

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第839號

上訴人 林鴻基
林鴻文
林麗玫

共同

訴訟代理人 張致祥律師
林聖凱律師

被上訴人 一如永續股份有限公司（原名：一如資產管理股份有限公司）

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年8月15日臺灣新北地方法院109年度重訴字第703號第一審判決提起上訴，本院於113年1月30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負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人一如資產管理股份有限公司於民國112年7月19日更名登記為一如永續股份有限公司乙節，有被上訴人112年10月18日陳報狀及檢附之一如永續股份有限公司變更登記表附卷可稽〔見本院卷(二)第67頁至第71頁〕，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭000地號土地）之共有人，然系爭000地號土地上坐落有門牌號碼新北市○○區○○街○○○○○街○0號、0

01 0號之未辦保存登記建物（下合稱系爭建物），上訴人林鴻
02 基、林鴻文、林麗玫（下合稱上訴人，分則各稱其姓名）為
03 系爭建物之事實上處分權人，惟上訴人無權占用系爭000地
04 號土地，爰依民法第767條第1項、第821條規定，求為命：
05 (一)上訴人應將坐落系爭000地號土地上如後附新北市樹林地
06 政事務所110年2月17日土複029400號土地複丈成果圖（下稱
07 附圖）使用編號000(1)、(3)所示面積共344.79平方公尺之建
08 物拆除，並將占用土地返還予被上訴人及其他共有人全體。
09 (二)願供擔保，請准宣告假執行（原審為被上訴人勝訴之判決
10 ，上訴人聲明不服，提起上訴；被上訴人另對原審被告王毓
11 琄訴請拆除地上物返還土地勝訴部分，未據王毓琄聲明不服
12 ，不在本院審理範圍，下不再贅述）。並答辯聲明：上訴駁
13 回。

14 二、上訴人則以：

15 (一)日治時期昭和年間，系爭000地號土地及鄰近土地（詳如附
16 表一所示）之共有人已互為共有而約定跨區分管使用（下稱
17 系爭分管協議），伊等曾祖父林炳輝（下稱其姓名）為加入
18 系爭分管協議俾在當地經營林源記製材工廠，於昭和6年陸
19 續購入如附表一所示土地之應有部分，承繼前手與土地其他
20 共有人之使用關係，以系爭建物坐落位置為工廠用地，並在
21 隔鄰土地興建○○街00號、00號房屋居住使用。林炳輝購入
22 如附表一所示土地應有部分，繼受系爭分管協議，即占有使
23 用系爭000地號土地及隔鄰土地，歷經林金玉、林東漢、林
24 鴻基、林鴻文等人輾轉繼承後（林麗玫未繼承土地），並無
25 其他共有人反對；甚至新北市○○區公所徵收如附表二所示
26 土地拓寬○○街，○○街0號至00號整排房屋均原地退縮改
27 建，亦無共有人阻止，仍繼續和平分管土地，足見系爭分管
28 協議迄今仍存在，伊等自得據為占用系爭000地號土地之正
29 當權源。又林炳輝家族〔包括林東鑫、林東波、林鴻基、林
30 鴻文、林則維（林鴻基之子，受讓林鴻基與他共有人互易之
31 土地應有部分）〕共持有如附表一所示土地應有部分比例換

算面積為783.55平方公尺，未超過實際分管使用土地面積530.59平方公尺〔即系爭建物（不包括前方空地）占用之344.79平方公尺，及○○街00號、00號房屋之185.8平方公尺〕，並未逾越系爭分管協議之分管使用範圍。退步言，林炳輝自日治時期起占有使用系爭000地號土地及鄰近土地，並興建系爭建物及○○街00號、00號房屋，系爭000地號土地及鄰近土地共有人於房屋整建時未提出異議，互不干涉各自建築房屋，亦可認定如附表一所示土地共有人（含其等繼承人或後手）間長年默示分管使用土地而成立默示分管協議。又被上訴人之前手訴外人陳銳志、陳昭昭、陳寬寬（下稱陳銳志等3人）目前仍持有鄰近土地應有部分，且陳銳志等3人係承繼訴外人陳中堅而取得系爭000地號土地及鄰近土地應有部分，陳中堅亦分管使用新北市○○區○○段000地號土地，並在該土地上興建○○街2號房屋居住，與林炳輝家族分管使用系爭000地號土地及鄰近土地之情況相同。況陳中堅於新北市○○區公所拓寬○○街時，曾要求伊等家族價購隔鄰○○段000地號土地應有部分，嗣由林鴻文買受，亦可見陳中堅確實知悉系爭000地號土地分管使用之狀態，陳中堅之繼承人陳銳志等3人及其等後手即被上訴人，自均應受系爭分管協議或默示分管協議之拘束。

(二)另被上訴人明知如附表一所示土地有長期跨區分管關係，卻仍不斷買賣取得土地應有部分，其目的係為透過拆屋還地訴訟，破壞共有人間長期分管狀態，以強迫開發土地而獲取不當利益，顯非善意第三人，與法律所保護善意第三人之立法意旨有違，應使被上訴人繼受該分管關係。如附表一所示土地長期共有及分管狀態，範圍廣大，涉及數十筆土地及眾多共有人，如認為共有人間不存在系爭分管協議或默示分管協議，則當地全部土地之使用權源均生疑義，將衍生眾多拆屋還地訴訟，被上訴人訴請拆屋還地，欲強制拆除現有建物以開發土地，顯違反當地眾多土地共有人及分管使用人之權益，係以損害被告及其他共有人為主要目的，為權利濫用等語

，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於林鴻基等3人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件被上訴人主張伊與林鴻基、林鴻文均為系爭000地號土地之共有人，系爭000地號土地上坐落有系爭建物，占用位置及面積如附圖使用編號000(1)、(3)所示，面積各為343.28平方公尺、1.51平方公尺；又系爭建物之事實上處分權人原為訴外人林劉鶯，林劉鶯死亡後，由上訴人繼承取得系爭建物之事實上處分權等情，有系爭000地號土地之土地登記第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、原審110年2月19日現場勘驗筆錄、新北市樹林地政事務所110年3月3日新北樹地測字第1106142904號函附之土地複丈成果圖表、現場照片附卷可稽〔見原審卷(一)第25頁、第69頁、第79頁、第117頁至第127頁、第209頁至第200頁、第223頁至第225頁、第407頁至第400頁〕，並為上訴人所不爭執〔見原審卷(一)第387頁、第403頁至第404頁〕。是被上訴人前開主張之事實，應堪認定。

四、被上訴人另主張上訴人所有系爭建物無權占用系爭000地號土地，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物，並應將占用土地返還予伊及其他共有人全體等語；上訴人則以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)系爭建物有無合法占用系爭000地號土地之正當權源？(二)被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人拆除系爭000地號土地上如附圖使用編號000(1)、(3)所示面積共344.79平方公尺之建物，並將占用土地返還予被上訴人及其他共有人全體，有無理由？(三)被上訴人提起本件訴訟，有無權利濫用之情事？

五、得心證之理由：

(一)系爭建物有無合法占用系爭000地號土地之正當權源？

1.按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其

占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號民事判決意旨參照）。次按原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告固應就其占有係有正當權源之事實證明之，惟證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內（最高法院91年度台上字第2578號民事判決意旨參照）。再按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約。倘共有人就共有物已為分管之約定，各共有人僅能就各自分管部分為使用、收益（最高法院100年度台上字第1776號、99年度台上字第2397號民事判決意旨參照）。又按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院98年度台上字第633號民事判決意旨參照）。

2. 本件上訴人抗辯：日治時期昭和年間，系爭000地號土地及如附表一所示鄰近土地之共有人已互為共有，並成立系爭分管協議，林炳輝為加入系爭分管協議俾在當地經營林源記製材工廠，於昭和6年陸續購入如附表一所示土地應有部分，承繼前手與土地其他共有人之使用關係，以系爭建物坐落位置為工廠用地，並在鄰近土地興建○○街00號、00號房屋居住使用迄今，並無其他共有人反對；甚至新北市○○區公所徵收如附表二所示土地拓寬○○街，○○街0號至00號房屋均原地退縮改建，亦無共有人阻止，仍繼續分管土地，足見系爭分管協議迄今仍存在。退步言，林炳輝自日治時期起占

01 有使用系爭000地號土地及鄰近土地，並興建系爭建物及○
02 ○街00、00號房屋，系爭000地號土地及鄰近土地共有均未
03 提出異議，互不干涉各自建築房屋，亦可認定如附表一所示
04 土地共有人間長年默示分管使用土地而成立默示分管協議，
05 伊等依系爭分管協議或默示分管協議，自有占用系爭000地
06 號土地之正當權源。又被上訴人之前手陳銳志等3人係承繼
07 陳中堅取得系爭000地號土地及鄰近土地應有部分，陳中堅
08 亦分管使用新北市○○區○○段000地號土地，並在該土地
09 上興建○○街0號房屋居住，與林炳輝家族分管使用系爭000
10 地號土地及隔鄰土地之情況相同，陳銳志等3人及被上訴人
11 均應受系爭分管協議或默示分管協議之拘束。再者，林炳輝
12 家族共持有如附表一所示土地應有部分比例換算面積為783.
13 55平方公尺，未超過實際分管使用土地面積530.59平方公尺
14 之分管使用範圍等語；被上訴人則主張：如附表一所示土地
15 共60筆，並非全部土地共有人均相同，共有人間自不可能成
16 立跨地號之分管協議。且觀諸各該共有人所有土地筆數、應
17 有部分及有無實際占有使用共有物等項，並無規律可循，上
18 訴人既主張如附表一所示土地共有人間就前開土地存有跨地
19 號分管協議，自應就共有人間係如何成立系爭分管協議、如
20 何特定分管範圍等事實具體舉證。至系爭000地號土地各共
21 有人未曾制止林炳輝或其繼承人以系爭建物占有系爭000地
22 號土地之原因可能多端，惟尚難以各共有人之單純沈默即推
23 認有系爭分管協議存在。又上訴人所指系爭000地號土地之
24 共有人未積極排除林炳輝占有系爭000地號土地，容任林炳
25 輝家族於○○路拓寬後原地退縮改建系爭建物等，僅得認係
26 其他共有人之單純沈默，尚難認有默示分管協議存在。再者
27 ，系爭000地號土地之共有人陳天賜於88年12月22日死亡後
28 ，其全體繼承人將系爭000地號土地陳天賜之應有部分，及
29 鄰近之新北市○○區○○段000、000、000、000、000、000
30 地號等6筆土地之應有部分39.4%，均用於抵繳稅款，足證
31 系爭000地號土地及鄰近土地並無上訴人所稱之系爭分管協

01 議或默示分管協議存在。另縱日治時期系爭000地號土地及
02 如附表一所示鄰近土地之共有人間有成立系爭分管協議，亦
03 因81年間○○路、○○街拓寬工程，政府拆除部分建物並徵
04 收部分土地作為道路使用，而使該分管協議歸於消滅。又依
05 81年徵收前後之土地共有人名冊可知，徵收後之土地共有人
06 與徵收前已有不同，且並非每筆土地之共有人均相同，則共
07 有人間如何成立跨地號分管協議之合意及分管範圍，未見上
08 訴人說明及舉證等語。

09 3.查，上訴人辯稱伊等依系爭分管協議或默示分管協議，有占
10 用系爭000地號土地之正當權源等情，固據其提出分管使用
11 圖、○○鎮志（節錄）、林源記製材工廠登記公示資料、門
12 牌證明、台電供電證明、共有土地清單、○○街00號、00號
13 房屋稅籍證明書、系爭000地號土地異動索引、重測前地號
14 ○○後段○○後小段000-0地號土地之土地登記簿謄本、日
15 治時期登記簿、林炳輝於日治時期昭和6年購買土地時之土
16 地共有人名冊、67年空照圖、108年空照圖等為憑〔見原審
17 卷(一)第181頁至第205頁，卷(二)之一第25頁至第31頁、第559
18 頁至第565頁，本院卷(一)第389頁至第401頁〕，並舉證人王
19 宏宥、林東鑫、李英哲、劉松永、陳榮耀之證述，及聲請函
20 調之新北市樹林地政事務所110年4月00日新北樹地資字第11
21 06145005號函檢附○○區○○段000地號（於81年辦理地籍
22 圖重測完竣，重測前地號○○後段○○後小段000-0地號）
23 土地之日治時期登記簿、土地臺帳、共有人名簿、土地登記
24 簿謄本、異動索引〔見原審卷(二)之二第9頁至第009頁〕，新
25 北市樹林地政事務所110年12月8日新北樹地資字第11060072
26 47號函檢附系爭000地號土地鄰近土地之地籍資料清單、日
27 治時期登記簿、土地臺帳〔見原審卷(一)第463頁，卷(三)第9頁
28 至第827頁〕，新北市○○區公所110年12月8日新北峽工字
29 第1102611029號函檢送3-5道路工程征收土地（重測前地號
30 ○○後段○○後小段部分）地價補償費發放清冊〔見原審卷
31 (四)第9頁至第11頁、第24頁至第66頁〕，新北市○○區公所1

01 10年12月10日新北峽工字第1102611719號函檢送3-5道路工
02 程徵收計畫圖說〔見原審卷(四)第10頁至第111頁〕，新北市
03 樹林地政事務所112年10月5日新北樹地資字第1126026003號
04 函檢附新北市○○區○○○段○○○○段000-0地號等39筆
05 土地之土地舊簿1份〔見本院卷(二)第37頁及外放卷2宗〕等為
06 證。證人王宏宥、林東鑫、李英哲、劉松永、陳榮耀於原審
07 及本院固分別為下列之證述：

08 (1)證人王宏宥（原名：王丕文）於原審證稱：伊是○○街00
09 號房屋的所有權人，但○○街00號房屋沒有辦登記，只有
10 繳房屋稅；伊和伊兄弟即王丕基、王文志、王文雄也都是
11 新北市○○區○○段000、000-0、000、000-0地號土地的
12 共有人；伊家族從祖父王乞食那一代就開始在這邊土地上
13 居住生活，○○街00號房屋是伊祖父所蓋，之後伊父親共
14 重建2次，迄今並無其他土地共有人向我家族請求拆屋還
15 地。伊從小就認識上訴人，是鄰居；上訴人家裡以前是經
16 營製材廠，工廠位在○○街0、00號，上訴人則住○○○
17 街00、00號；○○路拓寬時，大家（包括上訴人的家族和
18 伊父親）都是原地重建自己的房子；據伊所知，○○街上的
19 房子應該都沒辦登記，但房子的所有人卻有很多筆鄰近
20 土地的持分。伊家族本來沒有土地持分，不知道為什麼祖
21 父王乞食沒有土地持分卻可以在當地蓋房子居住，是伊和
22 伊兄弟這一代想要買○○街00號房屋所坐落之土地，才向
23 陳天賜買新北市○○區○○段000、000-0、000、000-0地
24 號土地的持分，但共有人實在太多了，伊就不敢再買，伊
25 到現在也搞不清楚○○街00號房屋坐落土地地號為何等語
26 〔見原審卷(四)第140頁至第143頁〕。

27 (2)證人林東鑫於原審證稱：伊是上訴人的叔叔，○○街0號
28 、00號原本是林源記製材工廠，是伊祖父林炳輝創立，後
29 來交給伊父親林金玉經營，之後再交給伊大哥林東漢經營
30 ；○○街0號至00號房屋是伊家族所有，並占用000、000
31 地號土地，其他土地共有人從未向伊家族表示異議；伊曾

01 經聽長輩說過，○○街鄰近土地產權複雜，有時可能我住
02 你的土地、你住我的土地，土地大都是持分，從沒聽過土
03 地共有人間因使用土地而衍生訴訟糾紛。伊出生時，祖父
04 林炳輝已經往生，對於林炳輝有無買○○街土地、如何在
05 ○○街上蓋屋經營製材工廠、伊父親為何有很多○○街土
06 地持分，及○○街土地產權複雜的原因等，伊都不知情；
07 伊父母生前已預先分配家產，伊分到門牌號碼新北市○○
08 區○○路0號房地，是有辦保存登記的房地，由伊單獨所
09 有，伊和兄弟從小就是在○○路0號房地長大等語〔見原
10 審卷(四)第190頁至第194頁〕。

11 (3)證人李英哲於本院證稱：伊為系爭000地號土地之共有人
12 ，亦為鄰近○○段000地號等多筆土地、○○段00-0地號
13 等多筆土地及○○段000-0地號等多筆土地之共有人〔證
14 人李英哲持有土地及應有部分比例情形，詳見本院卷(一)第
15 219頁〕，伊所有前開土地之應有部分均係自伊曾祖父輾
16 轉繼承而來；伊曾祖父在日治時期，於現今之○○區○○
17 街、○○路一帶，與藍姓、陳姓、白姓、林姓等許多家族
18 共有一片土地，當時大家缺乏土地分割的概念，就約定各
19 家族依持有土地之比例來使用土地，所以會有伊家族的房
20 舍會使用到其他家族的土地，其他家族的房舍會使用到伊
21 家族的土地的情況發生，因為各家族互相同意使用範圍，
22 所以百年來均相安無事，伊家族所有土地的面積與使用範
23 圍都是相同的。伊小時候住○○○○段000地號土地上
24 之房舍，上訴人之林姓家族就住在伊家後面，以前是經營
25 木材工廠；系爭000地號土地上之木材工廠，是林東漢在
26 使用，後來由上訴人繼承；○○段000地號土地是由伊家
27 族使用，伊個人是同意延續父輩的作法；有一位陳醫生，
28 從祖父輩開始，三代在當地從醫，應該很清楚林姓家族的
29 狀況等語〔見本院卷(一)第254頁至第257頁〕。

30 (4)證人劉松永於本院證稱：伊為系爭000地號土地之共有人
31 ，亦為鄰近○○段000地號等多筆土地、○○段00-0地號

等多筆土地及○○段000-0地號等多筆土地之共有人〔證人劉松永持有土地及應有部分比例情形，詳見本院卷(一)第217頁至第219頁〕，伊所有前開土地之應有部分均係自伊祖父輾轉繼承而來，當初上開土地所有人有約定依土地之應有部分來使用這些土地，地價稅及房屋稅則由使用土地的共有人負責繳納，這些土地是由劉姓、李姓、林姓家族及其他家族共有；從日治時期迄今已有上百年，伊現已84歲，從出生就住○○○街0號房子，前揭房子所坐落的土地是跟其他人共同持有；上訴人所使用房子是以前祖輩留下來的，該房子所使用的土地也有伊的應有部分，以前祖先就是這樣留下來的，你住你的，我住我的，各人繳各人的稅，伊所住○○○街0號房子迄今並無其他土地共有人要求拆屋還地等語〔見本院卷(一)第258頁至第260頁〕。

(5)證人陳榮耀於本院證稱：伊目前所居住○○○區○○街00號房子所坐落的○○段000地號土地是跟其他人共有，伊已住了70年；伊另有○○段000地號、○○段000地號及○○段等多筆土地之應有部分〔證人陳榮耀持有土地及應有部分比例情形，詳見本院卷(一)第295頁〕，這些土地是伊祖父陳文贊於日治時期，約120年前，與劉姓、林姓、陳姓、周姓、藍姓等家族及其他家族一起買土地，當時繳土地稅金的稅單上的繳稅名義人為陳文贊等20餘人為代表，當時是大家一起買一大塊土地，地段是「○○後」，後來因土地重劃、規劃及道路拓寬等因素，才分割成現在這麼多塊土地地號；買土地當時，大家就約定好各自使用的範圍，例如伊祖父將所購買的土地，依大家約定指定之使用範圍作為興建醫院與住家使用，其他共有人依約定指定之使用範圍，有的作為住家、米店、木材廠等使用，100多年來，土地共有人各自使用，從無糾紛。上訴人現居住使用房子所坐落的土地是伊祖父購買土地當時，大家約定之使用範圍，上訴人之祖父及父親有在經營一家木材工廠，工廠及住家都在那裡。且陳家除伊之外，還有許多親戚也

01 住在這些約定之使用範圍內。因為土地共有人都是依照先
02 人約定之使用範圍蓋房子及使用土地，所以，○○區○○
03 路道路拆遷，原地重建時沒有發生問題，另○○街道路拓
04 寬，原地整建時也沒有任何糾紛，均順利完成；伊祖父當
05 時是醫師，也是地方士紳保正，所以當時稅單是以「陳文
06 贊等」為代表，從伊祖父開始，伊陳家已三代共100多年
07 在這裡從事醫療業務等語〔見本院卷(一)第310頁至第300頁
08 〕，證人陳榮耀並提出伊所居住住所於日治時期興建之房
09 舍照片，及原地重建後之現今照片為憑〔見本院卷(一)第31
10 7頁〕。

11 (6)綜上，證人李英哲、劉松永、陳榮耀雖證稱如附表一「日
12 據地段及地號」欄所示重測前地號「○○後段○○後小段
13 」土地之共有人，於日治時期昭和年間陸續購買上開土地
14 後，即約定依各自應有部分之比例可得使用之範圍，並依
15 各自需求，分別興建醫院、木材廠、米店、住家等，上訴
16 人之先祖林炳輝並在系爭000地號土地及毗鄰之○○段000
17 地號土地上興建○○街0號至00號建物，分別供作林源記
18 製材工廠及住家使用，且○○區○○路、○○街道路拓寬
19 拆遷時，原住戶在原地退縮改建均未發生任何糾紛，均順
20 利完成。然如附表一所示土地共有60筆，每筆土地之共有
21 人人數少則00人，多則21人，並非全部土地之共有人均為
22 相同，而證人李英哲、劉松永、陳榮耀僅係泛稱當時上開
23 土地所有人一起買土地，有約定依土地之應有部分來使用
24 這些土地，並未具體說明日治時期昭和年間如附表一所示
25 之共有人間，就如附表一所示土地如何約定每一共有人之
26 特定分管使用範圍，且就所約定之特定分管使用範圍，全
27 體共有人間有達成意思表示之合致。況依證人王宏宥之證
28 述，其祖父王乞食並非如附表一所示之共有人，仍可在未
29 經○○街00號房屋所坐落土地所有權人之同意下，自行在
30 該土地上搭蓋○○街00號房屋，作為住家使用。另證人即
31 上訴人之叔叔林東鑫亦證稱伊僅曾聽長輩說過，○○街鄰

近土地產權複雜，土地大都是只有應有部分，有時可能會使用他人的土地，伊對祖父林炳輝有無購買○○街土地，為何可以蓋○○街0號、00號房子經營製材工廠，及伊父親為何有很多○○街土地之應有部分，暨○○街土地產權複雜的原因等，均表示不知情。是縱如附表一所示之共有人，容忍其他共有人或非土地共有人在其共有土地上興建房屋使用，尚難據此推認如附表一所示全體共有人於日治時期昭和年間已約定各自使用的範圍，而合意成立系爭分管協議；亦難以各共有人之單純沈默即推認有默示分管協議存在。至上訴人所指系爭000地號土地之共有人未積極排除林炳輝占有系爭000地號土地，容任林炳輝家族於○○街拓寬後原地退縮改建系爭建物等，及證人王宏宥、陳榮耀證稱○○街道路拓寬拆遷時，原住戶均在原地退縮改建，並無任何糾紛云云，亦僅得認係如附表三示土地共有人之單純沈默，尚難認土地共有人間有默示分管協議存在，而上訴人亦未舉證有何特別情事，依社會觀念可認為系爭土地其他共有人已同意林炳輝家族得占有使用系爭土。是上訴人所舉證人王宏宥、林東鑫、李英哲、劉松永、陳榮耀之證述，及前揭證據，均不足以證明系爭000地號土地及如附表一所示土地之共有人間，於日治時期昭和年間已成立系爭分管協議，或默示分管使用土地而成立默示分管協議；亦不足證明如附表三所示土地共有人於○○街道路拓寬拆遷後，原住戶在原地退縮改建房屋，土地共有人間就改建房屋所坐落土地有成立默示分管協議。從而，上訴人前開所辯，尚無可採。

(二)被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人拆除系爭000地號土地上如附圖使用編號000(1)、(3)所示面積344.79平方公尺之建物，並將占用土地返還予被上訴人及其他共有人全體，有無理由？

另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。有妨害其所有權之

01 虞者，得請求防止之。又各共有人對於第三人，得就共有物
02 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
03 共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別
04 有明文規定。查，本件被上訴人主張伊與林鴻基、林鴻文均
05 為系爭000地號土地之共有人，系爭000地號土地上坐落有系
06 爭建物，占用位置及面積如附圖使用編號000(1)、(3)所示，
07 面積各為343.28平方公尺、1.51平方公尺；系爭建物之事實
08 上處分權人為上訴人所共有，每人應有部分比例各為3分之1
09 等情，為上訴人所不爭執〔見原審卷(一)第387頁、第403頁至
10 第404頁〕，並有系爭000地號土地之土地登記第一類謄本、
11 新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、原審110年2月19日
12 現場勘驗筆錄、新北市樹林地政事務所110年3月3日新北樹
13 地測字第1106142904號函附之土地複丈成果圖表、現場照片
14 附卷可按〔見原審卷(一)第25頁、第69頁、第79頁、第117頁
15 至第127頁、第209頁至第200頁、第223頁至第225頁、第407
16 頁至第400頁〕；上訴人復未能舉證證明其等有占用系爭土
17 地之正當權源，則被上訴人依民法第767條第1項前段、第82
18 1條規定，請求上訴人拆除系爭000地號土地上如附圖使用編
19 號000(1)、(3)所示面積共344.79平方公尺（計算式：343.28
20 +1.51=344.79）之建物，並將占用土地返還予被上訴人及
21 其他共有人全體，即為有理由。

22 (三)被上訴人提起本件訴訟，有無權利濫用之情事？

23 上訴人另抗辯被上訴人明知如附表一所示土地有長期跨區分
24 管關係，卻不斷買賣取得土地應有部分，欲透過拆屋還地訴
25 訟，破壞共有人間長期分管狀態，以強迫開發土地而獲取不
26 當利益，顯非善意第三人，應使被上訴人繼受該分管關係。
27 又如附表一所示土地長期共有及分管狀態，範圍廣大，涉及
28 數十筆土地及眾多共有人，如認為共有人間不存在系爭分管
29 協議或默示分管協議，則當地全部土地之使用權源均生疑義
30 ，將衍生眾多拆屋還地訴訟，被上訴人訴請拆屋還地，欲強
31 制拆除現有建物以開發土地，顯違反當地眾多土地共有人及

01 分管使用人之權益，係以損害被告及其他共有人為主要目的
02 ，為權利濫用云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，
03 或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實
04 及信用方法。民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使
05 ，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能
06 取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，
07 比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他
08 人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為
09 主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高
10 法院92年度台上字第1446號民事判決意旨參照）。查系爭00
11 0地號土地之面積為816.61平方公尺，109年1月之公告土地
12 現值為每平方公尺4萬4,100元，依此計算之價值為3,601萬2,5
13 01元（計算式： $44,100 \times 816.61 = 36,012,501$ ），林鴻文之
14 應有部分為3936分之179、林鴻基之應有部分為3936分之82
15 、被上訴人之應有部分為1968分之347，且系爭土地鄰近新
16 北市○○區公所，交通便利、生活機能良好，另系爭建物為
17 一層鐵皮建物，作汽車材料行使用乙節，有系爭土地之土地
18 登記第一類謄本、原審勘驗筆錄在卷可參〔見原審卷(一)第57
19 頁、第69頁至第71頁、第79頁、第209頁、第200頁〕，顯見
20 系爭土地具有相當經濟利用價值。而系爭建物為未辦保存登
21 記建物，係由上訴人之父親林東漢於70幾年間所興建之情，
22 為林麗玫於原審勘驗時上訴人所自承〔見原審卷(一)第209頁
23 至第210頁〕，則系爭建物自興建迄至被上訴人於109年11月
24 52日提起本件訴訟〔見原審卷(一)第9頁〕為止，已有30餘年
25 ，而○○街0號、00號建物於起訴時之現值分別為4萬9,000
26 元、28萬0,100元等情，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍
27 證明書附卷可參〔見原審卷(一)第117頁至第127頁〕，則系爭
28 建物於起訴時之現值合計為32萬9,100元（計算式： $49,000$
29 $+ 280,100 = 329,100$ ）。本院審酌上情，認系爭建物占有系
30 爭000地號土地之面積為344.79平方公尺，約為42%，影響
31 系爭000地號土地之整體經濟利用甚鉅。是被上訴人於本件

行使權利之結果，並不發生自己利得極少，上訴人及國家社會所受損失甚大之損人不利己情形。再者，系爭000地號土地及如附表一所示土地之共有人間，於日治時期昭和年間並未成立系爭分管協議，或默示分管使用土地而成立默示分管協議，且如附表三所示土地共有人於○○區○○街道路拓寬拆遷後，原住戶在原地退縮改建房屋，土地共有人間就改建房屋所坐落土地亦未有成立默示分管協議等情，已如前述。從而，被上訴人為共有人全體之利益，提起本件訴訟，請求上訴人拆屋還地，乃法所允許之權利之正當行使，並未有上訴人所指被上訴人非善意第三人，被上訴人訴請拆屋還地，違反當地眾多土地共有人及分管使用人之權益，係以損害上訴人及其他共有人為主要目的，為權利濫用之情事。是上訴人前揭所辯，亦無可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人應將坐落系爭000地號土地上如附圖使用編號000(1)、(3)所示面積共344.79平方公尺之建物拆除，並將占用土地返還予被上訴人及其他共有人全體部分，為有理由，應予准許。從而，原審就前開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並就該部分依兩造聲請為準、免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第十庭

審判長法官 何君豪
法官 邱靜琪
法官 高明德

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

10 書記官 郭彥琪