

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第248號

上訴人 蕭永仁

蕭永昌

共同

訴訟代理人 李易璋律師

被上訴人 明華建築開發股份有限公司

法定代理人 蕭國華

訴訟代理人 宋永祥律師

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3月31日臺灣彰化地方法院113年度訴字第736號第一審判決提起上訴，本院於114年7月16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、程序部分：

一、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。本件被上訴人請求上訴人將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地(下稱系爭土地)，如原判決附圖所示編號A部分面積83.4平方公尺之一層磚造、鐵皮建物(下稱系爭建物)拆除，將土地返還全體共有人，第三人蕭炳勳雖非當事人，惟其為系爭土地之共有人，自有利害關係。本院已依上開規定，對蕭炳勳為訴訟告知，先予敘明。

二、原審亦曾依民事訴訟法第67條之1第1項規定對蕭炳勳為訴訟告知，依同條第3項規定，蕭炳勳固得為參加訴訟，但蕭炳

01 勲自始未表明參加訴訟，也沒有繳交裁判費，原審誤列蕭炳
02 勲為參加人，容有錯誤，應予更正。

03 貳、實體部分：

04 一、被上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，於
05 分割前為上訴人蕭永仁與訴外人蕭右鑫、蕭炳勲、蕭永明等
06 人(下稱蕭永仁等4人)所共有，伊等於民國100年4月21日簽
07 立「共有土地分割同意書」(下稱系爭同意書)，約定將土地
08 分割成4筆及預留共有道路1筆，由蕭炳勲分得000地號、蕭
09 永明分得000-1地號、蕭右鑫分得000-2地號、蕭永仁分得00
10 0-4地號，另000-3地號(即系爭土地)由4人維持共有，應有
11 部分各4分之1，並已於同年5月4日完成分割登記。嗣蕭永明
12 將分得之000-1地號全部及000-3地號之所有權應有部分，於
13 112年10月18日出售予伊並完成登記。因系爭土地上有上訴
14 人所有之系爭建物，已妨礙伊對系爭土地所有權之行使，爰
15 依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第825條、第34
16 8條規定，擇一求為命上訴人將系爭建物拆除，並將系爭土
17 地返還全體共有人之判決。

18 二、上訴人則以：蕭永仁等4人簽立系爭同意書時，已載明10年
19 內不得拆屋重建，需保持現況使用，其等就系爭土地之使用
20 已有分管協議存在，被上訴人繼受蕭永明之土地，自應受分
21 管契約之約定。另系爭建物乃伊等之被繼承人蕭禎所興建，
22 蕭禎於興建系爭房屋時，與分割前000地號土地之共有人
23 間，有使用借貸契約存在，伊自有合法占有使用系爭土地之
24 權源，被上訴人不得請求拆屋還地等語。

25 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並
26 上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執
27 行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
29 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

30 (一)不爭執事項

31 1.蕭永仁等4人於100年4月21日就分割前000地號土地，簽立

01 系爭同意書，由蕭炳勳取得分割後同段000地號土地面積2
02 30平方公尺、由蕭永明取得分割後同段000-1地號土地面
03 積230平方公尺、由蕭右鑫取得分割後同段000-2地號土地
04 面積230平方公尺、由上訴人蕭永仁取得分割後同段000-4
05 地號土地面積230平方公尺。另四人並共有同段000-3地號
06 土地(即系爭土地)面積126平方公尺，每人所有權應有部
07 分比例各4分之1。上開土地已於100年5月4日辦畢分割登
08 記。

09 2.蕭永明於112年11月21日將其持有之000-1地號全部及系爭
10 土地所有權應有部分(1/4)出售予被上訴人，並於112年11
11 月21日辦理所有權移轉登記。

12 3.系爭土地上，如原判決附圖所示編號A部分之系爭建物，
13 為訴外人蕭禎所興建，蕭禎死後由上訴人共同繼承。上訴
14 人就上開建物具有事實上處分權。

15 4.第一項所示之系爭同意書第2條約定「本協議分割系圖面
16 分割，現場不做鑑界及測量，而且依現在佔有狀況使用，
17 如任何一方有需要重新建築房屋使用時才可以鑑界測量，
18 鑑界後如占用到他人土地時應無條件歸還，而地上物也應
19 無條件拆除。(十年內不得拆屋重建，須保持現況使用)
20 」。

21 5.被上訴人事後另取得同段000、000-1、000-5(分割自分割
22 後之000地號)、000、000-1地號土地，並在上址興建房
23 屋。

24 6.上訴人就系爭土地，已對其他共有人提起分割共有物訴
25 訟，現由原法院以114年度斗簡調字第105號事件受理，尚
26 未終結。

27 (二)本件爭點

28 1.被上訴人自蕭永明買受系爭土地之所有權應有部分，是否
29 應繼受系爭同意書第2條關於分管之約定？該分管約定是
30 否已失效？

31 2.蕭禎興建系爭房屋時，是否與分割前000地號土地之其他

01 共有人間，成立使用借貸契約？蕭禎之繼承人及被上訴人
02 是否繼受系爭使用借貸契約而受其拘束？

03 3.上訴人有無合法占有使用系爭土地如原判決附圖編號A 所
04 示範圍之權利？

05 4.被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、825
06 條、第348條規定，請求上訴人拆除地上物、並將土地騰
07 空返還全體共有人，有無理由？

08 五、得心證之理由：

09 (一)按「抗告人係基於所有權排除侵害之法律關係，請求相對人
10 拆屋還地，法院所應審斷之先決問題，乃抗告人是否為系爭
11 土地所有權人，及相對人之系爭房屋占用系爭土地有無合法
12 權源，無須以系爭土地分割法律關係是否成立為據，則另案
13 訴訟自非本件訴訟之先決問題。」(最高法院111年度台抗字
14 第602號民事裁定參照)。本件上訴人雖就系爭土地提起分割
15 共有物訴訟，惟並非本件拆屋還地訴訟之先決問題，核先敘
16 明。

17 (二)蕭永仁等4人簽定之分管契約已經失效，被上訴人自蕭永明
18 買受系爭土地之所有權應有部分，不受該分管契約之拘束，
19 被上訴人得請求拆屋還地：

20 1.蕭永仁等4人於100年4月21日簽立系爭同意書時，既已約
21 定分割後之系爭土地，由伊等4人繼續保持共有，每人應
22 有部分4分之1，10年內不得拆屋重建，須保持現況使用，
23 足見其等所約定之分管契約期限僅有10年，至110年4月20
24 日，該分管契約當然歸於消滅，自此，上訴人所有系爭建
25 物，即無繼續占有使用系爭土地之權源。而被上訴人係在
26 該分管契約失效後之112年11月21日取得系爭土地之所有
27 權應有部分，自不受該分管契約之拘束甚明。

28 2.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共
29 有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。
30 又按分別共有之各共有人，依其應有部分對於共有物之全
31 部有使用收益權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使

01 權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之
02 各共有人，得依其應有部分之比例，對共有物之全部行使
03 權利（最高法院57年台上字第2387號裁判先例參照）。但
04 共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人
05 全體同意，非謂共有人得對共有物全部或任何一部有自由
06 使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共
07 有物之全部或一部任意使用收益，自屬侵害他共有人之權
08 利（最高法院109年度台上字第21號裁判參照）。

09 3.另按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
10 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。又各共有人對
11 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回
12 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第
13 767條前、中段、第821條分別定有明文。查系爭土地之原
14 共有人所約定之分管期限已於110年4月20日屆至，上訴人
15 所有系爭建物仍占用系爭土地，自無任何法律上之權源，
16 應屬無權占有，揆諸前說明，被上訴人請求上訴人將系爭
17 建物拆除，並將系爭土地歸還被上訴人及全體共有人，自
18 屬有據。

19 (三)上訴人無法證明蕭禎興建系爭房屋時，與分割前000地號土
20 地之其他共有人之間，已成立使用借貸契約：

21 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件上訴人固主
23 張蕭禎興建系爭房屋時，與分割前000地號土地之其他共
24 有人之間，已成立使用借貸契約，然迄未舉證以實其說，
25 自無足採。

26 2.縱認蕭禎與原土地共有人間有使用借貸之約定，惟上訴人
27 蕭永仁事後已另與其他土地共有人簽立系爭同意書，約定
28 10年後應將地上物無條件拆除，可認雙方亦有終止使用借
29 貸契約之意思甚明。則上訴人以伊就系爭土地有使用借貸
30 契約之使用權源，亦無可採。參照前開說明，被上訴人請
31 求拆屋還地，應予准許。

01 (四)被上訴人依民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請
02 求上訴人拆屋還地既有理由，則其另依民法第825條、第348
03 條為請求部分，即無庸再為論述。

04 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前、中段、第821
05 條規定，請求上訴人應將系爭土地上如原判決附圖編號A所
06 示系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人及其他
07 共有人，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判
08 決，並諭知供擔保後，為准、免假執行之宣告，並無不合。
09 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
10 回上訴。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

16 民事第七庭 審判長法 官 陳得利

17 法 官 廖欣儀

18 法 官 高英賓

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 書記官 孫銘宏

22 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日