

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第330號

原告 何芳君
訴訟代理人 蘇明仁
被告 莊海杉
邱上田

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意；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3款、第262條第1項、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告莊海杉、邱上田、邱瑞興應將坐落於臺南市○里區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告莊海杉、邱上田、邱瑞興應給付原告不當得利新臺幣（下同）376,730元，及自起訴狀繕本送達翌日起回溯5年至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告莊海杉、邱上田、邱瑞興應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告6,278元。嗣原告於民國113年9月4日具狀撤回關於被告邱瑞興之起訴（本院卷第241頁），並將訴之聲明變更為：(一)被告莊海杉應將附圖即臺南市佳里地政事務所113年3月29日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲建物拆除騰空，並將系爭土地返還予原告及其他全體共有人。(二)被告邱上田應將附圖所示編號丙1建物、丙2鐵皮遮陽棚拆

01 除騰空，並將系爭土地返還予原告及其他全體共有人。(三)被
02 告莊海杉應給付原告43,440元，及自起訴狀繕本送達翌日起
03 至返還系爭土地之日止，按月給付原告724元。(四)被告邱上
04 田應給付原告15,210元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還
05 系爭土地之日止，按月給付原告254元(本院卷第393、394
06 頁)。原告所為之部分撤回、訴之變更及補充、更正事實上
07 之陳述，核均與上開規定相符，應予准許，合先敘明。

08 二、原告主張：原告、被告莊海杉、邱上田為系爭土地之共有人
09 之一，權利範圍依次為182/5070、1/13、1/39；被告莊海杉
10 占有系爭土地如附圖所示編號甲部分(面積239.63m²)，被
11 告邱上田占有系爭土地如附圖所示編號丙1部分(面積46.52
12 m²)及丙2部分(面積37.39m²)。系爭土地之共有人間未就
13 系爭土地成立分管契約，惟被告莊海杉、邱上田未經原告及
14 其他共有人的同意，無權占有系爭土地，侵害原告之所有
15 權，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請
16 求被告莊海杉、邱上田分別拆除如附圖所示編號甲建物、編
17 號丙1建物及丙2鐵皮遮陽棚，並將占用土地騰空返還予原告
18 及全體共有人；又被告因無權占有系爭土地，受有相當於租
19 金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第179條、第181
20 條、第184條第1項規定，請求被告莊海杉、邱上田分別給付
21 起訴前5年以公告現值10%計算之不當得利43,440元、15,21
22 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，
23 分別按月給付原告724元、254元等語。並聲明：如上開變更
24 後訴之聲明所示。

25 三、被告則以：系爭土地於被告祖父輩時，宗族間即有口頭約定
26 分管契約，被告莊海杉、邱上田依分管契約之約定分別占有
27 系爭土地如附表所示編號甲部分、丙1部分，非無權占用，
28 至如附圖所示編號丙2部分並非被告邱上田所有。縱認系爭
29 土地無明示分管契約，惟由各共有人於系爭土地上均以圍牆
30 或建物牆壁為界搭建房屋之現狀可知，數10年來各共有人均
31 未有干涉或爭議糾紛，可推知共有人彼此間已成立默示分管

01 契約；另系爭土地其餘共有人為避免爭執，共同於113年8月
02 20日簽立書面的分管契約，將原先口頭約定之分管契約明文
03 化。原告透過法拍程序購得系爭土地及其上部分建物，自應
04 受分管契約之拘束，是原告主張拆除地上物及返還不當得利
05 應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不
06 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 四、兩造不爭執之事項（本院卷第397、398頁）：

08 (一)系爭土地為兩造及其他共有人（即訴外人莊安生、莊萬生、
09 莊榮勳、莊明霖、莊源條、莊川侑、邱瑞興、蘇栢峰、莊俊
10 義、莊俊德、莊俊賢、邱陳也、邱建中、邱照榮、邱秀娟、
11 邱綉琴、莊莫隆、莊進興、莊進強、莊致勝、莊迪閣、莊欽
12 斐、莊三福、莊三太、中華民國、莊身安、莊新都，蘇美
13 惠、莊子慶、莊焙景、莊保科、莊凌智、莊凌泉、黃映瑄、
14 莊士賢、蔡仲黛、莊政憲、莊煌星）所共有，原告及被告莊
15 海杉、邱上田就系爭土地應有部分各為182/5070、1/13、1/
16 39。

17 (二)如附圖所示編號甲、丙1建物分別為被告莊海杉、邱上田所
18 有。

19 (三)門牌號碼臺南市○里區○○里○○00號房屋稅籍納稅義務人
20 為被告莊海杉，目前占有系爭土地如附圖所示編號甲部分。

21 (四)113年3月29日勘驗筆錄如下：

22 1.到場被告均稱系爭土地上的房屋均未保存登記。

23 2.被告邱上田的房屋是106年間把舊房重整新建；被告之房
24 屋，如現況照片1-5（本院卷第93-97頁）所示。

25 3.到場被告均稱原告繼受的持分，依分管契約，分到的土地如
26 現況照片12（本院卷第107頁）所示。

27 4.系爭土地上幾乎蓋滿房子，僅剩現況照片13（本院卷第10
28 8、109頁）之空地，但被告稱，該地依分管契約，是其他共
29 有人的。

30 5.系爭土地上之房屋多有圍牆，且有明顯區隔，如現況照片6-
31 11（本院卷第99-107頁）。

01 6.系爭土地緊鄰中央公路，隔分隔島對向為台19線，沿台19線
02 往前車程約4分鐘可達奇美醫院佳里分院，約7分鐘左右車程
03 可達佳里區農會，附近店家林立，交通堪稱便利。

04 五、得心證之理由：

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98年1月23日修正前民法第820條第1項，應由共有人
07 全體共同協議訂定之；又共有物分管之約定，不以訂立書面
08 為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領
09 之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土
10 地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之
11 存在，於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定
12 部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情
13 事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之
14 情形，而應受分管契約之拘束（最高法院99年度台上字第22
15 78號判決意旨參照）；再所謂默示同意，除表意人之舉動或
16 其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純
17 之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社
18 會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示
19 之意思表示（最高法院100年度台上字第2103號判決意旨參
20 照）。

21 (二)經查：

- 22 1.系爭土地上幾乎蓋滿房子，僅剩現況照片13之空地，且系爭
23 土地上之房屋多有圍牆，亦有明顯區隔，有本院勘驗筆錄及
24 現況照片可稽（兩造不爭執之事項四、本院卷第93-109
25 頁），是被告抗辯系爭土地於被告祖父輩時，宗族間即有口
26 頭約定分管契約，各共有人於系爭土地上均以圍牆或建物牆
27 壁為界搭建房屋，數10年來均未有干涉或爭議糾紛等語，並
28 非空穴來風，全然無稽。
- 29 2.又證人莊俊賢（系爭土地共有人之一）到庭證稱「系爭土地
30 是我們祖先傳下來的，老祖先很早就把土地分好了，每人1/
31 13，我從小和父親、祖父住在我們家分到的土地，我住在那

01 邊已經60幾年了。」、「第93頁現況照片是邱上田的、黃色
02 那棟是邱瑞興的；第97頁上面是莊海杉的；第99頁上面那棟
03 我小時候是莊開的，後來好像賣給別人；第99頁下面那棟是
04 莊源條的；第101頁是莊保科等三人的；第103頁我沒有辦法
05 認出來；第107頁上面是原告前手的。這幾棟房子分到的
06 地，就是祖先約定他們可以在那邊蓋的。」等語（本院卷第
07 133-136）。證人莊源條（系爭土地共有人之一）到庭證稱
08 「系爭土地自古以來就是分13份，各有管理，但有大有小，
09 世襲以來都沒有爭議，到第四、五代，1/13變成1/79、1/10
10 8不等，13筆土地都有清清楚楚的位置，只是有大有
11 小。」、「我今年75歲，從小系爭土地就分13份，由子女繼
12 承，13筆土地到現在都有既定的位置。」、「第93、94頁現
13 況照片是邱家的土地，在北面的角落，邱家祖父下來有三個
14 兄弟，現在傳到邱上田；第97頁上面是莊海杉的，那是莊海
15 杉分到的地；第99頁上面是黃小姐的，剛買沒多久，那塊本
16 來是分給莊志鴻、莊明德等；第99頁下面那棟是我的；第10
17 1頁是莊生財、莊身、莊雷、莊嬋的，分到現在是誰繼承我
18 不清楚；第107頁上面那棟就是原告買的那棟。」等語（本
19 院卷第136-138）。本院審酌上開兩位證人從小居住於系爭
20 土地，對系爭土地之狀況應有相當之認識，且兩位證人經隔
21 離訊問後，所為之證詞大致上互核相符，無明顯矛盾之處，
22 再參酌其等就本院113年3月29日履勘時所拍攝之系爭土地現
23 況照片大致上均能一一對答，堪認其等證言應屬可信。由上
24 開證詞可見，系爭土地原始共有人為被告及證人莊俊賢、莊
25 源條等人之祖先，原始共有人之應有部分各為1/13，並合意
26 將系爭土地區分為13份由各共有人各自管理、使用，此13筆
27 土地嗣由原始共有人之繼承人或繼受人，承繼後繼續管理使
28 用迄今，至少歷經數6、70年（證人在系爭土地生活6、70
29 年），均無人異議或干涉；且依證人所述被告莊海杉、邱上
30 田依分管契約分得之土地，確實分別為如附圖所示編號甲建
31 物、編號丙1建物坐落之土地。

01 3.雖然民法上應有部分係抽象存在於共有物上，並非得逕依應
02 有部分換算而具體占有特定位置，但衡之系爭土地之共有人
03 均非深諳法律之人，且系爭土地為被告及證人家族所有之土
04 地，數10年來各家族之共有人間，於長輩存在之期間，即有
05 依其應有部分占有特定位置，此顯非僅為單純沉默，而係具
06 有默示之意思表示；且若非共有人間合意分管，豈會有共有
07 人間劃定範圍建屋使用，而各共有人對他共有人使用占有土
08 地，數10年均未為干涉或有爭議糾紛之情事，衡諸經驗法則
09 及一般社會通念，堪認系爭土地之共有人至少於6、70年
10 前，即有成立默示分管契約，較符真實，此由系爭土地之共
11 有人莊安生、莊明霖、莊源條、邱瑞興、莊俊義、莊俊德、
12 莊俊賢、邱陳也、邱建中、邱照榮、邱秀娟、邱綉琴、莊進
13 強、莊迪閔、莊身安、莊新都，蘇美惠、莊子慶、莊焙景、
14 莊保科、莊凌泉、黃映瑄等人願於113年8月20日出具使用同
15 意書（本院卷第405頁）亦足徵甚明。況被告莊海杉、邱上
16 田之應有部分換算土地面積約分別為 320m^2 （ $4,155\text{m}^2 \times 1/13$ ，
17 小數點以下四捨五入）、 107m^2 （ $4,155\text{m}^2 \times 1/39$ ，小數
18 點以下四捨五入），而其等占用系爭土地如附圖所示編號
19 甲、丙部分各為 239.63m^2 、 46.52m^2 ，均未逾其等應有部分
20 換算之土地面積範圍。是被告抗辯其等係因分管契約有權使
21 用系爭土地如附圖編號甲、丙1部分，應屬可採。

22 4.至原告另主張如附圖所示編號丙1建物、丙2鐵皮遮陽棚為被
23 告邱上田106年、107年間始建造等語。惟被告邱上田否認丙
24 2鐵皮遮陽棚為其建造，原告復未提出證據證明該鐵皮遮陽
25 棚確為被告邱上田所建造，是本院難逕認該鐵皮遮陽棚確為
26 被告邱上田所有；另被告邱上田固不否認丙1建物是其於106
27 年間建造（兩造不爭執之事項四），惟其僅是將原先老舊茅
28 草屋拆除重建，此觀證人莊源條證稱「邱上田的房子本來是
29 茅草屋，都已經蓋很久了，確定時間我不記得。」等語（本
30 院卷第138頁）亦明。且系爭土地既有分管契約存在，共有
31 人即得依該協議占有使用特定部分，系爭土地目前使用情

01 況，即令有部分共有人未占用土地，就已成立之分管契約均
02 不生影響。依上述，被告邱上田依分管契約分得之土地係如
03 附圖所示編號丙1部分，縱使被告邱上田於106年間始建造丙
04 1建物，亦屬有權占用，附此敘明。

05 (三)末按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
07 項前段、中段定有明文。共有人於與其他共有人訂立共有物
08 分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割
09 或分管契約，對於受讓人仍繼續存在。查系爭土地於6、70
10 年前，各共有人即已約定分管使用，並興建房屋、圍牆為
11 界，各自占有一定之範圍管理使用，其繼受人相沿成習，互
12 相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干
13 涉，已歷有年所，應默認分管該土地，則原告既於105年7月
14 13日因拍賣而取得系爭土地之應有部分182/5070，自應受該
15 分管約定之拘束。是基於該分管契約，被告莊海杉、邱上田
16 所有如附圖所示編號甲建物、編號丙1建物占用系爭土地均
17 屬有權占有，至附圖所示編號丙2鐵皮遮陽棚則無證據證明
18 為被告邱上田所有。準此，原告依民法第767條第1項前段、
19 中段及第821條規定，請求被告拆屋還地，即屬無據。又被
20 告既係依分管契約有權占用系爭土地，即非屬無法律上之原
21 因受有利益，亦未侵害原告之所有權，故原告併依民法第17
22 9條、第181條、第184條第1項規定，請求被告給付相當於租
23 金之不當得利或損害賠償，均屬無據。

24 (四)至原告主張伊取得系爭土地應有部分權利時不知有分管契
25 約，亦無從可得而知，應不受該分管契約之拘束等語。惟
26 查，原告既是經法院拍賣程序取得系爭土地之應有部分，理
27 應有於投標前勘查系爭土地之現況，應可知系爭土地上幾乎
28 已蓋滿房屋，而可推測系爭土地可能存在分管契約；另本院
29 104年度司拍字第354號民事裁定與權利移轉證書載明本件
30 「查封時，據地政指界人員稱：868地號土地上有十多棟建
31 物，869、869-1地號土地上為柏油道路，應買人請自行查

01 證，拍定後均不點交」等語。且原告訴訟代理人亦陳明知悉
02 拍定後不點交乙情，有臺灣臺南地方檢察署檢察官113年度
03 偵字第909號不起訴處分書影本在卷可憑（本院卷第173、17
04 4頁）。堪認原告於拍定前對於系爭土地之現況已有所知
05 悉，若原告稍加與系爭土地上之房屋居住者確認、探詢，即
06 可得知該分管契約之內容，並非無從得知分管契約存在之情
07 事，是原告此部分之主張亦不可採。

08 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條
09 規定，請求被告莊海杉、邱上田應分別將附圖所示編號甲建
10 物、編號丙1建物及丙2鐵皮遮陽棚拆除騰空，並將該部分土
11 地返還予原告及其他全體共有人；暨依民法第179條、第181
12 條、第184條第1項規定，請求被告莊海杉應給付原告43,440
13 元及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月
14 給付原告724元；被告邱上田應給付原告15,210元及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告25
16 4元，均為無理由，應予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

21 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

22 法官 陳 薇

23 法官 陳永佳

24 以上正本係照原本作成。

25 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。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

28 書記官 陳玉芬