臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第214號

原　　告　王炎山

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　查名邦律師

被　　告　王純君

000000000000000000

訴訟代理人　黃溫信律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告與被告為姊弟關係，且均為訴外人王勝義之子女。按坐落於臺南市○○區○○段000地號土地（權利範圍:00分之00）、同段000地號土地(權利範圍全部）及其上同段00建號即門牌號碼臺南市○○區○○路00號之建物(權利範圍全部），原均為原告所有。於民國100年7月間，因原告的父親與被告以幾近強迫之方式，要求原告將上開房地所有權其中1/2之持分贈與予被告，以供被告使用，原告雖極其不願亦無義務，但為克盡孝道，乃於100年7月15日，以贈與之方式，將上開房地自己所有持分各1/2移轉登記至被告名下（即臺南市○○區○○段000地號之土地所有權00/00、同段0地號土地權所有權1/2及其上同段00建號即門牌號碼臺南市○○區○○路00號之建物所有權1/2)。兩造並於100年7月18日就上開房屋共同簽立分管協議書，

有分管協議書一件可按。因原告對父親之強迫行為甚感痛苦與不悅，即未再進入該房地，是以原告對於系爭房地後續為被告使用之情況如何，原告均不清楚，合應敘明。

（二）嗣兩造父親王勝義於114年1月12日過世，原告與案外人A01（即原告的二姐）於114年1月14日至系爭房地清查財務時，發現被告在未經原告之同意下，竟意圖為自己不法之利益，基於竊佔之犯意，違反分管協議之內容，以鐵皮、水泥建築擴建並逕自占有由原告管理之房地：更甚，被告切斷大門電源致原告無法開門進出，該部分之電源箱亦因為被告所竊佔致原告無法進行修護，以此方式排除原告之利用而竊佔該部分之房地，被告惡意侵害原告之權利行為甚為灼然，經催請被告應返還其竊佔原告所有房地之部分，被告均置之不理，原告實無可奈，乃對被告提起刑事竊佔罪。

（三）按「受贈人對於贈與人有左列情事之一者，贈與人得撤銷其贈與：一、對於贈與人、其配偶、直系血親、三親等內旁系血親或二親等內姻親，有故意侵害之行為，依刑法有處罰之明文者。」民法第416條第1項第1款定有明文。兩造乃旁系血親二親等之關係，被告之行為該當於刑法第320條第2項之竊佔罪，原告依民法第416條第1項之規定，撤銷原告贈與被告系爭房地之意思表示。

（四）又「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第179條定有明文。經查，被告故意侵害原告之權利，並該當於刑法第320項第1項之犯罪。原告已依民法第416條第1項規定撤銷系爭贈與契約。系爭不動產之贈與契約既經撤銷，而自始失其效力，是被告受領系爭不動產所有權即無法律上之原因而受利益，致原告受損害，自應將系爭不動產所有權返還原告。

（五）聲明：

1.被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地、所有權範圍00分之00、同段00地號土地、所有權範圍2分之1，及其上同段000建號即門牌號碼為臺南市○○區○○路00號建物、所有權範圍2分之1，移轉登記予原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）被告係依兩造分管協議之約定使用系爭土地：

1.兩造父親王勝義於100年7月間就原登記於原告名下之系爭房地，要求原告將其中權利範圍1/2以贈與為登記原因，移轉登記予被告。商議既定後原告乃依父親王勝義指示提供過戶文件於同年月15日以贈與為登記原因辦理所有權移轉登記予被告。

2.系爭房地辦理移轉登記完畢後，兩造再於同年月18日就關於共有系爭房地之使用、管理進行協議；於兩造父親王勝義、繼母莊寶鳳見證下，兩造訂立原證4土地、建物分管協議書。

3.兩造協議分管範圍，主要係依雙方各持有權利範圍1/2，在未先進行實地測量之情形下，協議將系爭00地號土地（為南北向、長條狀之地形）分為南、北二側各1/2，北側約定歸由原告、南側約定歸由被告，各自管理、使用，再參以00地號土地僅能經由00地號土地（屬廣場用地，證一號）連接00區00路對外通行，故於00地號土地西側劃出一寬約3米之通道，供兩造通行使用（因系爭00地號土地之使用分區乃編定為公共設施（廣場）用地，依土地分區使用管制要點之規定，廣場用地係以供人行廣場及公共開放空間使用為主，並容許作建築物之進出道路及設置出入口指示牌，並不得為專用之特性，因而兩造得約定專有使用之範圍應僅限於00地號土地，而不及於00地號土地），被告即依約定位置占有、使用系爭土地，被告主觀上並無不法所有之意圖，原告則因故離去、長期未使用分得之北

側部分。

（二）系爭分管協議書附圖之手繪虛線，意在表明兩造就系爭土地各自分管1/2，而非指該手繪虛線為兩造實際之分管界線。

1.兩造簽立之分管協議書約定略為：「立協議書等二人共有00地號土地，土地持分各1/2，00地號土地及地上建物00路00號房屋各持分二分之一，茲為便於土地利用及地籍管理，乃由共有人協議分管土地、建物部分〔詳如附圖〕，現有通道由立協議書人維持共有…。」等語，意在表明兩造分管之面積為各1/2（通道部分則為共有）。

2.查系爭分管協議書附圖係以系爭00、00地號土地之地籍圖謄本為底稿，再以手寫方式加註分界線、文字作為說明。對照前述協議書文意係由兩造分管00、00地號土地各1/2，而實際以尺丈量地籍圖謄本上之00、00地號土地之南、北兩端之距離約為17.4公分，附圖上之手繪虛線約莫落在兩端距離的1/2位置之上，參以簽立系爭分管協議書時並未會同至現場實際測量等情，應可見分管協議書附圖上之手繪虛線應意在表明兩造分管各1/2之示意位置，而非經實地測量後分管各1/2之實際位置至明。

3.再依系爭分管協議書之附圖，其上手繪虛線顯與系爭00地號土地之南側地界線平行、而與00地號土地之北側地界線約呈120度仰角，然已拆除廁所位置與00地號土地則呈現約90度直角，依此亦可得知附圖之手繪虛線應屬示意位置，而非經實地測量後之實際分管分界位置，更非原告所指之已拆除原有廁所位置甚明。倘系爭分管協議書簽立之時，兩造真意係欲以系爭土地上之廁所（即複丈成果圖編號C、D)為界線，大可就兩造協議分管界線記明以廁所為界，何以竟捨棄明確標的之「廁所」不予記載，而係另於協議書上以未經實地測量之手繪虛線標記兩造之分管界線？益徵原告主張系爭協議書附圖之手繪虛線係位於已拆除之原有廁所位置云云，顯違一般事理常情而難以採信。

（三）被告占用系爭房地之面積，亦未逾依權利範圍1/2計算之數額。

1.系爭00地號土地面積為00㎡，兩造100年7月18分管協議分為南、北二側各1/2，北側歸由原告、南側歸由被告，各自管理、使用，另於土地西側劃出寬約3米之通道，供通行使用，有原告起訴狀附原證4可佐。

2.兩造使用現狀經本院函囑地政機關勘測，該西側3米通道面積為00㎡(即編號F)；被告使用之南側部分為鐵皮屋（廁所），面積分別為00㎡(即編號B)、00㎡(即編號C)、00㎡(即編號D)、00㎡（即編號E)，亦有卷附臺南市00地政事務所114年10月27日土地複丈成果圖（參本院卷第123頁）可參。

3.由前揭土地複丈成果圖計算被告占用面積：系爭00地號面積為00㎡，扣除編號F之通道面積00㎡後，剩餘面積為00㎡(即00-00=00)，依系爭分管協議書約定兩造得使用各1/2即00㎡(即00/2=00)。而被告目前實際使用土地南側部分為編號B、C、D、E部分，其面積總和為00㎡（即00+00+00+00=00)，顯未逾兩造約定各自使用1/2之範圍，被告實無原告所指有竊佔原告部分房地之行為。

4.再查，系爭00地號土地上原本設有廁所供兩造使用，於原告100年7月間以贈與為登記原因辦理所有權移轉登記前，被告占用使用之面積較少，直至兩造父親王勝義要求將廁所拆除後，被告使用範圍乃向北側延伸至現今使用之位置。本件倘依原告主張兩造分管界線係在已遭拆除之原有廁所位置（即前揭土地複丈成果圖所示編號C、D之位置），被告得使用之面積僅有編號E之部分，其面積僅有00㎡，與前述兩造簽立之分管協議書約定各自分管使用1/2之面積00㎡，相差甚遠，顯與系爭分管協議書約定不符，原告主張系爭分管協議書約定之分管位置係在已遭拆除之原有廁所位置云云，顯與實情不符。

（四）再者，兩造自100年7月間協議分管約定後，被告根本無法

進入原告分管的位置，亦無原告所主張被告有切斷大門電源致其無法開門進出、竊佔電源箱致其無法進行修護等情，且原告亦從未告知被告上情，原告主張，與事實不符。

（五）聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項：

（一）兩造為姊弟關係，原告原為坐落臺南市○○區○○段000地號土地（權利範圍00/00）、同段00地號土地（權利範圍全部）（以下合稱系爭土地），及其上同段00建號建物（門牌號碼：臺南市○○○路00號，權利範圍全部，下稱系爭建物）（系爭土地與系爭建物以下合稱系爭不動產）之所有權人，於100年7月1日將其所有系爭不動產持分1/2贈與被告（下稱系爭贈與契約），並於100年7月15日完成所有權移轉登記，被告成為同段00地號土地應有部分00/00、同段00地號土地應有部分1/2、同段00建號建物應有部分1/2（以下合稱系爭贈與不動產）之所有權人。

（二）兩造於100年7月18日訂立「共有土地、建物分管協議書」（見本院卷第73、75頁，下稱系爭分管協議）。

（三）兩造在100年7月18日訂立系爭分管協議之前，原告占有系爭建物範圍如複丈日期114年10月27日土地複丈成果圖（見本院卷第123頁，下稱附圖）編號A、B、D所示，面積共00㎡；被告占有系爭建物範圍如附圖編號C、E所示，面積共00㎡。

（四）目前原告占有系爭建物範圍如附圖編號A所示，面積00㎡；被告占有系爭建物範圍如附圖編號B、C、D、E所示，面積共00㎡。

四、得心證之理由：

（一）原告主張兩造依據系爭分管協議書，約定原告管理占有之範圍為附圖編號A 、B 、D之房地，被告管理占有之範圍

為附圖編號C、E之房地，是否屬實？經查：

1.系爭分管協議書就兩造各自分管之範圍約定：「…茲為便於土地利用及地籍管理，乃由共有人協議分管土地、建物部分〔詳如附圖〕，現有通道由立協議書人維持共有，雙方並不得以任何形式阻礙現在通道使用…」等語，此有系爭分管協議書在卷可憑（見本院卷第73、75頁）。查系爭分管協議書之附圖乃影印地籍圖謄本為底稿，再以手寫方式加註分界線、文字作為說明，系爭00地號土地以虛線分為南、北兩側，北側歸原告管理使用，南側歸被告管理使用。再參以兩造僅共有00地號土地應有部分00分之00，另有共有人朱峻杉未參與分管協議，且00地號土地之使用分區屬於公共設施之廣場用地，以供人行廣場及公共開放空間使用為主，並容許作建築物之進出道路及設置出入口指示牌，並不得為專用之特性，再者系爭分管契約的附圖，就00地號土地有西側部分並未分配，既不在被告分配的甲範圍，也不是原告的乙範圍，顯然就此並未約定專用，足證兩造於系爭分管協議約定專有使用之範圍應僅限於00地號土地，而不及於00地號土地，先予敘明。

2.原告主張兩造間之分管協議即是按當時占有之現況，即原告管理占有附圖編號A、B、D之房地，被告管理占有之範圍為附圖編號C、E之房地云云。然查，系爭分管協議書附圖的製作未經測量，故該附圖虛線正確位置在何處已無法確定，然該界址係一條直線，如原告主張屬實，原告分配附圖編號A、B、D，被告分配分配附圖編號C、E，則二人分管界線會成為類似Z字形的曲線，與系爭分管協議書之附圖圖面不符，原告主張尚難遽以採信。

3.又查證人即原告之姊ＡＯ１到庭證稱：「100年7月18日我爸爸、我、ＡＯ３、王玉玲知道ＡＯ５跟ＡＯ３要做分管協議，我們當天知道這個事情有勸爸爸，但沒有效果。…（問：你所述的分管協議情形為何？）那天我爸爸說要把那個土地做一些處理，我跟妹妹王玉玲有過去要阻止我爸

爸，因為這個土地是媽媽留下來給弟弟的，我們覺得應該要給弟弟，不應該這樣處理。（問：當時分管協議如何訂定？內容？）以廁所為界，前面屬於Ａ０５，後面歸Ａ０３。（提示共有土地建物分管協議書及附圖，問：這是當時訂定的協議書跟附圖嗎？）是。（問：該附圖上分管的虛線界線如何訂立出來？）當時協議是我爸爸提出以這條線為基礎，界定，我知道Ａ０５當時是在前面他自己的辦公室裡。（問：該附圖上分管的虛線界線如何訂立出來？何人畫出來？現實上界線在什麼位置？）當時是以廁所，虛線那條就是廁所。廁所有分大間跟小間，大間是Ａ０５的，小間是我弟弟的。（提示本院卷第133頁複丈成果圖，問：C、D分別是大間廁所、小間廁所？）D是Ａ０３的，C是Ａ０５的。（提示協議書附圖，本院卷第75頁，問：若按照證人所述小間廁所歸原告分管、大間歸被告分管，則為何只有畫壹條直線？）那時這個分管協議那個線，當初他們去簽時，我是知道廁所，他們去簽時我沒有看到這張。（問：他們簽署分管協議時，兩造應有部分各二分之一，建物及土地各自管理範圍為何？是否是各管理建物一半、土地一半？）不是，他們以廁所前面跟後面，沒有所謂的一半。（問：為何他們的分管範圍會跟應有部分不一樣？）我不知道這條線是當初他們簽的，我們是女兒，可是這條線他們簽的內容我不知道。我知道當時的人，但上面也沒有我簽名，我也沒有辦法看到這張。可是簽時我知道有這回事，我們在場知道這件事。（問：你沒有看到協議書內容，只知道他們在現場講要以廁所為界？）是。這張應該是他們有去申請簽的，簽的人我知道是誰，因為我爸爸不太看重我，所以我沒有看到這張。（問：該協議書及附圖是在現場簽的嗎？有無看到他們在現場簽？或是在現場只有討論分管內容，並無簽該張分管協議書？）我知道有簽這張，但我爸爸沒有拿給我看，我跟我妹妹是要來阻止這件事的，我們覺得這土地是弟弟

的。（問：那天在現場除了你跟你妹外，還有誰？）我爸爸、Ａ０３。（問：那天Ａ０５沒有在場嗎？）他在他自己前面那塊地的辦公室裡。（問：在分管協議簽訂前，他們佔有現況就按照廁所為界，一人佔南邊、一人佔北邊？）是的。（問：若被告Ａ０５沒有在現場，你如何知道他們已經有協議以廁所為界訂立分管範圍？）這件事情其實一開始我們也都是不知情，是到事情發生當下臨時接到電話，我爸爸說要把前面的土地歸給Ａ０５，我怎麼會知道這個協議是，我不知道我爸爸為什麼會這麼做。（問：若被告Ａ０５沒有在現場，你如何知道他們已經有協議、Ａ０５有同意以廁所為界訂立分管範圍？）那時我爸爸一直跟我們強調是以廁所為界線，現場爸爸一直很激動的確定的。（提示分管協議書，本院卷第73頁，問：見證人是誰？）我後媽。（問：當天他有無在現場？）沒有。…（問：剛才審判長提示的協議書及附圖，是否知道在哪裡製作？）好像是地政所產生出來的。（問：是否知道怎麼做出來的？如何寫出來的？有無當場看到協議書怎麼寫？）我說過了，他們當場寫了我爸爸沒有給我看。（問：協議書內容？附圖如何製作出來？協議書上文字如何作的？）事務所做出來的。（問：有無看到協議書在現場寫？）我沒有看到他們在那邊寫。（問：該協議書是打字，是打好到現場給他們做簽名蓋章？或是現場打字現場列印出來？何人擬這些內容？）我只有看到他們簽協議書。（問：簽時上面的字已經打好了？）是。（問：你說是看到何人在上面簽名？）Ａ０３簽Ａ０３的，Ａ０５各自簽。Ａ０５在前面簽。（問：你現場看到何人簽名？）Ａ０３跟王勝義。（問：其他人？）我不知道，我沒有看到。（問：剛才證人所述附圖是地政事務所做的，是否意思是這是地籍圖謄本？）是。（問：上面畫通道跟虛線是何人畫上去的？何人寫通道等字？何人打上字體？）回想起來應該是地政那邊所作的。（問：你認為是地政做

的？）是。」等語（見本院卷第165-173頁）。依據證人ＡＯ１之證詞，其於兩造訂立系爭分管契約時在場，兩造以附圖編號C、D廁所為分界，原告管理A、B、D，被告管理C、E云云。然查，110年7月18日簽署系爭分管協議時，證人ＡＯ１並未看到系爭分管協議書之書面資料，且協議時被告並無在場，而是在自己辦公室中，故證人並未目睹被告已同意以廁所為分界，原告管理附圖編號A、B、D範圍，及被告管理附圖編號C、E範圍，況如前所述，如以上開分管範圍，系爭分管協議書的附圖，不可能標示直線，故證人ＡＯ１之證詞尚不足以證明兩造分管協議以廁所為分界，原告管理附圖編號A、B、D範圍，及被告管理附圖編號C、E範圍之事實為真正。

4.此外，原告未能舉證證明，兩造間之系爭分管協議係以廁所為分界，原告管理附圖編號A、B、D範圍，及被告管理附圖編號C、E範圍，其主張為無可採。

（二）原告主張兩造訂立系爭分管協議書後，被告基於竊佔之犯意，擴建並逕自占有原告管理之附圖編號B、D之房地，是否屬實？經查：

1.按土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，司法院釋字第451號解釋可資參照。復按意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，應論處竊佔罪行；又一部分為他人所有者，亦以他人所有物論；另各共有人之共有權係抽象的存在於共有物之全部，並非有具體的特定部分，因此共有人若未得全體共有人之同意即擅自佔用共有物之具體特定部分，其有不法利益之意圖甚為顯然，是占有人之行為應構成竊佔罪；縱就不動產具有共有關係，亦難依比例計算而可擅自佔用該不動產（最高法院88年度台上字第1289號、84年度台非字第181號、 382、413號裁判意旨參照）。故刑法第320條第2項之竊佔罪，所謂

竊佔「他人」的不動產，包括行為人與他人「共有」的不動產而言，是若共有人間並未訂定分管契約以約定得使用共有物之特定部分，於未經全體共有人同意之情形下，任一共有人擅自佔用一部或全部共有物而為使用、收益，自仍應構成竊佔罪。

2.兩造在100年7月18日訂立系爭分管協議之前，被告占有系爭建物範圍如附圖編號C、E所示，面積共00㎡；兩造訂立系爭分管協議之後，目前被告占有系爭建物範圍如附圖編號B、C、D、E所示，面積共00㎡等情，此為兩造所不爭執（見本院卷第138、139頁），此部分之事實應可認定為真正。

3.原告主張被告在訂立分管協議後，占有使用原先由原告占有之附圖編號B、D之範圍，乃構成竊佔罪云云。然查：

⑴兩造訂立系爭分管協議書及附圖，無證據證明係以占有現況即廁所為界，且該界址線並非測量後繪製，故在現實上無從依該條虛線界址確認兩造分管界線所在位置，先予敘明。

⑵系爭分管協議書為「共有土地、建物分管協議」，分管之標的包括系爭建物，惟系爭建物之登記面積為00㎡（見本院卷第34頁），實際測量結果為00㎡（即附圖ABCDGI），分管附圖上並無將系爭建物之範圍標示出來，僅以地籍圖為底稿，手繪扣除通道後，在約略二分之一的位置一分為二，顯示係以土地為基準做分配。故系爭分管協議書之附圖僅能做為示意圖，即兩造約定原告分管00地號土地北側及其上建物、被告分管00地號土地南側及其上建物，分管之面積既無特別約定，應按其應有部分各2分之1應可認定。

4.再查，系爭00地號土地面積為00㎡，扣除供通道使用之編號F面積00㎡，其餘00㎡，由兩造按應有部分比例占有使用，每人可使用00㎡，目前被告占有附圖編號B、C、D、E所示，面積共00㎡，並未逾越其可使用之範圍。

5.按「意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處五年以下有期徒刑、拘役或五十萬元以下罰金。意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷。」民法第320條第1、2項定有明文。竊佔罪之成立須行為人為自己不法之利益而竊佔他人之不動產始能成立，兩造訂立系爭分管契約就系爭00地號土地之管理使用，僅以附圖示意，約定按其應有部分，原告使用北側、被告使用南側，被告因見其使用面積不及應有部分，故向北延伸使用範圍，再增加占有使用B、D之房地，然未逾其應有部分之面積，難認有何意圖為自己不法之利益而構成竊佔罪，從而，原告主張被告係基於竊佔之犯意，占有使用編號B、D之房地，尚嫌無據。

（三）原告主張因被告竊佔原告之附圖編號B、D之房地，原告依民法第416條第1項第1款之規定，撤銷系爭贈與契約，被告依民法第179條之規定，應將系爭贈與不動產返還原告，是否有理由？經查：

1.「受贈人對於贈與人，有左列情事之一者，贈與人得撤銷其贈與：一、對於贈與人、其配偶、直系血親、三親等內旁系血親或二親等內姻親，有故意侵害之行為，依刑法有處罰之明文者。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第416條第1項第1款、第179條分別定有明文。

2.兩造就共有之系爭00地號土地及其上建物已訂有系爭分管契約，該分管契約並非以廁所為分界，分管契約之附圖約定北側由原告占有使用、南側由被告占有使用，被告依該分管協議書意旨，在其應有部分範圍內，占有使用附圖編號B、C、D、E之房地，難認被告有為自己之不法利益，竊佔編號B、D房地之情事，原告以被告犯竊佔罪為由，請求撤銷系爭不動產贈與契約，並依民法第179條之規定，將系爭贈與不動產返還原告為無理由。

五、綜上所述，原告主張被告竊佔附圖編號B、D之房地，原告依民法第416條第1項第1款之規定，撤銷系爭贈與契約，及依民法第179條之規定，請求將系爭贈與不動產返還原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，應一併駁回之。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書 記 官　高培馨