

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2415號

原告 王珍瑛
劉清漢
鍾梅珠

兼

共同

訴訟代理人 陳文旺

共同

訴訟代理人 李家銘

被告 劉興邦

訴訟代理人 陳長甫律師

受告知訴訟

人 千弘國際車業有限公司

法定代理人 劉炯儀

代理人 劉楷律師

黃智靖律師

郭庭佑律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為坐落於桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告之父即訴外人劉家增未經系爭土地之其他共有人同意，擅自興建門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號違章建物（下稱系爭建物，坐落之位置及面

01 積詳如後述)而無權占有系爭土地，劉家增於民國107年2月
02 14日去世後，系爭建物權利由被告單獨繼承取得，被告並將
03 系爭建物出租受告知訴訟人經營中古車買賣之用，已妨害原
04 告及其他共有人使用系爭土地之權利，另原告王珍瑛、陳文
05 旺與其他系爭土地共有人於臺灣高等法院103年度上字第119
06 1號民事案件(下稱前案訴訟)中，起訴請求被告之父即訴
07 外人劉家增給付系爭建物(同該案判決附圖附圖所示41-B，
08 面積1692m²)無權占有系爭土地相當租金之不當得利雖為敗
09 訴判決，然該案所認定存在之分管契約，管理使用範圍僅限
10 於「耕作」，然系爭建物已變更使用目的出租予他人使用，
11 並非合法，且有權利濫用之情事，爰依民法第767條第1項中
12 段之規定提起本件訴訟，請求被告拆屋還地等語。並聲明：
13 (一)被告應將坐落於系爭土地上之系爭建物拆除。(二)願供擔保
14 請准宣告假執行。

15 二、被告則以：陳文旺、王珍瑛於前案訴訟中雖以民法侵權行為
16 及不當得利為請求權基礎，請求劉家增給付系爭建物占有系
17 爭土地之不當得利，然雙方就主要爭點即劉家增有無依分管
18 契約使用系爭土地之權，於前案訴訟程序中攻防後經法院判
19 斷在案，而原告劉清漢、鍾梅珠雖非前案訴訟之當事人，然
20 依照共有土地受讓人原則上亦應受分管契約之拘束等法律關
21 係，另案訴訟判斷之結果於本案對於全體原告具有爭點效，
22 況另案訴訟係認定共有人間存有分管契約，使用目的並不限
23 於農耕，而系爭土地於60年間經政府編定為乙種工業區土地
24 後，劉家增於系爭土地上興建系爭建物，符合分管使用目
25 的，本件原告請求被告拆除系爭建物，於法不合等語，資為
26 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由

28 (一)按學說上所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟
29 標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果
30 而為判斷者，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資
31 料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點

01 有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作
02 相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。次按倘共有人
03 已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應
04 有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契
05 約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘
06 束（最高法院91年度台上字第2477號、97年台上字第909號
07 判決參照），準此，共有人就共有物所為之分管契約雖為債
08 權契約，惟共有人之一將其應有部分讓與共有人以外之第三
09 人，該分管契約是否拘束第三人，仍應以其是否知悉或可得
10 而知該分管契約之內容而斷，若其知悉或可得而知該分管契
11 約之內容，則受讓共有物應有部分之第三人，當受該分管契
12 約之拘束。

13 (二)經查，前案訴訟中陳文旺、王珍瑛以民法侵權行為及不當得
14 利為請求權基礎，請求劉家增給付系爭建物占有系爭土地之
15 不當得利，該案判決理由審酌系爭土地之共有人即證人劉奕
16 杰、劉學遠、劉奕鐘等人之證述，及劉家增向前手即訴外人
17 劉阿鎮購買土地持份之買賣契約書等證據資料，認定劉家增
18 於62年10月1日向當時之分管使用人劉阿鎮買賣全部耕作使用
19 權（包括持分全部所有權）約600坪左右面積連同6千分內所
20 有持分全部，故劉家增依受讓分管約定（未侷限使用目的為
21 耕作），以系爭建物占有系爭土地係有權占有為由，駁回陳
22 文旺、王珍瑛之訴等情，有該判決書在卷可稽（見本院卷第
23 215-222頁），顯見該案就劉家增以系爭建物占用系爭土地
24 是否依照分管契約此一法律上重要之爭點，業經當事人詳加
25 攻防並為證據調查，而原告於本件訴訟中並未指出前案訴訟
26 此部分之認定有何違背法令之處，或提出任何新證據資料供
27 本院審酌，揆諸上開見解，前案訴訟就此認定之結果，於本
28 件具有爭點效，具有拘束陳文旺、王珍瑛之效力；另參以原
29 告自承：劉清漢、鍾梅珠於購買系爭土地持份時，知悉系爭
30 土地之使用現況，也知道系爭土地被他人占用，陳文旺、王
31 珍瑛亦有告知因分管爭議而存有前案訴訟等語（見本院卷第

01 332頁)，足見劉清漢、鍾梅珠於112年5月間買受系爭土地
02 時（見本院卷第117、137頁土地登記謄本），已知悉土地之
03 使用現況及此分管契約存有爭議而涉訟，對於各共有人可能
04 本於分管契約使用系爭土地一事，應屬明知，仍出於己意購
05 買系爭土地，是此分管契約之效力，仍有拘束劉清漢、鍾梅
06 珠之效力，亦可認定。是系爭建物既本於分管契約使用系爭
07 土地，即屬有權占有，原告請求被告應拆除系爭建物，即屬
08 無據。

09 (三)至原告另主張系爭建物乃鐵皮違建，逾越分耕為目的之分管
10 契約而屬權利濫用部分，然被告繼承劉家增與前手劉阿鎮之
11 分管契約權利，並非限於耕作權利，已如前述，則被告就分
12 管之土地作為農耕以外之使用方式，乃屬正當權利之行使，
13 並無何權利濫用之情形，而系爭建物是否確屬違章建築，僅
14 為行政上裁罰之問題，究不得以此否認被告得依分管契約就
15 所分管之土地為使用、收益之權利，附此敘明。

16 四、綜上所述，劉家增受讓劉阿鎮就系爭土地分管契約之權利，
17 此權利復由被告繼承取得，並以此作為系爭建物合法占用系
18 爭土地之法律依據，具有拘束原告之效力，是原告以民法第
19 767條第1項中段之規定，請求被告拆除系爭建物，為無理
20 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
21 所附麗，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
23 審酌均與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日
26 民事第一庭 法官 廖子涵

27 以上正本係照原本作成

28 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
31 書記官 賴棠好