

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第116號

原告 蕭榆平

訴訟代理人 吳啓孝律師

複代理人 嚴逸隆律師

被告 有得學校財團法人

法定代理人 謝文卿

訴訟代理人 謝錫福律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如桃園市中壢地政事務所112年8月24日中地測字第1120013965號函所附土地複丈成果圖2/2所示編號500(1)至編號500(9)部分之地上物拆除，並將土地回復原狀。

二、被告應將占用桃園市○○區○○段000地號土地如桃園市中壢地政事務所112年11月27日中地測字第1120020249號函所附土地複丈成果圖1/2所示編號500(0)之斜線部分（面積1,708平方公尺）土地騰空返還予全體共有人。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此為民事訴訟法第256條所明定。經查：原告起訴主張「被告應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示黃色部分（占用面積以經地政機關實測為準）上之地上物（包含但不限籃球場及停車場等設施）拆除回復原狀，並將所占用如起訴狀附圖所示黃色部分土地騰空返還予全體共有人」，

嗣經本院於現場勘驗後，原告於民國112年12月15日提出民事更正訴之聲明暨準備狀，變更訴之聲明為「一、被告應將坐落於系爭土地上如桃園市中壢地政事務所112年8月24日中地測字第1120013965號函所附土地複丈成果圖2/2（即附圖一編號500(1)至編號500(9)部分）所示地上物拆除並回復原狀；二、被告應將所占用系爭土地如桃園市中壢地政事務所112年11月27日中地測字第1120020249號函所附土地複丈成果圖1/2（即附圖二編號500（0））所示斜線範圍（面積1,708平方公尺）騰空返還予全體共有人」（本院卷第188頁），經核，原告係將原訴之聲明請求被告拆除之地上物及返還之土地位置、範圍，依據附圖一、二，為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告為系爭土地之共有人，被告則係登記在案之私立學校，被告雖向原告家族中之其他親戚承租坐落於系爭土地上之同地段3782建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路000號，下稱系爭建物），而對系爭建物有使用權限，然被告對於系爭建物以外之系爭土地範圍（即附圖二編號500（0）所示之斜線部分），並無使用權源，被告卻於上開斜線部分擅自設置籃球場、停車場等設施。

(二)系爭土地雖經原告同意做為系爭建物之建物坐落基地暨停車位之設置，然法定空地之留設目的並未包含可任意添設遮雨棚、警衛室、籃球架及白鐵網（攔球網）之用，且被告又未與系爭土地之所有權人就法定空地之管理、使用有任何特別之約定，法定空地之公法上行政管制規定自無賦予私法上請求權基礎之效果。為此，爰依民法第767條、第821條之規定，提起訴訟等語，並聲明：1.被告應將坐落於系爭土地上如桃園市中壢地政事務所112年8月24日中地測字第1120013965號函所附土地複丈成果圖2/2（即附圖一編號500(1)至編號

500(9)部分)所示地上物拆除並回復原狀；2.被告應將所占
用系爭土地如桃園市中壢地政事務所112年11月27日中地測
字第1120020249號函所附土地複丈成果圖1/2(即附圖二編
號500(0))所示斜線範圍(面積1,708平方公尺)騰空返
還予全體共有人。

二、被告則以：

(一)系爭土地原為吳運光及吳運豐二兄弟所共有，於84年間，吳
運光、吳運豐將系爭土地之全部及另一筆與他人共有之同段
499地號土地之全部，供作系爭建物之建築基地，並以吳運
光及當時金裕豐有限公司之負責人吳朱智惠(即吳運豐之
妻)等二人作為系爭建物之起造人，而建築基地為供建築物
本身所占之地面及其所應留設之法定空地，法定空地與建築
物本身不可分離，原告之主張將造成建物與法定空地切割，
於法顯然未合。

(二)其次，吳運光、金裕豐有限公司於87年間，將系爭建物出租
予龍和餐廳股份有限公司(下稱龍和餐廳公司)，龍和餐廳
公司雖於100年間辦理解散，仍於原地另用龍閣餐廳股份有
限公司(下稱龍閣餐廳公司)繼續承租經營，直至龍閣餐廳
公司於000年0月間辦理解散為止，於龍閣餐廳公司自87年至
107年止之租用期間，吳運豐始將系爭土地部分之持分於97
年1月3日、97年9月19日贈與予原告，原告對於系爭土地
上有系爭建物存在，且系爭土地為該建物之建築基地，長期
出租他人收取租金乙事，乃知之甚詳。而龍閣餐廳公司於107
年7月結束營業後，吳運豐多次積極商請被告之法定代理人
租用系爭建物，作為學校之擴充使用，被告始於107年8月1
日與金裕豐有限公司、吳運光二人簽立租賃契約書，租賃契
約書第1條租賃物所在地及使用範圍，即載明為系爭建物全
部及基地座落中壢區忠孝段499、500地號，因被告嗣後須增
建建物使用空間與停車場，於108年經出租人、系爭土地之
共有人(包含原告及全體共有人)同意，以出租人之名義向
桃園市政府申請建造執照，並經桃園市政府於109年核發(1

01 09) 桃市都施使字第壠00895號使用執照，是以，系爭建物
02 及建築基地既已全部出租予被告使用，且經原告同意後始為
03 建物之增建與設立停車場，被告於租賃期限內自為有權使
04 用，原告提起訴訟顯有權利濫用之嫌。

05 (三)再者，原告於97年間取得系爭土地之持分，直至107年時，
06 原告均未提出任何異議，被告自當認為原告乃同意由吳運
07 豐、吳運光及吳朱智惠繼續管理、使用系爭土地，故吳運
08 豐、吳運光及吳朱智惠當然有權繼續出租系爭土地等語，資
09 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、經查，原告為系爭土地之共有人，有土地登記公務用謄本可
11 佐（本院卷第37頁），而被告與金裕豐有限公司（代表人：
12 吳朱智惠）於107年8月1日簽立租賃契約書，租賃期間自107
13 年8月1日起至127年7月31日止，復於108年11月26日再簽立
14 租賃契約（延長租期）協議書，將上開租賃契約延長至137
15 年7月31日止，有租賃契約、租賃契約（延長租期）協議書
16 在卷可稽（本院卷第95-100頁），就此部分事實，首堪認
17 定。而原告基於系爭土地所有權人之地位，主張被告應將坐
18 落於系爭土地上附圖一編號500(1)至編號500(9)部分所示之地
19 上物拆除並回復原狀，且將附圖二編號500(0)所示斜線範
20 圍（面積1,708平方公尺）騰空返還予全體共有人，則為被
21 告所否認，並以前詞置辯。為此，兩造間之爭點厥為：原告
22 依民法第767條請求被告拆除附圖一所示之地上物及返還附
23 圖二所示斜線範圍之土地，有無理由？

24 四、本院之判斷：

25 (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。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
27 段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
28 有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。又按以無權占
29 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
30 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
31 對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其

取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

(二)經查，本院會同兩造勘驗系爭土地上如附圖一（即編號500(1)至編號500(9)）所示地上物占用情形，並囑託桃園市中壢地政事務所就上開地上物之占用範圍、面積實施測量，以及系爭土地上除停車空間與系爭建物外，其餘土地之面積亦予以測量，有本院之勘驗筆錄、桃園市中壢地政事務所112年8月24日中地測字第1120013965號函暨複丈成果圖、112年11月27日中地測字第1120020249號函暨複丈成果圖等件可佐（本院卷第133-139、143、151、171-4至173頁），是以，附圖一所示之地上物確有占用系爭土地，且系爭土地上除停車空間與系爭建物外之面積總計1,708平方公尺等節，亦堪認定。

(三)被告辯稱其有權使用系爭土地面積之全部範圍，故就附圖一（即編號500(1)至編號500(9)）所示地上物部分，自為有權占用等節：

1.被告提出其與金裕豐有限公司簽立之租賃契約書、租賃契約（延長租期）協議書證明其已向金裕豐有限公司承租系爭建物，該承租範圍包含系爭建物之建築基地，故為有權占用系爭土地等語：

(1)按共有物分管契約，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亦包括在內，惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院99年度台上字第2278號判決意旨參照）。

(2)被告雖與金裕豐有限公司簽立上開租賃契約書、租賃契約

(延長租期)協議書(本院卷第95-99頁),且租賃範圍包含中壢區忠孝段499地號土地與系爭土地,然遍查被告提出之證據,被告並未舉證證明系爭土地係由金裕豐有限公司或斯時簽立租約之吳朱智惠獨自占用為管理使用,換言之,縱使上開租賃契約之範圍包含系爭土地,然須金裕豐有限公司或吳朱智惠乃有權處分系爭土地之全部面積,亦及系爭土地確實得由吳朱智惠單獨處分,否則縱使吳朱智惠有權代表金裕豐有限公司與被告簽立系爭建物之租賃契約,吳朱智惠在未經系爭土地各共有人之同意下,難認吳朱智惠上開出租系爭土地予被告,該出租行為對於其他共有人間亦屬有效。

(3)被告雖一再辯稱系爭土地自87年間起至107年間,均出租予龍閣餐廳公司,嗣因龍閣餐廳公司解散,才由被告繼續予金裕豐有限公司簽立租賃契約,原告顯然同意由吳運豐、吳運光及吳朱智惠繼續管理使用系爭土地等語,然原告於97年9月19日取得系爭土地之應有部分後,其未有排除上開租賃契約或請求拆除之行為,此可能僅是單純未行使權利,被告未提出任何客觀情事證明系爭土地之共有人間存有默示的分管契約,本院自難遽認上開單純沉默之行為即構成默示分管契約。是以,縱使被告與金裕豐有限公司確有針對系爭建物簽立上開租賃契約,且租賃範圍包含系爭土地,然被告既未能證明金裕豐有限公司或吳朱智惠乃係基於分管契約或經系爭土地其他共有人同意之情形下而為系爭土地之出租,基於債之相對性,上開所謂之租賃關係至多僅拘束金裕豐有限公司或吳朱智惠或知情而繼受吳朱智惠之系爭土地應有份之後手,而不會拘束系爭土地其他共有人,且已侵害系爭土地其他共有人之使用收益權利,原告既非金裕豐有限公司或吳朱智惠之後手,自不受上開租賃契約之拘束而得行使民法第767、821條之權利。

2.被告雖一再辯稱依照上開租賃契約,承租之範圍即包含系爭土地,且系爭土地本屬於系爭建物之建築基地,故被告乃有

01 權占用系爭土地等語，然無論被告與金裕豐有限公司間之承租
02 租範圍究竟為何，被告均未提出任何證據證明金裕豐有限公
03 司或吳朱智惠乃係經系爭土地其他共有人之同意出租系爭土
04 地之全部面積予被告使用，又共有物之出租、出借，乃典型
05 之利用行為，自應依民法第820條第1項共有物「管理」之
06 規定為之，而無同法第819條第2項或土地法第34條之1共
07 有物之「處分」、「變更」及「設定負擔」規定之適用
08 （最高法院84年度台上字第2164號判決、81年度台上字第20
09 13號判決參照），被告亦未提出事證證明上開租賃契約已有
10 過半數之共有人且其應有部分合計過半數之同意，或應有部
11 分合計逾3分之2等情形，該當民法第820條第1項之管理決
12 定，縱觀諸系爭土地之土地謄本，吳朱智惠為系爭土地之共
13 有人，然其權利範圍亦未超過3分之2（權利範圍為605000分
14 之274283），自難以此認定上開租賃關係已符合民法第820
15 條第1項之規定，另佐以證人劉鳳美於本院辯論期日之證
16 述：此份契約書是在伊的事務所簽立，伊有參與簽立過程，
17 原先是吳朱智惠說龍閣餐廳公司不要經營、要結束營業，她
18 說她想將餐廳出租給謝文卿，請伊幫她擬一份租賃契約，伊
19 擬了契約交給吳朱智惠看，經過一段時間，吳運豐及吳朱智
20 惠來伊的事務所，謝文卿也有到場，謝文卿當時說契約只有
21 20年不夠、太短了，因為他要做學校使用，伊跟謝文卿說租
22 賃契約最長只有20年，伊只能幫你簽20年，簽完契約後，兩
23 造都很高興，吳運豐就跟謝文卿說我們都是老朋友，你就好
24 好幫我看管不動產，餐廳對面以前龍閣的停車場也不用錢。
25 出租人沒有特別談及土地另外要收取租金或是另外處理。當
26 初簽立租賃契約時，沒有查詢499、500地號土地之登記所有
27 權人為何人等語（本院卷第261-265頁），觀諸證人劉鳳美
28 上開證述內容，證人劉鳳美雖有參與被告及金裕豐有限公司
29 間簽立租賃契約之過程，惟其等在簽立租賃契約之過程中既
30 未特別提及系爭土地或者查詢系爭土地斯時之所有權人，當
31 無從佐證上開租賃契約之約定乃獲得系爭土地當時土地所有

01 權人之同意，或已符合民法第820條第1項之規定。是以，被
02 告與金裕豐有限公司簽立之租賃契約，遍查卷內事證既無足
03 證明確已徵得系爭土地共有人之同意，或符合民法第820條
04 第1項規定之情形，上開租賃契約自不得拘束其餘土地之共
05 有人，被告上開所辯，自無所據，並不足採。

06 3.被告雖抗辯原告行使權利乃權利濫用等語，然權利之行使，
07 不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，
08 履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。
09 惟該條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係
10 指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己
11 之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害他
12 人為主要目的，自不在該條所定範圍之內（最高法院45年
13 台上字第105號裁判先例參照）。前開權利濫用之規範係對
14 權利行使之限制，其要件應嚴格界定，除需具備主觀上專以
15 損害他人為主要目的外，客觀上尚須因所取得之利益與他人
16 之損害顯不相當始足當之。次按權利之行使，是否以損害他
17 人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與
18 他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之
19 （最高法院71年台上字第737號裁判先例參照）。

20 (1)原告既為系爭土地之共有人，而附圖一編號500(1)至編號500
21 (9)部分所示之地上物，均係被告事後所搭建，又非屬鋼造建
22 物，原告請求被告將附圖一所示之地上物拆除，難認其係專
23 以損害被告為主要目的。

24 (2)遑論法定空地之留設，係為增益建築物所占基地之效用暨建
25 築物使用人之使用效益，本不得任意占用而興建地上物，原
26 告本係系爭土地之共有人，自得就系爭土地為使用收益，被
27 告卻以上開無足對抗系爭土地共有人之租賃契約，占用系爭
28 土地如附圖二編號500(0)所示斜線部分，並搭建如附圖一
29 編號500(1)至編號500(9)部分所示之地上物，被告既無正當權
30 源占用上開面積以及搭建地上物，自足以妨害原告及其他共
31 有人所有權之圓滿行使，原告為系爭土地之所有權人，其共

01 有之土地遭被告無權占有，而依法行使物上請求權，當屬正
02 當權利之行使，而非權利濫用，被告所辯並無足採。

03 (四)從而，被告既未舉證證明其與金裕豐有限公司間簽立上開租
04 賃契約，並約定租賃之範圍包含系爭土地，乃係徵得系爭土
05 地斯時所有權人之同意或符合民法第820條第1項之規定，難
06 謂被告係有正當占有權源於系爭土地上搭建如附圖一編號50
07 0(1)至編號500(9)部分所示之地上物，並占用附圖二編號500
08 (0)所示斜線面積之範圍，原告主張被告已妨害其對系爭
09 土地所有權之行使，依民法第767條第1項、第821條之規
10 定，請求被告拆除如附圖一（即編號500(1)至編號500(9)）所
11 示地上物並回復原狀，以及將附圖二（即編號500(0)）所
12 示占用斜線部分面積之系爭土地（面積1,708平方公尺）返
13 還予全體共有人，即為有據，應予准許。

14 五、綜上所述，原告依民法第767條、第821條之規定，請求被告
15 將附圖一（即編號500(1)至編號500(9)）所示地上物部分拆除
16 並回復原狀，以及將附圖二所示占用斜線部分面積之系爭土
17 地（即編號500(0)，面積1,708平方公尺）返還予全體共
18 有人，均屬有據，為有理由，應予准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日
24 民事第三庭 法 官 潘曉萱

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日
29 書記官 陳佩伶

30 附圖一：

31 桃園市中壢地政事務所112年4月27日中地法土字第14500號土地

- 01 複丈成果圖 (2/2)
- 02 附圖二：
- 03 桃園市中壢地政事務所112年10月12日 中地法土字第37600號土地
- 04 複丈成果圖 (1/2)