

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第647號

原告 張志誠

訴訟代理人 林國明律師

被告 何宥蓁

訴訟代理人 吳宛麟

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國113年1月30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。

理 由

一、原告主張：伊因拍賣而取得坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）、權利範圍40分之10，系爭土地現況為臺南市安南區安和路1段285巷道路用地。而被告所有之門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）的圍牆，無權占用系爭土地如臺南市安南地政事務所民國112年7月31日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、B位置（下合稱系爭地上物），爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物，將該部分土地返還予原告及其他共有人等語。並聲明：被告應將坐落系爭土地上如附圖所示A位置、面積7.77平方公尺，及B位置、面積0.31平方公尺之系爭地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人；願供擔保請准宣告假執行（見簡字卷一第91頁）。

二、被告則以：系爭房屋在數10年前即興建如現況，並使用迄今，被告家族數10年來世居系爭房屋，系爭土地及其周圍土地由訴外人林玉梅於68年間聲請裁判分割，系爭土地當初分配時，共有人彼此都知道應有位置和使用權利，也都口頭同意現況使用方式，雖無書面文字協議，惟彼此信守承諾，依

01 現況使用歷經數10多年互不干涉，足徵系爭土地共有人間有
02 默示分管契約，78年間系爭土地才經政府編列為既成道路公
03 共設施保留地，系爭土地原共有人吳忠兼的權利範圍40分之
04 10遭法院拍賣時，109年度司執字第106079號拍賣公告已載
05 明系爭房屋的圍牆坐落在系爭土地，原告任職土地開發及建
06 設公司高層主管，明知系爭土地之情況，卻仍購買以圖轉作
07 容積率，拍賣取得後不斷對系爭土地周圍房屋所有權人訴訟
08 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免
09 為假執行（見簡字卷一第30頁）。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定
12 部分而為管理之契約，惟在約定此項分管契約時，各共有人
13 依分管契約占有共有物之特定部分，不以按應有部分計算者
14 為限，較應有部分換算為多或為少者，固無不可，且部分共
15 有人有未占有共有物之情形者，甚或將部分共有物交予第三
16 人占有而為使用收益者，亦應包括在內。又共有物分管契
17 約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表
18 示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之
19 舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法
20 院87年度臺上字第1359號判決意旨參照），且共有物分管之
21 約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範
22 圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使
23 用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非
24 不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第13
25 77號判決意旨參照）。次按所謂分管契約係指共有人間約定
26 各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，不動產共
27 有人間關於共有物使用、管理之約定，對於應有部分之受讓
28 人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知
29 者為限，始具有效力，業經司法院大法官會議釋字第349號
30 解釋在案。故在民法第826條之1規定修正施行前成立之分管
31 契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依司法院大

法官釋字第349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷（最高法院107年度台上字第70號裁判參照）。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，而應受分管契約之拘束（最高法院98年度台上字第633號裁判參照）。

(二)經查：

- 1.證人即系爭土地共有人吳政達到庭結證稱：我住在被告他們家(即系爭房屋)前面，門牌號碼安和路1段263巷42號，我從出生就住在那裡，一直到現在還住在那裡，系爭房屋很早就以前就蓋好了，大家都沒意見等語（見簡字卷二第59至60頁）；證人即系爭土地共有人吳沛宸到庭結證稱：被告是我嫂嫂，系爭房屋是我娘家，我從小住在那裡，系爭房屋誰蓋的我不知道，什麼時候蓋的我也不知道，系爭房屋的圍牆古早就有了，系爭土地附近住的都是親戚，大家都走系爭土地通行，大家的房子蓋的時候就留這一條路要讓大家走，幾10年來都這樣走、這樣住，我從小就住在這裡，房子幾10年都長這樣，大家都沒有意見等語（見簡字卷二第62至64頁）。
- 2.本院審酌吳政達、吳沛宸分別生於民國48、45年間，於隔離訊問之情形下，皆證稱系爭地上物於伊等小時候即存在，且自伊等記事起，系爭土地即如現況使用，共有人各自整理各自房屋前面的道路用地。則據上開證述可知，系爭地上物至遲於45年前即已存在，且系爭土地之各共有人有各自使用管理之位置，代代相傳而未聞有糾紛。從而，依各共有人對系爭土地各自管領部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，均未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。
- 3.又被告於本案訴訟期間向系爭土地共有人及其繼承人取得共有土地使用同意書多達41份（見簡字卷一第145至227頁），

01 期間均未見其他共有人表示異議，更足徵系爭土地共有人確
02 有系爭土地默示分管契約存在。

03 4.原告係經由本院強制執行拍賣程序取得系爭土地、權利範圍
04 40分之10，本院民事執行處拍賣公告已載明：系爭房屋圍牆
05 部分坐落於系爭土地，系爭地上物占有系爭土地之法律關係
06 及系爭土地有無分管契約不明等語，有本院依職權調閱本院
07 109年度司執字第106079號卷宗核閱無訛，則原告倘依社會
08 一般交易習慣探訪系爭土地周圍鄰人，自得輕易查明系爭土
09 地默示分管契約之情。

10 5.另原告復主張：縱部分共有人曾同意被告就系爭土地現況使
11 用，亦悖於公共利益而違反民法第72、148條之規定，其同
12 意亦屬無效云云。惟系爭土地使用分區為細部計畫道路用
13 地，有全國土地使用分區資料查詢系統表在卷可佐（見簡字
14 卷一第99頁）。而公共設施保留地在未取得前，得申請為臨
15 時建築使用、依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其
16 指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較
17 輕之使用，都市計畫法第50條第1項、第51條定有明文；另
18 都市計畫公共設施保留地(以下簡稱公共設施保留地)除中
19 央、直轄市、縣(市)政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核
20 定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人
21 申請作臨時建築之使用；本辦法所稱臨時建築權利人係指土
22 地所有權人、承租人或使用人依本辦法申請為臨時建築而有
23 使用權利之人，都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法
24 第2條、第3條均有明文，足見公有設施保留地在國家徵收之
25 前，土地所有權人仍可對該土地為使用、收益，並不因土地
26 經劃分為公有設施保留地，而毫無經濟上使用、收益價值。
27 則系爭土地固經編為計劃道路公共設施保留用地之土地，然
28 土地所有權人依法本得繼續為原來之使用，況系爭地上物占
29 用系爭土地面積僅分別為7.77、0.31平方公尺，且位在系爭
30 土地邊緣處(參附圖)，並未有妨礙公眾往來通行之虞，原告
31 主張分管契約無效云云，委無足取。

01 (三)綜上，系爭土地共有人間就系爭地上物占用系爭土地如附圖
02 編號A、B部分，存有默示分管契約，原告可得而知前情，應
03 受默示分管契約拘束，再該默示分管契約並不因其為公共設
04 施保留地而無效，其訴請被告拆除系爭地上物，並無理由。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系
06 爭地上物，騰空返還占用土地予原告及其他全體共有人，即
07 無理由，應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
09 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

12 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

13 法 官 王淑惠

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

18 書記官 洪凌婷