

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第529號

上訴人 劉龍珠

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

訴訟代理人 盧江陽律師

被上訴人 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 林沛妤律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年9月27日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2177號第一審判決提起上訴，本院於114年7月9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

一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（系爭土地）為如附表所示之人共有，被上訴人所有如附圖編號B所示之建物【下稱系爭建物】無權占有系爭土地如附圖編號B所示部分【下稱編號B土地】，伊本於共有人之地位，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，將占有土地返還全體共有人。另被上訴人無權使用編號B土地，侵害伊及其他共有人之權益，並受有相當於租金之不當利益，故依民法第179條規定，請求被上訴人給付起訴前5年相當於租金之不當得利新臺幣（下同）6萬1,764元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按日給付34元【下合稱系爭不當得利】。原審為上訴人敗訴之判決，上訴

01 人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應
02 將系爭建物拆除，將編號B土地返還上訴人及全體共有人。
03 (三)被上訴人應給付系爭不當得利予上訴人。(四)願供擔保，請
04 准宣告假執行。

05 二、被上訴人則以：系爭土地共有人於78年調解成立並簽訂共有
06 土地分管同意書【下稱系爭同意書】，約定編號B土地供共
07 有人即上訴人之配偶○○○、○○○（○○○之父，民國00
08 0年0月00日歿）使用，○○○則同意將該土地提供○○○經
09 營之訴外人○○○○股份有限公司【下稱○○公司】使用，
10 系爭建物即為○○公司所有門牌號碼臺中市○○區○○路00
11 0巷00號建物【下稱00號建物】增建部分之一部，是系爭土
12 地共有人間明示成立分管契約。縱認共有人未明示成立分管
13 契約，然系爭建物自78年占有編號B土地使用迄今，足見各
14 共有人間亦有依系爭同意書默示成立分管契約之意。嗣伊因
15 拍賣於101年5月9日取得00號建物及系爭土地應有部分，上
16 訴人則於104年3月24日取得原共有人○○○之應有部分，應
17 受分管契約拘束，系爭建物非無權占有編號B土地，亦無不
18 當得利。編號B土地占系爭土地面積比例低於伊應有部分，
19 而○○○占有土地則遠逾應有部分，上訴人行使權利實屬違
20 反誠信原則，並有權利濫用而無保護必要等語，資為抗辯，
21 並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保，
22 請准宣告免為假執行。

23 三、本院的判斷：

24 (一)系爭土地於78年10月30日之共有人及其後變動狀況均如附表
25 所示，被上訴人於101年9月26日拍賣取得○○公司00號建物
26 及其增建部分（同00號房屋門牌，另編同段000建號），而
27 系爭建物占有編號B土地（面積296.44平方公尺）等情，為
28 兩造所不爭執（見本院卷第125至128頁之不爭執事項【下稱
29 不爭執事項】1.3.4.5.），堪信為真正。

30 (二)系爭土地共有人默示成立分管契約，由○○○、○○○取得
31 編號B土地使用權，○○○同意交由○○○經營○○公司使

01 用（本院會同兩造協議簡化之爭點【下稱爭點】1.）：

02 1.共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實
03 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
04 對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已
05 歷有年所，縱部分共有人有未依應有部分比例為占有、使
06 用（包括未占有）者，仍非不得認有默示分管契約之存在
07 （最高法院110年度台上字第858號、108年度台上字第112
08 0、2134號、107年度台上字第1789號判決同此意旨）。

09 2.系爭土地重測前為原臺中縣○○鎮○○段○○○○段0000
10 0地號土地，係於87年1月7日自同小段000地號土地（重測
11 後為○○段000地號土地，下均逕以重測前地號稱之）分
12 割而出（見原審卷一第21頁之土地登記第一類謄本、第29
13 7頁之土地登記簿）。又重測前000地號土地（包括系爭土
14 地在內）於78年10月30日當時除○○○外之共有人【下稱
15 系爭同意共有人】於78年10月30日在原臺中縣○○鎮調解
16 委員會就逕為分割前土地管理事宜成立調解，並簽立系爭
17 同意書，為兩造所不爭執（見不爭執事項2.及原審卷第13
18 5、137頁），應堪信實。系爭同意書未經○○○同意，雖
19 難謂共有人有明示成立分管契約，惟依系爭同意書所載，
20 系爭同意共有人約定將重測前000地號土地如該同意書分
21 管位置圖編號B所示部分（共3處，下稱編號B'土地）提供
22 予共有人○○○、○○○使用，其中北側土地並載明「○
23 ○公司使用」，編號A、C、D、E、F所示則各由○○○、
24 ○○○、○○○、○○○、○○○分管使用（見原審卷一
25 第137頁）。被上訴人執系爭土地77、78年航照圖（見原
26 審卷一第455頁）辯稱系爭B建物係於78年間所興建，上訴
27 人對此並無爭執（見原審卷一第466頁），再佐以○○○
28 於本院刑事庭107年度上易字第1009號竊佔案件中具狀自
29 承：○○公司為伊所經營，共有人於78年10月30日協議分
30 管，○○○於其分管部分興建房屋居住使用，伊於○○公
31 司所有同段000地號、伊個人所有之000地號土地上興建○

○公司之廠房，復於78年間自行將位於同段000地號之水利溝渠加蓋後，在其上興建辦公室使用，其後將系爭土地、000、000、000地號對外聯絡通路上搭建大門等語（見原審卷一第351頁），亦核與被上訴人提出與財政部國有財產署中區分署就000地號土地簽訂之國有基地租賃契約書載明被上訴人所有○○路000巷00號鋼筋混凝土造樓房（下有暗溝）、廠院，自82年7月21日以前即已實際使用（見原審卷一第123至125頁）、○○○於重測前000地號土地上興建農舍之竣工圖（見原審卷二第43至47頁）相符。另參以系爭土地共有人○○科技材料股份有限公司曾另案（106年度訴字第650號）向原法院訴請分割共有土地，主張系爭土地確經分管，於該案中持有人○○○、○○○提出分管位置圖（見原審卷二第231頁）亦顯示該圖編號B土地由○○○、○○○使用，範圍與系爭同意書附圖大致相符，足見上開共有人亦承認系爭土地實際確有分管利用。且迄上訴人提起本件訴訟前，○○○並未對其餘共有人為任何主張，就各地上物之興建及土地之使用情形亦未有異議或反對之表示。本院綜合上情，認系爭土地共有人自系爭同意書簽訂時起，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，而得認系爭土地共有人間確有默示按系爭同意書附圖所示範圍成立分管契約，將編號B'土地分歸○○○經營○○公司使用，且編號B土地應在編號B'土地範圍內。至臺中市○○地政事務所雖以113年1月3日函覆原法院略以：依地籍測量實施規則第201條之2規定，經重測公告確定之土地，登記機關不得受理申請依重測前地籍圖辦理複丈（見原審卷一第255頁），而無法將編號B'土地範圍套繪於地籍圖上，惟共有人間為便宜行事起見，於自行繪製之圖表上劃分分管之大致位置與面積，而未經測量者，並非罕見。系爭土地共有人間已成立默示分管契約，業經本院認定如前，而土地是

否重測，非共有人成立分管當時所能預見或參與，各共有人間是否成立分管契約，與地政機關就重測公告確定之土地，可否受理重測前地籍圖之複丈無涉，故不能因地政機關礙於測量實施規則之規定，無法受理套繪，即否認本件默示分管契約之成立，及編號B土地係位於○○○、○○○分管之土地範圍。上訴人爭執編號B土地不在編號B'土地範圍內，尚無可採。

3.從而，被上訴人辯稱編號B土地經系爭土地共有人默示成立分管契約，分歸○○○使用收益，而其因拍賣取得○○○就系爭土地之應有部分，繼受該分管契約，系爭建物非無權占有編號B土地等情，即屬有據。

4.依98年7月23日施行之民法第826條之1第1項規定，不動產共有人間之分管契約，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。惟民法物權編施行法並無該條項溯及既往之規定，依同法第1條規定，亦不得以此約定未經登記，而謂該土地共有人不受其拘束（最高法院102年度台上字第823號判決同此意旨）。上訴人辯稱系爭默示分管契約於98年7月23日後未經登記而無效云云，要無可採。

(三)上訴人應受默示分管契約拘束：

1.共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於明知或可得而知之受讓人仍繼續存在（司法院釋字第349號解釋、最高法院110年度台上字第858號、109年度台上字第1449號判決同此意旨）。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，應受分管契約之拘束（最高法院111年度台上字第898號判決同此意旨）。

2.○○○死後，其就系爭土地之應有部分由○○○繼承，再由上訴人於104年3月24日以買賣為原因取得，業如前述。

01 上訴人雖主張其未曾向○○○了解系爭土地使用狀況即購
02 入應有部分，惟衡諸常情，任何人於購買系爭土地應有部
03 分前，理應查明相關權利及實際使用狀況方能決定是否購
04 買。編號B土地於78年間即為○○○占有並供○○公司興
05 建建物營業使用，則編號B土地作為系爭建物基地使用之
06 事實，從外觀上即可知悉其事實。遑論上訴人與○○○於
07 86年9月17日結婚（見原審卷二第217頁），佐以○○○於
08 另案尚受上訴人委任擔任訴訟代理人（見原審卷二第233
09 頁），2人之夫妻關係當非疏離。本院綜合上情，認上訴
10 人對系爭土地共有人已默示成立分管契約，將編號B土地
11 分歸特定共有人即被上訴人使用一事，難謂有何出於無過
12 失而不知之情形，根據前開說明，應受前開分管契約拘
13 束。

14 (四)上訴人既應受系爭分管契約拘束，自不得主張被上訴人所有
15 建物無權占有編號B土地，從而其依民法第821條、第767條
16 第1項前段、中段規定請求被上訴人拆除系爭建物、返還編
17 號B土地，另依民法第179條規定，請求被上訴人給付系爭不
18 當得利【爭點3.4.】，均屬無據。

19 四、結論：

20 綜上所述，上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中
21 段規定，請求被上訴人拆除系爭建物，將編號B土地返還全
22 體共有人。另依民法第179條規定，請求被上訴人給付系爭
23 不當得利，為無理由，應予駁回。上訴意旨指摘原判決不
24 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。

25 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
26 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
27 敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

30 民事第二庭 審判長法官 謝說容

31 法官 陳正禧

法官 施懷閔

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 114 年 7 月 23 日