

01

最高法院民事判決

109年度台上字第438號

02

03 上訴人 謝劉阿秀

04 訴訟代理人 林邦賢律師

05 被上訴人 洪立昀（洪凱濬之承當訴訟人）

06 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年6月

07 20日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度上字第539號）

08 ，提起上訴，本院判決如下：

09 主 文

10 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

11 理 由

12 本件上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地（下

13 稱系爭土地）為兩造及其他共有人共有，伊應有部分為5010分之

14 360，被上訴人應有部分為5010分之108，系爭土地為伊所有同段

15 44建號即門牌號碼臺中市○○區○○○街○○號建物（下稱26號建

16 物），被上訴人所有同段34建號即門牌號碼臺中市○○區○○路

17 0段000號建物（下稱系爭209號建物）及其他共有人各自所有建

18 物之法定空地，被上訴人於第一審判決附圖（下稱附圖）所示B

19 部分（面積18.6平方公尺）土地上增建如附圖所示之增建物（下

20 稱系爭增建物），妨害伊及其他全體共有人之利益，亦違反建築

21 法第11條第3項規定，而有危害公共安全之虞等情，爰依民法第

22 767條、第821條規定，求命被上訴人拆除如附圖所示B部分建物

23 ，並將該部分土地返還予伊及其他共有人之判決。

24 被上訴人則以：民國70年間，上訴人之父劉萬明提供土地與訴外

25 人廖國亨合建房屋，約定各分得1/2建物，並約定雙方得在該各

26 自分得之建物後方，利用系爭土地增建增建物。劉萬明基於上開

27 分管協議而增建系爭增建物，當時包含上訴人之系爭土地所有人

28 並未表示異議或爭執，甚至未予干涉劉萬明所為增建，足見原始

29 起造人間就各自分得房屋占用系爭土地有分管契約存在。劉萬明

30 於88年1月過世後，系爭209號建物及系爭增建物分由其繼承人劉

31 達偉、劉達裕、劉達濟（下稱劉達偉3人）共同繼承，劉達偉3人

32 再於93年將系爭209號建物含系爭增建物轉售給第三人，該第三

01 人再於94年間轉售予洪凱濬，故洪凱濬輾轉自劉萬明之後手受讓
02 系爭209號建物及系爭增建物所有權，自非無權占有系爭土地。
03 又若將系爭增建物拆除，勢必將拆除系爭209號建物之主要樑柱
04 等重要結構，對伊之影響甚鉅，是本件上訴人權利之行使，尚難
05 謂已符合公共利益或不以損害他人為主要目的之情事等語，資為
06 抗辯。

07 原審維持第一審所為上訴人敗訴判決，駁回其上訴，係以：兩造
08 所有上開房屋所在社區係於70年8月7日由臺中市政府核准興建，
09 斯時面臨○○路之一排透天房屋（門牌號碼分別為臺中市○○區
10 ○○路0段000號、203號、205號、207號、209號、211號），其
11 原始起造人分別為廖進益、廖進茂、陳進修、劉萬明，而面臨遼
12 陽一街之公寓式房屋其原始起造人分別為廖進茂、陳進修、廖進
13 池、林廖阿遙、劉萬明、謝劉阿秀、廖朝賴、廖朝喜、陳數德，
14 此有建照執照之配置圖附卷可稽。上訴人於71年6月間即由其父
15 劉萬明贈與而取得系爭土地應有部分1670分之52，且上訴人居住
16 在臺中市○○○街○○號（原審判決書誤載為24號），緊鄰系爭20
17 9號建物正後方，上訴人明知劉萬明於71年7月22日取得系爭209
18 號建物使用執照後，即在系爭209號建物後方增建系爭增建物，
19 ，即有同意劉萬明增建系爭增建物，而當時社區之其他所有權人
20 即上開廖進益等人並未表示異議或爭執，甚至未予干涉劉萬明增
21 建，足見與其他原始起造人間就各自分得房屋占用系爭土地有分
22 管協議存在，上訴人身為劉萬明之女，亦為原始起造人之一，實
23 難諉為不知，上訴人自應受該分管協議拘束。又訴外人張武隆對
24 上訴人及上訴人之父劉萬明提起竊佔告訴，經原法院81年度上易
25 字第902號刑事判決確定在案，上訴人為該案當事人，早已知悉
26 系爭增建物占用系爭土地，卻未曾向系爭209號建物所有人行使
27 物上請求權，客觀上已使系爭209號建物繼受人正當信賴上訴人
28 或其他法定空地所有人已不欲行使權利，益徵系爭土地之共有人
29 有默示分管契約之存在，且衡以一般交易常情，繼受購買系爭20
30 9號建物及系爭增建物之受讓人（如本案之被上訴人），依購買
31 時該標的之外觀，當屬知悉或可得知悉上訴人及其餘共有人間應

01 有分管之協議存在甚明。又依證人張武隆之證詞，系爭社區增建
02 部分係於72年及80年間分別完成，除張武隆曾對劉萬明、上訴人
03 提起竊佔告訴外，其餘共有人間並未因增建部分而興訟，再衡諸
04 建照執照之配置圖及71年即有系爭增建物各情，可認原始起造人
05 之系爭土地共有人間對增建部分已有默示分管同意。上訴人明知
06 系爭209號建物有增建如附圖B所示部分，卻歷經30餘年均未對系
07 爭209號建物之所有人行使物上請求權，已使後手購買之被上訴
08 人客觀信賴兩造間存在默示分管契約而為有權占有，上訴人請求
09 被上訴人拆除如附圖所示B部分，即屬無據。又查上訴人於71年6
10 月間即取得系爭土地應有部分1670分之52，且居住在26號建物，
11 緊鄰系爭209號建物正後方，上訴人知悉劉萬明於71年間增建系
12 爭增建物，於劉萬明88年1月過世後，系爭209號建物及系爭增建
13 物於88年9月8日分由其繼承人劉達偉3人繼承，其後再輾轉出賣
14 第三人，迄洪凱濬於94年間輾轉買受上開房屋，已約34年，上訴
15 人均未請求劉達偉3人及後手之買受人拆除系爭增建物，足使被
16 上訴人正當信任上訴人已不欲行使權利，上訴人本件請求被上訴
17 人拆除系爭增建物及返還該部分土地，應認有違誠信原則而權利
18 失效。綜上，上訴人與其他系爭土地之原始共有人同意上訴人之
19 父親劉萬明在附圖B部分土地上增建系爭增建物，應認有默示分
20 管契約存在，且上訴人權利之行使違反誠信原則，則上訴人依民
21 法第767條、第821條規定，請求被上訴人將系爭土地上如附圖所
22 示B部分之系爭增建物拆除，並將上開土地返還上訴人及其他共
23 有人，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。
24 按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上
25 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
26 人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，雖非
27 不得認有默示分管契約之存在，惟共有人間是否有默示分管契約
28 存在，仍應視共有人間是否有劃定分管範圍而分別使用之默示合
29 意而決定之。本件原審認定系爭增建物係上訴人之父劉萬明於71
30 年所增建，惟系爭增建物興建時，系爭土地之共有人究竟為何人
31 ，土地共有人間是否有劃定分管範圍，原審均未予調查審認，逕

01 以上開社區建物之原始起造人與上訴人間有默示分管契約存在，
02 而為上訴人不利之認定，已有認定事實未憑證據之違法。次按行
03 使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使其權
04 利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，
05 甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般
06 社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效
07 ，不得行使。原審雖認定上訴人明知其父劉萬明在系爭土地增建
08 系爭增建物，迄洪凱濬於94年間輾轉買受系爭209號建物及系爭
09 增建物，上訴人已約34年未行使權利，惟上訴人究竟有何特別情
10 事足使被上訴人信任上訴人已不欲行使本件請求權利，原審並未
11 敘明理由，爰為上訴人敗訴之判決，亦有可議。上訴論旨，指摘
12 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
13 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
14 478條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日

16 最高法院民事第八庭

17 審判長法官 鄭 雅 萍

18 法官 陳 玉 完

19 法官 李 文 賢

20 法官 王 金 龍

21 法官 陳 毓 秀

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官

24 中 華 民 國 109 年 4 月 10 日