

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第34號

原告 柯一郎

柯錫欽

共同

訴訟代理人 劉桂君律師

黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

被告 敦寶建設股份有限公司

法定代理人 連建吉

被告 陳家財

林明忠

李衍傑

卓培煙

郭世明

共同

訴訟代理人 黃世芳律師

追加 被告 賴珍雪

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國111年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告賴珍雪應自坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示A 部分之同區段53建號建物中遷出。

二、被告敦寶建設股份有限公司、陳家財、林明忠、李衍傑、卓培煙、郭世明應將上開建物（面積139平方公尺）拆除，並將上開該部分土地騰空返還予原告柯一郎、柯錫欽及其他共

有人全體。

三、訴訟費用由被告敦寶建設股份有限公司、陳家財、林明忠、李衍傑、卓培煙、郭世明、賴珍雪連帶負擔。

四、本判決第一項於原告柯一郎、柯錫欽以新臺幣810萬元供擔保後，得假執行。但被告敦寶建設股份有限公司、陳家財、林明忠、李衍傑、卓培煙、郭世明、賴珍雪如以新臺幣24,325,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

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者，不在此限；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。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。原告起訴時以敦寶建設股份有限公司、陳家財、林明忠、李衍傑、卓培煙及郭世明（下合稱敦寶公司等6人）為被告，請求敦寶公司等6人應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之同區段53建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號房屋（面積74.84平方公尺，下稱系爭房屋）拆除，並將占有土地返還原告及全體共有人。嗣經臺北市松山地政事務所測量系爭房屋占有系爭土地面積，原告更正請求拆除之系爭房屋面積為139平方公尺（占有位置如附圖編號A部分所示），另追加系爭房屋之現占有人賴珍雪為被告，並追加聲明請求賴珍雪應自系爭房屋遷出（本院卷一第191、192頁）。經核追加被告及聲明部分，係基於同一基礎原因事實所為追加，變更系爭房屋占有面積部分，則屬更正事實上之陳述，合於上開規定，應予准許。

二、賴珍雪經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：原告2人均為系爭土地之共有人，柯錫欽之應有
02 部分為12000分之1，柯一郎之應有部分為180分之10。敦寶
03 公司等6人共有之系爭房屋無權占有系爭土地如附圖所示編
04 號A部分，侵害原告及其他全體共有人對系爭土地之使用權
05 能，應予拆除，賴珍雪為系爭房屋之現占有人，亦應自系爭
06 房屋遷出。爰依民法第767條第1項前、中段及第821條規
07 定，請求並聲明：(一)賴珍雪應自系爭房屋遷出；(二)敦寶
08 公司等6人應將系爭房屋拆除，並將所占有如附圖編號A所示
09 之系爭土地部分，騰空返還原告及其他全體共有人；(三)
10 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告答辯：

12 (一)敦寶公司等6人：

13 1、系爭房屋為訴外人柯定塗向訴外人柯元承租系爭土地之部分
14 興建而成，柯定塗並曾於民國39年4月20日就柯元所有系爭
15 土地應有部分180分之30完成地上權登記。柯元過世後，其
16 系爭土地之應有部分現為訴外人柯王蜜、柯兩洽、李素華
17 (下合稱柯王蜜等3人)繼受所有；柯定塗過世後，系爭房
18 屋之權利為訴外人陳柯月嬌、詹世宏、詹世民、陳詹玉英、
19 柯明壽、吳柯清子、郭柯麗華、柯月梅、柯凱元、柯嘉苓、
20 柯育真、柯佩君、柯明裕、黃柯和枝、郭柯清香、柯彩雲、
21 柯進發、柯人豪、柯人華、柯麗鄉、柯麗惠、柯麗春、鄭禎
22 祿、闕帝宗、闕帝告、闕秀玲、陳鄭咲子、周李彩雲、周群
23 益、周崇旭、周姚伶、周繼周、曹周富美、凌文政、凌秀
24 敏、凌秀芬、凌秀芳、林吉雄、余林春琴、林春連、林春
25 玉、柯彩霞(下合稱陳柯月嬌等42人)所繼承。陳柯月嬌等4
26 2人與柯王蜜等3人間就系爭房屋及系爭土地間仍存有租地建
27 屋法律關係，且柯王蜜等3人曾於系爭房屋出售時依土地法
28 第104條第1項規定以基地所有權人地位主張優先承買權，可
29 知柯王蜜等3人對上開租地建屋法律關係之存在亦不爭執，
30 則敦寶公司等6人於108年10月24日向陳柯月嬌等42人買受系
31 爭房屋後，自繼受上開租地建屋法律關係。又系爭房屋已坐

01 落系爭土地逾70年，未見系爭土地共有人有何排除租賃契約
02 或請求拆除之行為，堪認於系爭土地共有人間已成立默示分
03 管契約。系爭房屋占有系爭土地如附圖編號A所示部分，為
04 有權占有，原告繼受系爭土地應有部分後，請求拆除系爭房
05 屋，顯屬權利濫用。

06 2、另，系爭土地之多數共有人前依土地法第34條之1規定出售
07 系爭土地全部，先於108年10月24日與敦寶公司等6人簽訂買
08 賣契約，嗣於109年3月3日通知其餘共有人行使優先承買
09 權，柯一郎雖於同年月13日表明行使優先承買權，卻未遵期
10 簽訂並履行買賣契約，而經上開多數共有人解除雙方間買賣
11 關係。嗣系爭土地多數共有人（含柯王蜜等3人）與柯一郎
12 於109年8月11日再重新簽訂買賣契約出售系爭土地全部，敦
13 寶公司等6人亦已依土地法第104條第1項規定，以承租人之
14 地位，於同年11月11日向柯王蜜等3人就其應有部分行使優
15 先承買權，則敦寶公司等6人應已與柯王蜜等3人就其應有部
16 分成立有效之買賣契約，系爭房屋亦應取得合法占有權源，
17 原告不得請求拆除。

18 3、答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受不
19 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 (二)賴珍雪未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或
21 陳述。

22 三、下列事項為原告與敦寶公司等6人所不爭執（本院卷二第233
23 至235頁），復有卷內事證可憑，堪以認定：

24 (一)系爭土地於35年7月30日之登記所有權人為訴外人柯府(應有
25 部分30/180)、柯元(應有部分30/180)、柯國蘭(應有部分1
26 0/180)、柯國霖(應有部分10/180)、柯國同(應有部分10/18
27 0)、柯石(應有部分6/180)、柯乎(應有部分6/180)、柯金寬
28 (應有部分6/180)、柯萬金(應有部分6/180)、柯蘇貴(應有
29 部分6/180)、柯各星(應有部分30/180)、柯添壽(應有部分1
30 5/180)、柯金城(應有部分15/180)。

31 (二)柯定塗於38年11月11日就系爭土地之2216合4勺(即22.64坪)

01 部分，聲請地上權設定登記，存續期間10年，並於39年4月2
02 0日完成登記，同日，系爭房屋（民國前39年7月建築完成）
03 亦辦理完成所有權登記（登記原因：第一次登記）於柯定塗
04 名下。

05 （三）柯定塗61年5月18日死亡後，陳柯月嬌等42人繼承取得系爭
06 房屋所有權全部，並於108年10月24日與敦寶公司等6人簽署
07 不動產買賣契約，將系爭房屋出售予敦寶公司等6人。陳柯
08 月嬌等42人係於109年5月4日辦妥系爭房屋繼承登記，再於
09 同年6月18日辦理完成所有權移轉登記予敦寶公司等6人。

10 （四）柯元死亡後，其系爭土地應有部分，輾轉由柯王蜜、柯兩
11 洽、柯智偉繼承取得，應有部分各為10/180，嗣柯智偉於10
12 3年7月14日再將其應有部分信託登記予李素華。

13 （五）柯一郎於100年8月9日因分割繼承登記取得系爭土地應有部
14 分180分之10，柯錫欽於109年3月18日因贈與登記取得系爭
15 土地應有部分12000分之1，其等前開登記取得之系爭土地應
16 有部分來源均與柯元無關。

17 （六）系爭土地多數共有人（共79人，含柯王蜜等3人，不含柯一
18 郎）於108年10月24日與敦寶公司等6人簽訂如本院卷一第374
19 至381頁所示之土地買賣契約書，擬將系爭土地權利範圍全
20 部出售予敦寶公司等6人，嗣於109年3月3日以存證信函通知
21 柯一郎於函到15日內行使優先承買權，柯一郎於同年月13日
22 以存證信函表示行使優先承買權，嗣柯一郎與系爭土地多數
23 共有人（共85人，含柯王蜜等3人）於109年8月11日簽訂如
24 本院卷一第562至593頁所示之土地買賣契約書，買受系爭土
25 地權利範圍全部。兩份土地買賣契約書，均係多數共有人依
26 法出售系爭土地全部，買賣標的及總價金相同，但部分共有
27 人之分配價金數額略有差異。

28 四、本院判斷：

29 （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。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
31 者，得請求防止之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止

01 之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
02 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
03 之。民法第767條第1項、第821條分別定有明文。而占有人
04 以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有
05 之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之
06 事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決參照）。
07 又共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特
08 定部分而為管理者，為共有物之分管契約。除已有共有物之
09 分管契約存在，而共有人係對其分管之特定部分為單獨使
10 用、收益之情形，無須得其餘共有人之同意外，共有人對共
11 有物之特定部分單獨占用收益包含出租，自須徵得其他共有
12 人全體同意（同院100年度台上字第1776號判決參照）。

13 (二)經查，敦寶公司等6人上揭主張之租賃關係（租地建屋法律
14 關係），乃存在於系爭房屋前手柯定塗與系爭土地部分共有
15 人即柯元之間，姑不論該租賃關係是否確實存在，縱使存
16 在，敦寶公司等6人既未提出任何證據證明柯元係經其他全
17 體土地共有人之同意而出租系爭土地特定部分予柯定塗作為
18 系爭房屋之坐落基地使用，又柯定塗雖曾就系爭土地22.64
19 坪之部分於38年間辦理地上權設定登記，惟當時地政機關無
20 需確認土地全體共有人有確實同意，即可能得由柯定塗單獨
21 聲請登記，此有臺北市松山地政事務所函覆資料可稽（本院
22 卷二第74至135頁），亦不能據此即謂上揭租賃關係有經其
23 他全體土地共有人之同意。再者，默示之意思表示，指依表
24 意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，
25 若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意
26 思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度
27 台上字第1294號判決參照）。敦寶公司等6人雖以前詞辯稱
28 系爭土地其他共有人逾70年來未有排除上開租賃契約或請求
29 拆除之行為而主張成立默示分管契約，惟此亦可能僅是其他
30 土地共有人單純未行使權利，敦寶公司等6人既未提出系爭
31 土地其他共有人，包含原告或其前手，與柯元或其後手間，

01 曾有何客觀情事可認有默示的分管契約存在，自不得以其他
02 土地共有人單純之沉默，即認有默示分管契約存在。是縱有
03 敦寶公司等6人所主張之租賃關係存在，其既未能證明柯元
04 係基於分管契約或經系爭土地其他共有人同意之情形下而為
05 出租，基於債之相對性，該所謂之租賃關係至多僅拘束柯元
06 或知情而繼受柯元之系爭土地應有部分之後手，而不會拘束
07 系爭土地其他共有人，且已侵害系爭土地其他共有人之使用
08 收益權利，原告既非柯元之後手，自不受上開租賃契約之拘
09 束而得行使民法第767、821條之權利，並無權利濫用。

10 (三)又，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件
11 優先購買之權，為土地法第104條第1項前段所規定。敦寶公
12 司等6人雖依此規定，主張以承租人之地位行使優先承買
13 權。惟縱若其主張之租賃關係存在而得依土地法第104條第1
14 項前段規定辦理，其亦自陳所要承買的標的，僅係柯王蜜等
15 3人的系爭土地應有部分，並非系爭土地全部，亦非系爭房
16 屋實際占有的特定部分（本院卷二第236頁）。此相較於柯
17 一郎係向系爭土地多數共有人購買系爭土地全部，已難謂符
18 合土地法第104條第1項前段所定「同樣條件」之要件。且縱
19 若敦寶公司等6人得為如此之承買，至多亦僅係繼受柯王蜜
20 等3人的系爭土地應有部分，根據前開說明及認定，並不會
21 使其即可對抗系爭土地其他共有人行使民法第767、821條之
22 權利。敦寶公司等6人雖援引最高法院76年度台上字第2803
23 號判決意旨，主張共有人就特定部分出租縱未得其他共有人
24 同意，承租人仍有土地法第104條第1項規定之優先承買基地
25 之權等語（本院卷一第290頁）。惟查該案例事實（本院卷
26 一第359頁），乃單獨出租之土地共有人之繼承人出售其繼
27 承自出租人之應有部分之情形，與本件情形不同，且最高法
28 院於該案例亦設有「倘該租賃契約未經他共有人否定或排
29 除」之條件，與本件已有原告否定上揭租賃契約亦有不同，
30 自無從比附援引，並予說明。

31 (四)綜上所述，敦寶公司等6人未能舉證系爭房屋有合法占有系

01 爭土地如附圖所示編號A部分之正當權源存在，賴珍雪亦未
02 就其有何占有系爭土地之權源而得居住於系爭房屋內為任何
03 舉證，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，為前揭
04 之請求，自有理由，應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
06 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
07 此敘明。

08 六、原告、敦寶公司等6人均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免
09 為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予
10 以宣告，本院並依職權就賴珍雪部分一併宣告之。

11 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1
12 項前段、第78條、第85條第2 項、第390 條第2 項、第392
13 條第2項規定，判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
15 民事第四庭 法 官 劉家昆

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
20 書記官 黎隆勝