

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第348號

原告 東和樂器木業股份有限公司

法定代理人 陳文聰

訴訟代理人 王明宏律師

被告 蔡河

蔡德水

蔡德福

訴訟代理人 蔡黃綉蘭

上三人共同

訴訟代理人 歐嘉文律師

複代理人 潘彥瑾律師

被告 周昆河

周蔡礪

上二人共同

訴訟代理人 周淑英

上列當事人間拆除地上物等事件，經本院於民國109年11月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、坐落嘉義縣○○鎮○○段○○○○號、面積496.48平方公尺土地（民國88年5月25日重測前為嘉義縣○○鎮○○段○○○○號，面積492平方公尺，下稱系爭土地）為兩造所共有，原告於78年10月2日即取得系爭土地權利範圍3分之1，約165.49平方公尺（約50.06坪），足供建造一戶或以上房屋基地使用，為顧及系爭土地共有人使用利益與經濟價值等，原告前曾向鈞院提起共有物分割訴訟，經鈞院以108年度訴字第205號（下稱另案分割事件）受理後至現場履勘測量，系爭土地上有被告蔡河、蔡德水、蔡德福未經全體共有人同意，無權占用

01 如附圖即嘉義縣朴子地政事務所複丈日期108年2月26日之複
02 丈成果圖（下稱附圖）代號 L部分土地所建造磚木造樓房蓋
03 鐵皮房屋、面積121.61平方公尺（下稱代號 L房屋），與被告
04 周昆河及周蔡礪未經全體共有人同意，無權占用附圖代號 J
05 部分土地所建造RC磚造樓房，面積90.48平方公尺（下稱代號
06 J房屋）。

07 二、惟系爭土地緊臨嘉義縣○○鎮○○路○路部分長度約12公尺
08 ，被告蔡河、蔡德水、蔡德福 3人就系爭土地權利範圍合計
09 僅3分之1，其搭建之代號 L房屋所占位置面臨後寮路面長度
10 即達約8.2公尺，約占後寮路面達4分之3長度。另代號J房屋
11 雖未緊臨後寮路臨路面位置，但與鄰地之同段356地號土地
12 相鄰，間隔約2至3公尺寬度即可緊臨後寮路，被告周蔡礪亦
13 為該356地號土地共有人，代號J房屋可利用該356地號土地
14 一部份供通行之用，然以被告周昆河、周蔡礪就系爭土地之
15 權利範圍合計僅27分之5，竟占用系爭土地相當理想之位置
16 。被告等於另案分割事件提出之分割方案係依渠等占用位置
17 分割，將其餘非常不利位置分歸原告取得，原告乃撤回另案
18 分割事件訴訟，並依民法第821條、第767條第1項規定提起
19 本件排除侵害之請求。

20 三、系爭土地共有人之先人或前手間，並無分管約定或默示分管
21 協議存在：

22 (一)由被告蔡河、蔡德水、蔡德福 3人就系爭土地權利範圍合計
23 僅3分之1，其所有之代號L房屋卻占用臨接後寮路寬度達4分
24 之3，及被告周昆河、周蔡礪就系爭土地之權利範圍合計僅
25 27分之5，其所有之代號J房屋亦占用系爭土地相當理想之位
26 置，及系爭土地共有人周崑水、周竹雄於60年4月27日以買
27 賣為原因取得系爭土地權利範圍後，從未占有使用系爭土地
28 任何位置等情，可見共有人不可能有同意被告占用該位置之
29 分管約定或默示分管協議存在，由系爭土地共有人 8人分別
30 於不同時間、以不同取得原因取得系爭土地權利範圍之登記
31 情形，不能證明系爭土地共有人間有分管約定或默示分管協

01 議存在之事實。

02 (二)原告係因訴外人蔡長流積欠原告貨款無法清償，買受取得設
03 定抵押予原告之系爭土地權利範圍，並於土地移轉登記時，
04 一併將訴外人蔡長流未辦理保存登記、僅有房屋稅籍號碼之
05 地上房屋一併變更為原告名義，但原告從未占有使用其中如
06 附圖代號 I 所示、門牌號碼為嘉義縣○○鎮○○路○○○○號之
07 RC磚造樓房(下稱代號 I 房屋)及空地，此由鈞院109年 7月29
08 日勘驗結果及現場照片可證，原告僅占有使用附圖代號 F部
09 分、門牌號碼○○○鎮○○路○○號之房屋，但因位置地形不
10 佳，需與鄰地同段378地號土地合併使用，但該378地號土地
11 所有權人為中華民國、管理人為財政部國有財產署，因而原
12 告向財政部國有財產署承租該地合併使用。

13 (三)依嘉義縣財政稅務局於109年6月24日檢送「嘉義縣○○鎮○○
14 ○路○○○○○○○○○○○○○○號」房屋之房屋稅 109年課稅明細表
15 ，納稅義務人中「周長財、周知高」並非系爭土地共有人，
16 竟於系爭土地上有房屋納稅義務人名義登記，另系爭土地共
17 有人周崑水、周竹雄則未登記為房屋稅籍納稅義務人，無從
18 認定系爭土地共有人間有分管約定或默示分管協議存在。

19 (四)被告蔡河等人提出之戶籍資料，僅能證明該等戶籍資料登記
20 人曾在該處為戶籍登記之事實，且戶籍登記僅是依戶籍法所
21 為登記事項之一，並非認定住所之唯一標準，更不能以戶籍
22 登記資料之前後變更逕作為認定該戶房屋及基地所有權之基
23 準，嘉義縣朴子戶政事務所回函，亦無法證明系爭土地共有
24 人間有分管或默示分管協議存在。

25 四、並聲明：

26 (一)被告蔡河、蔡德水、蔡德福應將坐落系爭土地上如附圖代號
27 I部分所示面積 121.61平方公尺磚木造樓房蓋鐵皮地上物拆
28 除，將土地返還原告及其他共有人。

29 (二)被告周昆河、周蔡礪應將坐落系爭土地上如附圖代號 J部分
30 所示面積 90.48平方公尺 RC磚造樓房拆除，將土地返還原告
31 及其他共有人。

01 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 (四)訴訟費用由被告負擔。

03 貳、被告方面：

04 一、被告蔡河、蔡德水、蔡德福陳述略以：

05 (一)被告蔡河、蔡德水、蔡德福所共有門牌號碼嘉義縣○○鎮○○
06 ○路○○號之代號L房屋，於43年2月10日門牌整編前為永樂路
07 121號，最初設籍日期為37年8月18日，自其等父親蔡太順（
08 民國前1年00月0日生）時即設籍於該處，甚至由後寮路24號
09 之戶籍資料記載「原戶長周招寶死亡，37年8月18日變更為
10 戶長」，可知於最初設籍日期37年8月18日之前即有戶長周
11 招寶設籍於此；另周昆河、周蔡礪所共有門牌號碼嘉義縣○○
12 ○鎮○○路○○號之代號J房屋，最初設籍日期為35年10月1日
13 ，亦係自被告周蔡礪公公周知高（民國前00年0月00日生）
14 起即設籍該處，僅因戶政事務所未留有國民政府遷台前之日
15 治時期資料而無法回溯知悉；而第三人蔡長成（民國前9年0
16 月00日生）則設籍於嘉義縣○○鎮○○路○○○○號，最初設籍
17 日期為65年11月15日，則兩造先人或前手縱未簽訂書面分管
18 契約，然以其等最早於35年以前均於系爭土地上興建房屋供
19 自己或後代子孫居住使用並設籍，且對於他共有人使用、收
20 益及各自占有土地興建永久性房屋均未予干涉，歷經三、四
21 代以上之繼承或轉讓均持續維持現狀使用情形，足以間接推
22 知有依各自默示分管位置使用之意。原告固係拍賣取得系爭
23 土地權利範圍，然原告標得系爭土地時為不點交，原告依客
24 觀情形通常即可得而知系爭土地有分管契約存在，原告應受
25 此默示分管協議之約束。

26 (二)原告前曾以另案分割事件就系爭土地提起分割共有物訴訟，
27 另案若採原物分割並為現況分割之分割方案，非原告滿意之
28 分割方案，原告乃撤回另案起訴，另提起本件拆屋還地訴訟
29 ，意圖將被告等人所有房屋拆除後再行提起分割共有物訴訟
30 ，遂行其預期之分割方案。然本件被告所有房屋於建造上並
31 非無權占有，且被告所有房屋坐落位置並不影響系爭土地分

01 割共有物之進行，足見原告提起本件訴訟係以損害被告原物
02 分配之利益為目的，顯屬權利濫用。

03 (二)並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；訴訟費用由
04 原告負擔；如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告周昆河、周蔡礪則辯以：

06 (一)原告於78年8月21日向前手購買權利範圍3分之1土地含其上
07 住址為嘉義縣○○鎮○○路○○○○號與後寮路20號兩房屋，系
08 爭土地共有人在很早之前就約定系爭土地各自使用範圍，各
09 共有人使用範圍均為原地重建，未超過原約定使用範圍，被
10 告周昆河、周蔡礪共有之代號J房屋在原告取得系爭土地權
11 利範圍時已存在，依早期長輩約定存有分管契約，原告購買
12 時也無意見，原告向前手購買時就應該知道其位置不好，其
13 請求拆除地上物不合理。

14 (二)被告等自被告周蔡礪公公周知高時即設籍於後寮路26號，有
15 日據時代土地關係人繳驗憑證申報書可證，被告周昆河父親
16 即周蔡礪配偶周長財亦均設籍該處，另共有人周崑水、周竹
17 雄（父親周福文）都是在該處出生設籍。

18 (三)並答辯聲明：原告之訴駁回。

19 參、本院之判斷：

20 一、原告主張其為系爭土地共有人，系爭土地上坐落門牌號碼後
21 寮路20、24、26、26-1號房屋。其中，後寮路20號房屋為原
22 告所有，後寮路26-1號房屋納稅義務人雖為原告，但應該是
23 系爭土地辦理應有部分登記時，從前手蔡長流的名下一併變
24 更原告為納稅義務人，但原告從未占有使用後寮路26-1號房
25 屋。而後寮路26號房屋為被告周昆河及周蔡礪2人共有，後
26 寮路24號房屋為被告蔡河、蔡德水、蔡德福3人共有。被告
27 等興建房屋占有使用土地未得共有人同意，為無權占有，爰
28 請求被告等拆除房屋並返還土地等語。然為被告等否認，辯
29 稱系爭土地共有人間有使用土地之默示分管協議，渠等占有
30 使用系爭土地係有權占有等語。是以，本件兩造爭執重點厥
31 為：系爭土地共有人間是否有使用土地之默示分管協議？被

告等所有坐落系爭土地之房屋，是否為有權占有？茲分別說明如下。

二、系爭土地上房屋現況及設籍情形

(一)後寮路26號房屋現況

1.依嘉義縣財政稅務局109年6月24日嘉縣財稅房字第10900115510號函文檢附之房屋稅109年課稅明細表，門牌號碼為後寮路26號房屋共計三間，納稅義務人分別為周蔡礪（稅籍編號000000000000）、周長財（稅籍編號000000000000）及周知高（稅籍編號000000000000）（詳本院卷第129、141至145頁）。

2.經本件履勘現場結果：系爭土地前經地政（於另案分割事件）測量，測量後地上物未變動，複丈日期108年2月26日複丈成果圖代號 J房屋為被告周昆河及周蔡礪所有，門牌號碼為後寮路26號，為RC磚造樓房二層房屋。至於稅籍資料上，以周長財為納稅義務人之後寮路26號房屋已經拆除，在原地改建為現在房屋；以周知高為納稅義務人之後寮路26號房屋，坐落在二層樓房屋（即 J房屋）的東南側，但屋頂已塌陷，只餘牆垣，坐落位置在附圖代號 K部分，但無保留價值而未於另案分割事件中繪製出等情，業據本院會同兩造及地政人員查看現場屬實，並經被告周蔡礪訴訟代理人陳明在卷，且據本院製作勘驗筆錄存卷足憑，並有現場照片在卷可參（詳本院卷第167、195頁）。

3.簡言之，系爭土地上現存之後寮路26號房屋（RC磚造樓房二層房屋、稅籍編號000000000000）即為附圖代號J房屋，為被告周昆河及周蔡礪 2人出資興建之事實，業據被告周昆河及周蔡礪於另案分割事件中陳明在卷，且於本院確認無誤（詳另案分割事件卷(一)第114頁，本院卷第219頁），復為原告所不爭執，堪信屬實。

4.然如前所述，以周長財為納稅義務人之後寮路26號房屋，已經拆除，事實上已不存在，原址位置，則由被告周昆河及周蔡礪興建目前之後寮路26號二層樓房屋。而以周知高為納稅義務人之後寮路26號房屋，屋頂已塌陷，只餘牆垣，坐落位

01 置在附圖代號 K 部分，因無保留價值而未繪製。由上可知，
02 課稅明細表上，門牌號碼為後寮路 26 號房屋雖有三間，但實
03 際現存結構完整且實際供人居住使用之房屋，僅有被告周昆
04 河及周蔡礪 2 人出資興建之後寮路 26 號房屋一間。

05 (二)後寮路 26 號房屋設籍情形

- 06 1. 經查，周知高、周長財、被告周蔡礪及周昆河均為親屬關係
07 ，周知高為被告周昆河祖父，周長財及被告周蔡礪為被告周
08 昆河父母之事實，為兩造所不爭執。
- 09 2. 而系爭土地共有人周崑水之父親為周福文，周竹雄之父親為
10 周文龍，而周長財、周福文與周文龍為兄弟關係（父親均為
11 周知高），有戶籍謄本存卷可按（詳本院卷第 259 至 263、289
12 頁）。簡言之，被告周崑水、周竹雄、周昆河互為堂兄弟關
13 係。
- 14 3. 另參酌戶籍資料記載，周知高早於 35 年 10 月 1 日即設籍在後
15 寮路 26 號房屋，周知高之子周長財、周福文及周文龍非但設
16 籍該址，甚至周長財之子周昆河及其他子女、周福文之子周
17 崑水及其他子女，周文龍之子周竹雄及其他子女，均皆設籍
18 該址（詳本院卷第 273 至 277、279、289 至 297 頁）。換言之，
19 至少在 35 年間起，已足以認定周知高之子女輩及孫子女輩，
20 均已設籍後寮路 26 號並長久居住該址。
- 21 4. 再者，除周長財於 60 年 4 月 27 日取得系爭土地應有部分 9 分之
22 1 外，共有人周竹雄、周崑水亦在同日取得系爭土地應有部
23 分各 9 分之 1、27 分之 1（註：周崑水之兄弟周崑本、周昆鈺同
24 日亦各取得 27 分之 1），有系爭土地重測前之人工登記謄本在
25 卷可按（詳本院卷第 146-17 至 146-21 頁）。簡言之，以周知高
26 為首之周氏家族，不但在 35 年 10 月 1 日已設籍在後寮路 26 號
27 ，並且於 60 年 4 月 27 日由家族成員取得系爭土地共計 3 分之 1
28 的應有部分。

29 (三)後寮路 24 號房屋現況

- 30 1. 依嘉義縣財政稅務局 109 年 6 月 24 日嘉縣財稅房字第 10900115
31 510 號函文檢附之房屋稅 109 年課稅明細表，門牌號碼為後寮

路24號房屋為一間(稅籍編號000000000000)，納稅義務人為被告蔡德福、蔡河、蔡德水，應有部分比例各為100000分之33334、100000分之33333、100000分之33333(詳本院卷第129、135至139頁)。

2.經本件履勘現場結果：複丈日期108年2月26日複丈成果圖代號代號L房屋為被告蔡河、蔡德水、蔡德福3兄弟共有，門牌號碼為後寮路24號等情，業據本院會同兩造及地政人員查看現場屬實，並經被告周蔡礪訴訟代理人陳明在卷，且據本院製作勘驗筆錄存卷足憑，並有現場照片在卷可參(詳本院卷第167、195頁)。

3.簡言之，系爭土地之後寮路24號房屋即為附圖代號L房屋，為被告蔡河、蔡德水、蔡德福3人共有之事實，業據被告蔡河等3人於本院確認無誤(詳本院卷第218頁)，復為原告所不爭執，堪信屬實。

(四)後寮路24號房屋設籍情形

1.經查，被告蔡河、蔡德水、蔡德福之父親為蔡太順，蔡太順於42年4月11日設籍後寮路24號，被告蔡河等3人及孫子女輩亦設籍該址(詳本院卷第245至251頁)。因此，至少在42年間起，已足以認定蔡太順之子女輩及孫子女輩，均已設籍後寮路24號並長久居住該址。

2.而被告蔡河、蔡德水、蔡德福之母蔡蕭密(即蔡太順配偶)於45年10月11日即取得系爭土地應有部分3分之1，嗣於67年6月6日，再由被告蔡河、蔡德水、蔡德福3人取得系爭土地應有部分各9分之1等情，有系爭土地重測前之人工登記謄本在卷可按(詳本院卷第146-17、146-19頁)。簡言之，以蔡太順為首之蔡氏家族，不但在42年4月11日已設籍在後寮路24號，並且早於45年10月11日由家族成員取得系爭土地3分之1的應有部分。

(五)後寮路26-1號房屋

1.依嘉義縣財政稅務局109年6月24日嘉縣財稅房字第10900115510號函文檢附之房屋稅109年課稅明細表，門牌號碼為後寮

路26-1號房屋為一間(稅籍編號000000000000)，納稅義務人為原告(詳本院卷第129、131頁)。

2.經本件履勘現場結果：複丈日期108年2月26日複丈成果圖代號代號I房屋，門口前長滿雜草，現無人使用等情，業據本院會同兩造及地政人員查看現場屬實，並據本院製作勘驗筆錄存卷足憑，且有現場照片在卷可參(詳本院卷第167、195頁)。

3.簡言之，系爭土地上後寮路26-1號房屋即為附圖代號I房屋，目前房屋納稅義務人為原告，變更前房屋納稅義務人為原告前手蔡長流乙情，業據原告於本院自認在卷(詳本院卷第218、219頁)，堪信屬實。

4.而後寮路26-1號房屋前手蔡長流，原本亦係系爭土地共有人之一，蔡長流於50年5月11日取得系爭土地應有部分3分之1，並分別於66、69年間，以其應有部分設定抵押權予原告，嗣於78年8月21日以蔡長流應有部分3分之1清償對原告之債務等情，有系爭土地之土地登記謄本及重測前之人工登記謄本附卷可稽(詳本院卷第21、146-17、149、151頁)。

5.因此，後寮路26-1號房屋目前雖無人居住使用，但後寮路26-1號房屋的前手蔡長流，原本非但亦為系爭土地共有人之一，且蔡長流之應有部分比例達3分之1。至於蔡長流雖未設籍後寮路26-1號，然對於後寮路26-1號房屋之原所有人蔡長流，亦為系爭土地原共有人之事實，要無影響。

三、系爭土地原共有人間，有分管使用土地之默示合意

(一)承前所述，坐落在系爭土地之房屋主要為後寮路24、26、26-1號(即附圖代號L、J、I房屋)，而追溯設籍後寮路24號者，係以蔡太順為首之蔡氏家族，不但蔡太順早在42年4月11日已設籍在後寮路24號，並且由蔡太順配偶蔡蕭密於45年10月11日取得系爭土地3分之1應有部分，嗣於67年4月17日，分別由蔡太順及蔡蕭密之子，即被告蔡河、蔡德水、蔡德福3人各取得應有部分9分之1，合計應有部分為3分之1。

(二)追溯設籍後寮路26號者，則係以周知高為首之周氏家族，於

01 35年10月1日設籍在後寮路26號，並且於60年4月27日，由家
02 族成員周長財、周竹雄各取得9分之1（該2人為周知高之子）
03 、周崑水、周崑本、周昆鈺各取得27分之1（該3人為周知高
04 之孫），共計取得系爭土地達3分之1應有部分。

05 (三)另追溯後寮路26-1號房屋，原房屋所有人蔡長流（即原告之
06 前手），亦為系爭土地共有人，且應有部分為3分之1。

07 (四)本院復參酌後寮路26-1號之最初設籍日期為65年11月15日，
08 有嘉義縣朴子戶政事務所109年9月30日嘉朴戶字第10900027
09 22號函在卷可按（詳本院卷第321頁）。而由上開後寮路24、
10 26、26-1號之追溯歷程可知，蔡太順家族成員（即被告蔡河
11 、蔡德水、蔡德福之父親）、周知高家族成員（即被告周昆
12 河、周崑水之祖父，被告周竹雄之父親，被告周蔡礪之公公
13 ）、及原告前手蔡長流，三者就系爭土地之應有部分比例，
14 不但各占3分之1，甚且，三者家族均有各自占有使用系爭土
15 地之特定位置，時間分別長達30年至60年。

16 (五)此段期間，原告的前手蔡長流不但未反對其他共有人使用系
17 爭土地之特定位置，蔡長流甚至已知悉蔡太順及周知高家族
18 成員各自占有使用特定位置部分的情形下，蔡長流仍然在系
19 爭土地上興建後寮路26-1號房屋供蔡長成及其家人居住使用
20 ，此一事實足以知悉，系爭土地之原共有人（包含原告前手
21 蔡長流），確實有以各自興建房屋、占有特定位置供居住使
22 用等客觀事實，默示同意自己及其他共有人，各自占用系爭
23 土地之特定部分而為管理使用，要屬無疑。

24 (六)況且，蔡太順家族於42年間設籍後寮路24號，周知高家族於
25 35年間設籍後寮路26號，後寮路26-1號最早設籍日期則為65
26 年間。而原告前手蔡長流將系爭土地應有部分設定抵押權予
27 原告之日期為66年10月13日（詳本院卷第149頁）。換言之，
28 66年間設定抵押權登記時，原告由系爭土地上坐落之房屋、
29 土地使用狀況等客觀事實，已足以知悉各共有人就特定部分
30 各自占用收益而為管理使用，有分管事實存在，則原告事後
31 承受其前手蔡長流應有部分，自應受分管契約之拘束。故被

01 告等抗辯：渠等先人就系爭土地已達成分管契約，渠等各自
02 占有使用系爭土地為有權占有等語，洵屬有據。
03 肆、綜上所述，原告主張其為系爭土地共有人、被告等在系爭土
04 地上興建房屋並占有使用等情，固然屬實，惟原告主張被告
05 等人未經其他共有人同意，在系爭土地上興建房屋無權占用
06 土地，請求被告等人拆除房屋並返還土地，被告等則予以否
07 認，並抗辯原共有人間有分管協議等語。本院調查證據結果
08 認：系爭土地原共有人應有部分各為3分之1（包含家族成員
09 在內），而系爭土地上坐落之後寮路24、26、26-1號房屋，
10 亦分別為蔡太順家族成員（即被告蔡河、蔡德水、蔡德福之
11 父親）、周知高家族成員（即被告周昆河、周崑水之祖父，
12 被告周竹雄之父親，被告周蔡礪之公公）及原告前手蔡長流
13 ，區分為三個特定部分而為管理使用，足認系爭土地原共有
14 人間確有分管協議之存在。故被告等各自占有管理使用分管
15 協議之特定部分，屬有權占有。則原告主張被告等無權占有
16 使用系爭土地，依民法第767條物上請求權，請求被告等拆
17 除附圖代號L房屋及代號J房屋，並返還土地予全體共有人等
18 語，則屬無據，不應准許，應予駁回。又，原告之請求既經
19 駁回，其假執行之聲請亦無依據，應併予駁回。
20 伍、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，
21 經本院斟酌後，認於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論
22 述。

23 陸、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 109 年 11 月 26 日
25 民事第二庭法官 林中如

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 11 月 26 日
30 書記官 張紘飴