

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3248號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原告 蕭振龍  
訴訟代理人 林根億律師  
複代理人 楊曜宇律師  
鄭皓文律師

被告 蘇連真  
王明

訴訟代理人 洪正成

被告 易王鳳

0000000000000000

訴訟代理人 易美滿

被告 彭源海

0000000000000000

王火城即王蔡双之繼承人

0000000000000000

0000000000000000

王福即王蔡双之繼承人

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

王冠之即王蔡双之繼承人

0000000000000000

0000000000000000

陳申義

承受訴訟人 陳楊英美即陳瑞呈之繼承人

0000000000000000

陳棟順即陳瑞呈之繼承人

0000000000000000

陳棟樑即陳瑞呈之繼承人

0000000000000000

01 陳燕份即陳瑞呈之繼承人

02 0000000000000000  
03 陳燕喜即陳瑞呈之繼承人  
04 0000000000000000

05 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月25日言  
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 原告之訴駁回。

09 訴訟費用由原告負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序事項：

12 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然  
13 停止。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達  
14 於他造，民事訴訟法第168條、第176條分別定有明文。本件  
15 原告於民國112年10月17日起訴後，被告陳瑞呈於113年4月3  
16 日死亡，原告於113年4月22日具狀聲明由其繼承人陳楊英  
17 美、陳棟順、陳棟樑、陳燕份、陳燕喜（下稱陳楊英美等5  
18 人）承受訴訟，繕本並已送達對造，有繼承系統表、除戶戶  
19 籍謄本及全體繼承人之戶籍謄本附卷可稽（見本院卷一第42  
20 7至429、432-1至455、463-471頁），核無不合，應予准  
21 許。

22 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
23 者，非為訴之變更或追加。查原告起訴原聲明：被告應將被  
24 告應將坐落台中市○○區○○段000○○000地號土地（以下分  
25 別稱系爭654地號土地、系爭655地號土地）上之建物及其他  
26 占有物清空，並將該土地騰空返還原告及其他共有人。其後  
27 經清水地政事務所測量後，再依附件複丈成果圖更正並補充  
28 聲明為：被告應將坐落台中市○○區○○段000○○000○○000  
29 ○000○○000地號土地上，如台中市清水地政事務所113年9月  
30 20日清土測字第213200號土地複丈成果圖所示編號A1+C1+  
31 E1面積135平方公尺（計算式A1：112+C1：9+E1：14=13

01 5) 之加強磚造樓房及其附屬建物（鐵皮頂遮雨棚、增建平房）  
02 房）、編號A2+E2面積113平方公尺（計算式  $A2:99+E2:14=$   
03 113）之加強磚造樓房及其附屬建物（鐵皮頂遮雨棚、增建  
04 平房）、編號 A3+E3 面積109平方公尺（計算式  $A3:97+E$   
05  $3:15=112$ ）之加強磚造樓房及其附屬建物（鐵皮頂遮兩  
06 棚、增建平房）、編號A4+B1+E4面積109平方公尺（計算式 $A$   
07  $4:51+B1:45+E4:13=109$ ）之加強磚造樓房及其附屬建物（鐵  
08 皮頂遮雨棚、增建平房）、編號B2+E5面積103平方公尺（計  
09 算式 $B2:92+E5:11=103$ ）之加強磚造樓房及其附屬建物（鐵  
10 皮頂遮兩棚、增建平房）、編號 B3+E6面積99平方公尺（計  
11 算式  $B3:89+E6:10=99$ ）之加強磚造樓房及其附屬建物（鐵  
12 皮頂遮兩棚、增建平房）、編號 B4+D1+E7面積127平方公尺  
13 （計算式 $B4:101+D1:9+E7:17=127$ ）之加強磚造樓房及其附  
14 屬建物（鐵皮頂遮雨棚、陽台，增建樓房、圍牆）拆除清  
15 空，並將該土地騰空返還原告及其他共有人（本院卷二第45  
16 至47頁），並無變更訴訟標的，非為訴之變更或追加，先予  
17 敘明。

18 三、被告蘇連真、易王鳳、王火城、王福、王冠之、陳申義、陳  
19 楊英美、陳棟順、陳棟樑、陳燕份、陳燕喜經合法通知，未  
20 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情  
21 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 22 貳、實體事項

### 23 一、原告主張

24 (一)原告為台中市○○區○○段000○000地號土地之共有人，應  
25 有部分為1/35，經被告無權占有系爭土地，並分別於其上興  
26 建如附表所示建物（以下合稱系爭建物），原告自得請求被  
27 告拆除系爭建物，並將系爭654及655地號土地返還於原告及  
28 其他共有人。

29 (二)為此，爰依民法地767條第1項前段、第821條規定，提起本  
30 訴，並聲明：如更正後聲明所示。

### 31 二、被告抗辯

01 (一)被告彭源海、王明、易王鳳抗辯：系爭654、655地號土地原  
02 所有人前同意建商興建系爭建物，建商並合法取得建照及使用  
03 執照，其後建商另向系爭654、655地號土地原所有權人購  
04 買土地所有權，被告等人先向建商購得附表所示建物後，已  
05 另分別向建商購買系爭654、655地號土地應有部分，且被告  
06 等人依所有之系爭建物所在占有使用系爭654、655地號土地  
07 業已數十年，則被告等人並非無權占用系爭654、655地號土  
08 地；此外，原告乃嗣後經拍賣取得系爭654、655地號土地應  
09 有部分，既然鈞院拍賣公告已載明「不予點交」，原告於購  
10 買系爭654、655地號土地實已明知其上有系爭建物，則原告  
11 並非善意第三人，自應尊重並受現有狀態拘束，不得再對被  
12 告請求拆屋還地等語。並聲明：原告之訴駁回。

13 (二)被告蘇連真、王火城、王福、王冠之、陳申義、陳楊英美、  
14 陳棟順、陳棟樑、陳燕份、陳燕喜未於言詞辯論期日到場，  
15 亦未提出任何書狀，作何有利於自己之聲明或陳述。

### 16 三、本院得心證之理由

#### 17 (一)附件C1、D1、E1-E7土地部分

18 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
19 民法第767條第1項前段定有明文。查原告起訴請求被告將附  
20 件所示C1、D1、E1-E7土地返還原告及共有人全體，然前開C  
21 1、D1、E1-E7土地乃分別坐落台中市○○區○○段000○○00  
22 ○○○地號土地，而原告則非前開地號土地之所有權人，且  
23 亦未舉證業已取得前開地號土地所有權，有土地謄本附卷可  
24 查，是揆諸上開規定，原告本無從請求被告返還此部分土  
25 地，是原告此部分請求，難認有據，並非可採。

#### 26 (二)附件A1至A4、B1至B4部分

##### 27 1. 被告是否無權占用附件A1至A4、B1至B4部分全部？

28 查原告固舉房屋稅籍證明書為據，請求被告將附件所示A1至  
29 A4、B1至B4部分返還原告及全體共有人等語。然依據台中市  
30 政府地方稅務局沙鹿分局112年10月27日中市稅沙分字00000  
31 00000號函檢附之房屋稅籍證明書、房屋稅籍紀錄表所載

01 (見本院卷一第39至67頁)，至多僅能證明被告蘇連真占有  
02 使用附件A1部分土地、被告陳楊英美、陳棟順、陳棟樑、陳  
03 燕份、陳燕喜之父陳瑞呈占有使用附件A2部分土地、被告王  
04 明占用使用附件A3部分土地，被告易王鳳占用使用附件A4、  
05 B1部分土地，被告彭源海占用使用附件B2部分土地、被告王  
06 火城、王福、王冠之之母蔡王雙占有使用附件B3部分土地，  
07 被告陳申義占有使用附件B4部分土地；然原告並未另提出事  
08 證證明各該被告除占有使用前開部分外，亦占有使用其餘部  
09 分土地，則原告請求被告蘇連真返還附件A1部分以外土地、  
10 請求被告陳楊英美、陳棟順、陳棟樑、陳燕份、陳燕喜返還  
11 附件A2部分以外土地、請求被告王明返還附件A3部分以外土  
12 地，請求被告易王鳳返還附件A4、B1部分以外土地，請求被  
13 告彭源海返還附件B2部分以外土地，請求被告王火城、王  
14 福、王冠之返還附件B3部分以外土地，請求被告陳申義返還  
15 附件B4部分以外土地，亦非有據，先予敘明。

## 16 2. 被告是否無權占用系爭654、655地號土地？

17 按關於民事訴訟舉證責任之分配，受訴法院於具體個案決定  
18 是否適用民事訴訟法第277條但書，依其情形顯失公平之規  
19 定，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類  
20 型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證  
21 據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原  
22 則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實  
23 之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正  
24 之目的。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查  
25 考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，  
26 本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應  
27 認其已盡舉證之責。又共有物分管之約定，不以訂立書面為  
28 必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之  
29 部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土  
30 地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約  
31 之存在。再所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，

01 足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依  
02 交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，  
03 可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表  
04 示。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定  
05 部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受  
06 讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約  
07 束（最高法院112年度台上字第656、556號判決要旨參  
08 照）。

09 (1)被告間就系爭645、655地號土地成立默示分管契約

10 ①訴外人許侯常為附表編號1至3號所示建物起造人、訴外人蔡  
11 敏政為附表編號4所示建物起造人、訴外人許侯賢為附表編  
12 號5至7所示建物起造人，均於70年4月20日經台中縣政府建  
13 設局就前開建物核發使用執照，竣工日期均為70年2月28日  
14 等情，有使用執照附卷可參（本院卷一第165、179、187  
15 頁），另附表編號1至3所示建物原所有權人為許侯常、附表  
16 編號4所示建物原所有權人為蔡敏政、附表編號5至7所示建  
17 物原所有權人為許侯賢，有房屋稅籍紀錄表在卷可參（本院  
18 卷一第55至67頁）。

19 ②此外，許侯賢、許侯常經系爭645、655地號土地共有人同意  
20 使用前開土地，且就其等於前開土地上興建之建物立有使用  
21 共同壁協定書，有土地使用同意書、使用共同壁協定書附卷  
22 可參（本院卷一第247、305頁）。

23 ③再者，訴外人王添枝於92年7月7日將系爭654號土地被告出  
24 賣與陳申義、被告王福、王冠之、王火城之母蔡王雙、彭海  
25 源、被告易王鳳之子易順和，及於同日將系爭655地號土地  
26 出賣與被告蘇連真、陳瑞呈、被告王明之子洪正成，其後陳  
27 申義、蔡王雙、彭海源、易順和、蘇連真、陳瑞呈、王明自  
28 此即登記為土地所有權人等情，有土地所有權買賣契約書、  
29 土地登記第一類謄本在卷可考（見本院卷一第73至83、第17  
30 7、181至183頁），且目前上開各地號土地登記之共有人，  
31 除易順和部分業經拍賣而有不同外，其餘均相同，亦有前開

01 土地第一類謄本附卷可參；參酌附表各該被告使用之房屋與  
02 坐落土地相關位置圖、房屋所有權人一覽表，則被告抗辯：  
03 其等向房屋建商及地主分別購入附表所示建物後，長年以來  
04 交叉使用相關土地並居住於房屋內等語，要屬實情。

05 ④準此，被告各自在所有建物所在之系爭654及655地號土地居  
06 住已歷有年所，並各有居住使用之位置，且單獨占有、管  
07 領、使用，其他共有人從未提出異議，此外，彼等對於他共  
08 有人長期使用、收益各自占有之土地，係採互相容忍之態度  
09 而未加干涉，依社會一般通念，其等間即非不得認有默示分  
10 管契約之存在，從而被告彭源海、王明、易王鳳抗辯：其等  
11 間均按建物所在分別占有使用系爭654、655地號土地，應屬  
12 可取。

13 ⑤原告固主張：被告間應就分管契約存在為舉證之責，然系爭  
14 土地之交叉使用狀況距今至少數十年，實屬人事皆非之遠年  
15 舊事，查考非無困難，揆諸上開說明，被告間以彼等持有及  
16 使用系爭房屋與土地之狀態為默示分管契約之推定，仍非無  
17 憑。

18 ⑥依此，被告間就系爭654、655地號既有默示分管契約存在，  
19 則被告抗辯：並非無權占用系爭土地，要屬可採。

20 (2)原告知悉或可得而知被告間就系爭645、655地號土地有默示  
21 分管契約，應受該分管契約之拘束

22 ①訴外人易順和就系爭654、655地號土地應有部分經其債權人  
23 台新國際商業銀行股份有限公司聲請強制執行後，由原告於  
24 112年7月14日經拍賣向易順和購買系爭654、655地號土地應  
25 有部分，有土地所有權買賣契約書、土地謄本附卷可查（本  
26 院卷一第73至83頁、第217頁），亦經本院調閱111年度司執  
27 字第143418號卷（下稱系爭強制執行案件）核閱屬實；此外  
28 系爭強制執行案件拍賣公告已載明：「本件土地相鄰，其上  
29 有連棟建物坐落使用，僅拍賣應有部分，拍定後不點交」等  
30 語，亦有拍賣公告附卷可考，則被告王明抗辯：原告業已明  
31 知系爭654、644地號土地上有系爭建物存在，即屬可採。

01 ②原告固主張：拍賣公告標示拍定後不點交僅表示執行法院不  
02 點交系爭土地無法認定被告為合法占有，且土地使用同意書  
03 根據債之相對性不得拘束第三人原告，況被告非同意書之  
04 相對人等語，然被告間經依據默示分管契約占用使用系爭65  
05 4、655地號土地並非無權占用之情業經本院說明如前，則原  
06 告此部分主張，仍難據為有利於原告之認定。

07 ③準此，揆諸上開說明，既然被告係按默示分管契約之約定占  
08 有系爭654、655地號土地之特定部分，則原共有人即訴外人  
09 易順和縱嗣後將其應有部分讓與第三人即原告，且受讓人即  
10 原告又屬知悉或可得而知原共有人間有默示分管契約存在之  
11 情形，自應受該分管契約之約束。

12 四、綜上，被告既非無權占用系爭654、655地號土地，且原告亦  
13 應受默示分管契約之拘束，則原告主張被告無權占用系爭65  
14 4、655地號土地，請求被告遷讓返還系爭654、655地號土地  
15 予原告及共有人全體，難認有據，為無理由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果  
17 不生影響，爰不逐一論述。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

20 民事第七庭 法官 陳航代

21 正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

25 書記官 江沛涵

26 附表

27

編號	建物所有權人	建物門牌號碼	地號 (台 中市 清水	持有左 列地號 土地之	備註
----	--------	--------	----------------------	-------------------	----

			區裕 嘉 段)	應有部 分	
1	陳申義	臺中市○○區 ○○路000號 之7	654	2/7	
2	蔡王雙	同上市區路00 0號之6	654	2/7	
3	彭源海	同上市區路00 0號之5	654	2/7	
4	易順和	同上市區路00 0號之4	654 655	1/7 1/7	由原告等5人經 拍賣取得左欄地 號土地應有部分 各1/35
5	蘇連真	同上市區路00 0號之1	655	2/7	
6	陳瑞呈	同上市區路00 0號之2	655	2/7	
7	洪正成	同上市區路00 0號之3	655	2/7	