

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度沙簡字第71號

原告 謝鎧璟即謝榮洲

訴訟代理人 黃呈利律師

蕭文濱律師

被告 謝榮輝

訴訟代理人 陳怡成律師

複代理人 周家年律師

複代理人 鄭敬恆

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國108年7月31日言詞辯論終結，判決如下

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)緣坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地(下稱系爭土地)及與之相鄰之同段211地號土地(下稱同段211地號土地)原均屬二造之父親謝石所有。謝石於生前為避免其繼承人日後互爭家產，乃召集所有繼承人在律師見證下，簽立分產協議書(下稱系爭分產協議書)，分產協議書第2條約定「謝石名義之坐落臺中縣○○鎮○○段○○○○號土地及同段第210地號土地分由謝榮洲(即原告謝鎧璟)取得。」，第3條約定「謝石名義之坐落臺中縣○○鎮○○段○○○○號土地及謝林善所有之坐落台中縣○○鎮○○段○○○○號土地分由謝榮輝(即被告)取得」，第5條約定「甲(謝榮輝)乙(謝鎧璟)雙方所分得之土地，自本協議書成立之日起各自取得單獨使用權，他方不得干涉」。

(二)依上揭分產協議書第5條約定，於分產協議書成立之日起，上開209地號土地及系爭土地即由原告取得單獨使用權，他方不得干涉，即不得妨害原告之單獨使用權。詎被告於系爭分產協議書成立後，竟違反約定，以地上物占用系爭土地，

干涉或妨害原告對於系爭土地之排他性單獨使用權。被告屢經請求均不改善，原告不得不依上揭系爭分產協議書之約定，請求被告履行契約，排除被告對於原告有單獨使用權之系爭土地之干涉或妨害，即被告應將系爭土地上如附圖即臺中市清水地政事務所00000000號土地複丈成果圖編號B部分面積22平方公尺之地上物拆除，並將該地上物坐落土地交付原告，以履行系爭分產協議書由原告取得系爭土地單獨使用權之約定。

(三)並聲明：被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地如臺中市清水地政事務所108年3月25日土地複丈成果圖編號B部分面積22平方公尺之地上物拆除，並將該土地交付原告。告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)本件主要坐落於同段211地號土地西側之房屋(下稱系爭鄰屋)與主要坐落於系爭土地西側之房屋(即系爭廠房)，為相鄰之房屋。被告對於系爭廠房有占用系爭土地如臺中市清水地政事務所複丈日期108年3月27日土地複丈成果圖所示B部分土地之事實不爭執。又系爭土地與、同段第211地號土地，目前均登記為謝石之全體繼承人共同共有，系爭廠房則為未辦保存登記之建物。

(二)按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。」，民法第425條之1定有明文。又「又未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人取得事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異。準此，上開法條所謂之『所有權讓與』，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形。」(最高法院106年臺再字第71號判決意旨參照)。

01 (三)查依系爭分產協議書第2點約定：「謝石名義之坐落臺中縣
02 ○○鎮○○段○○○○號及同段第貳壹零號地分由謝榮洲取
03 得。」、第3點約定：「謝石名義之坐落台中縣○○鎮○○段
04 ○○○○號及謝林善之坐落臺中縣○○鎮○○段○○○號地
05 由謝榮輝取得。」、第9點約定：「乙方(即原告)就公司廠房
06 之分配，即甲方(即被告)取得僑宏公司之現廠房，乙方取得
07 匯展、浩順之現廠房，但乙方補償…」由此可知，本件系
08 爭土地、同段211地號土地、及其上供匯展、僑宏公司使用
09 之廠房(包含系爭廠房、及系爭鄰屋)，本屬兩造之共同被繼
10 承人謝石所有。嗣系爭廠房依分產協議書分配予被告，由被
11 告取得事實上處分權。

12 (四)系爭廠房及系爭土地既本為謝石所有，而有房屋、基地同屬
13 一人所有之情形，嗣僅將系爭廠房事實上處分權移轉予被告
14 ，造成房屋、基地權利分離之情形，自合於民法第425條之1
15 第1項之規定。是被告就系爭廠房越界占用210地號土地即前
16 開複丈成果圖所示B部分，享有法定租賃權。則系爭廠房占
17 用系爭土地即前開複丈成果圖所示B部分，既屬有權占有，
18 即無所謂「干涉」原告對於系爭土地使用權之情事，。且依
19 系爭分產協議書第5點約定：「甲、乙雙方所分得土地，自
20 本協議書成立之日起，各自取得單獨使用權，他方不得干涉
21 。」，不過是課予兩造於「締約後」，不得侵害他造分得土
22 地使用權之義務。惟系爭廠房占用系爭土地之事實，既發生
23 於分產協議書締結之前，且非被告之行為所致，難認被告究
24 竟有何契約義務之違反可言。

25 (五)查系爭分產協議書中，分配之客體包括謝石名下之不動產(第2條至第6條、第10條)、僑宏公司、匯展公司、浩順公司、鉅輪公司之股份(第7、8、12條)、前開公司使用之廠房(第9條)、貸款債務(第11條)、現金(第13、15條)、祖先牌位(第16條)。不論是否在謝石名下之財產，尤其是將前開各公司名義上由各繼承人持有之股份，均納入分配之事實可知，謝石與其繼承人間原是同居共財之家庭形式，迄至87年10月

01 26日簽訂系爭分產協議書後，始解除同居共財關係。在87年
02 10月26日簽訂系爭分產協議書之前，關於財產之處分或管理
03 ，均係由謝石決定，謝石之繼承人並無任何財產處分權限。
04 準此，系爭廠房及系爭鄰屋均是由謝石出資興建之事實，自
05 可認定。原告主張系爭鄰屋係伊興建云云，與事實不符。又
06 系爭鄰屋約於81、82年間興建，系爭廠房之興建時間則較晚
07 於系爭鄰屋約6至12個月興建。

08 (六)被告於107年間，曾因系爭廠房漏水，於既有屋頂上，更換
09 鐵皮，解決漏水問題。惟此修繕，並未變更系爭房星之結構
10 ，亦無原告所稱被告拆除重建之事實。且本件履勘期日，系
11 爭廠房之現況為牆垣斑駁、鐵捲門損壞、電燈不亮、樑柱生
12 鏽，益徵系爭廠房業已使用許久之事實。

13 (七)系爭分產協議書第5條所定「他方不得干涉」，係指不作為
14 義務，即在締約後契約當事人不可以干涉他方對於土地的使用，
15 對於締約前所存在事實，並無約定排除的作為義務，故
16 本件被告既無於締約後干涉原告使用土地之事實，原告之請
17 求即無理由。

18 (八)並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保，請准
19 宣告免予假執行

20 三、原告對被告抗辯之陳述：

21 (一)本件原告請求有無理由，與民法第425條之1之法定租賃關係
22 無涉，理由如下：

- 23 1、本件原告並非行使土地所有人物上請求權，請求被告排除侵
24 害，而係行使契約債權，請求被告依誠信原則履行分產協
25 議書之約定，兩者訴訟標的及權利行使要件並不相同。
- 26 2、本件系爭土地原為兩造父親謝石所有，現由謝石之全體繼承
27 人所共同共有。又系爭廠房為被告所興建，或由兩造家族成
28 員所共同興建之「未辦保存登記」建物，此觀之系爭分產協
29 議書第9條約「就公司廠房之分配即甲方(即被告)取得僑宏公
30 司之現廠房，乙方(即原告)取得匯展、浩順公司之現廠房...
31 」可明，是系爭廠房並無「所有權」可資讓與，事實上系爭

01 廠房僅作為僑宏工業股份有限公司之部分擴建廠房使用。既
02 系爭廠房確為僑宏公司之一小部分擴建廠房，且由包含兩造
03 在內之全體謝石家族成員合意約定由被告取得全部僑宏公司
04 廠房之事實上處分權，則本件情節，尚與民法第425條之1「
05 土地及其土地上之同房屋同屬一人所有」，而將土地或房屋
06 分別讓與相異之人之規定要件顯然有別，自無適用民法第425
07 條之1規定之餘地。

08 3、退步言之，姑不論兩造間就系爭廠房應無法定租賃關係存在
09 ，即便認為系爭廠房為謝石所建，而土地亦原為謝石所有，
10 然本件被告既已依上揭分產協議書第9條約定受讓取得系爭廠
11 房之事實上處分權，而與謝石之全體繼承人間就系爭廠房存
12 在租賃關係，惟租賃關係為債之關係，乃當事人間之權利義
13 務關係，依私法自治及債權契約自由原則，在不違反強制或
14 禁止規定之情形下，契約當事人間非不得自由約定其債之關
15 係之內容，再者，依本件履勘現場結果，可知系爭廠房僅為
16 違章建築，又位於僑宏公司擴建廠房之最外側，並無獨立之
17 出入口，且所占空間不大，被告及僑宏公司現已無繼續利用
18 之情形，實際上屬於閒置空間，將其拆除，對於被告及僑宏
19 公司均無實質影響，被告於本件調解程序亦同意自行拆除，
20 是本件應無強行保留系爭廠房，徒生兩造爭執之必要。又本
21 件兩造既於系爭分產協議書第5條，就兩造依分產協議書所分
22 得之土地，已明文約定各自取得「單獨使用權」，他方不得
23 干涉，是即便認為被告與謝石全體繼承人間就系爭廠房有租
24 賃關係存在，惟基於契約自由、私法自治原則，當事人間本
25 諸自由意識、平等地位之自主決定債之關係內容，法院應予
26 尊重，應認本件原告仍得依上揭分產協議書之約定，請求被
27 告將系爭廠房拆除，排除其對原告具有單獨使用權之系爭土
28 地之干涉或妨害，始合情理及當事人締約之本旨。

29 (二)本件原告提起訴訟係依系爭分產協議書為請求，該協議書第
30 2條約定「謝石名義坐落臺中縣○○鎮○○段○○○○○號土地
31 及同段第210地號土地分由謝榮洲(即原告)取得」，並第5條

約定「甲(謝榮輝)、乙(即原告)雙方分得之土地，自本協議成立之日起各自取得單獨使用權，他方不得干涉」，是故被告如有占用原告分得部分之土地，依上開協議條款之約定意旨，自是應予除去，否則即有干涉原告單獨使用權能之行使。且民法第425條之1法定租賃權之規定，係當事人間未約定之情形下，始生法律擬制之效果，本件兩造既於系爭分產協議書中特別約定「甲、乙分得之土地，...各自得單獨使用，他方不得干涉」，即明示排除上開法文之適用，而當事人之約定屬法律行為，依同法第71、72、73條之規定，除有違反強制或禁止規定或有背公共秩序善良風俗或不依法定方式者無效外，均屬有效之行為。上開分產協議條款應無上開法律行為無效之事由，換言之，被告應受上開協議條款之拘束而不得主張民法第425條之1規定。

(三)被告在107年10月間僱工將占用系爭土地上廠房「屋頂」予以拆除後再予搭建新屋頂，則原告訴請被告履行系爭協議，排除干涉原告對系爭土地使用權能之行使，即屬有據。

(四)本件兩造就系爭分產協議書內容記載之文字、形式上真正均不爭執，所爭執者係依系爭分產協議書第9條協議內容，被告取得之系爭廠房占用系爭土地部分，是否屬有權占用，是否應依系爭協議書第5條約定，予以拆除並將該占用之土地交付原告。查，縱依被告主張系爭廠房係謝石起造並分歸被告單獨取得，被告就系爭廠房取得事實上處分權，被告並因此主張其占有使用狀態不受分產協議之影響，仍為有權占有。惟系爭分產協議書第5條記載「「甲乙雙方所分得土地，自本協議書成立之日起，各自取得單獨使用權，他方不得干涉。」，此究係何意？就文字表面上之意思，當指二造各自分得之土地均有「單獨使用權」，而既是「單獨」，即是不允許他人亦有使用權，是以如系爭廠房亦有使用原告分得之系爭土地之權利，則原告就分得之系爭土地即不可能有單獨使用權。再該契約條款之立約目的，探求當時立約之真意，謝石所以招集全部子女前來訂約，目的為分家產，使各人分

01 得之產權清楚，不互相干涉，足為防杜分得土地者有遭他人
02 干涉占用之情事，乃訂立上開條款，予以規範，否則如謝石
03 於立約時係有意的允許原有廠房依現狀繼續占用，則無須特
04 別為上開條款之訂定。

05 (五)綜上所述，本件原告得依系爭分產協議書第5條約定，請求
06 被告履行契約，排除被告對於系爭土地之干涉，將被告有事
07 實上處分權之系爭廠房予以拆除，並將該土地交付原告，而
08 由原告依分產協議之約定取得系爭土地之排他性單獨使用權
09 。被告抗辯其基於法定租賃權有權使用系爭土地云云等語，
10 顯然違反上揭分產協議書之締約意旨，顯無可採。

11 四、法院之判斷：

12 (一)原告主張二造之父親謝石生前為避免其繼承人日後互爭家產
13 ，乃召集所有繼承人在律師見證下，簽立系爭分產協議書，
14 約定系爭土地分由原告取得，相鄰之同段第211地號土地由
15 被告取得，系爭分產協議書第5條約定「甲（謝榮輝）乙（
16 謝鎧璟）雙方所分得之土地，自本協議書成立之日起各自取
17 得單獨使用權，他方不得干涉」等節，為被告所是認，並有
18 原告提出之系爭分產協議書（見本院卷第35至47頁）在卷可稽
19 ，洵足認定。

20 (二)原告雖主張系爭廠房係被告所建或曾拆除重建云云，惟為被
21 告所否認，並以上開情詞置辯。查，系爭廠房係列在系爭「
22 分產」協議書第9條，約明該部分之廠房分配由被告取得，
23 原告另分配取得其他部分之廠房，原告且須補償被告新臺幣
24 （下同）320萬元等情（詳見本院卷第41頁契約內容之記載），
25 有系爭「分產」協議書在卷可稽，且為原告所不爭執，又系
26 爭分產協議書第一條亦載明：「謝石、謝林善之子女因已年
27 長各自生活，為就家產『分配與子女』，特成立本協議。」
28 （見本院卷第35頁），則系爭廠房如本為被告所建而自始為被
29 告所有，又何須列為本件二造父母『分配與子女』之分產標
30 的，並須由全體繼承人約定分配由被告取得。參之，原告所
31 提出之原告與訴外人謝鈞宇於107年10月13日之對話譯文（見

01 本院卷第49頁)，其中有如下對話，亦有原告提出之該份譯
02 文在卷可憑：

03 原告：你們已經作過這邊(越界)作過來3米喔！

04 謝鈞宇：蓋好的，『那以前阿公蓋的』！

05 原告：自早我都不同意使用啊！

06 謝鈞宇：以前舊的！就應該不要再拆開了！應該不要動它！

07 則依上開對話內容以觀，亦足堪認被告堅稱系爭廠房係謝石
08 所建等語，堪信屬實，原告主張系爭廠房為被告所建云云，
09 尚非可採。再者，系爭廠房於107年間係因屋頂漏水始為屋
10 頂之施工更換鐵皮，並非拆除重建，業據被告陳明在卷，且
11 依原告所提出之施工照片(見本院卷第51至61頁)以觀，系爭
12 廠房施工時，一樓外牆及二樓之樑柱結構部分均仍存在，僅
13 二樓屋頂及二樓外牆部分更換為新的鐵皮，益徵被告所辯非
14 虛，是系爭廠房於107年間之施工，尚在必要修繕之範圍內
15 ，並未擴增系爭廠房占用系爭土地之範圍，原告主張被告當
16 時係將系爭廠房拆除重建云云，亦非可採。

17 (三)從而，系爭分產協議書內所列即包含系爭廠房及系爭土地等
18 相關廠房及土地等財產，原既均為二造父親謝石所有，系爭
19 分產協議書簽訂時，系爭廠房要無無權占用系爭土地之問題
20 。

21 (四)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
22 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
23 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
24 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
25 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
26 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
27 中一二語，任意推解致失其真意(最高法院98年度臺上字第1
28 925號民事裁判意旨參照)。查，系爭分產協議書，係二造之
29 父親即被繼承人謝石於生前之民國87年10月26日零時30分許
30 ，特地召集子女計6人，委由律師代筆，並由二造之父母即
31 謝石、林善為見證人所簽立，有系爭分產協議書1份在卷可

憑。又為人父母者於生前煞費苦心，預為其身後之遺產分配，特別召集子女共同商議，定出遺產分配協議，其目的不外乎希望子女不論於自己生前死後均能維繫良好之手足情誼，不願自己身後，子女為了遺產分配而生糾紛，傷害手足感情，即為避免自己身後發生此憾事而為，此觀諸系爭分產協議書第19條特別記載「本協議書係各方喜悅立成，並無任何強暴脅迫情事」、第20條特別記載「本日圓滿成立之分家協議，每人平安幸福發財」等語亦可見一般。且依系爭分產協議書第18條特別約明：丙方即二造以外之其他子女，於日後如有須繼承登記時，須無條件放棄繼承，並無條件提供資料與二造，由二造誠意給紅包等語（見本院卷第45頁），益見二造之父母親召集二造等子女簽訂系爭分產協議書之目的，乃在就遺產預先為相關處理，並要求子女就該分產協議之內容，預先同意日後應配合受分配人為相關事項之辦理，並委由律師代筆，在系爭分產協議書內載明，以免日後子女間再因遺產分配事宜，徒生糾紛，破壞手足間之感情至明。準此，如系爭分產協議第5點約定系爭土地由原告取得單獨使用權，他方不得干涉之真意，係在被告日後須配合將占用系爭土地之廠房部分予以拆除，以達原告能單獨使用系爭土地之約定目的，則其等何以不於系爭分產協議內載明此節，以杜爭議，俾達二造父母不願自己身後，子女為了遺產分配而生糾紛，破壞手足感情之目的，反而僅記載「甲乙雙方所分得之土地，自本協議書成立之日起各自取得單獨使用權，『他方不得干涉』」，徒留二造於分產協議時有此約定，卻未於系爭分產協議書內載明，致日後被告有因系爭分產協議書未為此約定之記載，作為拒不履行拆除義務之藉口，而致二造須以訟止爭之地步。是被告辯稱系爭分產協議書第5點之約定所謂「他方不得干涉」，係指不作為義務，即在締約後契約當事人不可以干涉他方對於土地的使用，然對於締約前所存在事實，並無約定有排除的作為義務等語，應堪採信。

(五)綜上所述，本件既無從認定依系爭分產協議書之約定，被告

01 有將系爭廠房占用系爭土地部分予以拆除，將該部分土地交
02 付原告單獨使用之約定契約義務，則原告依「系爭分產協議
03 書」契約約定之法律關係，請求被告應將坐落系爭土地如臺
04 中市清水地政事務所108年3月25日土地複丈成果圖編號B部
05 分面積22平方公尺之地上物拆除，並將該土地交付原告，即
06 屬無據，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗
07 ，應併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 108 年 8 月 28 日
12 沙鹿簡易庭 法 官 江奇峰

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 訴理由及繳納上訴審裁判費（須附繕本）。如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 8 月 28 日
18 書記官 洪玉堂