臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第337號

原　　告　卓金蓮
　　江卓素珠
　　陳瑞麟
000000000000000000
　　卓素貞
　　卓秀美
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　施驊陞律師
被　　告　卓義發
訴訟代理人　李美寬律師
被　　告　建達國際股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳文琦
000000000000000000
訴訟代理人　張緯中
追加　被告　葉裕記

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告葉裕記、建達國際股份有限公司應自坐落桃園市○○區○路○○段○○○號土地上如附圖編號A、B、D所示部分（面積一七三七點五七平方公尺）之地上物遷出。

被告卓義發、葉裕記應將桃園市○○區○路○○段○○○號土地如附圖編號A、B、D所示部分（面積一七三七點五七平方公尺）返還予原告及其他共有人全體。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴聲明原為：㈠被告卓義發（下稱卓義發）應將坐落桃園市○○區○路○○段000號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示即門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號（面積約740.75平方公尺）之房屋拆除，並將該部分之土地返還予原告及其他共有人全體。㈡被告建達國際股份有限公司（下稱建達公司）應自上開房屋遷出（見本院卷第3至4頁）。嗣經本院偕同地政機關現場履勘後，原告依量測結果擴張請求遷出之地上物面積範圍，復因該地上物經確認後為葉裕記所興建，故追加其為被告，而變更聲明為：㈠被告葉裕記（下稱葉裕記，與卓義發、建達公司合稱被告）、建達公司應自坐落系爭土地上如附圖編號A、B、D所示部分（面積1737.57平方公尺）之地上物（下稱系爭地上物）遷出。㈡卓義發、葉裕記應將上開部分土地返還予原告及其他共有人全體（見本院卷第243頁）。核原告所為訴之追加、變更，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地原為訴外人卓福來所有，卓福來於民國93年間將系爭土地出租予葉裕記興建建物，租期自93年3月15日至103年3月14日。嗣卓福來於101年8月22日死亡，系爭土地由繼承人即原告卓金蓮、江卓素珠、陳瑞麟、卓素貞、卓秀美（以下合稱原告）、卓義發、訴外人卓嵩陵公同共有。惟於上開租期屆滿後，卓義發竟未經全體共有人同意，仍與葉裕記就系爭土地續簽租賃契約（下稱系爭土地租賃契約），將系爭土地繼續出租予葉裕記，葉裕記復在系爭土地增、改建系爭地上物，再將系爭地上物出租予建達公司，其等均屬無權占有系爭土地，爰依民法第767條、第821條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠葉裕記、建達公司應自系爭地上物遷出。㈡卓義發、葉裕記應將系爭土地如附圖編

號A、B、D所示部分返還予原告及其他共有人全體。

二、被告則以：

㈠卓義發：卓福來生前即委託其代為管理系爭土地，並將系爭土地出租予葉裕記使用，其方於卓福來死亡後，仍繼續與葉裕記簽立系爭土地租賃契約；而卓福來死亡後迄今長達9年，原告均無繳納系爭土地相關之稅賦費用，亦未曾管理系爭土地，或主張任何權利，原告應知悉並同意由其管理系爭土地，是其與原告間就系爭土地之管理應有默示分管契約存在，並非無權占有等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈡葉裕記：其自93年起即承租系爭土地，一直延續至今，其現與卓義發仍簽立有系爭土地租賃契約，系爭地上物有經過重蓋，其不知道原告與卓義發間發生什麼事情等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈢建達公司：其與葉裕記於109年4月間就系爭地上物簽訂廠房租賃契約書及補增協議書（下稱系爭廠房租賃契約），租期自109年4月10日至114年5月9日，其基於系爭廠房租賃契約而取得系爭地上物、系爭土地之使用權限，非無權占有等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠經查，系爭土地之原所有人為卓福來，嗣卓福來於101年8月22日死亡，系爭土地即由原告、卓義發、卓嵩陵於109年11月6日公同共有；然卓義發卻自行將系爭土地出租予葉裕記，葉裕記並在系爭土地上興建系爭地上物，再將系爭地上物出租予建達公司使用等節，為兩造所不爭執（見本院卷第108至110頁、第269頁）。又經本院勘驗現場，並囑託桃園市龜山地政事務所測量結果：系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A、B、D所示部分，面積共1,737.57平方公尺，此有本院111年5月23日勘驗筆錄、附圖存卷足參（見本院卷第187至189頁、第193頁）。

㈡按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及

其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文，且此一規定依同法第828條第2項於公同共有之情形，亦應準用；而所謂「共有物之管理」，包括對分別共有物之保存、改良、利用（例如：**出租共有物**）等行為。是系爭土地於卓福來死亡後，如欲出租予他人，在未經全體繼承人即公同共有人以契約約定下，自應以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意，或潛在應有部分合計逾三分之二行之；然卓義發卻自行將系爭土地出租予葉裕記，與上開規定顯有不符，自難謂有權出租。

㈢卓義發雖以前詞辯稱其與原告間與有默示分管契約存在，非屬無權占有云云，並以證人卓嵩陵之證詞為據。然證人卓嵩陵於本院審理時固證稱：卓福來過世後，到本案訴訟開始前，原告並未向其表示不同意卓義發將系爭土地出租予他人，亦未曾表示要與其一起討論共同管理、使用系爭土地等語（見本院卷第160頁）；然其另證述：「（問：據原告所述，卓福來死亡後，你曾在原告不知情之情況下，向原告索取印鑑證明要辦理拋棄繼承，後因原告拒絕提供印鑑證明，你就與原告發生嫌隙，迄今原告與你、卓義發仍互不往來，有無意見？）沒有意見。」、「（問：你與卓義發是否自101年後即未再與原告有何往來？）是。」等語（見本院卷第161頁）。可見原告與卓義發、卓嵩陵早於101年起即因卓福來遺產之繼承問題發生嫌隙，原告自無可能同意由卓義發自行處分或管理卓福來所遺系爭土地，卓義發所稱「原告知悉並同意由其管理系爭土地，雙方間有默示分管契約存在」云云，無非係其一廂情願之想法，難認可採。

㈣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；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、第821條分別定有明文；復依民法第828條第

2項，上開民法第821條之規定，於公同共有之情形，亦有準用。再對於物有事實上管領之力者為占有人；承租人基於租賃關係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民法第940條、第941條之規定自明，出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人，同法第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度台上字第1178號判決意旨參照）。查卓義發並無將系爭土地出租予葉裕記之權限，業如前述，故葉裕記雖與卓義發間簽立有系爭土地租賃契約，仍僅具有債權之相對效力，尚不得對於非契約當事人之原告主張為有權占有，是依上開規定及判決意旨，原告本於民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，請求將系爭土地無權出租予葉裕記之間接占有人卓義發、以系爭地上物無權占有系爭土地之直接占有人葉裕記返還所占用之系爭土地予原告及其他共有人全體，於法自屬有據。葉裕記以前詞置辯，尚非可採。

㈤又房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害時，自得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人自房屋中遷出（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。查卓義發無權出租系爭土地予葉裕記，致葉裕記所興建之系爭地上物亦屬無權占有，業經說明如前，則依上開判決意旨，原告自得依民法第767條第1項中段之妨害排除請求權，請求系爭地上物之所有人葉裕記、系爭地上物之使用人建達公司一併自系爭地上物遷出。建達公司固辯稱：其基於系爭廠房租賃契約應得有權占有云云；然系爭廠房租賃契約係建達公司與葉裕記所簽立，自無從對抗非契約當事人之原告，是建達公司所辯，亦無從採信。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第821條之規定，請求葉裕

記、建達公司應自坐落系爭土地上如附圖編號A、B、D所示部分（面積1737.57平方公尺）之地上物遷出。㈡卓義發、葉裕記應將上開部分土地返還予原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　10　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

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　　2　　月　　10　　日

書記官 王家蒨

附圖：桃園市龜山地政事務所複丈成果圖（複丈日期：111年6月24日）