括第三房之林木溪收取費用，均未遭拒
20 絕等情，為詳細之陳述及說明，衡情應非證人吳靜雄臨訟所
21 能故意虛偽編造而成，是證人吳靜雄上開之證述，已有堪採
22 信之處。再觀以被告所提出新被證4空照分配土地示意圖影
23 本（見本院卷一笏223頁），該圖面係72年間之空拍圖，其
24 中就被告所標示a至f該範圍，已可看出有數塊土地之區隔，
25 且該等範圍之土地，依該空照圖所顯示之情形，並非可看出
26 係雜草、雜樹叢生而呈現廢耕之狀態，原告稱上開範圍土
27 地，當時已無人耕種荒廢云云，尚有疑義。且倘若各房就上
28 開區域之土地，未予以區分出各自之使用範圍，則何以證人
29 吳靜雄係分別向各房，收取各自不同範圍土地之耕田、割稻
30 費用？且各房就上開換回之土地，若未協議區分出各自之使
31 用範圍，則各房間如何能共同管理、使用該範圍之土地，彼

01 此間豈非就該部分土地之使用，會發生衝突?另對照原證6
02 (62年及75年間空照圖)、原證8(63、67年間空照圖)及
03 被證2(71年間之空照圖及分配土地示意圖)、被證3(73年
04 間之空照圖及分配土地示意圖)、新被證4(72年間之空照
05 圖及分配土地示意圖)【見本院卷一第109、111、153、15
06 5、199、201、223頁)，可看出於62、63、67、71年間，林
07 家尚未換回系爭工廠用地及同段402、420地號土地耕種，而
08 仍由佃農曾樹或其子女耕種時，該部分之土地，其間並無明
09 顯區分出多個區塊，但於72、73年間林家換回該部分土地
10 後，已可看出有多個區塊，核與證人吳靜雄所證稱，該範圍
11 土地先係由佃農曾樹所耕種使用，其後經林家與佃農於71、
12 72年間交換土地，換回該區域土地後，由六大房再從中予以
13 區分各房使用範圍等情，亦有相脗合之情形。

14 3、次查，系爭土地共有人之一劉美雪(即陳振成之妻)，於11
15 2年4月間所寄予本件原告及證人林清水等人之原證10存證信
16 函中，已提到:林清水於85年間針對系爭工廠用地係第六房
17 陳福周所分得使用乙事，提出質疑時，遭第五房林燦對其加
18 以糾正及證實該等土地為陳福周所分得使用等情(見本院卷
19 一第159頁)，然林清水於同年5月間回覆而寄予劉美雪之原
20 證11存證信函全文內容中，並未否認其於85年間就系爭工廠
21 占用系爭土地提出質疑時，有遭林燦糾正之情形，此亦有原
22 證11之存證信函影本在卷可佐(見本院卷一第167-171
23 頁)。雖證人林清水於本件辯論期日到庭證稱:林燦沒有對
24 伊提過系爭工廠用地，係分歸陳福周使用此事(見本院卷一
25 第257頁)，然查，倘85年間於證人林清水質疑系爭工廠占
26 用系爭土地時，林燦未曾向其表示過何意見，衡之常情，證
27 人林清水於回覆劉美雪，所寄予劉女之原證11存證信函中，
28 理應會就此加以澄清，並表明上開之意旨，惟何以就此却付
29 之闕如?已與常理不合，是本院認原證10存證信函中，所提
30 第五房林燦於85年間，曾對證人林清水就系爭工廠占用系爭
31 土地之質疑，加以反駁，林燦並表示系爭工廠用地係分歸陳

01 福周該房使用等情，確有其事，證人林清水於本件到庭所為
02 上開之證述云云，已難遽以採信。則倘系爭地上物所占用之
03 系爭土地，非分歸第六房陳福周該房所管理、使用，因未能
04 證明第五房林燦，於生前與第六房陳福周間，有何特殊情誼
05 或不實迴護陳福周之情事，則何以同為系爭土地共有人之第
06 五房林燦，於生前要向提出質疑之證人林清水，明確表示該
07 部分土地係分歸陳福周所使用，致影響其自身之權益？亦與
08 常情有悖。再者，從證人林清水於85年間提出上述之質疑，
09 經其叔叔即第五房林燦加以反駁，並表示系爭工廠用地，係
10 分歸陳福周該房使用後，系爭土地之共有人，其後即長達20
11 多年，均未對第六房系爭工廠占用系爭土地一事，採取法律
12 途徑，係到112年間，始寄發原證11、12之書面存證信函等
13 情，則被告辯稱共有人就陳福周該房占用系爭土地，先前業
14 已長達多年未提出異議之情，亦屬事實。又查，林家六大房
15 中，亦有大房之其中一名子孫，於75年間自行於祖厝（即37
16 4地號土地）下方共有之369地號土地上，興建一間透天屋，
17 另第五房及第六房之其中各兩名子孫，亦先後約於70年間，
18 另於共有之343、345、373地號土地上，各自興建透天屋而
19 使用迄今，均已長達3、40年之久，已如前述，並有原告提
20 出之房屋現場照片在卷可稽（見本院卷一第107頁），再
21 者，被告辯稱第三房亦有在374地號土地上，有增建建物之
22 情，亦為原告所未加爭執（見本院卷一第195頁），然原告
23 並未主張及舉證，有任何上開土地之共有人，就大房、第
24 三、五、六房子孫上開建屋占用共有土地之行為，加以提出
25 質疑及要求拆屋還地之事實，則以林家土地之共有人，有多
26 房子孫在共有土地上蓋屋使用，却均長期無人提出異議及質
27 疑情形以觀，被告據此辯稱土地共有人間就共有土地有分管
28 乙節，亦非全然無憑。至縱然第二房子孫及三房大部分孫，
29 未有在共有土地地上蓋屋使用，然以其等早年即陸續搬離新
30 豐鄉而至外地居住等情形，此容係因其等已不住在新豐鄉，
31 遂無在自己分管之系爭新豐鄉土地上蓋屋之需求，然不能憑

01 此反推共有人間於當時，並無協議分管共有土地之情形。

02 4、從而，本件依被告所舉上開之證物及證人吳靜雄上開之證述
03 內容暨本院上開認定等情，加以綜合觀之，堪認被告上開之
04 所辯，已非無憑。

05 5、原告固以：系爭工廠用地係第五房林燦60-67年間，養鰻魚而
06 設置池塘、工寮等使用，不可能如被告所辯於64年間經共有
07 人分管而分歸第六房陳福周耕種使用，且第二、三、五房均
08 係公務人員，其中第二、三房及第四房均早已不住於新豐
09 鄉，其等於當時不可能有在耕種土地，而委託證人吳靜雄耕
10 田及割稻，並交付費用予證人吳靜雄，另被告亦迄未提出其
11 等有交付費用予證人吳靜雄之證明，可見證人吳靜雄所述及
12 被告所辯均不實而不可採等語，並以原證17-19、原證21之
13 第二房陳廷之舊戶籍資料、舊照片（68/10.13拍攝）、新竹
14 縣新豐鄉公所公文封、林木溪之退休金證明影本各1份（見
15 本院卷一第307-311、333頁、卷二第51頁），及證人林清水
16 到庭之證述證詞為佐，然為被告所否認。經查，原告所指第
17 五房林燦於60幾年間，在系爭土地內開設池塘養鰻魚及建工
18 寮之位置，與系爭工廠等系爭地上物坐落系爭土地之位置，
19 並非相同，該等鰻魚池及工寮係位於系爭工廠西側之情，已
20 據證人吳靜雄到庭具結後證稱提及：60年間間林燦有在（目
21 前）鐵皮工廠西邊的旱地，開了池塘養日本魚，養了1、2年
22 因池子沒辦法蓄水養不起魚，後來就沒有養了等情（見本院
23 卷一第253頁），並有被告所提被證5空照圖及其中所標示9
24 個鰻魚池所在位置之九宮格處，以及被告至系爭土地現場，
25 所標示先前該9個鰻魚池位置暨拍攝之現場標示照片在卷可
26 憑（見本院卷一第225-243頁），另上開工寮之位置，亦確
27 係在系爭工廠之西側，亦有本院勘驗筆錄、現場照片及附圖
28 （即附圖編號(2)所示之磚造水塔房屋）在卷可稽（見本院卷
29 一第77、81、83、213頁），可見第五房林燦於60幾年間，在
30 系爭土地內設池塘及工寮養鰻魚之位置，核與系爭工廠用地
31 位置不同，原告以該二設施位置相同，故共有人間不可能將

01 系爭工廠用地之土地，於當時約定由第六房之陳福周管理使
02 用乙節，即難以憑採。又查，以台灣先前在60、70年代時，
03 係屬農業時代，工商業並不發達，家中有土地者縱使擔任公
04 職，因當時之公務人員普遍待遇並非良好，是其等在擔任公
05 職外，並就家中自有農地兼為務農以增加收入，亦屬常有之
06 情形。又第二房陳廷當時雖已遷居至新竹縣湖口鄉，但其該
07 居住處所，與林家共有之系爭土地及其他地號土地所在之新
08 竹縣新豐鄉，相距並非遙遠，至第三房林木溪於70時代時，
09 縱已自新豐鄉公所退休並遷居至台北市，然其亦非不能管
10 理、使用自己所分得使用權之特定部分共有之農地，並委由
11 他人為其進行部分農務，包括耕耘、割稻等作業行為，則原
12 告以當時第二、三、五房均係公務人員，且第二房已搬至湖
13 口鄉、第三房已遷居至台北市，主張該等三房當時不可能會
14 從事農業行為，亦不會委由證人吳靜雄代耕及收割稻子，並
15 交付相關費用予證人吳靜雄云云，即難以憑採。至原告以被
16 告及證人吳靜雄未提出第二、三、五房有交付耕田、割稻費
17 用予證人吳靜雄之收費證明，主張證人吳靜雄所證述有為其
18 等為該等農務及收費非實在等語。然查，因證人吳靜雄為林
19 家共有土地代耕、割稻之時間，係為民國70幾年間，迄今已
20 近40多年，要求被告及證人吳靜雄於時隔40多年後，再提出
21 證人吳靜雄收費之證明，顯然不合理，則原告依此主張證人
22 吳靜雄所述非屬事實云云，亦不可採。

23 6、原告另以：如共有人間當時確有抽籤分管土地，如此重要之
24 事項，應無不簽立書面加以記載及確認土地分管內容之理，
25 被告未能提出任何分管協議之書面資料，顯見共有人無分管
26 約定等語。惟查，因六大房當時係兄弟之親戚關係，依當時
27 農業年代親屬間之相處模式及處理涉及彼此間權利、義務事
28 項之作法，通常係以口頭方式講定，不見得會想到要立據書
29 面，且以當時共有人並未預知日後會發生爭議之情形，是固
30 然六大房共有人於當時（其中第四房林金章由大房林金良之
31 子林塗代為處理），有抽籤分配、分管土地，然未想到要就

01 抽籤分配土地使用之結果，以書面加以記載、確認之情形，
02 亦非無其可能性，是以本件自不得以共有人間未就抽籤分配
03 土地使用之結果，以書面加以記載，即謂共有人間無該等抽
04 籤分配土地使用之情事存在，原告上開之主張，亦無法憑
05 採。

06 7、是以，依被告所舉之事證、證人吳靜雄之證述內容及本院本
07 於經驗法則等予以認定事實之結果，堪認被告辯稱系爭土地
08 內之「系爭占用之土地」該範圍，係為共有人所約定歸第六
09 房陳福周所分管使用之情，尚值以採信。則陳福周或其子女
10 在陳福周分管之「系爭占用之土地」上興建系爭地上物，並
11 將該等地上物歸由被告所有，依此情形以觀，被告之系爭地
12 上物占用系爭土地，對系爭土地先前之其他共有人即其他
13 房，即屬有權占用。又按「倘共有人已按分管契約占有共有
14 物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除
15 有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可
16 得而知之情形，而應受分管契約之拘束。」，亦有最高法院
17 96年度台上字第2025號民事判決意旨可參。經查，本件原告
18 李茶係因買賣而受讓取得系爭土地應有部分所有權，其他原
19 告則因繼承而繼受取得系爭土地應有部分所有權，有原告所
20 提系爭土地登記謄本在卷可憑，因原告李茶係三房林木溪
21 之子即證人林清水之配偶，堪認其就陳福周與兄弟間，就系
22 爭占用之土地，有協議分歸陳福周使用之事，應係可得而
23 知，是原告李茶即應受該分管契約之拘束，而其餘原告亦因
24 繼承而應繼受該分管契約之效力。是以，被告之系爭地上物
25 占用系爭土地，既係本於上開之分管契約，對原告即屬有權
26 占用，原告主張被告系爭地上物係無權占用系爭土地之情，
27 並不可採。

28 (四)、原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求
29 被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地返還予原告及其
30 他全體共有人，有無理由？原告請求被告給付其占用系爭土
31 地之相當於租金之不當得利，有無理由？如有，原告得請求

01 被告給付之不當得利金額為多少？

02 依上所述，被告之系爭地上物占用系爭土地，對原告而言，
03 係屬有權占用，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第
04 821條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將占用之系爭土
05 地返還予原告及其他全體共有人，即無理由而不應准許。又
06 被告之系爭地上物既係有權占用系爭土地，則被告之占用系
07 爭土地，即無對原告構成相當於租金之不當得利可言。從
08 而，原告依民法第179條不當得利之規定，訴請被告給付其
09 如其上開訴之聲明所示之不當得利及法定遲延利息，亦屬無
10 據而不應准許。

11 (五)、綜上所述，因被告之系爭地上物係有權占用系爭土地，則原
12 告依民法767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告
13 拆除系爭地上物，並將占用之系爭土地返還予原告及其他全
14 體共有人，暨依民法第179條不當得利之規定，訴請被告給
15 付其前述數額之不當得利及法定遲延利息，均無理由，應予
16 以判決駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
17 附麗，應併予駁回之。

18 (六)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
19 後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

20 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

23 民事第一庭 法 官 鄭政宗

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

28 書 記 官 黃志微