

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第261號

原告 林振乾

訴訟代理人 路春鴻律師

被告 竹榮鋼鐵工業股份有限公司

法定代理人 陳美慧

訴訟代理人 林君鴻律師

複代理人 許懿萱

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年3月24日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附圖所示標示（A2）、面積二三六點九三平方公尺；標示（B）、面積九點三九平方公尺之建物，及坐落同段二八○地號土地上，如附圖所示標示（A1）、面積八八五點八六平方公尺之建物拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其他全體土地共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項，於原告以新臺幣伍佰肆拾捌萬元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣壹仟陸佰肆拾壹萬陸仟陸佰壹拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，但請求之基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查原告起訴時，其訴之聲明原以：一、被告應將坐落新竹市○○段000地號（下稱系爭000地號）土地，如民事起訴狀附圖（見本院卷第59頁）所示A面積213平方公尺；及坐落新竹市○○段000地號（下稱系爭000地號）土地，如民事起訴狀附圖所

01 示B面積799平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還
02 予原告及全體共有人；二、願供擔保，請准宣告假執行（見
03 本院卷第9頁）。後因測量而確定原告所請求被告拆除地上
04 物、返還土地之位置、面積後，原告將上開第一項聲明變更
05 為：一、被告應將坐落系爭000地號土地，如新竹市地政事
06 務所複丈日期民國115年2月9日土地複丈成果圖（見本院卷
07 第211頁，即本判決附圖，下稱附圖）所標示A2部分（面積2
08 36.93平方公尺）、B部分（面積9.39平方公尺）之建物；坐
09 落系爭000地號土地，如附圖所標示A1部分（面積885.86平
10 方公尺）之建物拆除，並將上開土地返還予原告及全體共有
11 人（見本院卷第221、225頁）。核原告上開變更請求被告拆
12 除建物之位置、面積及返還土地之位置、面積，其請求之基
13 礎事實同一，亦不妨礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭
14 規定，程序上應予以准許。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：

17 (一)、兩造均為系爭000、000地號土地（下合稱系爭土地）之共有
18 人，惟被告未經全體共有人同意，擅自占用系爭土地興建廠
19 房，雖前因自知理虧而與包括原告在內之部分共有人訂定租
20 約，租期至114年8月31日，惟租期屆至前，原告已不擬續
21 租，並於114年8月19日正式致函被告，請被告屆期依約遷讓
22 並返還土地，奈何被告均置之不理。被告雖為系爭土地共有
23 人，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共
24 有人全體之同意，是被告未經系爭土地全體共有人同意，違
25 法於系爭土地上興建廠房之行為，不因其於100年間陸續向
26 上開土地之共有人取得應有部分成為共有人而合法化，亦不
27 因其後其與共有人訂定租約而於租期屆至後，成為有權占
28 有，原告自得依民法第767條第1項前段、中段及821條規
29 定，請求被告拆除無權占用系爭土地上之地上物，並將占用
30 之系爭土地騰空後，返還予原告及全體共有人。

31 (二)、被告雖曾稱其於83年間在系爭土地上興建系爭建物時，已經

當時系爭土地全體共有人同意，並因而能申請取得系爭建物之使用執照等語，惟被告公司所在區域分布外觀標示「A-D」、「E-D」等廠房，乃被告於不同時期所興建之不同建物，是被告所指83年間興建之該建物，依被證1使用執照所載，該建物為「地下一層防空避難室及地上二層」結構，而標示「A-D」該廠房，其內部確實設置有地下防空避難室，且為二層結構建物，且使用基地係重測前之新竹市○○○段00000○00000○00000○00000○000000地號土地，並不包括系爭土地（重測前為新竹市○○○段000000○00000地號土地）。反之標示「E-D」廠房即系爭建物，實為內部挑高、無地下室之地上一層鋼骨RC造建物，顯見被告所指被證1，其於83年建造之合法建物，係為標示「A-D」之該廠房，絕非目前占用系爭土地之標示「E-D」廠房即系爭建物。況被告已自承標示「E-D」廠房（即系爭建物），係於104年間所興建，然被告係自100年間開始，始陸續取得系爭土地之持分，則被告於104年間建造標示「E-D」即系爭廠房時，根本不具備系爭土地共有人身分，其既非共有人，又如何能與其他全體共有人成立任何分管約定？且就系爭土地如有分管約定，被告又何以會願意與系爭土地之其他共有人簽立租約，而支付租金予該等共有人，且約定於租期屆至租約消滅時，被告要將承租之系爭土地恢復原狀，騰空返還予出租人？可見並無被告所稱系爭默示分管之約定至明，被告系爭建物占用系爭土地，對原告確屬無權占用，原告本件訴請被告拆屋還地，於法自屬有據。並聲明：如上開變更後訴之聲明所示。

二、被告則以：

- (一)、系爭土地係被告分別於108年6月14日及111年8月15日買賣取得（按依系爭土地登記謄本所示，被告就系爭000地號土地，係自100年間起至108年6月14日止，陸續登記取得該筆土地之應有部分所有權，目前合計應有部分為0000000/0000000，就系爭000地號土地，被告係自100年間起至111年8月1

5日止，陸續登記取得該筆土地之應有部分所有權，目前合計應有部分為000000/000000），由被告與其他共有人維持共有，共有人間各自就部分範圍使用至今，而原告係先於110年8月16日，因分割繼承登記取得系爭000地號土地之應有部分所有權0/00，又於113年1月30日，因買賣而登記取得系爭000地號土地之應有部分所有權（按依系爭000地號土地之登記謄本所示，原告係自109年間起至113年1月30日止，陸續登記取得該筆土地之應有部分所有權，目前合計應有部分所有權為0/00）。惟被告於83年間，於重測前新竹市○○○段00000○00000○00000○00000○000000地號土地建造工廠時，已經取得當時該等土地之全體共有人同意，始能依建築法規，就該廠房申請取得被證1之使用執照，且被告之後於104年2月份，亦經當時系爭土地全體共有人同意後，始於系爭土地建造標示「E-D」廠房即系爭建物，並支付相當於補償之租金予當時之共有人迄今，可見被告於83年間，既已在系爭土地特定部分建築廠房迄今，此為長期存在之事實，並以租賃方式補償其他後續取得系爭土地之共有人，可認被告與系爭土地之其他共有人間，就包括系爭建物所占用系爭土地之特定部分之使用、收益及管理，已有默示分管之約定，且此之默示分管約定，不以按各共有人按其應有部分所計算之特定部分土地之占有使用為限。原告於嗣後因分割繼承及買賣系爭土地時，應已知悉各共有人占有土地之情形，自應受系爭土地上開默示分管契約之拘束，被告自得就分管部分為使用收益，係屬有權占用，原告訴請被告拆除系爭地上物並返還土地，並無理由。

(二)、爰聲明：

1、原告之訴駁回。

2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、經查，系爭000地號土地於重測前，係為新竹市○○○段000000地號土地，系爭000地號土地於重測前，為新竹市○○○

01 段00000地號土地；原告係於110年8月16日，因分割繼承登
02 記，取得系爭000地號土地應有部分0/00之所有權迄今，自1
03 09年間起至113年1月30日止，陸續共登記取得系爭000地號
04 土地應有部分0/00之所有權迄今；被告就系爭000地號土
05 地，係自100年間起至108年6月14日止，陸續共登記取得該
06 筆土地應有部分0000000/0000000之所有權迄今，就系爭000
07 地號土地，被告係自100年間起至111年8月15日止，陸續共
08 登記取得該筆土地應有部分000000/000000之所有權迄今；
09 又被證1使用執照所示該建物，其坐落地號係重測前之新竹
10 市○○○段00000○00000○00000○00000○000000地號土地
11 等情，有原告提出系爭土地之土地登記第三類謄本及被告提
12 出之被證1新竹市政府工務局使用執照影本在卷可稽（見本
13 院卷第13-31頁、第101頁），且為兩造所不爭執，上開情形
14 堪信為事實。

15 (二)、又被告之系爭建物，其中之鋼構鐵皮廠房，係占用系爭000
16 地號如附圖所標示（A2）、面積236.93平方公尺之土地，及
17 占用系爭000地號如附圖所標示（A1）、面積885.86平方公
18 尺之土地，其中之鐵皮棚架，係占用系爭000地號如附圖所
19 標示（B）、面積9.39平方公尺之土地等情，已據本院會同
20 兩造於115年2月9日履勘現場及囑託新竹市地政事務所派員
21 測量屬實，有本院所製之上開期日勘驗筆錄、現場照片，及
22 上開地政事務所函送到院之土地複丈成果圖即附圖在卷可憑
23 （見本院卷第193-211頁），且為兩造所不爭執，亦堪信為
24 實在。

25 (三)、茲本件兩造間有爭執需予以審究者，在於：1、於原告取得
26 系爭土地持分之前，被告與系爭土地之其他共有人間，就被
27 告系爭建物占用系爭土地，是否有成立默示分管之約定？被
28 告之系爭建物占用系爭土地，對原告有無何法律權源？是否
29 為無權占用？2、原告依民法第767條第1項前段、中段、第8
30 21條之規定，請求被告拆除系爭建物，並將占用之系爭土地
31 返還予原告及其他全體共有人，有無理由？爰予以論述如

01 後。

02 (四)、於原告取得系爭土地持分之前，被告與系爭土地之其他共有
03 人間，就被告系爭建物占用系爭土地，是否有成立默示分管
04 之約定？被告之系爭建物占用系爭土地，對原告有無何法律
05 權源？是否為無權占用？

06 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條本文已有規定。又按以無權占有為原
08 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
09 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
10 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
11 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民
12 事判決意旨參照）。再者，共有物除契約另有訂定外，由共
13 有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項亦
14 有明定。是未經共有人約定分管之共有物，共有人對共有物
15 之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經
16 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共
17 有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還
18 占用部分，而共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所
19 成立之契約，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共
20 同協議訂定之（有最高法院91年台上字第1902號、99年度台
21 上字第1553號判決意旨可供參考）。另所謂默示分管契約，
22 係指共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思而
23 言，必共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領部
24 分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之共有
25 物，未予干涉，已歷有年所，始得認有默示分管契約之存
26 在。

27 2、被告辯稱：其於83年間，已在重測前之新竹市○○○段00000
28 ○00000○00000○000000地號土地上，經該等土地
29 當時全體共有人之同意，興建如被證1使用執照所示之建
30 物，其後被告於104年2月間，亦經當時系爭土地全體共有人
31 同意後，於系爭土地建造系爭建物，並支付相當於補償之租

01 金予當時之共有人迄今，可見被告之系爭建物占用系爭土
02 地，於系爭土地當時之共有人間，已有默示分管之約定，原
03 告之後取得系爭土地應有部分之所有權，應繼受該分管之約
04 定，故被告系爭建物非無權占用系爭土地乙節，為原告所否
05 認，則依前述規定及舉證責任之分配，即應由被告就其所辯
06 之情，負舉證之責任。經查：

- 07 (1)、被告雖於115年1月8日言詞辯論時，曾另主張：其於83年間興
08 建系爭建物時，已經系爭土地全體共有人同意使用系爭土
09 地，系爭建物始能獲核發被證1之使用執照，可見其興建系
10 爭建物使用系爭土地特定部分時，已得系爭土地全體共有
11 人之同意，並進而辯稱系爭土地全體共有人間，就被告系
12 爭建物占用系爭土地該部分，已有默示分管之約定云云，並提出
13 被證1新竹市政府工務局使用執照影本為證（見本院卷第101
14 頁），然為原告所否認。經查，系爭建物係被告於約104年
15 間所興建，且大部分係一層鐵皮鋼構物，內部挑高約有三、
16 四樓層高，並無地下室亦無二樓，且其所坐落之系爭土地即
17 系爭000、000地號土地，重測前依序為新竹市○○○段0000
18 00地號、000-0地號土地，而被證1使用執照所示之建物，係
19 被告於83年間所興建完成，且係坐落於重測前之新竹市○○
20 ○段00000○00000○00000○00000○000000地號土地上，其
21 包括有地下一層及地上二層，該建物係與本院會同兩造於上
22 開期日履勘現場時，在現場所看到被告另外所有，結構係有
23 地下一層及有二樓辦公室（即地上係二層之結構），外觀看
24 起來較系爭建物老舊許多，且標示編號AD之該棟鐵皮廠房，
25 始為相符而為同一建物，核與系爭建物係不同建物等情，亦
26 有系爭土地第三類謄本、本院上開期日之勘驗筆錄、現場照
27 片，及被告所提之被證1使用執照影本在卷可供比對而得悉
28 （見本院卷第13、23、101、193-207頁），復據被告於115
29 年3月24日言詞辯論期日時，所自承在卷（見本院卷第222
30 頁），則縱認被告所有，非系爭建物之上開另一棟被證1使
31 用執照所示之建物於興建時，有經過系爭土地以外土地之共

01 有人之同意，並因而能取得該建物之使用執照，然經核此與
02 被告之系爭建物，占用系爭土地之特定部分作為基地乙事，
03 係全然無關，自無從以被告就被證1所示建物興建時，有經
04 過其基地所有人之同意，即可認定被告興建系爭建物占用系
05 爭土地時，亦有經過系爭土地全體有共人之同意，更無從進
06 而推認系爭土地全體共有人間，就被告之系爭建物占用系爭
07 土地該特定部分，已有默示分管之約定，被告此部分之所辯
08 云云，已不可採認。

09 (2)、至被告上開所辯：其於83年間，已在重測前之新竹市○○○
10 段00000○00000○00000○00000○000000地號土地上，經該
11 等土地當時全體共有人之同意，興建被證1使用執照所示之
12 建物，其後被告於104年2月間，亦經當時系爭土地全體共有
13 人同意後，於系爭土地建造系爭建物，其後並支付相當於補
14 償之租金予當時之共有人迄今已達多年，可見被告之系爭建
15 物占用系爭土地，於系爭土地當時之共有人間，已有默示分
16 管之約定，固據其提出被證2租金領據（含用以支付租金之
17 支票）及被證3其與系爭土地共有人間，自107年起至110
18 年、110年至113年間之租賃契約書影本為證（見本院卷第10
19 3-167頁），惟此為原告所否認。經查，被告所稱其於83年
20 間，在上開所述000-0、000-0、000-0、000-0至000-00地號
21 土地上，所興建並取得被證1使用執照所示之該建物，既係
22 為其他建物而非系爭建物，且該建物坐落之基地，亦非系爭
23 土地，此均已如前述，則該建物占用其他土地之情形，即無
24 法作為被告所辯，系爭建物係基於系爭土地共有人間之分管
25 約定，而占用系爭土地之認定依據。又系爭建物係被告於10
26 4年間所興建，雖當時被告已為系爭土地之共有人，此已如
27 前述，然查，從被告所述其自104年間起，即有持續支付占
28 用系爭土地之租金予其他共有人，並自107年起至113年止，
29 均有與系爭土地之其他共有人，就其占用之系爭土地簽訂租
30 約等情形，反而可推認被告於104年間占用系爭土地興建系
31 爭建物時，就其所占用系爭土地之該特定部分，並未與該等

土地之其他共有人間，有默示分管並約定歸其所使用，否則如已有分管約定歸被告所使用，則被告已取得占用該等土地之合法權源，其應可繼續無償占用該等土地，其又何需多年來一直支付租金予其他共有人，並持續與其他共有人簽訂租約，甚至於租約第7條，約定：租賃關係消滅時，乙方（即被告）應即日將租賃土地回復原狀遷空，返還甲方（即包括原告等人）不得拖延之內容（見本院卷第43、111、113等頁），亦顯與常情有違。此外，被告就其所辯，其占用系爭土地該特定部分，係因與其他共有人間有默示分管約定之有利於己之事實，並未能再進一步舉證證明，所述即非可採，則被告進而辯稱：原告嗣後受讓取得系爭土地應有部分所有權，應繼受其前手與被告間之默示分管約定云云，亦不可採。

(3)、又原告主張被告與原告等人間，就系爭土地所成立之租約，其租期係於114年8月31日租期屆滿，且原告於租期屆滿時，已不擬再續租予被告，並已於上開租期屆滿前，在114年8月19日發函予被告，要求被告屆期依約遷讓並返還系爭土地等情，已據原告提出原證3包括系爭土地等土地之土地租賃契約書、原證4存證信函及送達回執影本在卷可憑（見本院卷第53-57頁），且為被告所不爭執，參以原證3之土地租賃契約書，其第7條亦已約定：租賃關係消滅時，乙方（即被告）應即日將租賃土地回復原狀遷空，返還甲方（即包括原告等人）不得拖延（見本院卷第43頁），是被告就系爭建物所占用之系爭土地，與原告間成立之上開租約關係，亦已於114年8月31日因租期屆滿而消滅，而被告又未能主張及舉證其有占用系爭土地之其他合法權源，是原告主張被告之系爭建物係無權占用系爭土地乙節，應堪以採認。

(五)、原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告拆除系爭建物，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？

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；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項前段、中段、第821條分別定有明文。又未經共有人約定分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，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返還占用部分。

2、依上所述，原告為系爭土地之共有人，而被告之系爭建物，其中之鋼構鐵皮廠房，係無權占用系爭000地號如附圖所標示（A2）、面積236.93平方公尺之土地，及無權占用系爭000地號如附圖所標示（A1）、面積885.86平方公尺之土地，其中之鐵皮棚架，係無權占用系爭000地號如附圖所標示（B）、面積9.39平方公尺之土地，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定之法律關係，請求被告將無權占用系爭土地上開位置、面積之上開地上物拆除，並將所占用之上開土地返還予原告及其他土地共有人全體，即屬於法有據，而應予准許。

（六）、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821規定，請求被告將坐落系爭000地號土地上，如附圖所標示（A2），面積236.93平方公尺、標示（B），面積9.39平方公尺之地上物，及坐落系爭000地號土地上，如附圖所標示（A1），面積885.86平方公尺之地上物拆除，並將上開占用之土地返還予原告及其他土地共有人全體，為有理由，應予准許。

（七）、兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，分別准許之。

（八）、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 27 日

01

02

03

04

05

06