

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第275號

原告 李鄭蚊
訴訟代理人 蘭超群律師
被告 程明宗
訴訟代理人 朱美珍
賴彌鼎律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年4月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號，如附圖即桃園市
大溪地政事務所土地複丈成果圖所示二五七（A）面積二點四
一平方公尺之圍牆等工作物拆除、如附圖所示二五七（B）面積
一四五點八八平方公尺之植被清除，並將土地返還原告及全體共
有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣肆拾陸萬捌仟肆佰壹拾貳元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第256條定有明文。查
本件原告原起訴請求：「被告應將坐落桃園市○○區○○段
○○○○號（下稱系爭土地），如附圖斜線所示部分上之圍牆
等工作物拆除（面積以實測為準），將土地返還予原告及全
體共有人」，嗣於本院審理時，變更聲明為：被告應將坐落
系爭土地上如桃園市大溪地政事務所105年溪測法字第0000
00號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示257（A），面積21
.41平方公尺之圍牆等工作物拆除，如附圖所示257（B）
，面積145.88平方公尺之植被清除，將土地返還原告及全體
共有人」（見本院卷第146頁），核原告所為請求返還土地
之範圍，核屬更正事實之陳述，尚非訴之變更或追加，應予

01 准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)系爭土地為兩造及訴外人張文良、蕭偉倫、亞範股份有限公
05 司、陳俊廷所有，詎料被告未經原告及其他共有人之同意，
06 擅自於附圖所示257 (A)部分圍興建圍牆等工作物(面積
07 21.41平方公尺)、257 (B)部分植被(面積145.88平方
08 公尺)，經原告屢次請求被告拆除，被告均未置理。為此，
09 爰依民法第821條、第767條第1項之規定，請求被告拆屋
10 還地等語。並聲明：如主文第1項所示。

11 (二)對被告抗辯之陳述：

12 1.本件被告以現狀為全體共有人同意供公眾通行之用之既成道
13 路，並提出不起訴處分為據云云，然查：

14 ①本件越界建築圍牆並無經土地共有人同意之事實：

15 (1)原不起訴處分所憑，無非係以證人鄧宗豪、呂順旭之證詞為
16 據，然該等二人之證詞，初謂係大哥李立祥同意，經傳訊李
17 立祥供證人辨認，證人改稱非李立祥，應係二哥李旭倡，後
18 又改稱應係小弟李共修，供述前後矛盾，已有可疑，且原檢
19 察官復未傳訊李旭倡、李共修等供證人指認，確認究係何人
20 有同意之事實？即於理由項下含混以李立祥兄弟同意一語帶
21 過，顯屬非是。

22 (2)系爭土地之共有人為原告，非李立祥兄弟，縱渠等之一有同
23 意之事實，苟未經原告之授權，亦無所謂經共有人同意之可
24 言，原檢察官未就李立祥兄弟等非共有人如何同意？且未調
25 查原告有否授權之事實？遽以被告經李立祥兄弟之同意，故
26 與竊佔罪責尚屬有間云云，顯然有違法律之規定。

27 ②系爭土地為二造、張文良、蕭偉倫、陳俊廷、亞範股份有限
28 公司所共有，此為原不起訴處分所明載，按「各共有人按其
29 應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人
30 對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同
31 意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收

01 益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全
02 部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利」（最高
03 法院62年台上字第1803號判例意旨參照），是被告苟欲使用
04 系爭土地之特定部分，應經全體共有人之同意始生效力，原
05 檢察官以非共有人之李立祥兄弟同意，謂被告經同意使用系
06 爭土地，顯係張冠李戴，應無可採；復未傳訊其餘張文良、
07 蕭偉倫、陳俊廷、亞範股份有限公司等共有人到庭，查明有
08 無經全體共有人同意之事實？即遽為被告有利之認定，顯有
09 未合。

10 ③本件嗣經原告聲請再議，雖未獲撤銷原處分，惟高檢署處分
11 書內業已變更原不起訴處分認定有經共有人同意之內容，改
12 以被告誤認有授權，故無竊佔之犯意為由駁回，是原不起訴
13 處分內容顯未可採，更非得採為被告主張經共有人同意之証
14 據。

15 2. 依據鈞院調閱桃檢105偵字20265號、22536號卷，應可明
16 證被告未得全體共有人同意之事實：

17 ①被告105年8月16日警訊筆錄「我是共有人之一……另還有
18 我不知名的共有人」、被告之辯護人106年4月18日偵查中
19 訊問筆錄：「協商結果、內容，被告並無參與，有無協商完
20 成，我們也不清楚……」。

21 ②該案中被告傳訊之施作人員，除不實陳述原告之子在場外，
22 均未證稱與其他共有人有任何協商之事實，遑論取得其餘共
23 有人之同意。

24 ③綜上所述，被告本人尚不知全體共有人為何人，且未參與協
25 商，承包廠商亦未與其他共有人協商，遑論取得同意，顯無
26 全體共有人同意之事實。

27 3. 至被告主張原告亦有使用共有土地，故應有所謂默示分管契
28 約之存在云云，實屬無稽，按原告固亦有使用共有土地之事
29 實，惟係早於60年間興建，並經當時之全體共有人同意，被
30 告嗣後取得共有土地，擅自未經共有人同意占用共有土地，
31 本屬二事，應非得以之認定有所謂默示分管協議之存在。

01 4. 證人沈碧霞、簡秋乾之證詞，應足明證被告未取得其餘共有
02 人同意之事實：

03 ① 沈碧霞 108 年 2 月 21 日言詞辯論筆錄：

04 「（問：……257 地號被告……買受當時現況如何？）沒有
05 任何建物及工作物，現況是雜草叢生」、「（問：有無跟
06 257 地號除了簡先生外的其他共有人有任何接觸？）沒有」
07 、「我不知道有無分管約定，我只看權狀上的記載是沒有」
08 。

09 ② 簡秋乾 108.2.21 日言詞辯論筆錄：

10 「（問：證人是否有參與其約定？）沒有」、「沒有，當時
11 現況就是道路，所以就是當作道路使用」、「我沒有告訴他
12 有分管契約存在，我只有告訴他是持分供道路使用」、「我
13 沒有告訴他如何使用」。

14 ③ 姑不論證人簡秋乾並無參與 257 地號供作道路使用之協議，
15 由上開證人證詞明顯可知被告價購系爭土地當時並無與其餘
16 共有人接觸之事實，自無從成立分管協議，或取得其他共有
17 人之同意；且被告之前手從未告知系爭土地有分管協議之存
18 在，甚明確告知被告購買系爭土地之持份，係為取得供道路
19 使用部分之權利，被告竟未經原告及其他共有人之同意，擅
20 自於供道路使用外之共有土地，如附圖所示 257（A）部分
21 圍興建圍牆、257（B）部分植被無權佔用共有土地，顯屬
22 非是。

23 二、被告則以：

24 (一) 本件顯有分管契約存在：

25 1. 被告於 104 年 3 月間在其所有之桃園市○○區○○段○○○ ○
26 ○ ○ 號土地（下稱 205 之 2 地號土地）上，興建自住型別墅
27 （門牌號碼為桃園市○○區○○路 0 段 000 巷 0 號），其別
28 墅圍牆依既成道路現狀（即系爭土地）之邊線新建，又被告
29 新建別墅期間，原告即已知悉並以存證信函告知不得毀損水
30 溝排水等事，且原告之子李立祥兄弟經常會至工地查看，並
31 在建築圍牆前，因已鑑界得知該圍牆將使用部分之系爭土地

01 ，斯時原告之子李立祥兄弟並有表示基於行車安全，該道路
02 僅需留6米寬，與漁塭邊線切齊即可（即系爭土地除6米寬
03 供道路使用以外，其餘土地均各自就所共有部分為自行使用
04 ，顯然即有同意之表示意思），此有桃園地方檢察署105年
05 偵字第20265號、105年度偵字第22536號不起訴處分書可
06 參（下稱系爭不起訴處分書）。

07 2. 證人李鄭蚊於107年11月23日開庭之證述：

08 「魚池本來就這樣，四周後來有整理過，魚池四周有做岸邊
09 供釣魚的人行走」、「有經過其他共有人同意」、「李孫成
10 、張先生、簡先生、莊先生」、「以口頭約定」等語（請詳
11 見107年11月23日第2、3頁證人筆錄）。

12 3. 證人沈碧霞於108年2月21日上午11時開庭之證述：

13 （被告訴訟代理人：沈小姐你當初是否仲介簡秋乾205及20
14 6地號土地的買賣，並且要求被告買下257地號簡先生持分
15 部分，目的是如此才能就257地號除道路之外的共有部分能
16 夠有使用權？）證人沈碧霞：是。（請詳見108年2月21日
17 第2、3頁證人筆錄）。

18 4. 證人簡秋乾於108年2月21日上午11時開庭之證述：

19 （被告訴訟代理人：所以被告向你購買土地205、206地號
20 土地就必須連同257地號的持分一起買，才能夠使用257六
21 米道路及257六米道路以外的部分，是否如此？）證人簡秋
22 乾：是，因為205、206地號是在257地號的後面。（被告
23 訴訟代理人：257地號除了大家共有捐6米道路外，257地
24 號6米外的其餘土地，毗鄰土地的所有權人有無約定可各自
25 使用？）證人簡秋乾：有約定這樣大家才可以進出。（被告
26 訴訟代理人：約定是口頭或書面？）證人簡秋乾：是依現況
27 口頭約定。（詳見108年2月21日第4、5頁證人筆錄）

28 5. 原告訴訟代理人於書狀自認60年系爭土地即有分管契約存在
29 （未提出書證證明，否認之），惟縱若系爭土地60年間全體
30 共有人有分管約定（假設語氣），則本件被告買賣本件系爭
31 持分土地後，當繼受前手土地分管契約之權種義務。況系爭

01 土地現為道路供其他共有人及不特定之大眾使用之現況，應
02 屬全體共有人之同意或意思實現，依民法第818條規定自屬
03 約定同意使用，自無原告所稱未經原告及其他共有人之同意
04 ，擅自興建圍牆等工作物之情形。

05 5. 查證人李鄭蚊所稱之張先生為張文良、簡先生為簡秋乾、亞
06 範股份有限公司法定代理人熊群，而渠等之間原本土地為共
07 有，經分割後為分別單獨所有。俟後被告於103年向前手簡
08 秋乾購買土地，其中有一部分土地是亞範股份有限公司與簡
09 秋乾互易後，整筆賣給被告並委由有巢氏房屋仲介公司之沈
10 碧霞小姐、地政士莊慧如二人完成買賣簽約及辦理移轉土地
11 過戶事項。故依證人所言，原來上揭共有人土地分割後仍分
12 別相鄰並共有系爭土地，所以彼此就各自緊鄰系爭土地除6
13 米寬供道路使用以外，其餘土地就自己所有部分為各自使用
14 並已行之多年。

15 6. 本件系爭土地之共有人對各自占有管領之部分，相互容忍，
16 未予干涉，已歷有多年，依最高法院83年度台上字第1377號
17 判決要旨，本件顯有默示分管事實存在，而被告自共有人中
18 之一人買受其共有持分並點交土地為使用，自應認承受前手
19 土地上之權益而有默示分管契約之存在。

20 (二) 本件系爭土地之共有人雖為原告而非李立祥兄弟，惟李立祥
21 兄弟確實經原告之授權，代原告為系爭持分土地管理使用及
22 爭議事項之處理並同意被告圍牆興建道路留六米寬與魚塭切
23 齊即可，其事實如下：

24 1. 原告之子李立祥曾於104年時即以當事人自居，就本件原告
25 持有之土地委託合勝國際法律事務所何一芃律師主張權利，
26 並由其委託之律師於104年11月20日以台北杭南郵局第2165
27 號存證信函向被告寄發，表示他的母親（即原告）共有土地
28 持分受侵占，顯見當時李立祥已受原告委託授權處理持分土
29 地管理使用之相關事宜。

30 2. 且又於105年7月22日李立祥受原告委託（原告105年6月
31 15日刑事委任書）至桃園市政府警察局大溪分局內柵派出所

就本件系爭土地為刑事告訴的提出，期間受訊問製作筆錄、爭議協商、代原告聘用律師並洽談案情及現場履勘皆由李立祥全權處理，而期間原告從未出現亦未曾聞問此事，更可見李立祥完全受原告之授權委託處理一切事宜。檢察官認李立祥確有被授權代原告為系爭持分土地管理使用及爭議事項之處理，誠屬符合事理而無違和。

3. 另依，臺灣高等法院檢察署處分書（106年度上聲議字第6958號）以「……李立祥兄弟等人既為聲請人之子，被告誤以其等業經本件土地共有人即聲請人授權而與之洽談土地權利相關事項，亦無違常理」，乃就刑法竊佔罪主觀不法犯意之有無為論述，而非就法律關係授權有無為判斷，亦即縱使誤認仍難以具有主觀不法犯意。原告訴訟代理人片面率以認定高檢署處分書變更原不起訴處分書認定有經共有人同意之內容，改以被告誤認有授權，顯係誤解而過度演繹該文義。實則高檢署不起訴處分書「經查：聲請人之子李立祥於警訊自陳：聲請人因年事已高，故委託其提出本件告訴……則聲請人就本件257地號土地權利之主張，顯係均由其子李立祥出面代為處理，應可認定。……鄧宗豪證稱……當時李立祥的兄弟有表示，道路只要留六米寬就好……當時也是經過李先生的兄弟同意，所以圍牆才會往外推……參以聲請人住處與被告興建之建築物所在地點確實相隔不遠，證人等證述聲請人之子李立祥兄弟每天均至施工現場觀看並知情伊等搭建圍牆過程等節，並非無據」（參見106年度上聲議字第6958號不起訴處分書第2頁倒數第六行起至第3頁倒數第十行止），顯見該不起訴處分書仍肯定原不起訴處分書之認定，即李立祥兄弟確有就被告圍牆之興建只要留六米寬就好之事實，至為明確。

4. 綜上，自104年11月間迄今，李立祥均以當事人自居或原告之代理人處理本件系爭土地之管理使用、土地搭排事件、使用爭議、刑事侵占之告訴及本件訴訟之調解等，而原告卻始終未見參與或聞問，現臨訟否認有授權乙事，顯與事實不符

而難採憑。縱認原告沒有明白授權（假設語氣，被告否認之），亦有表現代理之適用。

(三)又按「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，有最高法院48年度台上字第1065判例可資參照。本件被告於買受205、206地號土地時就仲介沈小姐告知必須連同系爭土地的持分一起買，才能夠使用257六米道路及257六米道路以外的部分，惟並未明確告知本件系爭土地共有人間有分管事實。況本件訴訟原告亦主張有分管事實（尚未舉證證明），且於另案亦是主張（鈞院108年度桃簡字第207號拆屋還地事件），是本件被告買賣土地後於訴訟進行中，始因原告主張而知悉共有人間有分管之事實（口頭約定），參酌前揭判例意旨，被告買賣本件系爭土地後，當善意承受前手土地分管約定之權利義務。

(四)並聲明：1.請求駁回原告之訴。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件原告主張：系爭土地為兩造及訴外人張文良、蕭偉倫、亞範股份有限公司、陳俊廷所有，被告於系爭土地上，如附圖所示257（A）部分興建圍牆等工作物（面積21.41平方公尺）、257（B）部分植被（面積145.88平方公尺）等情，業據原告提出系爭土地地籍圖謄本、土地登記第二類謄本、現場圖等為證，並據本院依職權調閱桃園地方檢察署105年偵字第20265號、105年度偵字第22536號刑事竊佔等案件卷宗可參，且為被告所不爭執，是原告此部分主張，堪信為真正。

四、原告再主張：被告係無權占有系爭土地，原告得依民法第821條、第767條第1項之規定，請求被告拆除地上物並返還土地予全體共有人乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。
經查：

(一)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。」、「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818條、第821條分別定有明文。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分，並得依侵權行為之規定，行使其損害賠償請求權（最高法院81年度台上字第1818號裁判要旨參照）。另按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分言；又土地及其上之建物係屬不同權利客體，建物所有人如同為坐落基地之土地共有人，其使用之土地，苟超出其土地應有部分比例者，亦不能認建物之特定部分有使用土地之正當權源，其餘建物部分係無權使用，僅能就超出行使權利比例範圍，依相關法律關係資以解決（最高法院99年度台上字第1357號裁判要旨參照）。另共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院89年度台上字第585號判決要旨參照）。

(二)被告辯稱系爭土地之共有人雖為原告而非李立祥兄弟，惟李立祥兄弟確實經原告之授權，代原告為系爭持分土地管理使用及爭議事項之處理並同意被告圍牆興建道路留六米寬與魚塭切齊即可；況系爭土地之各共有人對各自占有管領之部分，相互容忍，未予干涉，已歷有多年，而被告係自共有人中買受其共有持分並點交土地為使用，應認承受前手土地上之權益而至少有默示分管契約之存在云云，惟為原告所否認。經查：

1.系爭土地為原告（60年10月、76年4月及101年8月21日以拍賣為登記原因取得，權利範圍：280分之159）、被告（

01 103 年 3 月 31 日以買賣為登記原因取得，權利範圍：1120 分
02 之 26）及訴外人張文良（60 年 12 月 21 日以買賣原因取得，權
03 利範圍：280 分之 65）、蕭偉倫（103 年 3 月 31 日以買賣為
04 登記原因取得，權利範圍：560 分之 26）、亞範股份有限公
05 司（102 年 7 月 26 日以買賣為登記原因取得，權利範圍：28
06 0 分之 30）、陳俊廷（103 年 3 月 31 日以買賣為登記原因取
07 得，權利範圍：1120 分之 26）所分別共有之事實，為兩造所
08 不爭執，並有系爭土地登記第二類謄本在卷為證（見本院卷
09 第 17 頁、18 頁）。查姑不論原告已否認有授權李立祥兄弟之
10 事實，已如前述，如李立祥兄弟確係經其母即原告授權為系
11 爭持分土地管理使用及爭議事項之處理並同意被告圍牆興建
12 道路留六米寬與魚塭切齊即可等情縱認屬實，惟系爭土地既
13 為二造、張文良、蕭偉倫、陳俊廷、亞範股份有限公司所分
14 別共有，被告於系爭土地之權利範圍為 1120 分之 26，面積僅
15 33.05 平方公尺（計算式： $1,423.84 \text{ 平方公尺} \times 26 \div 1,120$
16 $= 33.05 \text{ 平方公尺}$ ），被告於附圖所示 257（A）部分興建
17 圍牆等工作物（面積 21.41 平方公尺）、257（B）部分供
18 作植被（面積 145.88 平方公尺），面積共達 167.29 平方公尺
19 ，被告使用之系爭土地，顯然已超出其於系爭土地應有部分
20 比例者，自不能認被告所興建之圍牆、植被等特定部分有使
21 用系爭土地之正當權源。況被告苟欲使用系爭土地之特定部
22 分，揆諸前揭說明，仍應經全體共有人之同意始生效力，是
23 原告前開於系爭土地上興建築圍牆及植被，是否業經其他全
24 體共有人張文良、蕭偉倫、陳俊廷、亞範股份有限公司同意
25 ，殊值存疑。

- 26 2. 徵諸被告於另案刑事竊佔案件警訊中陳稱：「（地號：桃園
27 市○○區○○段○○○○○○○○號地主為何人）我是共有人之一，
28 其他的我知道還有蕭偉倫、陳俊廷及告訴人，另還有我不知
29 名的共有人。」，偵訊中稱：「（營造廠幫你興建圍牆、植
30 被、排水溝時，你都知悉興建位置？營造廠是否都會向你報
31 告？）是。營造廠會告知我，我也有囑咐營造廠一切申請都

01 要合法，也要跟告訴人（即原告）協商。」等語（見臺灣桃
02 園地方檢察署《下稱桃園地檢署》105 年度偵字第 20265 偵
03 查卷第 4 頁、第 88 頁），以及被告之辯護人於同一刑事竊佔
04 案件 106 年 4 月 18 日偵查中陳稱：「協商結果、內容，被告
05 並無參與，有無協商完成，我們也不清楚……。」等語（見
06 同上偵查卷第 88 頁）；復衡以證人即系爭土地仲介人沈碧霞
07 到庭結稱：「（是否在 103 年由你仲介購買系爭 257 地號土
08 地？）有，257 地號是大家共同當道路使用，257 地號被告
09 有買下他持有的部分。」、「（沈小姐你當初是否仲介簡秋
10 乾 205 及 206 地號土地的買賣，並且要求被告買下 257 地號
11 簡先生持分部分，目的是如此才能就 257 地號除道路之外的
12 共有部分能夠有使用權？）是。」、「（205、206、257
13 地號被告買受當時土地上有無任何建物或工作物？當時現況
14 如何？）沒有任何建物或工作物，現況是雜草叢生。」、「
15 （有無跟 257 地號除了簡先生外的其他共有人有任何接觸？
16 ）沒有。」、「（是否知悉 257 地號共有人間有無分管約定
17 ？）我不知道有無分管約定，我只看權狀上的記載是沒有。
18 」等語（見本院卷第 122 頁反面、123 頁），以及證人即系
19 爭土地前所有權人簡秋乾結證稱：「（是否在 103 年 3 月 5
20 日有經仲介沈碧霞把你所有的土地福山段 205、206 地號及
21 257 地號所有權買賣給被告？）257 地號是我姐姐（簡育吟
22 ）的，是我姐姐授權給我處理的。」、「（當時的 257 地號
23 土地是否共有人捐出六米寬做道路使用？）該筆土地從我父
24 親購買後已經 4、50 年了，當時道路很小，依當時現況的旁
25 邊，土地共有人協議把現況道路周圍土地捐出來拓寬為 6 米
26 土地供大家共同使用，拓寬多少我不清楚，但大約六米，該
27 道路○鄉○○路。」、「（所以被告向你購買土地 205、20
28 6 地號土地就必須連同 257 地號的持分一起買，才能夠使用
29 257 六米道路及 257 六米道路以外的部分，是否如此？）是
30 ，因為 205、206 地號是在 257 地號的後面。」、「（257
31 地號除了大家共有捐 6 米道路外，257 地號 6 米外的其餘土

01 地，毗鄰土地的所有權人有無約定可各自使用？）有約定這
02 樣大家才可以進出。」、「（約定是口頭或書面？）是依現
03 況口頭約定的。」、「（證人是否有參與其約定？）沒有，是
04 我父親說的。」、「將系爭土地賣給被告時，有無告訴被告
05 系爭土地如何使用？）沒有，當時的現況就是道路，所以就
06 是當道路使用。」、「（有無告訴被告²⁵⁷地號有分管契約
07 存在？）我沒有告訴他有分管契約存在，我只有告訴他是持
08 分供道路使用。」、「（是否告訴被告可以把²⁵⁷地號鄰接
09 ²⁰⁵、²⁰⁶部分圍起來當特定部分使用？）土地賣給他他要
10 如何使用是他的權利，所以我沒有告訴他如何使用。」等語
11 （見本院卷第123頁反面、124頁）。綜合上情可知，被告
12 本人既不知全體共有人究有何人，且於興建圍牆、植被、排
13 水溝時並未參與協商，承包營造廠商亦未與其他全體共有人
14 協商，遑論取得同意，證人沈碧霞、簡秋乾前開證詞亦可知
15 被告價購系爭土地當時並無與其餘全體共有人接觸或協議之
16 事實，自無從成立分管協議或分管契約，或取得其他共有人
17 之同意；且被告之前手從未告知系爭土地有分管協議之存在
18 ，甚明確告知被告購買系爭土地之持份，係為取得供道路使
19 用部分之權利，被告竟未經原告及其他共有人之同意，擅自
20 於供道路使用外之共有土地，即如附圖所示²⁵⁷（A）部分
21 興建圍牆及²⁵⁷（B）部分植被，即屬侵害其他共有人之無
22 權佔用系爭共有土地之行為。至被告另辯稱原告亦有使用共
23 有土地，故應有所謂默示分管契約之存在云云。惟查原告是
24 否曾於60年間，經當時之全體土地共有人同意而占有使用部
25 分系爭共有土地乙節，要與被告嗣後取得系根共有土地，擅
26 自未經全體共有人同意而占用系爭共有土地，本屬二事，自
27 無從據以憑認被告與原告及其他全體共有人間有所謂默示分
28 管協議之存在，是被告此部分抗辯，亦非可取。此外，被告
29 復未舉其他證據以明其說，其此部分所辯，要屬無據。

30 (三)綜上，被告既無法證明兩造與其他全體共有人就系爭土地有
31 分管協議或分管契約存在，被告未經其他全體共有人同意，

擅自於供道路使用外之系爭土地，即如附圖所示257（A）部分興建圍牆及257（B）部分植被而任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，原告本於所有權請求拆除無權佔用系爭土地之地上物圍牆及植被，並將土地返還原告及全體共有人，洵屬有據，應准許之。

五、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項之規定，聲明請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；另依同法第436條第2項適用同法第392條第2項之規定，就被告聲請宣告免為假執行之部分酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 4 月 25 日
桃園簡易庭法官 汪智陽

以上正本係照原本作成。

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 108 年 4 月 25 日
書記官 柯思妤

附表：

編號	共有人姓名	應有部分
1	張文良	280分之65

(續 上 頁)

2	李 鄭 蚊	280分 之 159
3	亞 範 股 份 有 限 公 司	280分 之 30
4	蕭 偉 倫	560分 之 26
5	程 明 宗	1120分 之 26
6	陳 俊 廷	1120分 之 26