

# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第463號

上訴人 有駿建設開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 林季宏

訴訟代理人 謝享穎律師

被上訴人 黃淑鴛

梁亦岑

黃璿芳

黃小楓

黃鼎鈞

黃潔榆

黃俐蓉

梁坤木

梁斯騏

兼上九人

訴訟代理人 黃立中

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣彰化地方法院111年度訴字第656號第一審判決提起上訴，本院於民國113年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人後開之訴及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖一編號A1、A2所示地上物拆除，並將上開土地返還給全體共有人。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

## 事實及理由

一、上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱203地號土地）為上訴人與他人共有，被上訴人共有如附圖一編號A1、A2所示建物（下稱系爭建物）無權占有203地號

土地之一部，故依民法第821條、第767條第1項規定，訴請其等拆除上開建物，並將占有土地返還予全體共有人等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：如主文第1、2項所示（原審其餘共同被告非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人則以：203地號土地與同段204地號土地（下稱204地號土地，與203地號土地合稱系爭土地）原為訴外人黃日生、黃皆再（下稱黃日生2人）共有，並約定分管位置如附圖二所示，黃日生2人共同興建如附圖二編號甲、乙、甲1、甲2、乙1、乙2所示之建物（以下逕以編號稱之）。嗣黃皆再於66年12月8日死亡，由黃家本繼承取得系爭土地應有部分各二分之一，並陸續增建如附圖二編號甲3、甲4所示建物。黃家本死亡後，系爭建物由伊繼承取得，而上訴人則因拍賣而取得黃家本就203地號土地之應有部分，依法推定系爭建物與土地間有租賃關係，自非無權占有等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院的判斷：

(一)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。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第821條、第767條第1項分別定有明文。上訴人為203地號土地共有人，被上訴人為系爭建物之共同共有人，系爭建物占有203地號土地等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第232至234頁之不爭執事項1.3.），堪信為真正。被上訴人辯稱系爭土地原共有人黃日生2人成立分管契約，將如附圖二分管線(3)西側至分管線(4)東側部分及編號乙6部分由黃日生管理使用，如附圖二分管線(3)東側至分管線(2)西側部分及編號甲6部分由黃皆再管理使用，黃日生2人於57年間共同興建甲、乙、甲1、甲2、乙1、乙2建物，黃家本嗣後興建甲3、甲4建物（系爭建物即為該建物之

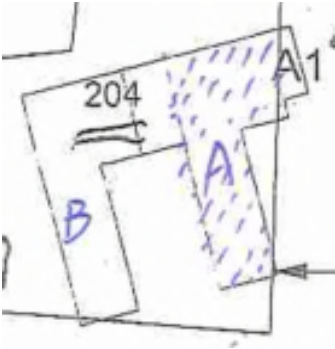
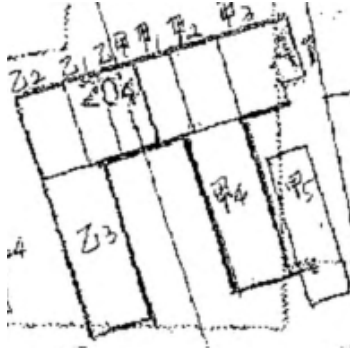
一部)，並非無權占有云云，為上訴人所否認，當由被上訴人就占有權源之存在負舉證責任。

(二)被上訴人辯稱黃日生2人間就系爭土地成立分管契約，並不可採：

1.共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共有物使用、收益或管理方法所訂立之契約，非共有人何以能基於土地共有人身分與其他人成立分管契約而有權占有系爭土地，自非無疑（最高法院112年度台上字第472號判決同此意旨）。又數筆土地之共有人若非全部相同者，共有人間是否就該數筆土地合併成立分管契約，應以全體共有人明示或默示之意思以定之（最高法院109年度台上字第1668號判決意旨相同）。經查，203地號土地原為黃日生2人共有，應有部分各二分之一。嗣黃皆再於66年6月30日死亡，黃家本於66年12月8日繼承登記取得其應有部分（見不爭執事項1.），然204地號土地原為黃日生、黃家本共有，應有部分各二分之一（見本院卷一第233頁之不爭執事項2.），黃皆再並非204地號土地之共有人，被上訴人辯稱系爭土地原均為黃日生2人共有，要與客觀事證不符，則黃日生2人何以得就黃家本與黃日生共有之204地號土地成立分管契約，已有可疑。

2.證人即黃日生之孫黃坤土於原審證稱：三合院係由黃日生2人所興建，於伊出生時（按：黃坤土於00年0月生，見原法院111年度訴字第656號卷【下稱訴656卷】證物袋內戶籍資料）即已存在，伊住到14歲始搬離三合院，搬離前黃家本於系爭土地上增建建物等語（見訴656卷第395頁），可見黃家本至遲應於64年間即已興建上開建物，與被上訴人主張黃家本於係於70年間增建系爭建物不符。遑論，被上訴人於原審及本院主張分管契約之當事人、建物實際興建人前後不符（如下表），本院更難為有利於被上訴人之認定。

	原審主張	本院主張
--	------	------

	(見訴656卷第303至304、325頁)	
分管契約當事人	系爭土地為黃日生、 <u>黃家本</u> 共有，2人就系爭土地成立分管契約	系爭土地為黃日生2人共有，並就系爭土地成立分管契約
建物興建之人	黃日生於00年間興建下圖編號B所示建物【相當於乙、乙1、乙2、乙3、甲、甲1(部分)建物】 黃家本於70年間興建下圖編號A所示建物【相當於甲1(部分)、甲2、甲3、甲4建物】	黃日生2人於57年間共同興建甲、乙、甲1、甲2、乙1、乙2建物 黃家本於70年間興建甲3、甲4建物
圖示		

3. 證人黃坤土另證稱：黃日生生前居住右護龍旁邊的房屋（坐落於203地號土地，具體位置如原審訴656卷第403頁紅線範圍），該房屋現已拆除等語（見訴656卷第396頁），依其所指，黃日生生前居住之建物乃坐落於被上訴人所辯黃皆再分管之範圍，倘黃日生2人果真定有分管契約，黃日生理應於其分管範圍內建屋居住，豈有在黃皆再分管範圍建屋之理？本院尤難認黃日生2人間確有具體分管協議存在。被上訴人於本院始改稱：黃日生因故無法居

住在乙、乙1、乙2、乙3建物，經黃皆再同意提供如附圖二編號甲5所示土地供黃日生建屋居住云云，顯係因黃坤土此部分證述而變更其主張，復未提出任何證據佐證，要無可取。至黃坤土雖證稱：黃家本增建時應該是有得到黃日生之同意云云，惟自承此部分僅為其個人推論，未曾聽過黃日生如此表示等語（見訴656卷第395頁），自不得作為有利於被上訴人之證據。

4.被上訴人辯稱黃家本興建系爭建物迄今長達3、40年未有人異議，可見確有系爭分管契約云云，然黃皆再、黃日生為兄弟關係，黃家本則為黃皆再之子，足見系爭土地共有人間均為近親，且甲3、甲4建物越界占用203地號土地部分均僅為三合院建物之一小部分，占用面積各僅有14.31平方公尺及0.36平方公尺，被上訴人並未證明該占用事實為其他共有人所明知，尚難僅憑土地所有人未有積極行使權利之舉，遽謂系爭建物基於分管契約而有權占有。遑論，黃日生2人實無從排除204地號土地共有人黃家本而逕行就系爭土地成立分管契約，亦如前述，自無從認被上訴人所辯為真正。

5.被上訴人未能舉證證明黃日生2人就系爭土地定有分管契約，本院即無從認其所辯為真正。

(三)土地共有人中之一人或數人，未經其他共有人全體之同意，擅自在共有土地興建房屋；或擅將共有土地之全部或一部出租他人興建房屋，對於他共有人不生效力，均難認該房屋有使用該共有土地之正當權利，縱將土地及房屋分開或先後出賣，仍無民法第425條之1規定之適用，或推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院109年度台再字第18號、109年度台上字第97號判決同此意旨）。查黃家本於66年6月30日黃皆再死亡始繼承取得203地號土地應有部分（見不爭執事項1.(1)），則其於64年興建系爭建物時，仍非203地號土地共有人。又黃日生2人就203地號土地並無成立分管契約，亦如前述。縱黃家本嗣後因繼承成為該地共有人，其

未得該地共有人同意在該土地上興建系爭建物，難認系爭建物有使用該地之正當權源。縱事後被上訴人因（再轉）繼承取得系爭建物，上訴人則輾轉取得該地應有部分二分之一，根據上述說明，亦無從認土地承買人默許房屋所有人繼續使用土地。準此，被上訴人所有系爭建物乃無權占有203地號土地，上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭建物，將該部分土地返還給203地號土地全體共有人，即屬有據。

四、結論：

綜上所述，上訴人依民法第821條、第767條第1項規定，訴請被上訴人拆除系爭建物，並將占用土地返還203地號土地全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，故由本院廢棄改判如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
民事第二庭 審判長法官 謝說容  
法官 杭起鶴  
法官 施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日