

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第48號

原告 李文灝  
訴訟代理人 戴愛芬律師  
被告 莊文獻

莊文煌  
林迦密

上一人訴訟

代理人 莊文豐

上三人共同

訴訟代理人 莊家權

被告 莊江燦

莊永源

莊明治

莊魏照妹

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年9月1日辯論  
終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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  
本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。  
但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴  
之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴  
之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期  
日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤  
回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，  
此為民事訴訟法第262條第1項至第4項所明定。經查，原告

起訴時原以莊文鑫為被告，請求莊文鑫應將系爭坐落新竹市○○段000000地號(下稱：系爭2070-7地號)土地上如附圖所示A部分建物面積14.5平方公尺(面積、位置以實測為準)全數清空，將土地返還原告及全體共有人乙節，惟嗣經查明本院另案109年度重訴字第169號事件囑託新竹市地政事務所複丈日期111年4月11日複丈成果圖(下稱：附圖)所示A部分鐵架雨棚建物實為被告莊文獻所有，乃於民國114年7月31日具狀撤回對於被告莊文鑫之訴訟(詳本院卷二第183至第186頁)，嗣莊文鑫於撤回書狀送達之日起十日內未提出異議，揆之上開規定，視為同意原告撤回對其之訴訟，合先敘明。

二、又被告莊江燦、莊永源、莊明治、莊魏照妹經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告係系爭坐落新竹市○○段000000○000000○000000○000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，被告未經共有人全體之同意，而為下列之占用：

- 1、被告莊文獻所有之鐵架雨棚占用系爭2070-7地號土地上如附圖所示A部分面積17平方公尺，且其所有門牌號碼新竹市○○路○段000號建物亦占用系爭2070-7地號土地上如附圖所示B部分面積13平方公尺，及占用系爭2070-8地號土地上如附圖所示C部分面積6平方公尺。
- 2、被告林迦密所有門牌號碼新竹市○○路○段000號建物占用系爭2070-1地號土地上如附圖所示I部分建物面積1平方公尺，及系爭2070-8地號土地上如附圖所示D部分面積18平方公尺、E部分面積27平方公尺。
- 3、被告莊江燦所有門牌號碼新竹市○○路○段000號建物占用系爭2070-1地號土地上如附圖所示J部分面積3平方公尺，及系爭2070-8地號土地上如附圖所示F部分面積5平方公尺。

- 01 4、被告莊文煌所有門牌號碼新竹市○○路○段00000號建物  
02 占用系爭2070-1地號土地上如附圖所示K部分建物面積11  
03 平方公尺，及系爭2070-8地號土地上如附圖所示G部分建  
04 物面積5平方公尺。
- 05 5、被告莊永源所有門牌號碼新竹市○○路○段000號建物占  
06 用系爭2070-1地號土地上如附圖所示L部分面積23平方公  
07 尺，及系爭2070-8地號土地上如附圖所示H部分面積1平方  
08 公尺。
- 09 6、被告莊明治所有門牌號碼新竹市○○路○段000號建物占  
10 用系爭2070-1地號土地上如附圖所示M部分物面積18平方  
11 公尺。
- 12 7、被告莊魏照妹所有門牌號碼新竹市○○路○段00000號建  
13 物占用系爭2070-1地號土地上如附圖所示N部分物面積19  
14 平方公尺。
- 15 (二)被告未經共有人全體同意，違法占用系爭土地之特定位置  
16 興建違章建築，無權占有使用，侵害原告及其他共有人之  
17 所有權，妨害原告對於系爭土地之完滿使用，原告自得依  
18 據民法第767條第1項前段、第821條規定訴請其等拆除系  
19 爭土地上地上物，返還土地予原告及系爭土地全體共有  
20 人。
- 21 (三)至被告雖辯稱就系爭土地成立默示分管契約，惟未舉證何  
22 人於何時為分管協議、分管協議內容為何等，亦未能提出  
23 同意書或其他證據證明，則被告等人僅在敘述其就系爭土  
24 地之占有使用情形，難認已就使用土地經全體共有人同意  
25 一節盡舉證責任。又縱使其餘共有人對被告等人占有系爭  
26 土地未表示異議，然共有人未向無權占有人行使權利，並  
27 非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋各共有人不行  
28 使權利之原因不一而足，尚難僅以其餘共有人之單純沉  
29 默，遽認共有人間就系爭土地成立默示分管契約。更遑  
30 論，被告莊文獻與莊明治於系爭三筆土地上均無所有權；  
31 被告莊江燦、莊文煌、莊永源、莊魏照妹於系爭2070-7、

2070-8土地上並無所有權，更難認系爭三筆土地共有人曾全體一致同意被告等人使用系爭三筆土地之事實。被告等人雖提出本院另案108年度重訴字第209號判決主張被告等人就系爭三筆土地存在默示分管協議云云，姑不論另案目前於臺灣高等法院審理中，尚未審結，並無既判力或爭點效之效力，且另案訟爭土地係坐落新竹市中雅段219-3、219、220、220-2等四筆土地，與本件訟爭三筆土地完全不同，土地共有人亦不同，自無從直接援用。是被告等人占用系爭三筆土地上特定部分，既未經全體共有人之同意，亦未能舉證證明占有系爭土地特定部分具有合法占有權源，即屬侵害系爭土地共有人即原告之權利，自屬無權占有，原告訴請被告等人拆屋還地，自屬有據。

(四)並聲明：

- 1、被告莊文獻應將系爭2070-7地號土地上如附圖所示A部分鐵架雨棚面積17平方公尺、B部分建物面積13平方公尺、系爭2070-8地號土地上如附圖所示C部分建物面積6平方公尺全數清空，將土地返還原告及全體共有人。
- 2、被告林迦密應將系爭2070-1地號土地上如附圖所示I部分建物面積1平方公尺、系爭2070-8地號土地上如附圖所示D部分建物面積18平方公尺、如附圖所示E部分建物面積27平方公尺全數清空，將土地返還原告及全體共有人。
- 3、被告莊江燦應將系爭2070-1地號土地上如附圖所示J部分建物面積3平方公尺、系爭2070-8地號土地上如附圖所示F部分建物面積5平方公尺全數清空，將土地返還原告及全體共有人。
- 4、被告莊文煌應將系爭2070-1地號土地上如附圖所示K部分建物面積11平方公尺、系爭2070-8地號土地上如附圖所示G部分建物面積5平方公尺全數清空，將土地返還原告及全體共有人。
- 5、被告莊永源應將系爭2070-1地號土地上如附圖所示L部分建物面積23平方公尺、系爭2070-8地號土地上如附圖所示

01 H部分建物面積1平方公尺全數清空，將土地返還原告及全  
02 體共有人。

03 6、被告莊明治應將系爭2070-1地號土地上如附圖所示M部分  
04 建物面積18平方公尺全數清空，將土地返還原告及全體共  
05 有人。

06 7、被告莊魏照妹應將系爭2070-1地號土地上如附圖所示N部  
07 分建物面積19平方公尺全數清空，將土地返還原告及全體  
08 共有人。

09 二、被告則以：

10 (一)被告莊江燦、莊永源、莊明治、莊魏照妹經合法通知，均  
11 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
12 述。

13 (二)被告莊文獻、林迦密、莊文煌則以：

14 1、原告所持系爭土地係由莊新平家族等人移轉取得，而因系  
15 爭土地為共有土地，其移轉須依土地法第34條之1「共有  
16 人優先購買權」程序，又系爭土地實際上已有出租之事  
17 實，與移轉登記所載「無出租」內容不符。且系爭土地之  
18 共有人，自始未接獲任何通知以行使優先購買權，亦未曾  
19 表示放棄優先購買權。是以，原告與出賣人於未合法通知  
20 其他共有人行使優先購買權情形下，即於登記申請書切結  
21 「已放棄優先購買權」，此為虛偽不實之陳述。再者，原  
22 告為土地仲介業者，對土地買賣及登記程序應有專業認  
23 知，卻與出賣人一同違法切結，侵害共有人權益，違反強  
24 制或禁止規定，使系爭土地移轉登記無效，並涉及民法第  
25 184條、刑法第214條、第339條、第216條及第210條等相  
26 關責任。

27 2、又系爭土地之共有人多為莊氏親族，其先祖自日據時代  
28 起，即已劃定各共有人建屋使用之範圍，共有人間彼此未  
29 干涉或紛爭，共有人之繼承人或受讓人，亦相沿使用修繕  
30 居住迄今，百年來未發生爭議。甚且，原告前手莊新興、  
31 莊新平自幼居住之門牌號碼新竹市○○路○段000巷0號房

01 屋亦占用系爭土地，並與被告為鄰多年，家族成員並在該  
02 處經營工廠，足證系爭土地確曾經共有人默示分管，原告  
03 購地時即已知悉系爭土地實際分管情形，卻仍提起本件拆  
04 屋還地訴訟，顯已違反誠信原則。另原告與建商、仲介  
05 等，除本案外，於新竹其他土地亦以相同方式過戶，相關  
06 受害者現亦進行訴訟，可見其行為具有反覆性及計畫性，  
07 並非偶發等語，資為抗辯，並請求駁回原告之訴。

### 08 三、本件不爭執事項：

09 (一)原告登記為系爭2070-1地號土地共有人，應有部分3780分  
10 之37，並登記為系爭2070-7地號土地共有人，應有部分37  
11 80分之37，另登記為系爭2070-8地號土地共有人，應有部  
12 分10080分之3179。

13 (二)被告係系爭建物之事實上處分權人。

14 (三)系爭房屋占用系爭土地如新竹市地政事務所複丈日期111  
15 年4月11日土地複丈成果圖所示位置及面積。

### 16 四、本件爭點：

17 (一)原告是否為系爭土地之所有權人？

18 (二)被告所有之系爭房屋占用系爭土地，有無合法占用權源？

19 (三)原告依民法第767條、第821條之規定，請求被告拆除系爭  
20 房屋，並將占用之系爭土地返還予原告及其他共有人全體  
21 ，有無理由？

### 22 五、本院之判斷：

23 (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、  
24 農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有  
25 部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2  
26 者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或  
27 設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面  
28 通知者，應公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人  
29 得以同一價格共同或單獨優先承購，此為土地法第34條之  
30 1第1、2、4項分別定有明文。又土地法第34條之1第4項並  
31 未如土地法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買

01 權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購  
02 買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購  
03 權僅具債權效力，係共有人間之權利義務關係，並無對抗  
04 第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純  
05 屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕  
06 出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生  
07 應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力  
08 （最高法院109年度台上大字第2169號大法庭裁定意旨參  
09 照）。經查，被告雖辯稱原告所持有系爭土地係由莊新平  
10 家族等人移轉取得，而因系爭土地為共有土地，其移轉須  
11 依土地法第34條之1「共有人優先購買權」程序，惟系爭  
12 土地之共有人，自始未接獲任何通知以行使優先購買權，  
13 亦未曾表示放棄優先購買權，應認原告與出賣人於未合法  
14 通知其他共有人行使優先購買權情形下，即於登記申請書  
15 切結「已放棄優先購買權」，此虛偽不實之陳述侵害共有  
16 人權益，原告取得系爭土地移轉登記無效云云，惟揆之上  
17 開規定，土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債  
18 權效力，係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之  
19 效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人  
20 間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應  
21 有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損  
22 害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力，則原告  
23 既於112年間陸續登記取得系爭土地之應有部分，業經本  
24 院依被告聲請向新竹市地政事務所調閱原告取得系爭土地  
25 權利之申請移轉登記事項資料，則原告既登記為系爭土地  
26 之共有人，依土地法第43條規定：「依本法所為之登記，  
27 有絕對效力。」，應認原告即為系爭土地之所有權人。

28 (二)次按，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，須徵得其他共有人全體之同意，如  
30 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  
31 者，他共有人固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。惟共有物分管契約之成立，不以共有人間明示之意思表示為限，共有人默示的意思表示，亦包括在內。所謂默示的意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。又共有物分管之約定，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，相互容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認為有默示分管契約之存在（最高法院87年度台上字第1359號、83年度台上字第1377號判決參照）。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院99年度台上字第2278號判決內容酌參）。司法院大法官釋字第349號解釋意旨更認：共有人於與其他共有人訂立共有物分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分管契約，對於知悉或可得知悉有分管契約之應有部分之受讓人仍繼續存在。進而言之，共有人間若可認定已成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。經查：

- 1、系爭2070-1地號土地於重測前為中雅段220-1地號土地，又系爭2070-7地號土地、系爭2070-8地號土地則分割自2070地號土地，而2070地號土地於重測前為中雅段219-1地號土地，而中雅段219-1、220-1地號土地係源自日治時期宮前町段219-1、220-1番地，於36年辦理土地總登記，有本院向新竹地政事務所調取之人工登記簿謄本節本暨土地登記謄本在卷可查，由上開土地人工登記簿節本可知，系爭219-1、220-1地號土地登記之初，共有人包括莊傳世、莊寶樹、莊炎、莊開、莊長水、莊金泉、莊添旺、莊雙鳳、莊玉麟、莊主傳等人，而該等土地共有人分別為莊嗽

01 之孫子女，即為莊嗽脈下之同一家族成員，足認系爭219-  
02 1、220-1地號土地登記初始，即係由莊嗽所屬莊氏家族成  
03 員所共有，目前則由原告及被告等分別繼承或受讓取得系  
04 爭土地，其中原告受讓之莊新平家族乃莊長水脈下，被告  
05 莊江燦、莊文煌乃莊開脈下，被告莊文獻乃莊主傳脈下，  
06 被告林迦密之配偶莊文豐乃莊寶樹脈下。綜上足認，系爭  
07 土地乃被告等與原告前手之共同祖先所留，現由原告及其  
08 他共有人共有，且原告前手及其他莊姓之土地共有人均為  
09 祖先莊嗽脈下子孫。

10 2、又系爭土地目前有多間房屋坐落其上，由南而北依序大致  
11 有被告莊魏照妹、莊明治、莊永源、莊文煌、莊江燦、林  
12 迦密、莊文獻所有之磚造鐵皮一層樓或二層樓建物，業經  
13 本院於114年7月16日會同兩造前往現場履勘查明，製有勘  
14 驗筆錄附卷為憑(詳本院卷二第151頁至152頁)，及現場照  
15 片可佐(詳本院卷一第33頁至第49頁)。參以現由被告莊文  
16 獻所有之系爭605號房屋，其房屋稅起課日期為39年7月；  
17 現由被告莊文煌所有之系爭611-1號房屋，其房屋稅起課  
18 日期為57年7月；原告前手莊新平、莊新興與訴外人莊新  
19 炫、莊毅超、莊毅豪所有之門牌號碼新竹市○○路○段00  
20 0巷0號房屋，其房屋稅起課日期為45年1月，有新竹市稅  
21 務局以114年3月7日新市稅房字第1146604598號函檢送之  
22 房屋稅籍資料在卷可考(見本院卷一第59-73頁)，且經  
23 本院至現場履勘，毗鄰系爭土地之新竹市○○段000地號  
24 土地上確有三合院等老舊主體建築等情，足見莊嗽子孫後  
25 代各房當年所居住之房屋，早於30年代即已蓋建存在，且  
26 數十年來均維持由莊氏各房子孫各自占有使用之狀態。

27 3、再者，原告雖主張被告莊文獻與莊明治於系爭三筆土地上  
28 均無所有權，被告莊江燦、莊文煌、莊永源、莊魏照妹於  
29 系爭2070-7、2070-8土地上並無所有權，顯難認系爭三筆  
30 土地共有人曾全體一致同意被告等人使用系爭三筆土地云  
31 云，惟查，兩造既不否認系爭土地共有人人數眾多，此有

原告提出系爭土地登記第一類謄本附卷可稽(詳本院卷一第115頁至第379頁)，而毗鄰系爭土地坐落新竹市○○段000○00000○000○00000地號土地自30年間起即有莊氏家族成員蓋建房屋居住使用，且各房子孫各自占用土地之特定位置，亦經本院另案108年度重訴字第209號民事案件審理時囑託新竹市地政事務所測繪土地複丈成果圖附卷可佐(詳本院卷二第25頁至第37頁)，觀之該案被告莊文獻、林迦密、莊江燦、莊文煌所有門牌號碼新竹市○○路○段000號、609號、611號、611-1號建物與本件系爭土地上建物具同一性，且結構相連難以割裂使用，復須經由系爭土地對外通行進出新竹市經國路，亦經本院於114年7月16日會同兩造前往現場履勘查明，可見系爭土地原共有人間於初始應曾就系爭土地連同毗鄰所屬莊家所有土地，劃定各自使用特定範圍之協議，否則若非家族其他共有人對於各房子孫有管領占用特定部分之明示或默示同意，豈有公然在無權使用之系爭土地上建造房屋並使用長達數十年之理。佐以坐落系爭土地上之建物，因政府兩次拓寬經國路而需拆除整建，亦未見其他共有人反對，此有被告莊文煌提出71年間經國路開路拆除房屋樣態照片附卷可稽(詳本院卷二第61頁)，且原告前手莊新平、莊新興亦同為莊氏家族後代，在鄰近系爭土地之中雅段220地號土地上亦早有建物居住使用，甚於其所有建物之外側興築圍牆，另系爭土地上迄今所在多筆建物，除本件訴訟外，歷來其餘共有人從未爭執系爭土地上所坐落建物之適法占有情況，可見系爭土地自36年間辦理總登記起，各共有人應有持續各自使用一定位置，並興建定著之建物，且歷經70餘年，並經房屋翻修、整建及數代以上之繼承或轉讓，均仍持續維持現狀使用。則系爭土地之歷任共有人對於他共有人(含受讓地上建物者)之使用、收益及各自占有特定位置之土地，應均有容忍肯認，且對於他共有人或取得共有人同意使用、收益各自占有之土地，亦未予干涉，歷年來未聞有糾

紛，則依此等現狀使用者（含共有人）間之此項長久使用未為爭議之特別情事，衡諸經驗法則及一般社會通念，應認各共有人間非僅係單純各自占有之狀態，而係彼此間已有劃定不同範圍各自管有使用部分土地之默示分管契約存在。是被告等辯稱系爭土地之共有人間存有默示分管約定，共有人得在特定使用範圍內占有管領系爭土地，且系爭建物所有人斯時亦得系爭土地共有人同意興建房屋使用系爭土地乙節，尚非無據，應認原告上開主張系爭三筆土地共有人並無全體一致同意被告等人使用系爭三筆土地云云，與實情相悖，要難採信。

4、又原告前手莊新平、莊新興、莊瑞堂、莊文堯均為莊嗽之後代子孫，原告前手莊新興係於38年、54年、82年間陸續取得系爭土地持分，原告前手莊新平亦早於54年間即取得系爭土地持分；原告前手莊瑞堂、莊文堯則係分別於74、76年間因繼承而取得系爭土地持分，並由原告於112年間陸續登記取得系爭土地之應有部分，亦經本院依被告聲請向新竹市地政事務所調閱原告取得系爭土地權利之申請移轉登記事項資料核閱無訛，則原告及其前手登記取得系爭土地應有部分時，系爭土地上被告等所有建物業已建成並迄今坐落長達70餘年，由此可見原告對於系爭土地存有前開默示分管約定等情，當係可得而知，難認為善意之第三人，自應同受拘束。而被告等於其先祖死亡後，因繼承或受讓而取得系爭建物或系爭土地之應有部分，其等自得能繼續主張該默示分管及建屋時使用系爭土地約定，是被告等辯稱其等係有權占有系爭土地，尚屬可採。

(三)綜上，系爭土地應存有默示分管約定，且原告應受該默示分管及建屋時使用系爭土地約定之拘束，是被告以此主張其等屬有權占有，應屬可採。從而，原告依民法第767、821條之規定，請求被告應將渠等之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告及其他全體共有人，核屬無據，不應准許。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於  
02 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

03 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日  
06 民事第二庭法 官 王佳惠

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日  
11 書 記 官 黃伊婕