

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第318號

原告 施幸江

施智強

共同

訴訟代理人 陳明欽律師

鄭書暉律師

黃亦揚律師

被告 林金城

王彥中

王素碧

林冠宇

林映廷

林映築

李林素貞

王素梅

林素美

上9人共同

訴訟代理人 林秉彝律師

被告 郭清水即喬明汽車商行

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年10月21日言
詞辯論終結，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、程序事項

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
基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第25
5條第1項第2款、第3款各定明文。查原告起訴主張坐落臺北

市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告施幸江、施智強及其他共有人所共有，坐落該土地上門牌號碼臺北市○○區○○街○000號建物（下稱系爭建物，如附圖J1、J2）所示無權占用系爭土地，依民法第767條前、中段及821條前段規定請求被告林金城拆屋還地，並聲明：（一）被告林金城應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他全體共有人。（二）被告郭清水即喬明汽車商行（下簡稱被告郭清水）應自前項土地遷出。（三）願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第11至14頁）。嗣於民國109年12月8日具狀追加系爭建物公同共有人王彥中、王素碧、林冠宇、林映築、林映廷、李林素貞、王素梅、林素美為被告（與被告林金城合稱被告等9人）（見本院卷第177至180頁），復於110年3月12日具狀追加依民法第179條規定請求被告等9人給付不當得利，最終聲明如下貳、實體事項一項下所示（見本院卷第353至355頁）。經核，原告所為上開追加與上揭規定相符，應予准許。

二、被告郭清水經合法通知，無正當理由，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。

三、本件辯論終結後，被告等9人之訴訟代理人具狀請求本院再開辯論就關於本件原告請求不當得利之計算標準進行調查，惟本院認本件已無再行就上揭事項進行調查之必要，故如期判決，附此指明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：原告為系爭土地共有人，被告等9人未經原告同意，為自己不法利益，以系爭建物占用系爭土地並出租予訴外人郭清吉牟利，郭清吉承租後將系爭建物交由被告郭清水經營汽車商行，被告無權占用系爭土地，爰依民法第767條前、中段及821條前段、第179條規定，提起本件訴訟。被告等9人雖主張53年2月27日八大房鬮分合約簿（下稱系爭鬮分合約）為其等占用系爭土地之依據，然分鬮書性質

上為分割遺產之協議，與共有物分管契約之效力迥異，無從執為占用土地之正當權源。又默示分管契約之存在，應以全體共有人皆各自占用土地為前提，然系爭土地有61位共有人，僅少數共有人即被告等9人占用特定部分土地，應難以其他未占用土地共有人之單純沈默，逕認全體共有人間已有默示分管契約之合致。縱認系爭鬮分合約為分管契約或系爭土地共有人間有默示分管契約存在，然系爭土地僅遭少數人占用一部分，另有空地無人管理，難認原告取得系爭土地應有部分時，已知悉系爭鬮分合約或默示分管契約存在，原告自屬善意受讓人，不受系爭鬮分合約或默示分管契約之拘束等情。並聲明：（一）被告等9人應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他全體共有人。（二）被告郭清水應自上開土地遷出。（三）被告等9人應給付原告施幸江新臺幣（下同）790,487元，及自民事準備書(二)狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民事準備書(二)狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告施幸江12,165元。（四）被告等9人應給付原告施智強106,853元，及自民事準備書(二)狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民事準備書(二)狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告施智強1,644元。（五）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

（一）被告等9人部分：

日治時期臺北芝蘭堡土名葫蘆洲○○○○番地（即現在臺北市○○區○○路00巷以內眾多聚落）之戶籍，其土地範圍包含臺北市○○區○○段○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000-0、000-0地號土地。林姓祖先自大陸遷臺後，所有族親及後世子孫即世居於臺北市○○區○○路00巷以內之建物，歷經數代子孫逾2百年，均依祖先之鬮分合約界定分管使用範圍，各自興建房屋

並分管使用土地。林姓祖先四大房之林和依祖訓口頭協議分配管理使用之範圍，林和之子孫八大房於53年2月27日簽立系爭鬮分合約，除七房過房子林連財分得之葫蘆洲小段000-0草埔子田（重測後為臺北市○○區○○段○○段000地號）與四房林金能分得之葫蘆洲小段000之內菜園（重測後為臺北市○○區○○段○○段000地號）交換使用外，其餘均依系爭鬮分合約分管使用。八房林阿零依系爭鬮分合約分得葫蘆洲小段000之內柑仔（重測後為臺北市○○區○○段○○段000地號即系爭土地）後，於78年間在其上出資興建系爭建物，其於91年8月1日死亡後由其子女林金城、王彥中、林金池、李林素真、王素梅、林素美等人繼承系爭建物之事實上處分權，嗣林金池於100年4月21日死亡，由其配偶王素碧及其子女林映築、林映廷、林冠宇繼承，被告等9人占用系爭土地自屬有權占有。縱認系爭鬮分合約無法做為分管之依據，林阿零興建系爭建物時，系爭土地其餘共有人均無反對意見（斯時原告二人尚非系爭土地之共有人），且林阿零及被告等9人使用系爭建物已逾50餘年，亦可認系爭土地共有人間有默示分管契約存在。原告施幸江於79年6月5日購買系爭土地應有部分，原告施智強於97年7月起陸續自林根旺（為四房林金能之子）、林建國、林懋盛（為次房林幼童及林劉花之子）、林怡君等人購入系爭土地應有部分，自應受系爭鬮分合約或默示分管契約之拘束等語置辯。並答辯聲明：1. 原告之訴之訴駁回。2. 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

（二）被告郭清水部分：

郭清水之弟郭清吉向林金城承租系爭建物，雙方於99年1月27日簽訂房屋租賃契約書，租賃期限自99年3月1日起至100年2月28日止（見本院卷第213至223頁），由郭清水、郭清吉共同經營喬明汽車商行，並持續續租至今，郭清水占用系爭土地有合法權源，而為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

01 (一) 系爭土地為原告及被告林金城、李林素真、王素梅、王彥
02 中及其他共有人所共有，而系爭建物占用系爭土地如附圖
03 J1、J2所示部分（面積共135.12平方公尺），系爭建物為
04 被繼承人林阿零於78年間所興建，後由被告林金城、王彥
05 中、王素碧、林冠宇、林映築、林映廷、李林素貞、王素
06 梅、林素美等人共同繼承，而系爭建物由被告林金城出租
07 予訴外人郭清吉，並由被告郭清水占有使用系爭建物等
08 情，為兩造所不爭執，並有系爭土地之土地登記第一類謄
09 本、臺北市中山地政事務所108年11月14日北市中地測字
10 第1087022220號函及所附本院108年度重訴字第257號返還
11 不當得利事件囑託測量成果圖、本院108年度重訴字第257
12 號返還不當得利事件於108年9月24日勘驗筆錄、房屋租賃
13 契約書、繼承系統表及被繼承人林阿零及其全體繼承人之
14 戶籍資料、被告林金城與訴外人郭清吉之房屋租賃契約、
15 系爭建物之街景圖等（見本院卷第21至51、15至19、59至
16 61、117至126、429至432、139至159、53至58、213至22
17 4、573至581頁）在卷可按，堪信為真實。

18 (二) 本件原告主張系爭建物占用系爭土地並無法律上權源，請
19 求被告等9人拆屋還地並給付相當於租金之不當得利、被
20 告林清吉遷出系爭土地等情；被告等9人則以占用系爭土
21 地部分係因被告父親林阿零依系爭鬮分合約分管或默示分
22 管，並出資興建系爭建物，原告等系向其他房繼承人購得
23 土地持分自應受系爭鬮分合約分管契約或默示分管協議拘
24 束，而被告郭清水係依據訴外人郭清吉與被告林金城承租
25 系爭房屋而占用等為辯。是本件所應審究者即為系爭建物
26 占用系爭土地有無占有權源？原告得否請求被告拆屋還地
27 並給付相當於租金之不當得利或遷出？自分別判斷論述如
28 下。

29 (三) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有
31 權之虞者，得請求防止之；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、第82
1條固分別定有明文。然倘占有人占有土地有正當權源，
自非無權占有，土地所有人即不得請求占有人返還。次按
以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於
特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），
而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀
態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護
善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世
效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的
所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動
產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知
者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該
狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果
等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在
（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。再按
共有人對共有物之特定部分為占用收益，固須徵得其他共
有人全體同意，惟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。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98年度台上
字第633號判決意旨參照）。分管契約乃共有人間關於共
有物管理之約定，性質上雖屬債權契約，惟其目的在於使
共有人各自占有共有物之特定部分而為管理，自以使共有人
繼續占有該特定部分為要，且因管理方法事涉全體共有人
之利益，分管契約之終止、變更亦須經共有人全體同意，
實不宜僅因共有人之變動即任意破壞既存管理狀態，
自隱含拘束受讓人之意思。是以，共有人間於98年1月23
日民法第826條之1增訂前，已就共有物成立分管契約，且

共有人亦依約占有共有物之特定部分者，倘他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，揆之前揭說明，除有特別情事外，受讓人自應受分管契約之拘束。第按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，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，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，即非不得認有默示分管契約之存在。再所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院100年度台上字第2103號判決意旨參照）。經查：

1. 被告等9人抗辯：林姓祖先四大房之林和依祖訓口頭協議分配管理使用之範圍，後經林和之子孫八大房於53年2月27日簽立系爭鬮分合約，其中八房林阿零依系爭鬮分合約分得葫蘆洲小段000之內柑仔（重測後為臺北市○○區○○段○○段000地號即系爭土地）等情，業據提出系爭系爭鬮分合約、四大房鬮分合約、林和之日治時期除戶籍謄本等在卷可按（見本院卷第99至105、407至425頁）。又依據被告所提出臺北市政府地政處地籍圖重測結果標示變更函之記載（見本院卷第403至406頁），被告等9人被繼承人林阿零勝前確實持有臺北市○○區○○段○○段000（即系爭土地）、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000等筆地號應有部分，亦與上揭被告等9人抗辯，系爭建物為被繼承人林阿零依據系爭鬮分合約分得系爭土地後興建等情相符。

2. 證人林銘福即被告林金城之堂兄於本院審理時證稱略以：系爭土地共有人藍林秀英、巫叔超分別是伊二姐及大姐兒子。伊與藍林秀英等同時繼承系爭土地應有部分。其應有部分約於80年間前後某時與訴外人施西田簽約後移轉。伊母親林劉花有跟伊說父親有8個兄弟，對於祖先所留下土地

01 用抽籤方式分給大家耕作，伊當時繼承土地之權狀有2、30
02 張，但伊都已經出賣出。伊母親林劉花所分得耕作使用的
03 位置為系爭000地號土地，目前伊等仍使用此筆土地。而林
04 阿零當時所分的位置就是如使用現況示意圖（見本院卷第3
05 99頁）所示藍色位置（即系爭土地及同段000地號），土地
06 上本來是種菜養羊，後來有蓋鐵房等情明確（見本院卷第5
07 54至556頁），亦與上揭被告等9人抗辯，系爭建物為被繼
08 承人林阿零依據系爭鬮分合約分得系爭土地後興建等情相
09 符。

- 10 3. 證人即被告林金城之堂兄林根旺於本院審理時證稱略以：
11 林阿零是伊八叔。系爭鬮分合約最後1頁上面記載林金能是
12 伊父親。伊曾聽伊父親提及系爭鬮分合約。依照系爭鬮分
13 合約，伊父親這房是分得系爭土地旁邊，應該是在000號土
14 地上方，就是鬮分書上編號7所示分得的部份。伊於97年間
15 將系爭土地應有部分過戶給原告施智強，用以交換土地，
16 並簽署協系書。在簽署上開協議書時，系爭土地上已經有
17 建築物存在，房子很早就有，時間伊不記得。當時是施西
18 田代原告二人來簽的，施西田在附近買了很多土地，所以
19 這附近情況他應該知道，因為伊另房兄弟把土地賣給他。
20 林阿零這房所分得實際使用的部份是如同使用現況示意圖
21 （見本院卷第399頁）上面藍色部份所示。而被證12之街景
22 照片所示的喬明汽車有限公司、宏強汽車有限公司與其中
23 間紅黑色鐵門的店家，照片是呈現現在情況，但以前房子
24 比較舊，照片所顯示部份是原林阿零所占有使用部份。系
25 爭土地共有人王林寶桂、林美月、林錦雲是伊姐姐，林宗
26 生是伊大哥兒子。就伊所知，這4位土地共有人，對於依照
27 鬮分合約的占有者或使用者並沒有提出訴訟或其他意見，
28 而認定不能占有土地等情（見本院卷第550至553頁），亦
29 與上揭被告抗辯，系爭建物為被繼承人林阿零依據系爭鬮
30 分合約分得系爭土地後興建等情相符。雖證人林根旺於本
31 院審理作證時持有被告林金城於庭前所交付關於草擬詢問

問題內容（見本院卷第583至585頁），但並無問題回答內容，且於詢問前5個問題後，即經原告訴訟代理人請求法院禁止證人閱覽該書面資料，是尚難僅此而遽認上揭證人林根旺所為證述內容不可採信，併此指明。

4. 證人即被告林金城之堂兄林連財於本院審理時證稱略以：林阿零是伊八叔。系爭鬮分合約最後一頁林連財印文應該是伊拿印章出去，但伊忘記了，但是上面簽名可能是伊簽名。使用現況示意圖（見本院卷第399頁）上面標示紅色部份（000地號土地）是伊本來使用部份沒有蓋房子，伊四叔叫伊使用紫色部份（000地號土地），目前紫色部分有蓋房子等情明確（見本院卷第456至457頁）。是證人林連財所證述情節亦與被告等9人所為抗辯相合。

5. 綜上調查結果，足以認定系爭鬮分合約簽訂後，被繼承人林阿零係依據該約定而使用占有系爭土地，之後並於78年間出資建築系爭建物。而且依上揭證人林銘福（二房）、林根旺（四房）及林連財（七房）之證述，其等各房均有依系爭鬮分合約內容占有使用土地情形，可見系爭鬮分合約並非單純之分產協議，實際上亦有分管契約約定性質。則原告援引最高法院99年度台上字第946號判決意旨主張鬮書為分割遺產協議無從為占有土地之正當權源等情，其原因事實認定並非相同，於本件尚無該判決意旨適用，附此指明。又系爭土地已由林阿零自53年起占有使用，至78年間出資建築系爭建物，該等土地占有使用情形，一望即知，迄今已分別將近57年、32年，除原告2人於109年間提起本件訴訟外，依上揭證人所述，尚無其他共有提出異議，依上揭法律意旨，亦足認定各該等期間各共有人間即使非系爭鬮分合約簽訂之當事人，亦已成立默示分管協議。而本件被繼承人林阿零自始占用系爭土地使用之初，並非無任何權限協議而任意占有共有土地部分使用，且經過50年以上占有使用，而興建系爭房屋已逾30年，其使用現狀當有受法律保護之必要。而原告施幸江於79年間即取

01 得系爭土地之應有部分迄今已逾30年、原告施智強於98年
02 間取得系爭土地之應有部分迄今亦已逾10年，而系爭建物
03 係於原告2人取得系爭土地應有部分前即已存在，原告2人
04 於買受系爭土地前，以土地現況，必知悉系爭土地實際利
05 用情形，且原告等人亦委請訴外人施西田針對系爭土地以
06 及鄰近土地購買土地應有部分，甚至曾為土地應有部分交
07 換情形，足認原告對於系爭土地之利用現況及產權結構有
08 相當程度知悉，依上揭法律意旨，原告2人於買受系爭土地
09 應有部分之際，即應受系爭土地已有明示（即系爭鬮分合
10 約）及默示分管契約（即系爭鬮分合約以外之共有人所為
11 默示合意）之拘束甚明。

12 （四）綜上，原告既應受分管協議之拘束，則被告等9人占有使
13 用系爭土地如附圖所示J1、J2之系爭建物，而被告郭清
14 水，亦因被告林金城江系爭建物出租予訴外人郭清吉而間
15 接占有使用系爭建物，均具有正當權源。是原告依民法第
16 767條第1項中段、前段及同法第821條規定，請求被告等9
17 人將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將占用之土地騰
18 空返還原告及其他全體共有人。以及被告郭清水應自上開
19 土地遷出，即屬無據。

20 （五）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，民法第179條前段固定有明文。惟被告等9人所有之
22 系爭建物既有占用系爭土地合法權源，已如前述，自非無
23 法律上原因而受利益，則原告依民法第179條，請求被告9
24 人給付相當於租金之不當得利，亦難認有所依據。

25 四、從而，原告本於前揭原因事實，依民法第767條第1項、第82
26 1條、第179條規定，求為判命被告等9人將坐落系爭土地上
27 之系爭建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其他全體
28 共有人。及被告郭清水應自上開土地遷出，暨給付相當於租
29 金之不當得利，而聲明如前一所示，均為無理由，應予駁
30 回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失其依
31 附，應予一併駁回之。即屬無據。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
03 贅述。

04 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
05 第385條第1項，判決如主文。

06 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
07 民事第二庭 法 官 方鴻愷

08 以上正本係照原本作成。

09 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。如委
10 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
12 書記官 陳紀元