

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2177號

原告 劉龍珠 住○○市○○區○○路○○巷0號

訴訟代理人 陳偉仁律師

蔡宛緻律師

王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

被告 興順隆企業有限公司

法定代理人 鄭素月

訴訟代理人 陳武璋律師

複代理人 林沛好律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國113年9月4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：

按訴狀送達後，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項第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：「一、被告應將坐落臺中市清水區朝興段715地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示A部分，面積約331.1平方公尺（實際面積以地政機關實測為準）之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告及其他共有人全體。二、被告應給付原告新臺幣（下同）1萬3,799元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項所示土

01 地之日止，按日給付原告8元。」（本院卷第9頁）。嗣經本
02 院囑託臺中市清水土地政事務所測量後，原告依測量結果，
03 於民國112年12月12日以書狀將聲明變更如訴之聲明如后
04 （本院卷第215-216頁）。核原告更正其聲明第1項請求被告
05 拆除之範圍、面積部分，僅係補充、更正其陳述，非屬訴訟
06 標的之變更或追加；其變更聲明第2、3項請求被告給付相當
07 於租金之不當得利部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，與
08 法無違，應予准許，合先敘明。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：

11 (一)系爭土地為兩造及其他共有人所共有，詎被告所有門牌號碼
12 臺中市○○區○○路000巷00號房屋（下稱38號房屋）增建3
13 層樓房之一部（下稱系爭建物）未經其他共有人全體同意即
14 任意佔用收益系爭土地之特定部分【如臺中市清水地政事務
15 所收件字號112年清土測字第199300號、複丈日期112年10月
16 11日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B、面積296.44
17 平方公尺】。被告未能證明有何占有系爭土地特定部分之正
18 當合法權源，原告本於共有人之地位，依民法第767條第1項
19 前段及中段、民法第821條等規定，請求被告將占用系爭土
20 地上之系爭建物拆除，並騰空返還占用之土地予原告及其他
21 共有人全體。

22 (二)98年1月23日修正前民法第820條規定，分管協議應由共有人
23 「全體」共同協議訂定，被告提出之系爭土地逕為分割前78
24 年10月30日「共有土地分管同意書」（下稱系爭同意書），
25 雖有多數共有人協議各自分管範圍，惟尚有共有人林森堔
26 （權利範圍1/756）未參與協議，系爭同意書未經共有人全
27 體之同意，自無拘束系爭土地共有人之效力。另鈞院106年
28 度訴字第650號分割共有物事件（下稱另案）之訴訟標的為
29 逕為分割後之「臺中市○○區○○段000地號土地（重測
30 前：臺中市○○市○○區○○段○○○○段000地號，下稱2
31 30地號土地），另案原告即訴外人佳益科技材料股份有限公

01 司（下稱佳益公司）於另案提出之「共有土地分管契約」
02 （下稱另案分管契約）已載明係就230地號土地約定分管，
03 立約人欄位僅見230地號土地之部分共有人用印，另案被告
04 林澤根、林澤鎮已主張另案分管契約未經渠等同意不生效
05 力，至該案被告林澤根、林澤鎮另提出之分管位置圖（下稱
06 另案分管圖）亦未經全體共有人簽名或用印，顯非逕為分割
07 前土地共有人全體共同協議訂定，均不發生拘束逕為分割後
08 系爭土地共有人之效力。

09 (三)系爭建物為擅自興建之違建，原告依所有權之作用，衡諸全
10 體共有人之利益，請求被告拆除，屬正當權利之行使，無權
11 利濫用可言；另本件為共有人未經他共有人同意而無權占用
12 共有土地之特定部分，與越界建築之性質有間，且違建隨時
13 有遭建管機關查報拆除之風險，無從與合法建物之行情或價
14 格等量齊觀，並致生損害於行政機管理建築之正確性，有害
15 公共利益之維護，無民法第796條之1第1項適用之餘地。

16 (四)被告無權占有如附圖所示編號B部分土地，足認被告無法律
17 上原因而受有利益，因而致原告受有損害，且被告所受利益
18 係相當租金之利益，原告自得依民法第179條規定請求被告
19 返還所受利益。斟酌系爭土地所在位置、附近區域工商繁榮
20 程度、被告占有系爭土地之使用狀況及出入通行便利性等
21 情，原告認相當於租金之損害金以系爭土地之申報地價年息
22 8%為計算標準為合理適當，爰請求自起訴日起回溯5年期間
23 相當於租金之不當得利6萬1,764元【計算式：1,360元（即1
24 11年1月公告地價之80%） $\times$ 296.44平方公尺 $\times$ 8% $\times$ 5年 $\times$ 3706
25 7/96768（原告持分比例）=6萬1,764元，元以下4捨5入】，
26 暨自起訴狀繕本送達翌日起至被告騰空返還占用土地之日
27 止，按日給付相當於租金之不當得利34元（計算式：6萬1,7
28 64元/5年/365天=34元，元以下4捨5入）。

29 (五)聲明：1.被告應將系爭土地上如附圖所示編號B部分（面積2
30 96.44平方公尺）之3層樓房拆除，並將該土地騰空返還予原
31 告及其他共有人全體。2.被告應給付原告6萬1,764元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項所示土地之日止，按日給付原告34元。4.前三項請求，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭土地原為訴外人力綺實業股份有限公司（下稱力綺公司）之實際負責人王慶鐘（即原告之配偶）與其他共有人共有，系爭建物則為力綺公司所有38號房屋增建之一部，經力綺公司及王慶鐘之債權人聲請鈞院以99年度司執字第109331號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍賣王慶鐘就系爭土地之應有部分及力綺公司所有之38號房屋（含增建部分），均由被告拍定取得，並辦妥移轉登記。

(二)系爭土地前於78年間由當時共有人於清水鎮調解委員會成立調解，簽立系爭同意書，約明系爭土地分管位置圖B部分供力綺公司使用，系爭建物所在位置即在B部分，既經共有人達成分管協議，同意供力綺公司使用，系爭土地之各共有人已劃定各自使用範圍各自使用，迄今已逾數十年，各共有人及原告均應受拘束，系爭建物係依系爭同意書而使用系爭土地，並非無權占用。系爭同意書雖未經當時共有人之一林森垚參與調解及簽立，惟依系爭土地歷次變動之土地登記資料可知林森垚之應有部分1/756，嗣由訴外人林復祥於102年間繼承取得，林復祥復於000年0月00日出售予原告。又系爭土地相關之決策、處理，均為王慶鐘所為，王慶鐘於先前諸多案件均表示將不動產均借名登記於配偶、子女名下，與系爭土地相關之歷次測量亦均係王慶鐘到場指揮，林復祥及原告均為王慶鐘之借名登記人，王慶鐘始為實際共有人。而王慶鐘既參與系爭同意書之簽立，由系爭土地應有部分之更迭情形，王慶鐘以他人名義實際取得林森垚之應有部分時，已治癒共有人應有部分缺漏之瑕疵，是仍屬已得全體共有人同意而成立如系爭同意書之分管內容，即存有明示之分管協議。原告於另案委任王慶鐘為訴訟代理人，另案原告佳益公司於

起訴時已提出另案分管契約請求依另案分管契約之分管範圍進行分割，另案分管契約圖面就系爭建物之使用狀況與系爭同意書相同，亦與另案他共有人提出之另案分管圖使用狀況相同，王慶鐘於另案表明「希望按照現場使用狀況分割」，於另案至現場測量時，勘驗筆錄載明「目前分管使用情況大致位置如起訴狀附圖」，王慶鐘亦在勘驗筆錄簽名，並於準程序表明同意另案原告的分割方案，足證原告於另案就系爭土地確有分管協議，分管範圍即原各共有人使用狀況，即與系爭同意書分管範圍相同，是原告於另案已承認就系爭土地有被告抗辯之分管協議存在，應受分管協議之拘束。縱認無明示分管協議，惟依系爭土地歷年航測影像，可證系爭建物確於78年間即已存在且使用系爭土地至今，使用狀況自系爭同意書簽立迄今均無變動，益證系爭土地各共有人多年來各自依系爭同意書使用各自占有管領之部分確屬事實，故本件系爭土地各共有人間，亦存有默示分管協議。

(三)系爭建物係王慶鐘所興建，縱登記予力綺公司，王慶鐘興建完成時，屬土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後移轉之情形，應有民法第425之1第1項前段推定租賃關係之適用。又原告請求拆除之建物，部分係被告同時拍定之同段711、713地號上RC鋼筋混凝土建物越入系爭土地部分，越界範圍甚微，拆除顯然須費過鉅，且將影響711、713地號上建物之主體結構，依民法第796條之1第1項，請鈞院斟酌。末以，被告就系爭土地之應有部分為33295/151200，約為1,115.96平方公尺，而被告實際占用之面積僅不到三成，原告之配偶王慶鐘使用及占用之面積，遠逾原告應有部分所得分配使用之面積，卻訴請拆除使用不到三成面積之被告拆屋還地，另徵諸系爭土地更迭過程，益見原告有違反誠信原則，並有權利濫用之情形，實無權利保護之必要。

(四)系爭建物坐落系爭土地，係有合法權源，非屬無法律上原因，原告以被告無法律上原因占有系爭土地而請求被告給付

相當租金之不當得利，已屬無據。縱認原告得有所請求，惟原告請求按系爭土地申報地價8%為計算，亦顯屬過高而不合理。

(五)答辯聲明：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、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷(一)第466-468頁，並依訴訟資料調整部分文字）：

(一)不爭執事項：

- 1.兩造共有系爭土地，系爭土地於101年12月11日地籍圖重測前為臺中市○○區○○段○○○○段000○○地號土地（下稱重測前土地），而重測前土地係於87年1月15日因逕為分割自同段404地號土地（下稱逕為分割前土地）增加地號而來（見臺中市清水地政事務所112年9月21日清地資字第1120010141號函所附逕為分割前土地、重測前土地人工登記簿謄本標示部第1頁）。
- 2.被告於101年5月9日拍賣取得王慶鐘就重測前土地之權利範圍33295/151200分；於同年9月26日拍賣取得力綺公司所有282建號（即38號房屋）及其增建部分（同38號房屋門牌，另編700建號）權利範圍全部。
- 3.逕為分割前土地共有人蔡新發（權利範圍1418/10800）、王慶鐘（權利範圍979/6048）、王阿興（權利範圍5277/13824）、林晉國（權利範圍985/13824分）、蔡新登（權利範圍873/10800）、蔡吉雄（權利範圍1338/13824）、蔡進福（權利範圍809/10800分）等人，曾於78年10月30日在改制前臺中縣清水鎮調解委員會就逕為分割前土地管理事宜成立調解，並簽立系爭同意書，以上參與調解者就逕為分割前土地之應有部分比例合計為724800/725760，其餘共有人林森垚（權利範圍1/756，見臺中市清水地政事務所112年9月21日清地資字第1120010141號函所附逕為分割前土地人工登記簿謄本所有權部第2頁、重測前土地人工登記簿謄本所有權部第1頁）並未參與調解及簽立系爭同意書。

01 4.逕為分割前土地於逕為分割及地籍圖重測後迄今，共有人變
02 動情形如下：

03 (1)林森垚權利範圍1/756：於102年3月21日以分割繼承為登記
04 原因由林復祥取得；林復祥於104年3月24日以買賣為登記原
05 因移轉予原告。

06 (2)蔡吉雄權利範圍7/108、442/13824：於102年5月25日合併為
07 223/2304。

08 (3)蔡新發權利範圍1418/10800：

09 ①於88年10月20日以買賣為登記原因移轉788/10800予王添福
10 ；王添福於92年8月14日以買賣為登記原因移轉予佳益公司
11 。

12 ②於88年10月20日以買賣為登記原因移轉630/10800予王慶鐘
13 。

14 (4)林晉國權利範圍985/13824：於96年12月7日以分割繼承為登
15 記原因由林澤根、林澤鎮各取得985/27648。

16 (5)王阿興權利範圍5277/13824：於101年3月7日以繼承為登記
17 原因由王惠盈取得；於104年3月7日以拍賣為登記原因由林
18 復祥取得；林復祥於105年4月14日以買賣為登記原因移轉予
19 周培乾；周培乾於109年5月15日以買賣為登記原因移轉予原
20 告。

21 (6)蔡進福權利範圍809/10800：101年6月9日以繼承為登記原因
22 由蔡林美梨等5人取得；蔡林美梨等5人於101年11月28日以
23 買賣為登記原因移轉予慶泰紡織股份有限公司。

24 (7)蔡新登權利範圍873/10800：於106年6月19日以剩餘財產之
25 差額分配、繼承為登記原因，由蔡楊秀盆取得873/21600、
26 蔡釗賦、蔡釗明各取得873/43200。

27 (8)王慶鐘權利範圍979/6048+(3)②取得之權利範圍630/10800
28 ，合計權利範圍33295/151200，於101年5月9日以拍賣為登
29 記原因由被告取得。

30 (9)原告取得(1)+(5)權利範圍合計為37067/96768。

31 (二)爭執事項：

01 1.原告本於系爭土地共有人之地位，基於所有權之權能，依民
02 法第767條第1項前段及中段、民法第821條規定，請求被告
03 公司將系爭土地上如附圖所示編號B、面積296.44平方公尺
04 之3層樓房拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他共
05 有人全體，有無理由？

06 2.原告依民法第179條規定，請求被告公司給付自起訴日起回
07 溯5年期間相當於租金之不當得利6萬1,764元，暨自民事起
08 訴狀繕本送達翌日起至被告公司騰空返還系爭土地之日止，
09 按日給付相當於租金之不當得利34元，有無理由？

10 四、法院之判斷：

11 (一)原告主張系爭土地為兩造及其他共有人所共有，被告所有系
12 爭建物占用系爭土地之特定部分如附圖所示編號B、面積29
13 6.44平方公尺等事實，有原告提出之示意圖、土地登記第一
14 類謄本、第三類謄本等件為證（本院卷(一)第19-27頁），且
15 為被告所不爭執，並經本院會同兩造暨囑託臺中市清水地政
16 事務所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成果
17 圖在卷可憑（見本院卷(一)第187-195頁），此部分事實堪信
18 為真正。

19 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
21 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
22 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
23 前段、中段及第821條分別定有明文。又以無權占有為原
24 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
25 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
26 權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正
27 當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有
28 理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判要旨參照）。

29 (三)被告抗辯系爭建物使用系爭土地非無權占用，被告就系爭建
30 物占用之特定部分土地係依系爭同意書之分管協議；或共有
31 人間有默示分管協議；或係有民法第425條之1推定租賃關係

01 存在等節，均為原告所否認，經查：

02 1.系爭同意書未經逕為分割前共有人全體訂定，不生分管契約
03 之效力：

04 (1)按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年
05 1月23日修正前民法第820條第1項定有明文；又分管契約係
06 共有人就共有物管理方法所成立之協議，依修正前民法第82
07 0條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院
08 89年度台上字第585號裁判要旨參照）。

09 (2)被告抗辯依系爭同意書之分管協議有權占用附圖所示B部分
10 土地，並提出改制前台中縣清水鎮調解委員會調解書及系爭
11 同意書影本為證（本院卷第127頁、第135-137頁），原告並
12 不爭執被告所提上開證物形式上真正（本院卷(一)第133頁、
13 第466頁），堪信調解書及系爭同意書所列共有人確有成立
14 調解及簽立系爭同意書之事實。惟參與調解之人員為逕為分
15 割前土地共有人蔡新發、王慶鐘、王阿興、林晉國、蔡新
16 登、蔡吉雄、蔡進福等7人，參與調解之共有人就逕為分割
17 前土地之應有部分比例合計為724800/725760，尚有共有人
18 林森垚（權利範圍1/756）未參與調解及簽立系爭同意書等
19 情，業據本院向臺中市清水地政事務所函調重測前土地於87
20 年1月15日自逕為分割前土地逕為分割之登記簿謄本查明屬
21 實，有該所112年9月21日清地資字第1120010141號函所附人
22 工登記簿謄本電子檔可憑（本院卷(一)第147-184頁），復為
23 兩造所不爭執（不爭執事項3.），則系爭同意書未經逕為分
24 割前土地共有人全體協議訂定，至堪認定。

25 (3)被告雖指未簽立系爭同意書之共有人林森垚，其應有部分嗣
26 由林復祥繼承取得，並再移轉予原告，林復祥及原告均為王
27 慶鐘之借名登記人，已治癒共有人應有部分缺漏之瑕疵乙
28 情，為原告所否認，而依被告提出之民事判決、委任狀、刑
29 事告訴狀、錄音逐字稿等（本院卷(一)第65-95頁、第331-347
30 頁），僅能證明原告及王慶鐘於上開民事訴訟中主張王慶鐘
31 與其子女間就非系爭土地之其他不動產有借名登記關係暨王

慶鐘以訴外人王惠盈、林復祥名義委任律師，然均無法證明林復祥及原告就其等取得共有人林森垚就系爭土地之應有部分與原告間存有借名登記關係，被告此部分辯尚難憑採。

(4)系爭同意書既未經逕為分割前土地共有人全體同意簽訂，不符合修正前民法第820條第1項之規定，不生分管契約之效力。

2.系爭土地共有人間有默示分管契約：

(1)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，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（最高法院83年度台上字第1377號裁判意旨參照）。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112年度台上字第656號裁判同此見解）。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97年度台上字第909號、98年度台上字第633號裁判要旨參照）。

(2)逕為分割前土地於87年1月15日因逕為分割而增加地號404、404-2、404-3、404-4、404-5，本件重測前土地，於101年12月11日地籍圖重測後為系爭土地（本院卷(一)第147頁、第173頁、第405-436頁），而逕為分割後404地號土地於101年12月11日地籍圖重測後為230地號土地，並據230地號土地之共有人佳益公司於106年1月20日提起另案分割共有物訴訟等情，業據本院調取另案全卷核閱屬實，是故系爭土地與230地號土地原均屬逕為分割前土地之一部分，而於87年間逕為分割後增加地號而來，核先敘明。

(3)依調解書及系爭同意書所示當時土地共有人除林森垚外，均

01 簽署並同意系爭同意書所示之共有人各自分管位置，就逕為
02 分割前土地上如系爭同意書所示B部分約定係由王慶鐘、王
03 阿興分管，且其中位於系爭同意書所示F、C間之B範圍並記載
04 「力綺公司使用」之文字，有系爭同意書之記載可憑。而王
05 慶鐘於本院105年度重訴字第562號事件主張王阿興（即王慶
06 鐘之父）之應有部分係其借名登記於王阿興，此亦為原告所
07 不爭執（本院卷(一)第318頁），另依王慶鐘於被訴強制罪及
08 竊佔罪刑事案件中具狀辯稱「…715地號雖係王阿興與被告
09 等人共有，然於78年10月30日即已協議分管…」、「被告於
10 民國78年間…於714地號水利地溝渠加蓋後，即於711地號、
11 715地號、713地號與外連絡通路上搭建大門，將大門內加蓋
12 部分之水利地全數供作自行使用…」等語（本院卷(一)第351
13 頁），可知系爭同意書約定由王慶鐘、王阿興分管之範圍，
14 實際上係由王慶鐘占有使用，應堪認定。復經本院將系爭同
15 意書標註「力綺公司使用」之B範圍位置、逕為分割後土地
16 複丈成果圖（本院卷(一)第257-259頁）及本院囑託臺中市清
17 水地政事務所就系爭建物繪製之土地複丈成果圖等圖面互為
18 勾稽比對結果，系爭建物坐落之位置即附圖所示編號B部
19 分，應係位於系爭同意書標註「力綺公司使用」之B範圍土
20 地內。復依佳益公司於106年間提起另案分割共有物之訴，
21 佳益公司與另案被告林澤根、林澤鎮，雖就另案起訴狀附圖
22 所示C部分係由何共有人使用有不同意見，惟就佳益公司另
23 案起訴時提出之另案分管契約所示2部分暨另案被告林澤
24 鎮、林澤根提出之7、80年間另案分管圖所示B部分（另案卷
25 (一)第20-21頁、第102頁，本院卷(二)第229-231頁）係由王慶
26 鐘使用並無爭執。另案分管圖標註為逕為分割前土地之分管
27 位置圖，所標示之B部分亦核與系爭同意書所標註「力綺公
28 司使用」之B範圍大致相符；而另案分管契約雖僅就230地號
29 之使用為約定，然其標註之編號2部分與其西側相鄰土地之
30 位置，亦核與系爭同意書標註「力綺公司使用」之B範圍相
31 符，堪認另案分管契約及另案分管圖應均係沿襲系爭同意書

所劃定之分管範圍而再為約定。又另案訴訟中，除另案原告及另案被告林澤根、林澤鎮外之其他共有人，包含原告在內係共同委任王慶鐘為訴訟代理人，對另案分割契約編號2及另案起訴狀附圖所示B部分係王慶鐘實際使用乙節原告並無爭執，並表示「希望按現場使用狀況分割」（另案卷(一)第90頁、本院卷(二)第233-234頁），另案勘驗筆錄記載「…土地目前分管使用狀況大致位置如起訴狀附圖」（另案卷(一)第143頁正面、本院卷(二)第235頁）、另案勘驗筆錄並記載「B部分土地上有四棟主建物…粉紅色建物在土地西北側，…應已超出系爭土地之範圍…」（另案卷(一)第143頁背面），而依另案勘驗照片所示位於230地號西北側之粉紅色建物（另案卷(一)第155頁）即為系爭建物（本院卷(一)第97頁、第191頁），其坐落位置係在230土地之西北側並與王慶鐘使用之另案起訴狀附圖B部分土地相連。再參酌被告提出且原告不爭執為真正之系爭建物歷年航測影像（本院卷(一)第455-461頁）所示，系爭建物自77年起即已存在且迄至101年被告拍定取得期間均未曾改變，則王慶鐘於78年間即已占有逕為分割前土地之特定部分（包含如附圖所示編號B部分）並供其實際經營之力綺公司使用，且於78年間與除林森垚外之其他人約定以系爭同意書所示B部分為王慶鐘之分管位置，並繼續使用至其應有部分由被告拍定時止等情，均堪認定。

- (4)系爭同意書固因未經逕為分割前土地共有人林森垚共同簽訂而不生分管契約之效力，惟林森垚之應有部分嗣於104年3月24日由原告取得（不爭執事項4.(1)），而原告為王慶鐘之配偶，2人於86年9月17日為結婚登記迄今，有原告之個人戶籍資料可憑（本院卷(二)第217頁），就系爭建物占用之系爭土地自78年間起即由王慶鐘占用並供力綺公司使用之情，自難諉為不知，況原告於另案亦委任王慶鐘為訴訟代理人到庭表達依使用現況分割之意見，益見原告就系爭建物占用系爭土地之特定部分自屬知悉。準此，縱認逕為分割前土地之共有林森垚未共同簽訂系爭同意書，且無法證明林森垚及其繼承

01 人林復祥知悉並同意系爭建物使用系爭土地，惟林森垚以外
02 之共有人均同意系爭同意書所劃分各自之分管位置，並各自
03 占有使用收益，林森垚之應有部分，既經原告於104年3月24
04 日買受取得，暨原告及其他共有人於王慶鐘就系爭土地之應
05 有部分於101年間由被告拍定取得後，至原告提起本件訴訟
06 前，亦均未就系爭建物使用系爭土地如附圖所示B部分表示
07 異議，自應認為至遲於原告取得林森垚應有部分後，系爭土
08 地之共有人間即成立被告抗辯之默示分管契約，且依系爭建
09 物占用系爭土地之顯然事實，自為受讓人可得而知，系爭土
10 地之共有人包含受讓人均應受此默示分管契約之拘束，被告
11 辯稱其為有權占用，與本院調查證據之結果相符，自堪採納
12 信。

13 3.本院既經認定系爭土地共有人間有默示分管契約如前述，被
14 告所有之系爭建物占有使用系爭土地如附圖所示B部分即非
15 屬無權占用，則關於被告抗辯就系爭土地有推定租賃關係乙
16 節，即無再予審究之必要。

17 五、綜上所述，被告所有之系爭建物使用系爭土地係本於共有人
18 間默示分管契約，並非無權占用。從而，原告依民法第767
19 條、821規定訴請被告拆屋還地暨依民法第179條請求返還不
20 當得利，均屬無據，不應准許。

21 六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉
22 證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘
23 明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日
26 民事第五庭 法 官 陳文爵

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日
31 書記官 陳建分

