臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第193號

原　　告　蕭淑蓮
　　李政憲
　　李政穎
共　　同
訴訟代理人　鄭凱威律師
被　　告　徐李玉桂
訴訟代理人　李宏文律師
　　蔡佩儒律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落於桃園市○○區○○○段○○○段000地號之土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告竟未經原告同意，無權以門牌號碼桃園市○○區○○路○段000 0000號建物（下合稱系爭建物）占用系爭土地如民國109年7月23日楊地測字第1090008843號函所附複丈成果圖（即附圖）所示代碼C、I部分之土地（下合稱系爭占用部分），共計98平方公尺，妨害原告所有權之正當行使，原告自得依民法第767條規定請求被告拆除前述地上物並將占用土地騰空返還原告，並應給付原告相當於租金之不到得利等語。並聲明：（一）被告應將坐落系爭土地如附圖所示之系爭占用部分，共計98平方公尺之系爭建物拆除，並將上開占有之土地騰空返還予原告；（二）被告應應給付原告新臺幣（下同）23,040元，及自108年6月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告384元。

二、被告則以：系爭土地實質所有權原屬訴外人即原告父親李燈坡及葉李玉妹所共有，惟登記時僅由李燈坡為登記名義人，

且葉李玉妹係經李燈坡同意後始於系爭土地上興建系爭建物，故應認葉李玉妹與李燈坡間應有分管契約存在，嗣後葉李玉妹將系爭建物出賣於被告，該買賣契約係經李燈坡所見證，故李燈坡亦同意被告以系爭建物持續占用系爭土地之系爭占用部分，嗣李燈波過世，系爭土地由原告繼承，原告即應繼受李燈坡之分管契約，故被告自非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；被告願供擔保，請准宣告免假執行。

三、得心證之理由：原告主張其為系爭土地所有權人，被告以建物無權占有系爭占用部分，應將系爭占用部分之系爭建物拆除返還系爭土地並應給付相當於租金之不當得利等語，被告則否認上情，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：（一）葉李玉妹是否為系爭土地之所有權人？李燈坡與葉李玉妹間就系爭土地是否有借名登記契約之存在？（二）若葉李玉妹為系爭土地之共有人，李燈坡與葉李玉妹、被告間就系爭占用部分是否有分管契約？若有？原告是否應繼受該分管契約？（三）原告得請求被告拆除返還之範圍為何？得請求相當於租金之不當得利為若干？茲分述如下：

（一）李燈坡與葉李玉妹間就系爭土地是否有借名登記契約之存在？被告是否為系爭土地之共有人？

1.稱「借名登記」者，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（最高法院109年度台上字第190號判決意旨參照）。經查，系爭建物確實以系爭占用部分占用原告所有系爭土地共計98平方公尺，且系爭建物之所有權及事實上處分權均為被告所有，此有系爭土地登記謄本、系爭建物登記謄本、附圖可佐（見本院卷第29、30頁），並經被告陳述明確，堪信為真。被告辯稱系爭土地為李燈坡、葉李玉妹所共有，李燈坡與葉李玉妹間就系爭土地成立借名登記契約等語，並提出李燈坡、葉李玉妹與連樹之買賣契約書為證（下稱甲契約，見本院卷第130 至136 頁

），依甲契約所示，葉李玉妹與李燈坡係共同向訴外人連樹購買桃園市○○區○○○段○○○段0000000000 0000 0000 地號土地，就此證人葉李玉妹亦於本院證稱，我於68年9 月29日與李燈坡共同向連樹購買桃園市○○區○○○段○○○段000 00000000000 0000 地號土地，當時我印象中都是用我的名義登記，後來系爭土地怎麼會用李燈坡的名義登記我也不知道，系爭土地約定是一人一半，596 至598 地號土地是我自己買的，當時有去測量土地，說可以蓋八間，我就先蓋兩間等語，證人上開所述，核與甲契約相符，且證人係被告之胞姊，本得依民事訴訟法第307 條第1 項第1 款之規定拒絕證言，惟仍願於本件作證，當無甘冒偽證罪之風險而為虛偽之陳述，故證人所述堪以採信，至原告稱證人葉李玉妹證述買賣價金部分與上開買賣契約不符，並與常情相違，惟甲契約距今已逾40年之久，已超越通常一般人之記憶期間，自無法期待證人葉李玉妹記憶甲契約之全部內容，故證人葉李玉妹無法明確證述全部細節，難認與常情有違，尚不得以此遽認證人葉李玉妹所述不實。又原告稱甲契約之筆跡與李燈坡之字跡不同，否認其形式真正云云，惟就上開買賣契約，已載名代筆人「盧森郎」（見本院卷第134 頁），顯見系爭買賣契約之字跡均係由其書寫，惟甲契約上均有李燈坡、葉李玉妹及連樹之印章，且嗣後甲契約之土地均分別移轉登記與李燈坡與葉李玉妹，若甲契約為虛偽，則上開土地又豈會分別登記予李燈坡、葉李玉妹，再佐以證人葉李玉妹之上開證述，堪信甲契約係盧森郎代理葉李玉妹及李燈波所為。再者，觀諸桃園市○○區○○○段○○○段0000 0000 0000 地號土地均係由連樹移轉登記予葉李玉妹；同區段之160-11地號土地及系爭土地則係由連樹移轉登記予李燈坡，惟其中桃園市○○區○○○段○○○段0000 0000 0000 地號土地之抵押權登記部分均由李燈波及葉李玉妹登記為義務人（見本院卷第272 、276 、28

0、285頁），若甲契約所購買○○○區○○○段深圳小段596、597、598、617地號土地係由李燈坡、葉李玉妹各自所有，李燈坡及葉李玉妹又豈需於○○區○○○段深圳小段596、597、598、617地號土地之抵押權義務人部分將李燈坡與葉李玉妹共同登記為義務人，益○○○區○○○段深圳小段596、597、598、617地號土地均係李燈坡葉李玉妹共同向連樹所購買，李燈坡及葉李玉妹均為上開土地之共有人。另葉李玉妹於78年5月27日又將桃園縣○○鄉○○村0鄰0000號之建物（即現桃園市○○區○○路○段000號）連地到屋後水溝出賣與被告，此有買賣契約在卷可稽（下稱乙契約，見本院卷第143、144頁），又桃園市○○區○○路○段000號屋後水溝即位於系爭土地之西北方地界，經兩造確認無誤（見本院卷第164頁背面、第165-1頁），而乙契約之見證人為李燈坡，若系爭土地之所有人僅有李燈坡一人，而不包含葉李玉妹，則李燈坡又豈會見證、同意葉李玉妹出賣、處分李燈坡單獨所有之系爭土地，而未有其他反對之意思表示，足見葉李玉妹及李燈坡均為系爭土地之共有人，李燈坡始同意葉李玉妹出賣、處分系爭土地之應有部分甚明，則原告主張葉李玉妹並非系爭土地之共有人云云，難認可採。

2.葉李玉妹為系爭土地之共有人業經認定如上，嗣後葉李玉妹於78年間以乙契約將桃園縣○○鄉○○村0鄰0000號之建物（即現桃園市○○區○○路○段000號）及其所座落之土地（含系爭土地及桃園市○○區○○○段○○○段000000地號土地）出賣予被告；於87年9月10日將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號（即桃園市○○區○○○段○○○段00○號）出賣與被告，並為所有權之移轉登記，此有桃園市○○區○○○段○○○段00○號建物登記謄本及異動索引可證（見本院卷第180至189頁），證人葉李玉妹亦於本院證稱，系爭建物坐落於系爭土地部分，李燈坡知道且同意伊蓋，伊跟被告78年簽約的時候就把兩間

都讓出去，22-2號就是695 號連同後面的土地，李燈坡有同意伊賣，在場人有伊、被告、李燈坡等語（見本院卷第169 頁），足認被告葉李玉妹已於78年5 月27日將桃園市○○區○○路○段○○○ 號及其所座落土地之事實上處分權及所有權以買賣方式讓予被告，故乙契約之買賣標的即已包含葉李玉妹系爭土地之應有部分甚明，準此，被告為系爭土地之共有人之事實，應堪認定。

（二）若葉李玉妹為系爭土地之共有人，李燈坡與葉李玉妹、被告間就系爭占用部分是否有分管契約？若有？原告是否應繼受該分管契約？

1.按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。民法第818 條定有明文。故共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用特定之共有物者，非法之所不許，是為共有物之分管契約。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。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99年度台上字第790 號判決意旨參照）。

2.經查，葉李玉妹已證稱李燈坡知悉並同意其以系爭建物占用系爭土地，業如上述，堪信屬實。又被告與葉李玉妹間之乙契約係由李燈坡所見證，顯見李燈坡當時已知悉葉李玉妹所興建之系爭建物已占用系爭土地，仍願意擔任該買賣契約之見證人，而未有反對之意思表示，再核以葉李玉妹上開證述，足見李燈坡係先後同意葉李玉妹及被告以系爭建物占用系爭占用部分。至桃園市○○區○○路○段000 號部分，被告係於87年9 月10日始以買賣為原因而成為

所有權人，又依證人葉李玉妹所述，桃園市○○區○○路○段000號號與695號係同時興建，又693號係於71年興建完成，且於乙契約上已有繪製兩棟建物，顯見李燈坡至少於見證該買賣契約時已知悉桃園市○○區○○路○段000號建物之存在，綜合上開證據可知，葉李玉妹71年10月4日起即以系爭建物占用系爭土地，嗣葉李玉妹分別於78年間及87年間將桃園市○○區○○路○段000 0000號建物之事實上處分權、所有權讓與被告，而李燈坡於讓與前後均未曾表示異議，顯見李燈波、葉李玉妹、被告於本件訴訟前，均各自管理使用系爭土地之特定區域長達20年之久。是兩造既為系爭土地之共有人，並分別使用系爭土地上之特定部分，歷時逾20年，且李燈坡於身故前亦未有反對之意思表示，則依上開兩造間之情事，以一般社會通念觀之，足認兩造就系爭土地之使用方式並非單純沉默，而是李登坡前後默示同意被告、葉李玉妹以此方式管理使用共有之系爭土地，揆諸前揭說明，應認兩造間就系爭土地已有默示分管協議存在之事實，堪予認定，故被告係基於土地共有人之身分，並依據默示之分管區域占有使用系爭占用部分，又原告係李燈坡之繼承人，並繼承取得系爭土地，當然包括繼受上開協議分管契約之法律關係，故被告既係依與李燈坡間之分管契約占有使用系爭占用部分，則難認係無權占有，原告主張應屬無據。又被告既非無權占有，則原告自不得請求被告拆除返還系爭占用部分並請求相當於租金之不當得利，故本院已無庸審酌此部分，併此敘明。

四、綜上所述，是原告依民法第767條第1項、179條之規定請求如其聲明所示，為無理由，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　17　　日

中壢簡易庭　　法　官　江碧珊

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由。

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　　110　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　張育誠

附圖