

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第786號

上訴人 林麗娟

訴訟代理人 陳敬穆律師

複代理人 楊家寧律師

被上訴人 林聰明

陳玟伶

方游寶珠

方志雄

上二人共同

訴訟代理人 方順一

被上訴人 方建智

訴訟代理人 吳錫銘律師

受告知人 方芳宗

元邦建設開發股份有限公司

上一人之

法定代理人 黃佳祺

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國110年9月14日臺灣宜蘭地方法院109年度重訴字第97號第一審判決提起上訴，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項至第三項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人林聰明、陳玟伶、方游寶珠、方建智應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○地號土地上如附圖所示C部分（即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○○巷○○號房屋，面積72.39平方公尺）拆除後返還該部分土地予上訴人及其他共有人。

被上訴人方志雄應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○地號土地如

01 附圖所示A部分（即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○○巷
02 ○○號房屋，面積54.51平方公尺）拆除後返還該部分土地予上
03 訴人及其他共有人。

04 廢棄部分之第一、二審訴訟費用，由被上訴人林聰明、陳玟伶負
05 擔百分之十九，方游寶珠及方建智各負擔百分之十九，餘由被上
06 訴人方志雄負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 被上訴人林聰明、陳玟伶（下各稱姓名，與方游寶珠、方志
10 雄、方建智合稱被上訴人）經合法通知未於言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之
12 聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、上訴人主張：伊為坐落宜蘭縣○○鄉○○0段00地號土地
15 （下稱系爭土地）之共有人（應有部分1/72），被上訴人為
16 附表一編號1、2所示房屋（下合稱系爭房屋）之事實上處分
17 權人，無權占用系爭土地如附表一「附圖編號」、「占用面
18 積」欄所示部分，爰依民法第821條、第767條第1項規定，
19 求為命被上訴人拆除系爭房屋並返還占用部分土地之判決。

20 二、被上訴人方面：

21 (一)被上訴人方游寶珠、方志雄（下各稱姓名）則以：伊等為系
22 爭土地共有人，系爭房屋為方氏宗親所建，由方氏祖譜可知
23 興建期間至少149年之久，系爭土地既劃分特定範圍容忍各
24 自占用土地使用收益，自己成立默示分管契約。又上訴人買
25 受系爭土地時，其前手並未通知被上訴人行使優先承買權，
26 致伊等權益受損，上訴人提起本件訴訟，自屬權利濫用及違
27 反誠信原則等語，資為抗辯。

28 (二)被上訴人方建智（下稱姓名）則以：系爭土地於民國35年間
29 為方阿獅、方阿正、方阿令、方阿惟、方坤聘等5人（下稱
30 方阿獅等5人）共有，並口頭約定各房使用系爭土地之位
31 置，及在其上興建系爭房屋，自有分管契約存在；況上訴人

買受系爭土地應有部分時，應已知悉系爭房屋存在已久，猶提起本件訴訟，顯屬權利濫用及違反誠信原則等語，資為抗辯。

(三)林聰明、陳玟伶未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)林聰明、陳玟伶、方游寶珠、方建智應將附表一編號1房屋拆除，並將占用如附表一編號1「附圖編號」、「占用面積」欄所示土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。(三)方志雄應將附表一編號2房屋拆除，並將占用附表一編號2「附圖編號」、「占用面積」欄所示土地騰空返還上訴人及其他全體共有人（上訴人撤回上訴及原審原告李世豪提起上訴復撤回上訴部分，業已確定，均非本院審理範圍，下不贅述）。方游寶珠、方志雄、方建智則答辯聲明：上訴駁回。

四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對於原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院92年度台上字第312號判決要旨參照）。經查：

(一)上訴人主張其與林聰明、陳玟伶、方游寶珠、方志雄及受告知人方芳宗均為系爭土地之共有人，應有部分如附表二「應有部分」欄所示；林聰明、陳玟伶、方游寶珠、方建智為附表一編號1房屋之事實上處分權人，方志雄則為附表一編號2房屋之事實上處分權人；附表一編號1房屋係磚木造鐵皮頂（部分瓦頂），門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷00號，占用系爭土地如附圖編號C所示面積72.39平方公尺；附

表一編號2房屋係磚造鐵皮頂，門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷00號，占用系爭土地如附圖編號A所示面積54.51平方公尺等事實，有系爭土地謄本、房屋稅籍證明書、台灣電力股份有限公司宜蘭區營業處函覆之用電資料可證（見原審卷第42至52、33至36、143至146、153、37、147、154、156至161頁），並經原審至現場履勘及囑託宜蘭縣羅東地政事務所測量明確，有勘驗筆錄、複丈成果圖可稽（見原審卷第111至113頁、第167頁），且為方游寶珠、方建智、方志雄所不爭執（見本院卷二第10頁），又林聰明、陳玟伶已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，堪認上訴人主張被上訴人有事實上處分權之系爭房屋占用系爭土地如附表一「附圖編號」、「占用面積」欄所示部分等事實，應為真正。

(二)方建智辯稱：系爭土地原為其祖先方阿獅等5人共有，其等口頭達成分管協議，約定之內容即如系爭房屋坐落位置及面積，其占用系爭土地有正當權源云云。查系爭土地前為方阿獅等5人共有乙情，固據方建智提出共有人名簿及手抄登記謄本為證（見本院卷一第19至22頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷三第16頁），堪認為真實。惟系爭土地縱原為方氏宗親所有，亦難遽認其等間必有達成分管之約定，方建智迄無提出方阿獅等5人就系爭土地之用益成立分管契約之證明，自難採認其主張。況按分管契約是共有人間關於共有物管理之約定，非以發生共有物之物權變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，而係債權契約，除另依民法第826條之1規定對於應有部分之受讓人或取得物權之人產生物權上拘束效力外，否則僅係分管契約當事人即訂定該契約之共有人間受到拘束。上訴人係於109年2月10日因買賣取得系爭土地應有部分，斯時系爭土地登記謄本並無關於共有物使用管理約定之登記，亦有系爭土地登記謄本及上訴人與前手之土地登記申請書暨買賣移轉契約書可參（見原審卷第42至52頁、第25

01 3至265頁），是縱方阿獅等5人間原有分管契約約定，亦無
02 從拘束上訴人。

03 (三)方游寶珠、方志雄復辯稱：從方氏祖譜可知興建期間至少14
04 9年之久，系爭土地既劃分特定範圍容忍各自占用土地使用
05 收益，亦已成立默示分管契約云云。惟按共有物分管契約，
06 固不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示
07 亦包括在內，而所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動
08 或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈
09 默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，
10 不得謂為默示之意思表示。查方游寶珠、方志雄於本院自
11 承：默示分管契約存在何人間伊也不知道，因為伊是後代等
12 情（見本院卷三第15頁），則方游寶珠、方志雄就系爭土地
13 全體共有人對於系爭房屋之興建是否歷時百年均互相容忍、
14 未予干涉等情，實無法知悉；復未就系爭土地共有人間有何
15 舉動或特別情事，足以推知全體共有人已成立默示分管契約
16 等情舉證證明，是其等主張系爭土地共有人就系爭房屋之興
17 建成立默示分管契約云云，亦難認有據。

18 (四)至方游寶珠、方志雄辯稱上訴人買受系爭土地時，其前手並
19 未通知被上訴人行使優先承買權，致伊等權益受損，不得請
20 求其等拆屋還地云云。惟按各共有人，得自由處分其應有部
21 分；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同
22 或單獨優先承購，民法第819條第1項、土地法第34條之1第2
23 項定有明文。另按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣
24 共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨
25 優先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知
26 優先承買人而與第三人訂立買賣契約書，其契約不得對抗優
27 先購買權人之規定；故該條項之優先承購權係指他共有人於
28 共有人出賣其應有部分時，對該共有人有請求以同樣條件訂
29 立買賣契約之權而言，此項優先購買權屬債權性質，故共有人
30 倘違反法律規定將其應有部分出賣與他人，已依法取得所有
31 權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為

之登記（最高法院83年度台上字第220號民事判決意旨參照）。從而，上訴人購買系爭土地應有部分時，其前手縱未通知其他共有人優先承購，亦不影響上訴人已依法取得系爭土地應有部分，其自得行使所有人之權利，方游寶珠、方志雄前開所辯，即無足取。

(五)末按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。上開規定旨在限制權利人行使權利，不可專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照）。查上訴人為系爭土地共有人之一，其基於共有人地位，請求被上訴人拆除房屋返還占用土地予自己及全體共有人，本屬正當權利之行使；又附表一編號1房屋構造別為木時磚造（磚石造），附表一編號2房屋構造別則為木時磚造（雜木），系爭房屋起課年月均為57年1月、折舊年數均為53年等情，有房屋稅籍證明書在卷可佐（見原審卷第34、36頁）；而附表一編號1房屋年久失修、外觀老舊且周圍雜草叢生，附表一編號2房屋現為鐵皮倉庫，亦有現場照片可證（見原審卷第117、121頁），是依系爭房屋屋齡、屋況可知其經濟價值非鉅，則上訴人請求被上訴人將系爭房屋拆除並返還予自己及系爭土地全體共有人，非僅使自己獲得極少利益，造成被上訴人或國家社會受有極大損害，自非以損害被上訴人為主要目的，核無權利濫用或違反誠信原則之情。方游寶珠、方志雄、方建智前開所辯，亦不足採。

五、綜上所述，上訴人依民法第821條、第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除系爭房屋並將占用附表一「附圖編號」、「占用面積」欄所示土地騰空返還上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段、後段、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 22 日

民事第十八庭

審判長法 官 管靜怡

法 官 林政佑

法 官 陳 瑜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 8 月 22 日

書記官 江怡萱

附表一：

編號	事實上處分權人	門牌號碼	附圖編號	占有面積	備註
1	林聰明、陳玟伶、方游寶珠、方建智	宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷00號	C	72.39平方公尺	林聰明、陳玟伶、方建智已將其等持分轉讓受告知人元邦建設開發股份有限公司、方芳宗
2	方志雄	宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷00號	A	54.51平方公尺	

01 附表二：
02

兩造及受告知人應有部分比例		
稱謂	共有人	應有部分
上訴人	林麗娟	72分之1
被上訴人	林聰明	24分之1
被上訴人	陳玟伶	36分之1
被上訴人	方游寶珠	36分之1
被上訴人	方志雄	24分之1
受告知人	方芳宗	36分之1