

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第154號

上訴人 傅清振

兼訴訟代理

人 傅文賢

被上訴人 黃玉琴 (即傅椿龍之承當訴訟人)

傅江春妹 (即傅雲浪之承受訴訟人)

傅秀鳳 (即傅雲浪之承受訴訟人)

傅明浩 (即傅雲浪之承受訴訟人)

共 同

訴訟代理人 黃敬唐律師

張浩倫律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年8月25日臺灣新竹地方法院110年度訴字第576號第一審判決提起上訴，本院於114年2月18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、程序事項：傅椿龍於本件訴訟繫屬中之民國112年11月29日，將其所有新竹縣○○鄉○○段○○○○○段○○○○○○00000000地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地）之所有權應有部分（依序為2/8、2/20、2/20，原審卷2第57、69、95頁），移轉登記予被上訴人黃玉琴（下以姓名稱之），黃玉琴於113年3月25日聲請承當訴訟（本院卷1第333至334頁），經本院於113年5月22日裁定准由黃玉琴為傅椿龍承當訴訟，有系爭土地登記謄本及本院裁定可稽（本院卷1第337、345、357頁、本院卷2第27至29頁）。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：兩造為系爭土地共有人，共有情形如附表所示。上訴人未經系爭土地全體共有人之同意，於94年間在系

01 爭土地上興建未辦保存登記、門牌號碼新竹縣○○鄉○○村
02 00鄰○○○00號房屋（下稱系爭房屋），無權占用系爭土地
03 如附圖所示編號A1至A5、B1至B2、C、D1至D3、E1至E2所示
04 位置及面積之土地（下稱系爭占用土地），爰依民法第767
05 條第1項前段、中段、第821條之規定，請求上訴人拆除附圖
06 A1至A5、B1至B2、C、D1至D3、E1至E2範圍之地上物（下合
07 稱系爭地上物），並將系爭占有土地返還予被上訴人及其他
08 全體共有人等語。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起
09 上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：系爭土地與○○段1022地號土地（下稱1022地
11 號土地，下合稱系爭4筆土地）為伊等祖先傅阿連及其兄
12 弟、兒子共有，彼等互相同意各自使用該等土地之一部分建
13 築房屋使用，因此形成傅家屯聚落。且上訴人傅文賢之曾祖
14 父即訴外人傅木房於明治36年（西元1903年）10月28日分戶
15 時，戶籍登記在新竹州竹東郡○○庄○○○字○○寮（下稱
16 ○○寮）209番地（下稱209番地），即系爭房屋所在位置，
17 故傅木房於系爭土地上興建房屋時，系爭4筆土地共有人間
18 已有默示分管約定（下稱系爭默示分管約定），同意傅木房
19 於系爭土地上興建房屋。又傅木房設籍於系爭房屋22年後，
20 ○○寮209-3番地（即1025地號土地）方初編地籍，故傅木
21 房係在分戶之前，經系爭土地共有人默示同意興建系爭房
22 屋，伊等先後輾轉受讓系爭土地應有部分及系爭房屋，故本
23 件有民法第425條之1規定適用。被上訴人透過本件訴訟逼迫
24 伊等以高於市場行情之每坪5萬元價格購買被上訴人之系爭
25 土地應有部分，且傅椿龍將其所有之土地封路，致伊等共有
26 之環湖段1016地號土地無法對外通行，顯然違反誠實信用原
27 則且有權利濫用情形等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)、原判
28 決廢棄。(二)、被上訴人於第一審之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（本院卷1第625至627頁）：

30 (一)、日據時期土地登記為○○寮209番地、209-1番地、209-3番
31 地、209-2番地、210番地（下各以番號稱之），於臺灣光復

01 後辦理土地總登記，依序登記為新竹縣○○鄉○○○段○○
02 ○○段000地號、209-1地號、209-3地號、209-2地號、210
03 地號（下各以地號稱之），98年地籍圖重測後，上開209、2
04 10、209-1、209-3、209-2地號土地依序變更為1022、102
05 3、1024、1025地號土地，及○○段1028地號土地（本院卷1
06 第391至401頁）。

07 (二)、兩造共有系爭土地之情形如附表所示（原審卷2第57至111
08 頁、本院卷1第191至216、297至324頁）。

09 (三)、上訴人於93至94年間，於系爭土地上鋪設水泥地如附圖編號
10 A1至A5，並於A1處設置鐵門；於系爭土地上搭設棚架如附圖
11 編號B1至B2、搭設蓄水桶及棚架如附圖編號C；於系爭土地
12 上興建系爭房屋，磚石造一層樓部分如附圖編號D1至D3，鐵
13 皮造一層樓部分如附圖編號E1至E2所示（原審卷1第361頁、
14 第417至433頁、本院卷1第517頁）。

15 (四)、系爭房屋為未辦第一次所有權登記之建物，興建後迄今均供
16 上訴人及家人居住（原審卷1第353頁、本院卷1第279頁），
17 傅文賢於111年12月18日向新竹縣政府稅務局申請設立系爭
18 房屋之稅籍（房屋稅籍編號0000000000號），並辦理系爭
19 房屋現值申報，登記為系爭房屋之納稅義務人（本院卷1第5
20 17至535頁）。上訴人為系爭房屋及系爭地上物之共同所有
21 權及事實上處分權人。

22 (五)、稅籍編號0000000000號房屋為土造一層房屋，門牌號碼新
23 竹縣○○鄉○○村00鄰00號，面積54.5平方公尺，登記起課
24 登記時間為43年7月，登記納稅義務人為訴外人即傅木房之
25 子傅禮田、管理人為訴外人傅雲輝（本院卷1第536頁）；稅
26 籍編號0000000000號房屋為土造一層房屋，門牌號碼新竹
27 縣○○鄉○○村00鄰00號，面積56.9平方公尺，登記起課登
28 記時間為43年7月，登記納稅義務人為訴外人傅彭員妹（本
29 院卷1第537頁）。

30 (六)、傅文賢之曾祖父傅木房於明治36年（西元1903年）10月30日
31 分戶時，戶籍登記209番地，為該戶戶主；大正11年9月14日

01 (即民國11年)登記住所為209番地，為該戶戶主。日據時
02 期建物登記方式，無門牌設置，係以戶籍配合土地番號方式
03 登記(本院卷1第59至61頁、第69至71頁、第373頁)。

04 四、本院得心證之理由：

05 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
07 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
08 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
09 前段、中段、第821條定有明文。又按以無權占有為原因，
10 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
11 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
12 占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權
13 源之事實證明之。上訴人主張其依系爭默示分管約定及民法
14 第425條之1規定而有權占有使用系爭占用土地等情，為被上
15 訴人所否認，自應由上訴人就其主張之事實負舉證之責。

16 (二)、上訴人主張其依系爭默示分管約定有權占有使用系爭占用土
17 地，洵非有據：

18 1. 按共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1
19 月23日修正前之民法第820條第1項定有明文。準此，共有物
20 分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，應由共
21 有人全體共同協議訂定之。又共有物分管契約雖不以訂立書
22 面為必要，惟所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其
23 他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之
24 沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會
25 之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之
26 意思表示。

27 2. 上訴人抗辯：伊等祖先傅阿連及其兄弟、其子為系爭4筆土
28 地之共有人，並成立系爭默示分管約定，傅家祖先依此各自
29 使用土地之一部份興建房屋，而形成傅家屯聚落，故傅木房
30 依系爭默示分管約定於系爭土地上興建系爭房屋，自屬有權
31 占有云云。然觀上訴人提出傅家發章公後代居住傅家屯坐落

01 示意圖及表格（本院卷1第365頁），及對照系爭4筆土地63
02 年、71年、80年、85年、93年、94年間空照圖（本院卷1第2
03 17至218頁、空照圖卷），顯示傅家屯聚落主要集中於1022
04 地號土地，而系爭房屋所在位置不在傅家屯聚落範圍，二者
05 中間有道路、樹林等相隔且有相當距離，自難以傅家宗親各
06 自使用1022地號土地形成聚落之情形，推認系爭土地共有人
07 間有默示同意傅木房使用系爭土地興建房屋，或成立系爭默
08 示分管約定。

09 3. 上訴人抗辯：傅木房分戶時之戶籍登記在209番地，即系爭
10 房屋所在之處，且分戶22年後，地政機關方初編209-3番地
11 （即1025地號土地）地籍，可證傅木房在分戶前，就於系爭
12 土地上興建系爭房屋，堪認共有人間有系爭默示分管約定云
13 云，固提出傅木房戶籍謄本手抄本、戶籍編定初始證明、高
14 雄市政府地政局網頁資料、日治時期住所番地查詢現今位置
15 網頁資料為憑（本院卷1第59至61頁、第69至71頁）。然查
16 傅木房於日據時期之明治36年分戶時及大正11年間時，戶籍
17 登記在209番地，而209番地經臺灣光復土地總登記及重測後
18 之地號為1022地號土地；另因日據時期之建物未設置門牌，
19 故戶籍登記方式，係配合建物坐落土地之番號辦理登記，為
20 兩造所不爭執，可見傅木房於日據時期，戶籍登記在1022地
21 號土地，而非系爭土地，可知傅木房分戶時之住所乃1022地
22 號土地上之建物，自與系爭房屋無涉，是依上開事證無從認
23 定系爭房屋於傅木房分戶時即興建完成且坐落於系爭土地，
24 遑論用以證明系爭土地共有人間有系爭默示分管約定存在，
25 是上訴人前開抗辯，洵非可採。

26 4. 上訴人主張傅木房曾於系爭土地上興建建物一情，經對照63
27 年5月18日、71年9月25日、80年6月5日、85年9月26日空照
28 圖（本院卷2第215頁、空照圖卷），顯示系爭土地上於63年
29 至85年間確有建物坐落其上，並參以稅籍編號0000000000
30 號、0000000000號房屋（下合稱原土造房屋）之門牌號碼
31 與系爭房屋門牌號碼同一（本院卷1第505頁），且構造為土

01 竹造房屋，起課時間為43年7月，登記納稅義務人依序為傅
02 禮田（即傅木房之子）及傅彭員妹（即傅木房之子傅禮克之
03 妻）（本院卷1第536至537頁、第373頁），為兩造所不爭
04 執，堪認原土造房屋應為傅木房於系爭土地上興建之建物，
05 並由其後代居住使用。再對照88年10月26日、89年1月6日、
06 90年10月12日、91年3月7日、92年8月9日、93年7月7日、93
07 年11月7日、94年5月18日、112年11月17日空照圖（空照圖
08 卷、本院卷1第559至570頁），顯示原土造房屋原坐落系爭
09 土地範圍，於88年10月間已無法清楚辨識有無建物坐落其
10 上；於89年1月間該區域已無建物存在；於90年10月間該區
11 域為雜草叢生，於91年3月間則開墾為荒地，可見傅木房所
12 興建之原土造房屋，最遲於於89年1月間已滅失不存在。並
13 參以上訴人於93年7月至94年5月間，於系爭土地上興建系爭
14 地上物（含磚石造之系爭房屋），為兩造所不爭執（本院卷
15 1第624頁），可見系爭地上物乃上訴人於93年7月後興建，
16 非屬原土造房屋。

- 17 5. 上訴人就上開2.3抗辯，另提出訴外人傅雲枱、傅文泉（下
18 合稱傅雲枱等2人）土地使用授權聲明書、同意書（下合稱
19 系爭文書）、訴外人陳朱玉春、陳福森（下稱陳朱玉春等2
20 人）、彭作登出具之聲明書等件為憑（本院卷1第73至79
21 頁）。然查傅雲枱於86年9月15日基於分割繼承、傅文泉於9
22 0年2月20日基於贈與，方登記為1024、1025地號土地之共有
23 人（傅雲枱應有部分均為1/120，傅文泉應有部分均為3/6
24 0），未取得1023地號土地應有部分，有系爭土地謄本可稽
25 （本院卷1第301、314至315頁），可見傅雲枱等2人僅係102
26 4、1025地號土地之少數共有人，甚至非1023地號土地共有
27 人，其等無從代表系爭土地全體共有人同意上訴人使用系爭
28 占用土地。且觀系爭文書之內容（本院卷1第73至75頁），
29 亦僅能證明傅雲枱等2人於112年9月間，同意上訴人在現況
30 下，得使用1024、1025地號土地（未包含1023地號土地），
31 自難以傅雲枱等2人事後出具之系爭文書，推認系爭土地全

01 體共有人於日據時期、臺灣光復後或之後，存在系爭默示分
02 管約定。再者，陳朱玉春等2人、彭作燈均非系爭土地共有
03 人，陳朱玉春等2人雖出具聲明書記載：傅家宗親共有人間
04 實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互有容忍，
05 對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未與干涉，已歷
06 有年所，縱部分共有人未依應有部分比例占有、使用（包括
07 未占有）者，我可以證明阿輝(傅清振)他們家一直住在那裡
08 等語（本院卷1第77頁）；彭作燈雖出具聲明書記載：我可
09 以證明傅家宗親共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有
10 管領之部分，互有容忍，對於他共有人使用、收益各自占有
11 之土地，未與干涉，已歷有年所，縱部分共有人未依應有部
12 分比例占有、使用（包括未占有）者，傅家屯公山由發章公
13 自廣東遷台後一脈相傳，房子也由最初的一戶隨著子孫增加
14 而增整個傅家屯曾有逾10戶，木房公是長子，於是再建造房
15 舍也從阿連公戶內分戶為戶主，我所知的家族史概是如此等
16 語（本院卷1第79頁），然傅木房分戶後係設籍於1022地號
17 土地，居住於1022地號土地上建物，且傅家屯聚落亦坐落於
18 1022地號土地，業如前述，是前開聲明書所述傅家宗親共有
19 人間有劃定使用範圍，各自占有管理，互有容忍，對他共有
20 人使用、收益各自占有土地，未與干涉，已歷有年所等情，
21 至多僅能認係指傅家屯聚落坐落於1022地號土地之使用情
22 形，與系爭地上物坐落系爭土地無涉，無從據以認定系爭默
23 示分管約定存在。

- 24 6. 又系爭土地共有人以傅家宗親為多數（本院卷1第395至39
25 7、401頁），依上訴人自承：隨著社會形態改變，傅家屯家
26 宗親多外遷發展等語（本院卷1第45頁），以及上開空照圖
27 顯示傅家屯聚落房屋自71年至93年間逐漸拆除，可見系爭土
28 地共有人自70、80年代以後多移居外地發展，對上訴人興建
29 系爭地上物一情未必知悉，且縱使知情而單純不為異議或反
30 對之表示，其原因甚多，或基於睦鄰情誼，或與人為善，或
31 移居外地無心主張權利，或因權利意識之欠缺，或出於對所

01 有權歸屬或法律規定之誤解等，故而，系爭土地共有人縱對
02 於原土造房屋或系爭地上物坐落系爭土地一情未提出異議，
03 亦僅係單純沉默，無從據此認定系爭土地全體共有人間成立
04 系爭默示分管定約。

05 7. 從而，上訴人未舉證系爭默示分管約定存在，其抗辯依系爭
06 默示分管約定有權占有系爭占用土地云云，自非可採。

07 (三)、上訴人抗辯其依民法第425條之1規定有權占有系爭占用土
08 地，顯非可採：

09 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
10 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
11 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
12 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
13 民法第425條之1第1項定有明文。此項推定租賃，須於土地
14 讓與移轉時，建物已有使用該土地之權利為前提。上訴人辯
15 稱傅木房設籍於系爭房屋22年後，○○察209-3番地方初編
16 地籍，可證傅木房係在分戶之前，經系爭土地共有人默示同
17 意於系爭土地上興建房屋，伊等先後輾轉受讓系爭土地應有
18 部分及系爭房屋，應有民法第425條之1規定適用云云，並提
19 出新竹縣竹東地政事務所112年9月27日函文為憑（本院卷1
20 第65頁、卷2第292頁），然傅木房於系爭土地上興建之原土
21 造房屋現已滅失不存在，業如前述，是系爭土地與原土造房
22 屋所有人間，自無依民法第425條之1規定推定租賃之可能。
23 再者，民法第425條之1係在處理建物原本即有權坐落土地，
24 嗣後因房、地讓與相異之人所生產權不合一之狀況。查上訴
25 人於系爭土地興建系爭房屋時，系爭默示分管約定不存在，
26 且查無事證證明上訴人有經系爭土地共有人同意興建，無從
27 認定系爭房屋原本即有權坐落系爭土地，縱然上訴人先後受
28 讓系爭土地應有部分，亦與民法第425條之1規定之要件不
29 合。準此，上訴人抗辯依民法第425條之1規定有權占有使用
30 系爭占用土地云云，洵屬無據。

31 (四)、上訴人抗辯被上訴人提起本件訴訟，違反誠實信用原則且有

01 權利濫用，洵非可採：

02 按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目
03 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
04 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。上訴人抗辯
05 被上訴人透過本件訴訟，逼迫伊等以高於市場行情之每坪5
06 萬元價格，購買被上訴人之應有部分，且伊等共有之○○段
07 1016地號土地原通行傅椿龍名下土地，遭傅椿龍封路，不讓
08 伊等通行，違反誠實信用原則且有權利濫用情形云云。然被
09 上訴人既為系爭土地共有人，上訴人無權占用系爭土地，被
10 上訴人請求拆除系爭地上物並返還系爭占用土地，當屬其法
11 律上正當權利之行使，難認有違反誠信原則及權利濫用可
12 言。且按民事訴訟法第422條規定，調解程序中，調解委員
13 或法官所為之勸導及當事人所為之陳述或讓步，於調解不成
14 立後之本案訴訟，不得採為裁判之基礎。縱使被上訴人提出
15 之調解方案之價格高於市場行情，上訴人得依自由意識選擇
16 接受與否，難認其有受被上訴人脅迫或詐欺之情形。至於兩
17 造是否互惠通行各自所有之其他土地，或有無遭妨礙通行等
18 情，均與本件訴訟無涉，上訴人據此抗辯被上訴人提起本件
19 訴訟違反誠信原則且屬權利濫用云云，亦無可採。

20 (五)、綜上，上訴人並未舉證證明其占有使用系爭占用土地有何正
21 當權源，被上訴人亦無違反誠信原則及權利濫用情事，則被
22 上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請
23 求上訴人將系爭地上物拆除，並返還系爭占用土地予被上訴
24 人及其他全體共有人，即屬有據。

25 五、綜上所述，被上訴人依前揭規定，請求上訴人拆除系爭地上
26 物，將系爭占用土地返還全體共有人，為有理由，應予准
27 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
28 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

03 民事第二十一庭

04 審判長法 官 陳蒨儀

05 法 官 廖珮伶

06 法 官 羅惠雯

07 附表：系爭土地共有情形

08 本件訴訟於110年7月起訴

| 當事人 | 1023地號土地 | 1024地號土地 | 1025地號土地 | 卷證頁數 |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| 黃玉琴(傅椿龍之承當訴訟人) | 應有部分3/8 (110年9月應有部分1/8；傅椿龍於112年11月29日移轉登記其應有部分2/8予黃玉琴) | 應有部分4/20 (110年9月應有部分1/20；傅椿龍、傅黃蘭英於112年11月30日依序移轉登記其應有部分2/20、1/20予黃玉琴) | 應有部分6/20 (111年6月應有部分3/20；傅椿龍、傅黃蘭英於112年11月30日依序移轉登記其應有部分2/20、1/20予黃玉琴) | 原審卷2第57、69、75、95、101頁，本院卷1第91、199、211頁 |
| 傅江春妹、傅秀鳳、傅明浩(下合稱傅江春妹等3人，即傅雲浪之承受訴訟人) | 應有部分8分之1 (傅雲浪起訴時應有部分1/8，於111年5月9日以贈與為原因移轉予傅明浩，傅雲浪於112年2月27日死亡，由傅江春妹等3人承受本件訴訟) | 應有部分20分之1 (傅雲浪起訴時應有部分1/20，於111年5月9日以贈與為原因移轉予傅明浩，傅雲浪於112年2月27日死亡，由傅江春妹等3人承受本件訴訟) | 應有部分20分之1 (傅雲浪起訴時應有部分1/20，於111年5月9日以贈與為原因移轉予傅明浩，傅雲浪於112年2月27日死亡，由傅江春妹等3人承受本件訴訟) | 原審卷1第167、175、193頁、原審卷2第58、75、101頁 |
| 傅清振 | × | 應有部分1/20 | 應有部分1/20 | 原審卷2第67、93頁、本院卷1第297至323頁 |
| 傅文賢 | 應有部分1/2 | 應有部分5/48 | 應有部分1/240 | 原審卷2第57、67、93頁、本院卷1第297至323頁 |

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

12 書記官 洪秋帆

