

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1386號

原告即反訴被告

康燾鱗

追加被告 張以昕

被告即反訴原告

陳枝福

訴訟代理人 賴宜孜律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之反訴駁回。

反訴之訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按強制執行法第15條規定：「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告」。查本院111年度司執字第97980號拆除地上物等強制執行事件（下稱系爭執行事件）為債權人即被告陳枝福執本院109年度豐簡字第724號確定判決（下稱前案判決）為執行名義，對債務人即被告張以昕（原名張璦今）聲請強制執行，命被告張以昕應將前案判決主文中坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），如前案判決附圖即臺中市豐原地政事務所複丈日期民國110年2月5日土地複丈成果圖（下稱前案附圖）所示紅線鐵皮圍牆及暫編地號1148(1)面積27.47平方公尺之磚造建物、1148(2)面積16

01 4.85平方公尺之鐵皮棚架、1148(3)面積21.16平方公尺之涼
02 亭、1148(4)面積9.65平方公尺之水池中之走道、1148(5)面
03 積10.62平方公尺之水池中之走道、1148(6)面積13.82平方
04 公尺之水池中之走道、1148(7)面積14.75平方公尺之水池中
05 之走道、1148(8)面積52.15平方公尺之涼亭、1148(9)面積
06 7.53平方公尺之一層鐵皮建物、1148(10)面積144.63平方公
07 尺之二層鐵皮建物、1148(11)面積7.43平方公尺之涼亭、11
08 48(12)面積33.31平方公尺之水池中之走道、1148(13)面積2
09 6.99平方公尺之涼亭、1148(14)面積40.30平方公尺之一層
10 鐵皮建物、1148(15)面積22.01平方公尺之一層鐵皮建物、1
11 148(16)面積24平方公尺之一層鐵皮建物（下合稱前案地上
12 物）拆除，並返還占用土地，系爭執行事件迄未終結乙情，
13 業經本院調閱系爭執行事件之執行卷宗，核閱無訛。是原告
14 提起本件第三人異議之訴，自符合上開法條所規定之「強制
15 執行程序終結前」之要件，核先敘明。

16 貳、次按法律關係之存在否不明確，致原告在私法上之地位有受
17 侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，
18 即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴（最高法院5
19 2年度台上字第1922號民事判決意旨參照）。本件原告主張
20 其為前案地上物之所有權人，其占用系爭土地之權源係依被
21 告張以昕與被告陳枝福間之不定期租賃契約，然為被告陳枝
22 福所否認，足令原告所有前案地上物占用系爭土地之法律上
23 地位有受侵害危險，此種危險得藉由確認判決加以排除，是
24 原告提起本件確認訴訟，有即受確認判決之法律上利益，應
25 予准許。

26 參、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但訴訟
27 進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該
28 法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者，不
29 在此限，民事訴訟法第255條第1項第6款定有明文。本件原
30 告起訴後，追加張以昕為被告，並追加第2項聲明：「確認
31 被告間就系爭土地之租賃關係存在」（見本院卷一第73

頁)。核原告第2項聲明之追加，係就前案地上物占用系爭土地之合法權源是否存在為爭執，而該法律關係之存否，足以影響本訴訟之裁判，必須先行解決，是原告追加提起確認之訴，合於前開規定意旨，亦應准許。

肆、復按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。又訴狀送達後，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再此限，民事訴訟法第255條第1項第3款亦定有明文。另按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。

一、查原告主張被告二人間就系爭土地存有租賃關係存在，是前案地上物占用系爭土地有合法之權源，且其後增建如臺中市豐原地政事務所112年4月12日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示系爭土地上A、B、C部分之地上物（下稱反訴地上物），亦有合法占用系爭土地之權源；被告陳枝福則否認在卷，並抗辯無租賃關係存在，原告無任何占用系爭土地之合法權源，係屬無權占用等語，是被告陳枝福爰以此為由，於112年2月2日以民事反訴起訴狀提起反訴（見本院卷二第247頁），可認反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法均與系爭土地租賃契約具有牽連關係，揆諸上開規定，被告陳枝福於本訴繫屬中對原告提起反訴，核與上開規定相符，應予准許。

二、又反訴原告於提起反訴後，迭經變更（見本院卷二第333頁、卷三第46、47頁），最後聲明：「反訴被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示A、B、C部分之反訴地上物拆除騰空後，將該土地交還與反訴原告」，並撤回原第2項聲明關於不當得利之請求（見本院卷三第55、62頁），分別核屬補充或更正事實上之陳述，及減縮應受判決事項之聲明，合於民

01 事訴訟法第255條第1項第3款、第256條規定，而無不合，亦
02 應予准許。

03 乙、實體方面：

04 壹、本訴部分：

05 一、原告主張：

06 (一)前案判決主文中之系爭土地為被告陳枝福所有，如前案附圖
07 所示前案地上物為原告與被告張以昕、訴外人李純麗一起合
08 資向被告陳枝福承租系爭土地所興建，並合夥經營「水森林
09 農莊」（下稱系爭合夥），由被告張以昕出名跟被告陳枝福
10 簽訂系爭土地之相關租賃契約，故前案地上物所有權為原告
11 所有，今慘遭被告陳枝福以前案判決為執行名義，向本院聲
12 請強制執行拆除原告所有之前案地上物，並經本院系爭執行
13 事件受理。

14 (二)惟被告二人間就系爭土地尚存有不定期租賃契約關係，直至
15 113年7月仍持續繳納租金，是被告陳枝福不得拆除系爭地上
16 物。縱使被告張以昕於前案中錯失抗辯之時機，然因原告方
17 為前案地上物之實際所有人，故系爭執行事件不能波及無辜
18 之原告，為此提起本件第三人異議之訴。又被告二人間之系
19 爭土地租賃關係是否存在，攸關原告所有前案地上物所有權
20 之行使，被告陳枝福既辯稱被告二人間並不存在租賃關係，
21 故原告主觀上就此法律上地位確有不安之狀態，為此就被告
22 二人間之租賃關係提起確認訴訟，請求確認租賃關係存在。
23 爰依強制執行法第15條及民事訴訟法第247條第1項前段等規
24 定提起本件訴訟等語。

25 (三)並聲明：1.訴請本院系爭執行事件，就前案地上物所為之強
26 制執行程序應撤銷。2.確認被告二人間就系爭土地（重測前
27 為臺中市○○區○○段00000地號土地）有租賃關係存在
28 （見本院卷一第162、165頁）。

29 二、被告則以：

30 (一)被告陳枝福：

31 1.依據原告所提出之「水森林農莊」投資協議書（下稱系爭投

資協議書)第1點之約定，原告及李純麗、被告張以昕三人所成立合夥事業，約定之合夥事業執行人為被告張以昕，是與地主即被告陳枝福簽立系爭土地之租賃契約及與地主交涉有關土地使用各項租金事宜，均由被告張以昕全權處理，依民法第679條之規定，被告張以昕於執行系爭合夥事務之範圍內，對於第三人，為他合夥人之代表。因此，被告張以昕就「水森林農莊」與被告陳枝福間租賃事項之處理，對於被告陳枝福而言，被告張以昕即為原告及李純麗之代表。原告應受前案判決效力所拘束，且不管是返還租賃標的物之判決結果，抑或是後續之強制執行程序，原告均應一併承受被告張以昕為其代表之效力，原告不得主張撤銷本件系爭執行事件。

2.被告張以昕與被告陳枝福於98年10月25日就系爭土地簽訂第一份租賃契約書（下稱第一份租約），由被告張以昕向被告陳枝福租賃系爭土地，租期自99年1月1日至106年12月31日。嗣於106年12月15日簽訂第二份租賃契約書（下稱系爭租約），租期自107年1月1日至108年12月31日。而被告張以昕與被告陳枝福間就系爭土地之租賃關係至系爭租約期間屆滿後即消滅。原告雖提出109年土地租賃契約（下稱109年租約），並主張被告二人間尚存有不定期租約等語，惟原告所提出之證物並不完整，其故意隱匿109年租約列有起訖時間之封面頁，及租約起訖時間為109年元月1日至109年6月30日，此參見被告張以昕提出於臺灣臺中地方檢察署108年偵字第27585號偵查卷第279-289頁之109年租約即明。除此之外，109年租約第2頁第四條亦有記載手寫為半年之字樣，故被告二人從未曾簽訂不定期租約。

3.事實上，從109年1月1日起至被告陳枝福所提議之109年6月30日期間結束之日止，被告張以昕均未就109年租約允諾，也未曾支付過任何款項，因此109年租約之要約亦早已失效。且被告張以昕是在收受前案判決書後，為上訴而匆忙匯款，並在已經逾越租賃期限之109年租約上簽寫名字，臨訟杜撰1

01 09年租約為不定期租約，故原告主張並無可採。至於原告所
02 提出之轉帳資料，轉帳時間分別是109年8月18日及110年4月
03 6日，是在109年租約所載半年之租賃期間結束後，顯然是被
04 告張以昕收到被告陳枝福所提出之前案民事起訴狀後，才提
05 出之不當得利補償金，並非租金，當時被告陳枝福既然已經
06 向法院提出前案返還系爭土地之訴訟，縱前有不定期租約，
07 亦已經被告陳枝福終止契約，而與被告張以昕已無任何有效
08 存在之租賃契約等語，資為抗辯。

09 4.並聲明：原告之訴及追加之訴均駁回。

10 (二)被告張以昕：

11 被告張以昕認同原告之主張，因為前案判決中所提到系爭地
12 上物，確實都是原告出資興建，應屬原告所有無誤，不應該
13 拆除，系爭執行事件之執行名義應撤銷。被告二人間就系爭
14 土地仍存有租賃關係，是屬於不定期租賃，因被告陳枝福在
15 109 年間又寫了109年租約給被告張以昕，該租約內容並無
16 記載租賃期限，且被告張以昕依舊持續繳納租金迄今，並未
17 中斷等語，資為抗辯。

18 三、兩造不爭執事項：（見本院卷三第62、63頁）

19 (一)被告陳枝福與被告張以昕於106年12月15日就臺中市○○區
20 ○○段○○0000地號土地（即系爭土地）及同地段第1130地號
21 土地上之三間倉庫（磚造房屋）簽訂一份租賃契約書（即系
22 爭租約），租期為107年1月1日起迄108年12月31日。

23 (二)原告所提出之98年10月25日「水森林農莊」投資協議書（見
24 本院卷二第185、319頁），原告及被告張以昕、李純麗是合
25 夥關係，由被告張以昕對外經營，及與地主被告陳枝福簽立
26 土地租賃契約，原告及李純麗負責出資。契約中臺中縣○○
27 鄉○○段地號263-3 號農地係今日臺中市○○區○○段0000
28 地號土地即系爭土地。

29 (三)臺中縣○○鄉○○段地號263-1 號土地係今日臺中市○○區
30 ○○段0000地號土地。

31 (四)系爭土地上依照112年4月12日複丈成果圖即附圖所示A、B、

01 C之建物即反訴地上物，為原告及李純麗出資所蓋，原告出
02 資較多，且係於前案判決後所興建（見本院卷三第47頁），
03 被告張以昕出面經營及管理。

04 (五)卷附佳駒不動產估價報告書。

05 (六)被告陳枝福有收受每半年約新臺幣（下同）63,000元之金
06 錢，持續至113年7月。被告陳枝福願意拋棄就系爭土地對原
07 告即反訴被告計算至113年6月30日之相當於租金之不當得利
08 請求權。

09 (七)被告陳枝福於109年間對被告張以昕依系爭租約第11條約定
10 及民法第455條規定，起訴請求返還租賃標的物，並依民法
11 第179條規定請求相當於租金之不當得利，案經本院前案判
12 決確定。

13 (八)被告陳枝福與被告張以昕106年12月15日簽訂之租賃契約即
14 系爭租約是第二份租約，第一份租約係上開二人於98年10月
15 25日所簽訂，租期自99年1月1日起迄106年12月31日止，標
16 的是系爭土地及同地段第1130地號土地上之三間倉庫（磚造
17 房屋）。

18 (九)被告張以昕於109年8月18日、110年4月6日各轉帳63,000元
19 予被告陳枝福，前開筆款項係原告交付予被告張以昕去轉
20 帳。

21 (十)前案判決主文中所載110年2月5日複丈成果圖即前案附圖所
22 示暫編地號1148(1)至(16)之建物或地上物及紅線鐵皮圍牆即前
23 案地上物均為原告及李純麗出資所蓋。

24 (十一)前案附圖所示暫編地號1130號(1)土地上之磚造建物係之前被
25 告張以昕與被告陳枝福簽立租約時，租約內容所提及之三間
26 倉庫（磚造房屋）。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約；
29 前項出資，得為金錢或其他財產權，或以勞務、信用或其他
30 利益代之；各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體
31 之公同共有；合夥之事務，除契約另有訂定或另有決議外，

01 由合夥人全體共同執行之；合夥人依約定或決議執行合夥事
02 務者，於執行合夥事務之範圍內，對於第三人，為他合夥人
03 之代表，民法第667條第1項、第2項、第668條、第671條第1
04 項、第679條分別定有明文。又因合夥事務而涉訟者，除由
05 執行業務之合夥人「代表合夥」為原告或被告外，應由「全
06 體合夥人」為原告或被告，其當事人之適格，始無欠缺（最
07 高法院82年度臺上字第806號判決要旨參照）。經查，前案
08 判決主文中之前案地上物為原告及李純麗基於系爭合夥共同
09 出資所興建，被告張以昕亦為系爭合夥之合夥人，代表系爭
10 合夥團體執行及管理事務，合夥期間預計為20年，有原告提
11 出之於98年10月25日上揭三人簽訂之系爭投資協議書在卷可
12 按（見本院卷一第191頁），並為兩造所不爭執（見本院卷
13 三第62、63頁），堪認屬實。參以原告自承系爭合夥尚未經
14 清算完結，被告二人就此亦均不爭執（見本院卷三第64、65
15 頁），是前案地上物應屬系爭合夥財產，為原告、李純麗、
16 被告張以昕所公同共有，各單一合夥人對於系爭合夥財產並
17 無單獨所有權甚明。姑且不論依前揭說明，如因系爭合夥事
18 務涉訟，除由執行業務之合夥人即被告張以昕代表系爭合夥
19 為原告或被告外，應由全體合夥人為原告或被告，當事人始
20 稱適格，原告提起本件訴訟主張被告陳枝福不得拆除前案地
21 上物，恐有當事人不適格之情形（最高法院72年度台上字第
22 832號、92年度台上字第1350號判決意旨參照），原告就屬
23 於系爭合夥財產之前案地上物，乃不具有單獨之所有權，是
24 原告主張其就前案地上物具有單獨所有權，系爭執行事件不
25 能執行「其所有」之前案地上物等語，要無可採，並無理
26 由。況且，被告張以昕既為系爭合夥之執行業務代表人，其
27 自得於前案判決之訴訟中，代表系爭合夥為訴訟中之被告，
28 前案判決關於被告張以昕代表系爭合夥與地主即被告陳枝福
29 間，就系爭土地租賃事項簽約及其後效力所為之認定，身為
30 系爭合夥合夥人之一之原告，應併受拘束。今原告不顧業已
31 確定之前案判決之認定，主張被告二人間尚就系爭土地存有

租賃關係，顯係與前案判決確定之結果作相異之主張，難以採認，原告主張前案地上物占有系爭土地具有合法權源一節，亦無可採。

(二)又按要約經拒絕者，失其拘束力；非對話為要約者，依通常情形可期待承諾之達到時期內，相對人不為承諾時，其要約失其拘束力；遲到之承諾，除前條情形外，視為新要約，民法第155條、第157條、第160條第1項分別定有明文。經查，原告及被告張以昕雖主張系爭租約到期後，被告張以昕與被告陳枝福另簽立不定期之109年租約等語，惟被告陳枝福辯稱：系爭租約到期後，被告張以昕因不同意109年租約之條件，而未同意簽立續約（見本院卷三第49頁），此參被告張以昕自承：109年租約之條件不合理等語（見前案卷第135頁，本院卷三第65頁）可明，足徵被告張以昕是否有同意系爭租約屆滿後之109年租約，確屬有疑。酌以被告張以昕於前案訴訟中提出之109年租約，其上出租人欄雖有被告陳枝福之簽名，然承租人欄卻無被告張以昕之簽章（見前案卷第325頁），原告亦自承被告張以昕當時並未簽名，係嗣後才補簽等語（見本院卷一第130頁），益徵被告陳枝福辯稱：被告張以昕因不同意繼續承租，而未於109年租約其上簽名，應非無據。另觀諸被告陳枝福與被告張以昕就系爭土地等於98年10月25日簽訂第一份租約，租期自99年1月1日起迄106年12月31日止，到期後，被告陳枝福與被告張以昕於106年12月15日就系爭土地等簽訂系爭租約，租期為107年1月1日起迄108年12月31日（見本院卷三第62、63頁）等情，可知第一份租約及系爭租約之簽定日期（分別為98年10月25日、106年12月15日），均在租約期間始日（分別為99年1月1日、107年1月1日）之前，此合於一般不動產租賃實務之常態，是依常情，若109年租約確有成立續約，該租約依理亦應於系爭租約屆滿之日即108年12月31日前即具備完整之雙方簽章，然被告張以昕於前案訴訟中之110年3月間提出之109年租約，承租人欄卻顯示為空白（見原審卷第177-207

頁），距離系爭租約屆滿日已逾1年有餘，堪認被告張以昕於前案判決訴訟進行當時確實不同意繼續承租，其既未於通常情形可期待承諾之達到時期內為承諾，係於事後（至少係110年3月提出該等資料後）始補簽姓名於109年租約上，依民法第155條、第157條規定，被告陳枝福向被告張以昕所為109年租約之要約，已失其拘束力。從而，縱被告張以昕於事後再就109年租約署名及主張給付租金，依民法第160條第1項規定，至多僅是視為向被告陳枝福所為之新要約，被告陳枝福既提起前案訴訟，顯已拒絕被告張以昕之新要約而未為承諾，被告二人間始終未成立109年租約，洵堪認定，被告陳枝福依已確定之前案判決，陳稱系爭租約屆滿後被告二人間已無租約關係存在，聲請法院強制執行，請求拆除前案地上物，並無違誤。

(三)再按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定期限者，各當事人得隨時終止契約；但有利於承租人之習慣者，從其習慣，民法第450條第1項、第2項定有明文。經查，原告雖主張被告二人間成立109年租約，而就系爭土地存有不定期租賃關係等語。然依臺灣臺中地方檢察署檢察官108年度偵字第27585號不起訴處分書可知，被告張以昕於檢察官偵查時表示：被告陳枝福曾對被告張以昕稱僅能續出租系爭土地至109年6月30日等語（見前案卷第217-227頁，本院卷二第25頁）；被告張以昕在前開偵查程序中，於109年4月13日提出聲請狀陳明：「茲因本人承租陳枝福土地一案迄今有半年之時，合約即將到期…」等語（見本院卷二第19-21頁）；且被告陳枝福提出之109年租約封面記載「自中華民國109年元月1日至中華民國109年6月30日」等語（見本院卷二第13-18頁），均可悉被告二人間縱曾欲就109年租約成立租賃關係，亦僅具有半年之租賃期間，屬定期租賃，並非如同原告主張者為不定期租賃。況不定期租賃關係本得隨時終止之，被告陳枝福既提起前案訴訟，顯係向被告張以昕明白表示不再出租之意思表示，益加證明被告二人間之租賃關係

並無存在之可能。至被告陳枝福雖不否認已收受被告張以昕每半年交付之63,000元，然被告二人間自系爭租約屆滿後並無存續任何租賃關係，已於前述，原告及被告張以昕復未舉證證明被告陳枝福係基於109年租約不定期租賃之法律關係持續收受租金，是認被告陳枝福收受前開款項與被告二人間是否存有租賃關係無涉，被告陳枝福稱被告張以昕係基於無權占有、不當得利關係所為之給付，並非毫無所據，於法尚屬相合，且並不影響本件前開關於109年租約並不存在之判斷，併此敘明。

五、綜上所述，原告依強制執行法第15條及民事訴訟法第247條第1項前段等規定，請求撤銷系爭執行事件就前案地上物所為之強制執执行程序，及請求確認被告二人間就系爭土地有租賃關係存在（見本院卷一第162、165頁），均為無理由，應予駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

臺中市豐原地政事務所112年4月12日土地複丈成果圖即附圖所示系爭土地上A、B、C部分之地上物即反訴地上物，係於前案判決確定後，由反訴被告所增建，惟依反訴原告於本訴審理中所為之抗辯可知，109年租約並未生效，反訴被告並無任何占用系爭土地之合法權源，係屬無權占用，是爰依民法第767條之規定提起本件訴訟，請求反訴被告拆除反訴地上物後，將該部分之土地交還予反訴原告等語。並聲明：反訴被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示A、B、C部分之反訴地上物拆除騰空後，將該土地交還與反訴原告。

二、反訴被告則以：

反訴地上物是於109年反訴原告與本訴被告張以昕（下稱張以昕）二人簽訂不定期之109年租約後，由反訴被告與李純麗出資興建，因109年租約迄今仍有效存在，故反訴地上物有合法占有權源，無須拆除、返還土地予反訴原告等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之反訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項：（見本院卷三第64頁）

02 （一）臺中市豐原地政事務所112年4月12日土地複丈成果圖即附圖
03 所示系爭土地中A、B、C部分之反訴地上物，係於前案判決
04 確定後，由反訴被告及李純麗所增建，用以系爭合夥事業之
05 經營。

06 （二）其餘同本訴之不爭執事項。

07 四、得心證之理由：

08 （一）按民法第767條第1項前段、中段規定：「所有人對於無權占
09 有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權
10 者，得請求除去之」。而民法第767條所謂無權占有，係指
11 於所有人行使請求權時，無正當之權利而占有其物，或雖有
12 占有之權利而其權利已歸消滅而言。至其取得占有之原因如
13 何，在所不問（最高法院78年度台上字第352號民事裁判意
14 旨參照）。查反訴原告與張以昕間就系爭土地於系爭租約屆
15 滿後，已無租賃關係存在，業如上開本訴部分所為之認定，
16 是坐落系爭土地上如附圖所示A、B、C之反訴地上物，占用
17 系爭土地並無正當法律權源，系爭土地之所有權人即反訴原
18 告得依民法第767條之規定請求排除系爭土地上之侵害，合
19 先敘明。

20 （二）次按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契
21 約；前項出資，得為金錢或其他財產權，或以勞務、信用或
22 其他利益代之；合夥人依約定或決議執行合夥事務者，於執
23 行合夥事務之範圍內，對於第三人，為他合夥人之代表，民
24 法第667條第1項、第2項、第679條分別定有明文。再按公同
25 共有之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行
26 為或習慣定之；第820條、第821條及第826條之1規定，於公
27 同共有準用之；公同共有物之處分及其他之權利行使，除法
28 律另有規定外，應得公同共有人全體之同意；本節規定，於
29 所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之，民
30 法第828條、第831條定有明文。而各合夥人之出資及其他合
31 夥財產，為合夥人全體之公同共有；合夥之事務，除契約另

01 有訂定或另有決議外，由合夥人全體共同執行之，民法第66
02 8條、第671條第1項亦有明定。申言之，合夥之契約債權，
03 乃屬全體合夥人之共同共有債權，其債權之處分，除契約另
04 有訂定或另有決議外，應得全體合夥人之同意，乃共同共有
05 人之一人為單獨行使，未經他共同共有人承認，自應不生效
06 力（最高法院18年上字第1619號、33年上字第2489號判決先
07 例意旨參照）。

08 (三)經查，兩造並不爭執反訴被告與李純麗、張以昕依系爭投資
09 協議書之約定成立系爭合夥，由張以昕負責出面經營及管
10 理，反訴地上物係由反訴被告與李純麗出資所興建，用以為
11 合夥事業之經營，系爭合夥迄今尚未清算完結（見本院卷三
12 第62-64頁），堪信為真，是反訴被告與李純麗、張以昕既
13 為系爭合夥之合夥人，則反訴地上物即屬系爭合夥之財產，
14 應屬合夥人全體即反訴被告與李純麗、張以昕共同共有，反
15 訴被告對於該共同共有物即反訴地上物並無所謂應有部分可
16 言，反訴地上物亦非反訴被告所單獨所有，反訴原告僅就反
17 訴被告提起訴訟請求拆除反訴地上物，由於反訴被告欠缺獨
18 立拆除之權限，是反訴原告之主張並無理由。況且，依上揭
19 說明，反訴原告於系爭合夥清算前，自應以執行業務之合夥
20 人即張以昕代表系爭合夥為原告或被告，或應以全體合夥人
21 為原告或被告，不得單獨請求反訴被告拆除前揭合夥財產亦
22 明。

23 五、綜上，雖反訴原告與張以昕就系爭土地並無成立109年租
24 約，渠等間已因系爭租約屆期而無租賃契約關係存在，張以
25 昕所代表之系爭合夥共同共有財產即反訴地上物，即無占用
26 系爭土地之合法權源，而屬無權占有，然因反訴被告並非系
27 爭合夥之代表人，就反訴地上物亦無獨立之處分權限，是反
28 訴原告依民法第767條第1項前段、中段規定提起本件反訴，
29 單獨請求反訴被告拆除反訴地上物及返還所占用之土地，實
30 與法不合，自難准許，應予駁回。

31 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
民事第四庭 法 官 林秉暉

正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
書記官 黃舜民