

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第936號

原告 李俊賢
訴訟代理人 沈聖瀚律師
被告 王李照
王秀如
王正雄

兼上3人共同

訴訟代理人 王正宗
被告 劉黃素鳳
訴訟代理人 黃明看律師
劉千仞

上列當事人間請求拆屋還地事件，經民國113年12月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第256條分別定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第2項亦有明文。本件原告原起訴請求被告劉允仁及王正宗應分別將其等所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為臺南縣○○鎮○○段00000地號土地，下稱系爭土地）上之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告及其他共有人全體。嗣原告撤回對非為地上物所有權人劉

01 允仁之起訴（本院卷一第206頁），另追加王李照、王秀
02 如、王正雄（下稱王李照等3人，與王正宗下合稱王正宗等4
03 人）及劉黃素鳳為被告；復經本院至現場測量被告占用系爭
04 土地之面積，原告乃更正請求被告返還系爭土地之面積，並
05 追加請求被告給付相當於租金之不當得利，其更正後之聲明
06 為：(一)被告劉黃素鳳應將系爭土地上之如臺南市麻豆地政事
07 務所民國112年11月30日複丈成果圖（下稱附圖，本院卷一
08 第213頁）編號B、D所示部分（面積分別為147.96、8.58平
09 方公尺）之地上物（下合稱系爭甲地上物）拆除，並將該部
10 分土地騰空返還原告及其他共有人全體。(二)被告王正宗等4
11 人應將如附圖編號A、C所示部分（面積分別為275.43、6.77
12 平方公尺）之地上物（下合稱系爭乙地上物）拆除，並該部
13 分土地騰空返還原告及其他共有人全體。(三)被告劉黃素鳳應
14 給付原告新臺幣（下同）8560元，及自起訴狀送達翌日（即
15 113年4月11日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
16 利息；暨自起訴狀送達翌日起至拆屋還地之日止，按月給付
17 143元。(四)被告王正宗等4人應連帶給付原告1萬5435元，及
18 自起訴狀送達翌日（即113年4月11日）起至清償日止，按週
19 年利率百分之5計算之利息；暨自起訴狀送達翌日起至拆屋
20 還地之日止，按月連帶給付257元（本院卷一第96至98頁、
21 第293至294頁、第321至322頁），核無不合，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：伊、被告劉黃素鳳、王正宗為系爭土地之共有人
24 之一（權利範圍依次為889/25000、711/10000、1779/2500
25 0）；被告劉黃素鳳占有系爭土地如附圖編號B、D所示部分
26 （面積分別為147.96、8.58平方公尺），於其上建有系爭甲
27 地上物；訴外人王振三、王李照占有系爭土地如附圖編號
28 A、C所示部分（面積分別為275.43、6.77平方公尺），於其
29 上建造系爭乙地上物，嗣王振三於86年6月8日去世，其繼承
30 人為王正宗等4人，其等之地上物繼續無權占有系爭土地，
31 已妨害伊與其他共有人所有權之圓滿行使，爰依民法第767

01 條、第821條規定，請求被告劉黃素鳳、王正宗等4人分別拆
02 除系爭甲、乙地上物，並將占用土地返還。又被告因無權占
03 有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，
04 爰依民法第179條規定，請求被告劉黃素鳳、王正宗等4人分
05 別給付起訴前5年以公告地價8%計算之不當得利本息各8560
06 元、1萬5435元本息，暨自起訴狀送達翌日起至拆屋還地之
07 日止，分別按月給付143元、257元等語。並聲明：(一)被告劉
08 黃素鳳應將系爭土地上之如附圖編號B、D所示部分（面積分
09 別為147.96、8.58平方公尺）之系爭甲地上物拆除，並將上
10 開土地騰空返還予原告及其他共有人全體。(二)被告王正宗等
11 4人應將如附圖編號A、C所示部分（面積分別為275.43、6.7
12 7平方公尺）之系爭乙地上物拆除，並將上開土地騰空返還
13 予原告及其他共有人全體。(三)被告劉黃素鳳應給付原告8560
14 元，及自113年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之5
15 計算之利息，暨自113年4月11日起至拆屋還地之日止，按月
16 給付143元。(四)被告王正宗等4人應連帶給付原告1萬5435
17 元，及自113年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之5
18 計算之利息，暨自113年4月11日起至拆屋還地之日止，按月
19 連帶給付257元。

20 二、被告則以：

21 (一)、被告劉黃素鳳：伊於69年經當時系爭土地所有權人郭林雅同
22 意於系爭土地之上建造系爭甲地上物，用以經營臺南縣私立
23 育才幼稚園（下稱育才幼稚園），嗣於93年10月11日向郭林
24 雅以買賣方式，登記取得權利範圍711/10000之系爭土地所
25 有權，並於當日與訴外人林惠美、黃月珠、王正雄、王正
26 宗、林裕峰、王芳玫（下稱林惠美等6人）各自買受土地一
27 部分，而與郭林雅共有系爭土地，其他共有人並同意伊於系
28 爭土地之上繼續使用系爭甲地上物而與其等間成立分管契
29 約。又系爭甲地上物合計為156.54平方公尺（計算式：147.
30 96+8.58），尚未超出伊就系爭土地應有部分計算之297.75
31 平方公尺（計算式：總面積4187.8平方公尺×權利範圍711/1

0000)，伊無超出分管契約範圍使用土地，自不構成不當得利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 (二)、被告王正宗等4人：系爭乙地上物係王振三於64年2月間經郭
02 林雅向臺南縣麻豆鎮公所申請准予建築，並經郭林雅同意，
03 由王振三及王李照於68年間共同建造系爭乙地上物於系爭土
04 地上。嗣王振三於86年6月8日去世後，王李照就系爭乙地上
05 物所有權及王李照等3人繼承王振三系爭乙地上物所有權之
06 部分，均由王正宗單獨分割取得。而系爭乙地上物係經郭林
07 雅同意所建造，王正宗亦於93年10月11日買受登記取得權利
08 範圍1779/25000之系爭土地所有權，與其他共有人間成立分
09 管契約，自非無權占有；且系爭乙地上物面積合計為282.2
10 平方公尺（計算式：275.43+6.77），未超出伊就系爭土地
11 應有部分計算之298平方公尺（計算式：總面積4187.8平方
12 公尺×權利範圍1779/25000），伊無超出分管契約範圍使用
13 土地，亦不構成不當得利等語，資為抗辯。並聲明：原告之
14 訴駁回。
15

16 三、原告主張伊、被告劉黃素鳳、王正宗為系爭土地之共有人之
17 一（權利範圍依次為889/25000、711/10000、1779/25000
18 0）；被告劉黃素鳳占有系爭土地如附圖編號B、D所示部分
19 （面積分別為147.96、8.58平方公尺），於其上建有系爭甲
20 地上物；訴外人王振三、被告王李照占有系爭土地如附圖編
21 號A、C所示部分（面積分別為275.43、6.77平方公尺），於
22 其上建造系爭乙地上物，嗣王振三於86年6月8日去世，其繼
23 承人為王正宗等4人等情，為兩造所不爭執（本院卷一第206
24 至207頁、第243頁），且有土地建物查詢資料、繼承系統
25 表、戶籍資料可參（限閱卷第9至13頁、本院卷一第49頁、
26 第127至135頁），並經本院履勘現場暨囑託臺南市麻豆地政
27 事務所派員測量，製有勘驗筆錄、複丈成果圖、照片可稽
28 （本院卷一第181至187頁、第211至213頁），信屬真實。
29

30 四、又原告主張被告劉黃素鳳、王正宗等4人分別以系爭甲地上
31 物、系爭乙地上物無權占有如附圖編號B、D及A、C所示部分

01 土地，得依民法第767條第1項、第821條規定請求被告拆除
02 占用土地部分之地上物，返還占用土地，並請求其等給付相
03 當於租金之不當得利等語，則為被告否認，並以前詞置辯。
04 本院判斷如下：

05 (一)、按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協
06 定，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂
07 定之；又共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有
08 人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容
09 忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，
10 已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在；再所謂默
11 示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承
12 諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定
13 人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思
14 表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院89年度台
15 上字第585號、100年度台上字第2103號判決意旨參照）。

16 (二)、被告劉黃素鳳抗辯系爭甲地上物為其於69年間得當時系爭土
17 地所有權人郭林雅所同意建造，後郭林雅於93年10月11日將
18 系爭土地一部分別出售予伊、林惠美等6人，共有人間成立
19 默示分管契約一節，經查：

20 1、郭林雅於51年9月29日，因買賣而取得系爭土地所有權，嗣
21 於93年10月11日將系爭土地一部分別出售予林惠美等6人、
22 劉黃素鳳一情，有土地建物查詢資料、異動索引可參
23 （限閱卷第9至16頁）；又證人林惠美證述：伊於93年10月1
24 1日買受系爭土地，當時很多人各自買系爭土地，伊當時買6
25 0坪，是系爭土地的某個區位，在劉黃素鳳買的區位隔壁，
26 劉黃素鳳買的即附圖B、D部分，是早期的育才幼稚園，有房
27 屋、圍牆，現況如現場勘驗照片所示（即本院卷一第186至1
28 87頁照片），但當時育才幼稚園已經沒有經營，只是建物還
29 在。劉黃素鳳買的區位再過去即附圖A、C部分當時是鐵工
30 廠，就賣給那時的鐵工廠主人，伊不認識工廠主人，不知道
31 他是誰。當時去沈代書那邊登記的時候，買土地的人都有

到，有說每個人買的坪數轉換成多少持分，是系爭土地哪一塊區域，地主郭林雅及買的人都同意維持現狀繼續使用土地，沒有人有意見，就按照大家買的坪數登記等語（本院卷二第135至138頁）；核與證人即代書林沈瑞娥證述：系爭土地於93年10月11日由地主出賣給幾個人，當時買賣時他們是說誰要買幾坪，伊就轉換成持分去辦理登記等語（本院卷二第41頁）相符；參以育才幼稚園立案證書所載立案日期為69年1月15日（本院卷一第219頁），當時系爭土地所有權人僅郭林雅一人，可知劉黃素鳳於未取得系爭土地應有部分前，即得所有權人郭林雅同意於系爭土地上建造系爭甲地上物用以經營育才幼稚園；嗣劉黃素鳳於93年10月11日經郭林雅出售取得該土地之應有部分711/10000，同時買受系爭土地一部分之其他買受人林惠美等6人亦均得見劉黃素鳳於系爭土地建有系爭甲地上物使用土地情形，其等未反對而同時買受系爭土地一部分成為共有人，可認郭林雅與林惠美等6人就劉黃素鳳於系爭土地上以系爭甲地上物占有土地繼續使用，願予容忍未加干涉，足以間接推知其等應有同意劉黃素鳳以系爭甲地上物占用共有土地之效果意思，堪認被告劉黃素鳳抗辯系爭土地共有人間於93年10月11日成立分管契約一情，應足為採。

2、另系爭甲地上物合計為156.54平方公尺（計算式： $147.96 + 8.58$ ），尚未超出劉黃素鳳就系爭土地之應有部分所計算之面積297.75平方公尺（計算式：總面積4187.8平方公尺 $\times$ 權利範圍711/10000），可知系爭甲地上物仍在其分管契約範圍內，故劉黃素鳳抗辯系爭甲地上物係以分管契約占有土地等語，核屬有據。

(三)、被告王正宗等4人抗辯系爭乙地上物為王振三於64年2月間經郭林雅同意後，由王振三及王李照於68年間共同建造系爭乙地上物，嗣王振三於86年6月8日去世，王李照就系爭乙地上物所有權及王李照等3人繼承王振三系爭乙地上物所有權之部分均由王正宗單獨取得，王正宗於93年10月11日買受取得

01 系爭土地部分所有權，與其他共有人全體成立分管契約等
02 情，經查：

- 03 1、王正宗等4人抗辯系爭乙地上物由王振三及王李照共同建
04 造，嗣王振三於86年6月8日去世，王李照就系爭乙地上物所
05 有權及王李照等3人繼承王振三系爭乙地上物所有權之部分
06 均由王正宗單獨分割取得一情，為兩造所不爭執（本院卷一
07 第206至207頁、第243頁），是王正宗自86年6月8日起成為
08 系爭乙地上物之事實上處分權人，王李照等3人就系爭乙地
09 上物則無事實上處分權，堪予認定。
- 10 2、王正宗等4人抗辯系爭乙地上物為王振三及王李照於68年間
11 所建一情，並經其提出申請書、切結書、門牌證明書、土地
12 登記謄本、臺南縣麻豆鎮公所公文為證（本院卷一第261至2
13 69頁）。經查，觀諸上開以郭林雅為申請人、日期為68年2
14 月之申請書、切結書，其上記載系爭土地上於建築位置10公
15 里內確無現有房舍，擬於該處興建自用農舍等語（本院卷一
16 第261至263頁），王振三並於68年6月26日於系爭乙地上物
17 現址取得臺南縣麻豆鎮戶政事務所核發之門牌證明書（本院
18 卷一第265頁），可知王振三及王李照係於68年間先經所有
19 權人郭林雅交付上開申請書、切結書、土地登記謄本，向臺
20 南縣麻豆鎮政府申請核可後，於門牌號碼臺南市○○區○○
21 ○00號之26處建有房屋，足認係郭林雅同意其等於上址建造
22 房屋使用土地，否則郭林雅又何須以其名義提出上開文件交
23 付王振三及王李照為申請？另對照系爭乙地上物之房屋稅籍
24 證明書，雖無起課年月，惟其上所載折舊年數為「43」（本
25 院卷一第335頁），可徵其起造時間約為迄今43年前，亦與6
26 8年間相近，佐以系爭乙地上物所在亦同為上址，故王正宗
27 等4人抗辯系爭乙地上物即為王振三及王李照於68年間經郭
28 林雅所同意建造之上開建物，應足為採。
- 29 3、又王正宗於86年6月8日取得系爭乙地上物之事實上處分權，
30 嗣於93年10月11日與劉黃素鳳、林惠美、黃月珠、王正雄、
31 林裕峰、王芳玫（下稱劉黃素鳳等6人），向郭林雅買受登

01 記取得系爭土地部分所有權等情，已於前述，王正宗取得系
02 爭乙地上物事實上處分權後，繼續於系爭土地以系爭乙地上
03 物占有土地，同時於93年10月11日買受系爭土地一部分之劉
04 黃素鳳等6人亦均得見其於系爭土地建有系爭乙地上物使用
05 土地情形，其等未反對土地以現狀繼續使用，而同時買受系
06 爭土地一部分成為共有人，亦經證人林惠美證述如前，可見
07 共有人間亦有同意王正宗以系爭乙地上物占用共有土地之效
08 果意思，堪認被告王正宗辯稱系爭土地共有人間於93年10月
09 11日成立分管契約等語，應足為採。況系爭乙地上物合計為
10 282.2平方公尺（計算式： $275.43+6.77$ ），未超出王正宗
11 就系爭土地之應有部分所計算之面積298平方公尺（計算
12 式：總面積4187.8平方公尺 $\times$ 權利範圍1779/25000），系爭
13 乙地上物仍在其分管契約範圍內，故王正宗抗辯系爭乙地上
14 物係以分管契約占有土地一情，核屬有據。

15 (四)、至證人林沈瑞娥固證述：劉黃素鳳、林惠美等6人於93年10
16 月11日購買土地時，僅說每個人要買幾坪，由伊轉換成持分
17 去登記，並未說要購買哪個特地區塊等語（本院卷二第40至
18 41頁），然其此部分所述與證人林惠美所證有所出入，自難
19 盡信，參以93年10月11日至今已20年，證人林沈瑞娥以代書
20 為業，所經手之土地買賣迄今難以估算，非其自身之買賣就
21 細節有所遺忘，亦屬人情之常，故其此部分所證，尚難為被
22 告不利之認定。

23 (五)、從而，被告抗辯系爭土地之共有人間於93年10月11日間成立
24 分管契約，確屬有據，原告於96年12月13日因分割繼承登記
25 為系爭土地之共有人（見限閱卷第11頁），自應受該約定之
26 拘束，是基於該分管契約，被告劉黃素鳳、王正宗所有系爭
27 甲地上物、系爭乙地上物占用系爭土地屬有權占有，王李照
28 等3人則非系爭乙地上物之事實上處分權人。故原告依民法
29 第767條第1項前段、第821條規定，請求被告劉黃素鳳、王
30 正宗等4人分別將坐落系爭土地上如附圖編號B、D所示之系
31 爭甲地上物及A、C部分之系爭乙地上物拆除，並將該部分土

01 地返還予原告及其他共有人全體，併依民法第179條前段規
02 定，請求被告給付相當於租金之不當得利，均屬無據。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1前段、第821條、第179條
04 前段規定，請求被告劉黃素鳳、王正宗等4人分別將坐落系
05 爭土地上如附圖編號B、D所示之系爭甲地上物及編號A、C所
06 示之系爭乙地上物拆除，將該部分土地返還予原告及其他共
07 有人全體，並被告劉黃素鳳應給付原告8560元，及自113年4
08 月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨
09 自113年4月11日起至拆屋還地之日止，按月給付143元；被
10 告王正宗等4人應連帶給付原告1萬5435元，及自113年4月11
11 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自113
12 年4月11日起至拆屋還地之日止，按月連帶給付257元，均無
13 理由，不應准許。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
18 如主文。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
20 民事第四庭 法 官 柯雅惠

21 以上正本係照原本作成。

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。

23 如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 2 日
25 書 記 官 于子寧