臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第506號

上　訴　人　洪文隆

000000000000000000

洪文達

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　劉智偉律師

被 上訴 人　洪忠祿

000000000000000000

訴訟代理人　蔡素惠律師

複 代理 人　蔡育綾　　住○○市○區○○路○段000號11樓之2

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年9月23日本院沙鹿簡易庭113年度沙簡字第776號第一審判決提起上訴，本院於民國115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：

坐落臺中市○○區○○段000地號土地（原面積1,040.89平方公尺）前經鈞院101年度訴字第691號民事判決准予分割確定（下稱前案分割判決），該判決附圖所示編號A部分（面積219.79平方公尺）則供道路使用，由上訴人洪文隆、洪文達、訴外人洪年多、洪年貴、洪衡山、洪金標、洪村榮、洪檢流、洪火柱、洪國雄按原應有部分之比例保持共有（分割後地號仍編為臺中市○○區○○段000地號土地，下稱系爭土地）。洪年貴嗣於民國112年10月31日死亡，其繼承人即被上訴人因遺囑繼承取得編號A土地所有權應有部分4680分

之780。又上訴人2人因繼承而於86年間取得未辦理保存登記房屋（即門牌號碼：臺中市○○區○○路00巷00號房屋，下稱系爭29號房屋）之事實上處分權，系爭29號房屋無權占有系爭土地即臺中市龍井地政事務所114年4月2日複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示（面積31.62平方公尺）之道路，而妨礙全體共有人對於道路之使用，被上訴人本於共有人之地位，自得依法請求上訴人將系爭土地上如附圖編號A所示面積31.62平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆除，並將土地返還被上訴人及全體共有人等語。並聲明：上訴人應共同將坐落系爭土地如附圖編號A所示面積31.62平方公尺之系爭建物拆除，並將土地交還被上訴人及其他共有人全體。

貳、上訴人抗辯：

上訴人為系爭29號房屋之事實處分權人，而系爭29號房屋固占有系爭土地上如附圖編號A所示面積31.62平方公尺，惟系爭土地共有人就上訴人占有系爭土地上如附圖編號A所示面積31.62平方公尺有分管契約存在，上訴人非無權占有；且分割後，經現共有人即上訴人洪文隆、洪文達、訴外人陳秀治、洪敏雄、洪子齡、洪士涵、洪年多、黃雅幸、洪子雲書立共有物管理同意書，同意就上訴人占有系爭土地上如附圖編號A所示之建物，維持現狀，且約定待圍籬架設完畢後，排除外人使用後再行協議處理之，依民法第820條第1項規定，上訴人為有權占有等語置辯。

參、原審審認事證後，判決上訴人應將坐落系爭土地如附圖編號A所示面積31.62平方公尺之系爭建物拆除，並將土地交還被上訴人及其他共有人全體。上訴人就原審判決其敗訴部分不服，依法提起上訴聲明：一、原判決廢棄；二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、被上訴人主張其為系爭土地之共有人（所有權應有部分為4680分之780），上訴人2人則為系爭建物之事實上處分權人；

又如附圖所示編號A部分之系爭建物（面積31.62平方公尺）係坐落在系爭土地等情，有系爭土地之土地登記謄本（見原審卷第103至111頁），並經原審勘驗現場及囑託臺中市龍井地政事務所測量屬實，有勘驗筆錄（含現場相片）及臺中市龍井地政事務所函附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷（見原審卷第219至239頁）可憑，堪信被上訴人此部分之主張為真正。

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。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；為共有人全體之利益者，得為回復共有物之請求，亦為民法第821條所明定。所謂無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占有之權源者，均屬之(最高法院87年度台上字第2024號判決意旨參照)。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。上訴人有事實處分權如附圖所示編號A部分之系爭建物（面積31.62平方公尺），確有占用系爭土地之事實，業經本院認定如前，則上訴人自應就其占有系爭土地有合法權源乙節負舉證之責。上訴人雖以前詞置辯，經查：

㈠上訴人抗辯如附圖所示編號A部分之系爭建物，係基於共有人間之分管契約而有權占有系爭土地云云，惟查：

1.上訴人前述抗辯業為被上訴人所否認，上訴人就系爭土地全體共有人間，於分割前後有明示同意分管契約存在一節，未舉證以明其說。且按共有人在分管特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源（最高法院110年度台上字第409號判決意旨參照）。

是縱如附圖所示編號A部分之土地，於分割前有分管契約存在，亦因土地經本院前案分割判決確定，分管契約亦因分割而消滅。再參諸系爭土地分割後係供作道路使用，而該分割方案為上訴人洪文隆所提出，有前案分割判決在卷可憑（見原審卷第26頁），上訴人應知悉並同意如附圖編號A所示之土地係供道路使用，系爭建物自應予拆除。系爭土地經分割並作為道路使用，被上訴人豈會同意上訴人於如附圖所示編號A部分之土地設置房屋，獨自占有使用該部分土地。上訴人未提出積極證據證明被上訴人有明示與其成立分管契約，同意上訴人獨自占用如附圖所示編號A部分之土地，上訴人前述抗辯，自難遽採。

2.上訴人復稱：系爭29號房屋於前案分割判決前即已存在，自分割裁判後，被上訴人及其前手均未反對上訴人占有之事實，顯見共有人間有默示分管契約存在云云。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院106年度台上字第1646號判決意旨參照）。本件歷來土地共有人是否均未曾異議，因年代久遠現已無從查考，且未異議僅屬單純沉默，不得謂其等有何默示之意思表示。況被上訴人主張其等本期待上訴人自行拆除系爭建物，因上訴人未拆除乃113年6 月12 日以律師函催告上訴人自行拆除，惟為上訴人所拒等情，為上訴人所未爭執，並有被上訴人所提出之律師函（見原審卷第59至65頁）在卷可參，被上訴人確有明示拒絕上訴人無權占有之事實存在，上訴人抗辯共有人間有默示分管契約存在云云，亦無足採。

㈡上訴人復抗辯如附圖所示編號A部分之土地，上訴人依民法第820條第1 項規定有權占有使用云云，然查：

1.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。民法第820條第1項固有明文。

惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為（最高法院111年度台上字第27號判決意旨參照）。

2.上訴人雖提出上訴人洪文隆、洪文達、訴外人陳秀治、洪敏雄、洪子齡、洪士涵、洪年多、黃雅幸、洪子雲書立共有物管理同意書（見本院卷第139頁）、協議書（見原審卷173至190頁），抗辯如附圖所示編號A部分之土地，業經共有人就共有物之管理，同意維持現狀占有（即由上訴人以現有系爭建物占有系爭土地），其得依民法第820條第1 項規定主張有權占有云云，惟查：

⑴按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當。本件上訴人洪文隆為符合民法第820條第1項規定之過半數人數，乃於113年11月28日，保留45分之1持分，將其餘持分分別贈與訴外人即其子女洪子雲、洪士涵、洪子齡、訴外人即其配偶黃雅幸，每人持分各45分之1，使共有人數自13人變為17人，此有戶籍謄本、地籍異動索引（見原審卷360至364頁，第370頁）等在卷可稽，上訴人洪文隆於被上訴人提起本件訴訟後，以此方式使同意維持現狀之比例之共有人從13分之5變為17分之9，則上訴人洪文隆所謂同意系爭土地以保存系爭建物作為土地保管方式之共有人已過半數云云，係上訴人洪文隆於訴訟繫屬後將持分細分之結果，則上訴人洪文隆行使權利（即贈與系爭土地應有部分）之方式係以損害被上訴人為主要目的，上訴人洪文隆提出之協議書，係違反民法第148條規定之結果，應不得作為上訴人洪文隆有權占有系爭土地之認定依據。

㈡再者，上訴人抗辯部分共有人決議同意系爭土地以保存系爭建物作為土地管理方法，客觀上，僅是上訴人為自己之用益而占有使用共有物之特定部分，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過民法第820條第1 項規定，依前述見解，亦不得謂係管理共有物之行為。上訴人援引前述民法第820條第1項規定，抗辯其有占有系爭土地之權源，實無可採。

㈢上訴人既未能舉證證明其有何占用系爭土地之正當權源，則被上訴人主張如附圖編號A所示面積31.62平方公尺之系爭建物係無權占用系爭土地，應予拆除並返還土地，應屬可採。

伍、綜上所述，被上訴人既為系爭土地之共有人，而上訴人有事實處分權如附圖編號A所示面積31.62平方公尺之系爭建物無權占用系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求上訴人拆除上開占用土地之建物，並返還該部分土地予被上訴人及其他共有人全體，自屬有據，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權准免假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

陸、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第三庭　審判長法　官 唐敏寶

法　官 蔡嘉裕

法　官 王金洲

正本係照原本作成。

不得上訴

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　李政鋼