

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第66號

原告 黃千瑋
訴訟代理人 黃瑞明
許博堯律師
複代理人 李宗炎律師
林蕙姿
複代理人 胡玉龍
被告 陳鶴文
訴訟代理人 何宛屏律師（法扶律師）
被告 楊宗立
朱沛晶

前二人共同

訴訟代理人 曾耀聰律師
被告 創世紀國際資產管理有限公司
法定代理人 陳藝文

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告陳鶴文應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第000000號土地複丈成果圖所示編號A部分面積178.61平方公尺及編號B部分面積70.15平方公尺之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人。

貳、被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第107200號土地複丈成果圖所示編號C部分面積500.11平方公尺之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人。

參、訴訟費用由被告陳鶴文負擔百分之32，餘由被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司共同負擔。

肆、本判決第壹、貳項於原告依序以新台幣①870,660元、②1,7

50,386元為①被告陳鶴文及②被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司供擔保後，各得為假執行。但①被告陳鶴文如以新台幣2,611,980元；②被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司如以新台幣5,251,155元，為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

壹、被告創世紀國際資產管理有限公司經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：緣坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告及其他共有人共有，被告竟無權占有系爭土地，並於其上蓋有如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第107200號土地複丈成果圖所示編號A、B、C部分之未辦保存登記建物，原告爰依民法第767條第1項、第821條提起本訴，並聲明：

（一）被告陳鶴文應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第000000號土地複丈成果圖所示編號A部分面積178.61平方公尺及編號B部分面積70.15平方公尺之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人。

（二）被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第107200號土地複丈成果圖所示編號C部分面積500.11平方公尺之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人。

（三）訴訟費用由被告負擔。

（四）對於第一、二項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、原告對被告答辯之陳述：

一、被告陳鶴文之部分：

（一）被告陳鶴文雖辯稱陳劍青於興建編號A、B部分房屋當時已得全體土地共有人同意，然由員林地政事務所109年8月24日函

送重測前百果山段354地號土地之手抄土地登記謄本所載內容，即可證明系爭房屋在65、66年間興建當時，明顯未得土地全體共有人同意。蓋原土地共有人李惡娘於59年9月7日死亡、張添財於54年8月20日，其繼承人均遲至71年3月2日始因判決繼承登記為土地共有人（參卷二第33至41頁），換言之，在65、66年間，共有人李惡娘、張添財早已死亡，陳劍青如何得其等同意？又系爭土地有部分屬無主土地（發生日期為64年1月1日），遭管理機關財政部國有財產局在66年9月24日以「無主土地收回國有」之原因登記為國有土地（參卷二第31頁），由此以觀，系爭房屋在65、66年間興建當時，又如何取得無主土地之共有人同意？

(二)按「共有物係屬全體共有人所共有，在分割前，各共有人固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用之狀態，與消滅共有關係之分割有間。故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認為終止。共有人先前依該契約占用分割判決仍判歸全體共有人保持共有之部分共有物，即成無權占有，其他共有人自得依民法第767條、第821條之規定請求返還。」（最高法院85年台上字第1046號民事判決參照）、「共有物之分割，經分割判決確定者，即形成共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則除另有約定外，其占有即難謂有何法律上之原因。而共有物分割前，各共有人固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用之狀態，與消滅共有關係之分割有間。故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認為終止。」（最高法院99年台上字第82號民事判決參照）。查被告陳鶴文並未證明系爭土地確有分管契約存在，縱有分管契約存在，依上開最高法院判決意旨，該分管契約亦因本院109年度重訴字第24號分割共有物事件之判決確定而消滅（參卷一第101至114頁）。

01 (三)次按「分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方
02 法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分
03 管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採
04 行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。…此
05 與民法第425條之1及第838條之1乃在規範房屋及土地因同屬
06 一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權
07 限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之
08 使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，承認在
09 房屋得使用期限內，有租賃關係或擬制有地上權存在之情形
10 尚難謂為相同。」（最高法院107年台上字第879號民事判決
11 參照）。查系爭土地業經本院109年重訴字第24號民事判決
12 准予變價分割確定，並由本院109年度司執字第33709號辦理
13 變價程序，揆諸前開判決意旨，在分管契約發生終止效力後
14 ，原共有人基於分管契約之占有關係，即不得再對拍定人主
15 張民法第425條之1及第838條之1之權利，被告陳鶴文之抗辯
16 ，應無理由。又倘若時間拉長將會影響變賣價值，因此原告
17 不同意有履行期間。

18 (四)被告等雖辯稱有默示分管契約存在，然單純沉默並非默示同
19 意，被告應證明全體共有人均知悉系爭房屋之存在，且有其
20 他具體舉動可以證明均同意系爭房屋的繼續存在，然被告始
21 終無法證明之。

22 二、被告楊宗立、朱沛晶之部分：系爭土地並非陳可濱單獨所有
23 ，且被告楊宗立等2人並未證明陳碧霞在75年11月興建編號C
24 部分房屋時，已得當時全體土地共有人同意，且陳碧霞在興
25 建該房屋當時，亦不可能得當時全體土地共有人同意，此由
26 手抄土地登記簿記載66年9月24日財政部國有財產局以「無
27 主土地收回國有」為登記原因，將系爭土地應有部分1440分
28 之45登記為國有土地可資證明，是本件無「土地及其地上之
29 房屋同屬一人所有」之情形。

30 肆、被告答辯內容：

31 一、被告陳鶴文辯以：

(一)被告陳鶴文所有如附圖所示編號A、B部分未辦保存登記建物，係由被告陳鶴文之繼祖父即訴外人陳劍青興建，而陳劍青於興建編號A、B部分建物時，為系爭土地之共有人（參卷一第315頁）。又編號A、B部分建物（稅籍編號00000000000、000000000000號），房屋稅起課年月分別為65年6月及66月12月，距今已將近50年，而我國土地登記規則於35年公布施行時，並未就建物登記作詳細規定，僅於第55條規定申請土地總登記之申請書，應於土地標示欄內之戊、庚兩項分別載明建物情形及建物法定價值，將建物附屬於土地隨同辦理總登記，於土地所有權變更登記時，亦隨同辦理建物所有變更登記，亦無發給建物所有權狀之規定。至69年3月1日，土地登記規則全面修正，規定建物所有權第一次登記，於是建物區分所有登記制度從此建立。本案編號A、B部分建物之房屋稅起課年月均在土地登記規則69年3月1日修正施行前，是以系爭房屋於興建完成當時無從辦理建物所有權第一次登記。而陳劍青居住於「彰化縣○○市○○里○○巷00號」，嗣約於59年間向訴外人李其全購買「彰化縣○○市○○里○○巷00號」之房屋及附屬之豬圈（參卷一第317至319頁），並購買重測前彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○號、104-8、104-14、104-25、104-51地號土地（參卷一第321頁），並於59年9月9日將戶籍遷入彰化縣○○市○○里○○巷00號之房屋（參卷一第323頁），嗣再將原購買之房屋拆除改建為目前房屋現況，並將編號A部分建物之納稅義務人登記為被告陳鶴文。被告陳鶴文係於00年0月00日出生，房屋稅自65年6月起課當時年僅14歲，依據陳劍青購買上開出水巷11號房屋及重測前彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○號土地共有部分等情事，即可知悉系爭土地共有人間早在陳劍青重新興建上開出水巷11號房屋前，即已就系爭土地達成分管協議。況且本案編號A、B部分之房屋樓高分別為四層及三層，均為加強磚造結構，編號A部分所在之連棟房屋頂樓正中央設有神明廳，且因位於百果山探索樂園旁，一樓除編號A部分房屋外先前係用

01 以作為販賣蜜餞、冰品及餐廳使用，編號A部分房屋則為住
02 家使用，顯示當時陳劍青並非隨意覓地起造建物或作臨時使
03 用，而有將上開房屋作為祖厝長久居住傳承之意。而編號B
04 與編號C房屋位置相連，陳劍青興建編號C部分房屋係作為蜜
05 餞工廠使用，編號B部分房屋則為門市部，由於被告陳鶴文
06 之父親於52年9月22日即已過世，陳劍青於房屋興建完成後
07 ，即將編號B部分房屋納稅義務人名義登記為訴外人陳張枝
08 （即被告陳鶴文母親），其餘部分納稅義務人名義則分別登
09 記為陳劍青、陳林淑貞（被告陳鶴文祖母）、陳可濱（陳劍
10 青之子）及陳碧霞（陳劍青之女），顯有預先分配家產之意
11 。而系爭土地自陳劍青興建編號A、B部分房屋時起，無任何
12 土地使用糾紛，顯見系爭土地共有人各自劃分土地使用，對
13 於其他共有人之使用範圍亦未予干涉，歷有年所，堪信原土
14 地共有人間就土地之使用存在默示分管合意，並均同意興建
15 系爭房屋分管使用。系爭土地之應有部分自訴外人黃瑞明自
16 104年7月8日拍賣取得539136分之170177之應有部分後，即
17 由黃瑞明透過瑞明開發建設有限公司、原告黃千瑋等人之名
18 義相繼購買取得，原告黃千瑋既有土地開發建設之相關背景
19 ，對於系爭土地顯然存在默示分管合意自然可得而知，故應
20 受系爭土地分管契約之拘束。

21 (二)按「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，
22 且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋
23 必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地
24 及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有
25 特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使
26 用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。
27 」（最高法院48年台上字第1457號民事判例參照）。另最高
28 法院73年度第5次民事庭會議決議略謂：「土地與房屋同屬
29 一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣時，依本院48年
30 台上字第1457號判例，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼
31 續使用土地，參照該判例之原判決全部裁判意旨，係認為使

01 用土地之房屋所有人對土地所有人應支付相當之代價，則其
02 法律關係之性質，當屬租賃。至其租金數額，如當事人間不
03 能協議決定，當可訴請法院裁判。其因再轉讓而承受土地所
04 有權之人，應有民法第425條之適用，其再因轉讓而繼受房
05 屋所有權之人，則除有反對之特約外，應推斷土地所有人對
06 之默許其繼續承租」，上開最高法院判例意旨，已增列為民
07 法第425條之1，並於88年4月21日由總統令增訂公布，且於
08 89年5月5日施行，雖未經民法債編施行法明定具有溯及效力
09 ，惟發生於上開增訂法條生效施行前之房屋及土地轉讓事實
10 ，倘與上開實務見解相符，仍得援用上開實務見解及法理（
11 最高法院95年台上字第169號民事判決意旨參照）。次按，
12 土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋
13 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
14 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
15 地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，修正
16 後民法第425條之1定有明文，而在上開條文修正前，本院48
17 年台上字第1457號判例及73年度第5次民事庭會議決議亦闡
18 釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先
19 後出賣，應推斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續
20 使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人
21 」，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共
22 有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形
23 在內；該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權
24 第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一理由，倘土
25 地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋
26 ，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人
27 默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院100年台上字第210
28 3號民事判決參照）。查如附圖所示編號A、B部分房屋坐落
29 土地之共有人間存在默示分管合意，已如前述，原土地共有
30 人間之默示分管合意對於輾轉受讓土地持分之原告，仍應繼
31 續存在。而被告陳鶴文於陳劍青將編號A、B部分房屋興建完

01 成後，即受讓編號A、B部分房屋之事實上處分權，而陳劍青
02 名下系爭土地之應有部分由陳林淑真繼承取得後，輾轉登記
03 於陳可濱名下，而有房屋及土地所有權先後分別由不同之人
04 取得之情形，揆諸上開最高法院判決意旨，應推斷土地承買
05 人默許房屋受讓人繼續使用土地，被告陳鶴文占有使用編號
06 A、B部分房屋坐落之土地，即具正當占有權源，原告請求被
07 告陳鶴文拆除編號A、B部分房屋後騰空返還系爭土地，即屬
08 無據。

09 (三)原告雖主張陳劍青在興建編號A、B部分房屋時，不可能得系
10 爭土地全體共有人同意等語，惟依系爭土地之異動索引，陳
11 劍青於63年3月30日辦理系爭土地所有權第一次登記時，當
12 時其地址為「出水巷11號」，顯見陳劍青係先向李其全購入
13 房屋後，再行購入系爭土地，則編號A、B部分房屋之使用範
14 圍，實於李其全興建房屋時即應已取得當時全體土地共有人
15 之同意，而斯時顯然早於63年，否則何以陳劍青翻修房屋迄
16 今，從未有人對陳劍青或被告陳鶴文提出拆屋還地訴訟？而
17 就無主地於中華民國代管期間，若係無主地之狀態，自無取
18 得該應有部分所有權人同意之必要。

19 (四)系爭土地於41年總登記時之共有人應為張氏宗親，雖非祭祀
20 公業，然依原土地共有人間親誼關係，及共有人各自長久使
21 用特定區域之情況，土地原共有人間劃分各自始用範圍之事
22 實，應足認定。而被告陳鶴文所使用之編號A、B部分未辦保
23 存登記建物使用之土地範圍，應至少可上推至51年間，依據
24 系爭土地之異動索引所示，顯然本件時間久遠人物全非，相
25 關證據或因時間久遠而亡佚，如仍責求被告陳鶴文就編號A
26 、B部分未辦保存登記建物於興建時取得土地全體共有人同
27 意乙節負舉證責任，顯有失衡平。

28 二、被告楊宗立、朱沛晶辯以：按「土地及其土地上之房屋同屬
29 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
30 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
31 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，民法第425條之1第1項前段定有明文。是當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使用權不因嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。又『土地及房屋同屬一人』，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷『土地承買人』默許『房屋承買人』有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂『土地及房屋同屬一人』固可包括『土地及房屋同屬相同之共有人』及『土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人』之情形在內；該所稱之『房屋承買人』應擴及於承購未經建物所有權第一次登記之房屋後具有事實上處分權之人，是基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。再民法第425條之1之規定，雖以『所有權讓與』為明文，然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，依上開法條立法意旨，所謂『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，始符法意。」（最高法院106年台上字第709號民事判決參照）。查系爭編號C部分房屋由訴外人陳碧霞於75年11月建造完成，於81年11月13日贈與給陳可濱。陳可濱於101年12月間將該房屋出售給地亨資產管理股份有限公司，地亨資產管理股份有限公司再於104年11月16日將該房屋出售給被告創世紀國際資產管理有限公司、楊宗立、朱沛晶，由其等取得事實上處分權。而編號C部分房屋座落之基地，光復初期之地號○○鎮○○○段○○○○○○○號，嗣經重測變更地號○○○鎮○○○段○○○○號，91年11月6日又經重測變更為現今之彰化縣員林市○○段○○○○號（參卷二第243至411頁）。依電子處理前土地登記簿所載，陳碧霞興建編號C部分房屋時，固非

01 土地所有權人之一，惟陳可濱於85年1月17日以分割繼承為
02 原因取得部分土地所有權，斯時陳可濱對於編號C部分房屋
03 坐落之土地有所有權存在。嗣土地共有人陳可濱於101年12
04 月出售編號C部分房屋予地亨公司，地亨公司再於104年11月
05 16日將編號C部分房屋賣給被告創世紀公司、楊宗立、朱沛
06 晶等人，陳可濱並於104年7月17日出售系爭土地持分給黃瑞
07 明，乃「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而將土地及
08 房屋先後移轉所有權及事實上處分權，致房屋所有人與土地
09 所有人相異」之情形，依民法第425條之1之規定，房屋受讓
10 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係
11 存在，是原告請求被告楊宗立、朱沛晶拆屋還地，並無理由
12 。

13 三、被告創世紀國際資產管理有限公司未於言詞辯論期日到場，
14 亦未提出書狀作任何聲明、陳述。

15 伍、兩造不爭執事項：如附圖所示編號A、B部分未辦保存登記建
16 物目前由被告陳鶴文占有使用，編號C部分未辦保存登記建
17 物則由被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司
18 占有使用。

19 陸、兩造爭執事項：

20 一、就編號A、B部分建物，於起造人陳劍青興建時，是否有得當
21 時全體土地共有人之同意，而有默示分管契約存在，並使兩
22 造受該默示分管契約之拘束？

23 二、就編號C部分建物，於起造人陳碧霞興建時，是否有得當時
24 全體土地共有人之同意，而有默示分管契約存在，並使兩造
25 受該默示分管契約之拘束？

26 三、倘若兩造間就系爭土地存在默示分管契約，則原告主張系爭
27 土地業經本院判決准予變價分割確定，默示分管契約亦因此
28 終止。

29 柒、本院之判斷：

30 一、原告起訴主張：緣系爭土地為原告及其他共有人共有，被告
31 竟無權占有系爭土地，並於其上蓋有如附圖即彰化縣員林地

政事務所109年6月9日員土測字第107200號土地複丈成果圖所示編號A、B、C部分之未辦保存登記建物，原告爰依民法第767條第1項、第821條提起本訴，求為判決被告陳鶴文應將附圖所示編號A、B部分之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人；被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司應將如附圖所示編號C部分建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人。被告陳鶴文、楊宗立、朱沛晶則以土地及其土地上房屋同屬一人所有，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，修正後民法第425條之1規定之適用，原告並無權請求被告拆屋交地，另被告創世紀國際資產管理有限公司經合法通知未到庭，亦未提出何證物供審酌。

二、按被告陳鶴文雖辯稱陳劍青於興建編號A、B部分房屋當時已得全體土地共有人同意，然由員林地政事務所109年8月24日函送重測前百果山段354地號土地之手抄土地登記謄本所載內容，即可證明系爭房屋在65、66年間興建當時，明顯未得土地全體共有人同意。蓋原土地共有人李惡娘於59年9月7日死亡、張添財於54年8月20日，其繼承人均遲至71年3月2日始因判決繼承登記為土地共有人（參卷二第33至41頁），換言之，在65、66年間，共有人李惡娘、張添財早已死亡，陳劍青如何得其等同意？又系爭土地有部分屬無主土地（發生日期為64年1月1日），遭管理機關財政部國有財產局在66年9月24日以「無主土地收回國有」之原因登記為國有土地（參卷二第31頁），由此以觀，系爭房屋在65、66年間興建當時，又如何取得無主土地之共有人同意？被告雖辯稱有默示分管契約存在，然單純沉默並非默示同意，被告應證明全體共有人均知悉系爭房屋之存在，且有其他具體舉動可以證明均同意系爭房屋的繼續存在，然被告始終無法證明之。

三、次按「共有物係屬全體共有人所共有，在分割前，各共有人

固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用之狀態，與消滅共有關係之分割有間。故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認為終止。共有人先前依該契約占用分割判決仍判歸全體共有人保持共有之部分共有物，即成無權占有，其他共有人自得依民法第767條、第821條之規定請求返還。」（最高法院85年台上字第1046號民事判決參照）、「共有物之分割，經分割判決確定者，即形成共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則除另有約定外，其占有即難謂有何法律上之原因。而共有物分割前，各共有人固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用之狀態，與消滅共有關係之分割有間。故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約及使用借貸契約，即應認為終止。」（最高法院99年台上字第82號民事判決參照）。查被告陳鶴文並未證明系爭土地確有分管契約存在，縱有分管契約存在，依上開最高法院判決意旨，該分管契約亦因本院109年度重訴字第24號分割共有物事件之判決確定而消滅（參卷一第101至114頁）。

四、另按「分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。…此與民法第425條之1及第838條之1乃在規範房屋及土地因同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，承認在房屋得使用期限內，有租賃關係或擬制有地上權存在之情形尚難謂為相同。」（最高法院107年台上字第879號民事判決參照）。查系爭土地業經本院109年重訴字第24號民事判決准予變價分割確定，並由本院109年度司執字第33709號辦理

變價程序，揆諸前開判決意旨，在分管契約發生終止效力後，原共有人基於分管契約之占有關係，即不得再對拍定人主張民法第425條之1及第838條之1之權利，被告陳鶴文之抗辯，應無理由。又倘若時間拉長將會影響變賣價值，因此不另定履行期間。

五、被告楊宗立、朱沛晶之部分：系爭土地並非陳可濱單獨所有，且被告楊宗立等2人並未證明陳碧霞在75年11月興建編號C部分房屋時，已得當時全體土地共有人同意，且陳碧霞在興建該房屋當時，亦不可能得當時全體土地共有人同意，此由手抄土地登記簿記載66年9月24日財政部國有財產局以「無主土地收回國有」為登記原因，將系爭土地應有部分1440分之45登記為國有土地可資證明，被告雖辯稱有默示分管契約存在，然單純沉默並非默示同意，被告應證明全體共有人均知悉系爭房屋之存在，且有其他具體舉動可以證明均同意系爭房屋的繼續存在，然被告始終無法證明之。是本件無「土地及其地上之房屋同屬一人所有」之情形，且參照上開判決意旨，分管契約於分割共有物判決確定時即當然終止意旨，被告並無任何權利存在。

六、綜上，原告依據民法第767條及821條規定，求為判決(一)被告陳鶴文應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第000000號土地複丈成果圖所示編號A部分面積178.61平方公尺及編號B部分面積70.15平方公尺之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人。(二)被告楊宗立、朱沛晶、創世紀國際資產管理有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所109年6月9日員土測字第000000號土地複丈成果圖所示編號C部分面積500.11平方公尺之建物及地上物拆除，並將土地返還全體共有人，經本院審理後認定被告等建物確屬無權占用，原告所請為有理由，應予准許。

七、關於假執行之說明：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，

01 合於法律規定，另被告部分依職權宣告供擔保免為假執行，
02 爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、85條第1項本文
06 。

07 中 華 民 國 110 年 1 月 15 日
08 民事第一庭 法 官 李言孫

09 以上正本係照原本作成。

10 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。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 1 月 15 日
13 書記官 馬竹君