

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第207號

上訴人 楊禮維

謝錦堂

共同

訴訟代理人 陳崇善律師

上訴人 謝錦輝

謝錦龍

謝永成

謝碧煌

被上訴人 陳靜怡

訴訟代理人 李宏文律師

複代理人 蔡佩儒律師

朱婉宜律師

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12月17日臺灣士林地方法院109年度訴字第1487號判決提起上訴，經本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴訟標的，對於共同訴訟之各人，必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件上訴人謝碧煌、謝錦輝、謝錦龍、謝永成（下分稱其名）在原審與上訴人謝錦堂（下分稱其名）為被上訴人起訴拆除原判決附圖（下稱附圖）所示編號B、C部分之共有地上物並返還所占有之土地，該

01 訴訟標的對於謝碧煌、謝錦輝、謝錦龍、謝永成、謝錦堂
02 必須合一確定。是故，就上開部分土地返還，雖僅謝錦堂
03 聲明上訴，依前開規定，該上訴效力應及於謝碧煌、謝錦
04 輝、謝錦龍、謝永成，合先敘明。

05 二、上訴人謝碧煌、謝錦輝、謝錦龍、謝永成經合法通知，無
06 正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
07 386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯
08 論而為判決，合先敘明。

09 貳、實體部分

10 一、被上訴人主張：上訴人楊禮維（下分稱其名）未經伊及其
11 他共有人同意，以其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路
12 0段000巷0號未辦保存登記建築物（下稱系爭9號建築物）
13 無權占用伊共有坐落同市區○○段0○段000地號土地（下
14 稱系爭土地）如附圖所示編號A部分；謝錦堂、謝碧煌、
15 謝錦輝、謝錦龍、謝永成以其所有門牌號碼同市區○○○
16 路0段000巷0號未辦保存登記建築物（下稱系爭6號建築
17 物）無權占用系爭土地如附圖所示編號B、C部分。其等自
18 應拆除占用之地上物，並返還伊及其他全體共有人占有之
19 土地部分等情。爰依民法第767條第1項、第821條之規
20 定，求為命上訴人分別拆除上述占用地上物，將所占有土
21 地部分返還被上訴人及其他全體共有人之判決（未繫屬本
22 院者，不予贅述）。原審為上訴人該部分不利之判決，上
23 訴人不服提起上訴，答辯聲明：上訴駁回。

24 二、上訴人則以：謝錦堂、謝碧煌、謝錦輝、謝錦龍、謝永成
25 之長輩謝興來、謝武吉於日據時期曾與訴外人即被上訴人
26 之前手(或前前手)及其他共有人之長輩謝國欽、謝瓜欉、
27 謝番、謝海燕等人簽署招曠厝地契約承租系爭土地建築房
28 屋並世代居住於該處。故係基於繼承長輩與出租人間之基
29 地租賃契約，繼續占有系爭土地，並非無權占有。另楊禮
30 維之祖父輩係基於與地主間之租約而占有使用系爭土地如
31 附圖所示編號A部分，並支付租金，地價稅等。被上訴人

01 係後來買受系爭土地應有部分者，於買賣之際，應知或可
02 得而知系爭土地上已為上述建築物所占用，自應受到分管
03 之拘束等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴
04 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及
05 假執行之聲請均駁回。

06 三、查，被上訴人為系爭土地共有人之一，應有部分為48分之
07 3。楊禮維以系爭9號建築物占有系爭土地如附圖所示編號A
08 部分，面積170.12平方公尺；謝錦堂、謝碧煌、謝錦輝、謝
09 錦龍、謝永成以共有系爭6號建築物占有系爭土地如附圖所
10 示編號B部分面積86平方公尺、C部分面積12.87平方公尺。
11 有土地登記謄本、地籍圖謄本、照片等件可資佐據（見原審
12 卷第14至19、22、20頁），並經原審於民國110年4月23日會
13 同兩造及地政人員至系爭土地履勘，製有勘驗筆錄、複丈成
14 果圖，攝有現場照片可按（見原審卷第356、386、358至378
15 頁）。兩造均不爭執（見本院卷二第101頁），堪認為真
16 實。

17 四、被上訴人主張其為系爭土地共有人，上訴人應拆除無權占有
18 系爭土地之地上物等節，為上訴人否認，且以前詞置辯，經
19 查：

20 （一）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

21 又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
22 之請求，民法第767條第1項、第821條分別定有明文，被
23 上訴人為系爭土地之共有人之一，且上訴人所有建築物無
24 權占有系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，均如前
25 述。被上訴人主張上訴人應拆除所有占用系爭土地之建築
26 物，返還被上訴人及其他全體共有人占有之土地部分，尚
27 無不合。

28 （二）謝錦堂固以其與謝碧煌、謝永成、謝錦輝、謝錦龍之長輩
29 謝興來、謝武吉於日據時期曾與被上訴人之前手(或前前
30 手)及其他共有人之長輩謝國欽、謝瓜穰、謝番、謝海燕
31 等4人簽署招瞞厝地契約承租系爭土地建築房屋並世代居

01 住於該處，辯稱：其等係基於繼承長輩與出租人間之基地
02 租賃契約，繼續占有系爭土地，並非無權占有云云。並提
03 出招曠厝地契約、領收證、族譜等件為據（見原審卷第
04 178至179、180、182頁）。且在本審亦查明系爭土地重測
05 前（含日據時期）地號為溪洲底段溪洲底小段661地號
06 （即芝蘭一堡溪洲底庄土名溪洲底661番地），於日據時
07 期之明治、昭和時期之土地臺帳記載土地所有權人曾有
08 「謝國欽、謝瓜欉、謝番」等人；又「謝海燕」為訴外人
09 謝海根之弟，謝海根原為系爭土地之共有人，嗣因於明治
10 40年12月25日死亡，謝海燕因戶主相續，而繼承謝海根在
11 系爭土地之一切權利義務，與招曠厝地契約出租人之記載
12 一致，有臺北市士林地政事務所111年12月29日北市土地
13 登字第1117021265號函及其附件土地臺帳；同市區戶政事
14 務所112年3月21日北市士戶資字第1127002215號函及戶籍
15 謄本足稽（見本院卷一第229、232、321、363頁）。惟謝
16 錦堂就其與謝碧煌、謝永成、謝錦輝、謝錦龍如何繼受招
17 曠厝地契約之權利義務關係乙節，並未舉證以明，已有疑
18 義。又細繹招曠厝地契約上之記載：「…曠限六年為滿自
19 明治四拾叁年拾壹月貳拾四日起至全四拾九年拾壹月貳拾
20 四日止限滿之日任聽業主起耕別曠他人不敢異言…」等語
21 （見本院卷一第227頁），承租人在系爭土地之曠耕權
22 利，於日據時期之明治49年11月24日即屆期而應已消滅，
23 謝錦堂與謝碧煌、謝永成、謝錦輝、謝錦龍並無可資繼受
24 之權利。是項抗辯，並不可採。

25 （三）楊禮維則以其自祖父輩時期，即已經居住於系爭9號建築
26 物，並支付系爭土地所有權人租金，且代付地價稅，故與
27 系爭土地所有權人間應存有租約（基地租賃契約）云云為
28 辯。提出由訴外人謝兩全、謝和南領收之收據；由謝萬全
29 （已歿）、謝誌堅所代收，抬頭為「…年地價稅收費證
30 明」之領據；另有69、70、71、78、79等年度地價稅繳款
31 書等件為證（見原審卷第184至188、190至196、198至203

頁）。並聲請證人謝誌堅證稱：其於領據所載日期，在系爭9號建築物向楊禮維之父收取領據所載金額，直至105年謝萬全過世，其賣掉土地（應有部分），始不再收取。並據其父親謝萬全告知，該金額為地租等語（見原審卷第514頁、本院卷一第88至93頁）。惟按未經共有人協議分管之共有物，依98年1月23日修正前民法第820條規定，須徵得共有人全體之同意，始得對於共有物之特定部分占用收益，否則即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權除去其妨害（最高法院109年度台上字第898號判決意旨參照）。證人謝誌堅固於原審證述：該等金錢早先由其二伯謝兩全收取，謝兩全過世後，由謝萬全接續收取，謝萬全行動不方便後，即由其收取等語。但就法官詢問「你是否知道這些人付錢給你父親謝萬全或二伯謝兩全，跟臺北市○○段○○段000地號這筆土地（即系爭土地），有什麼關係？」，「你是否能明確說出這些人付錢給你父親謝萬全或二伯謝兩全是付哪一筆土地的錢呢？」，均答稱：不知道等語（見原審卷第511、513頁）。可見謝誌堅並非本於系爭土地共有人間合意分管約定，在得分管範圍內向謝禮維或其父收取租金。被上訴人就共有物之全部為本於所有權之請求，並無違誤。楊禮維僅以其有交付租金或地價稅金額予謝兩全、謝萬全或謝誌堅，即謂得在系爭9號建築物範圍內占用系爭土地云云，依上揭說明，應不可取。至楊禮維所提出69、70、71、78、79等年度地價稅繳款書所載納稅義務人為訴外人「謝詩圖」，因此，該等地價稅繳款書要僅證明謝詩圖曾繳納地價稅事實，就楊禮維係因承租系爭9號建築物範圍內之土地而曾代繳此等年度之地價稅，並未證明，此部分所辯，亦為無據。

（四）復按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約始為成立，參諸民法第153條第1項規定意旨即明。上訴人就系爭土地共有人間曾成立分管契約，並未舉證以

01 明，已如前述。被上訴人雖於108年12月17日始因買賣而
02 取得系爭土地之應有部分，權利範圍為3/48，並於109年1
03 月13日辦理所有權登記完竣，有土地登記謄本足按（見原
04 審卷第19頁），自不因系爭土地存有分管約定而受有何限
05 制。上訴人辯稱：被上訴人係後來買受系爭土地應有部
06 分，若在買賣之際，到現場看過，就知系爭土地有相當多
07 的建築物。被上訴人應可得而知系爭土地上現況，應受到
08 分管之拘束云云，自不足採。

09 五、綜上所述，被上訴人依民法767條第1項、第821條之規定，
10 請求上訴人分別拆除上述占地上物，將所占有土地部分返
11 還被上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。原審
12 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
13 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
18 項、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前
19 段，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
21 民事第六庭

22 審判長法 官 周美雲

23 法 官 游悅晨

24 法 官 古振暉

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

03 書記官 廖逸柔