

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第67號

原告 黃千瑋

訴訟代理人 許博堯律師

被告 寶聯國際貿易股份有限公司

法定代理人 蔡麗卿

訴訟代理人 張恩鴻律師

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16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告寶聯國際貿易股份有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○號2筆土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期109年11月5日、文號員土測字第214600號土地複丈成果圖所示編號A部分、32.87平方公尺之四層建物，編號B部分295.68平方公尺之四層建物拆除，並將土地返還原告及全體共有人。

被告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收件日期109年11月5日、文號員土測字第214600號土地複丈成果圖所示編號C部分、247.74平方公尺平房及四層建物，編號D部分、200.97平方公尺平房及樹園拆除，並將土地返還原告及全體共有人。

被告寶聯國際貿易股份有限公司、創世紀國際資產管理有限公司2人應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地上，如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期109年11月5日、文號員土測字第000000號土地複丈成果圖所示，編號E部分、24.36平方公尺之四層鋼架拆除，並將土地返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告寶聯國際貿易股份有限公司負擔百分之四十一，被告創世紀國際資產管理有限公司負擔百分之五十六，餘由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾肆萬玖仟玖佰貳拾伍元供擔保後，得假執行，然於被告寶聯國際貿易股份有限公司以新臺

幣參佰肆拾肆萬玖仟柒佰柒拾伍元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰伍拾柒萬零肆佰捌拾伍元供擔保後，得假執行，然於被告創世紀國際資產管理有限公司以新臺幣肆佰柒拾壹萬壹仟肆佰伍拾伍為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項得假執行，然於被告二人以新臺幣貳拾伍萬伍仟柒佰捌拾元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告創世紀國際資產管理有限公司受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)緣原告為坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○號二筆土地（下稱系爭二筆土地）之共有人，而系爭二筆土地上有如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期109年11月5日文號員土測字第214600號土地複丈成果圖所示編號A至E之未辦理保存登記建物，建物之事實上處分權人分別為被告創世紀國際資產管理有限公司、寶聯國際貿易股份有限公司，且係無權占用，爰依民法第767條第1項、第821條前段提起本訴，並聲明如主文所示。

(二)被告雖辯稱系爭二筆土地上之建物於民國（下同）65年間興建當時已取得全體共有人之同意，惟不能僅以建物存在之年代久遠，即推論土地之全體共有人業已成立分管或默示之分管契約，且系爭374地號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日死亡，其等之繼承人遲至71年3月2日始因判決繼承登記為土地共有人，系爭376地號土地共有人李張鳳、張添財二人分別於45年2月3日及54年8月20日死亡，迄今該二人之繼承人尚未辦理繼承登記，況系爭374地號土地有部分為無主土地（發生日期為64年1月1日），於66年9月24日以「無主土地收回國有」為登記原因，登記為國

有土地，系爭376地號土地共有人之一為員林市公所，系爭二筆土地上之建物興建時絕無可能經土地共有人同意。

(二)況縱認系爭374地號土地有分管契約存在，該分管契約亦因109年度重訴字第24號分割共有物事件之判決確定而消滅，系爭374地號土地業已由本院民事執行處109年度司執字第00000號強制執行事件辦理變價階段，參照最高法院85年台上字第1046號、99年度台上字第82號裁判要旨，原土地共有人在共有關係消滅前，基於分管契約或使用借貸法律關係之占有，在共有關係消滅後及應認為終止，故無轉換成民法第425條之1租賃權之可能，且依最高法院107年度台上字第879號裁判要旨，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，亦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。

三、被告創世紀國際資產管理有限公司雖未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前與被告寶聯國際貿易股份有限公司共同具狀表示，以及被告寶聯國際貿易股份有限公司部分：

(一)依系爭建物之房屋稅起課時間計算，已將近50年之久，房屋為加強磚造結構、排列井然有序，顯示當時土地共有人並非隨意覓地起造建物或臨時使用，而有久住之意思，且系爭376地號土地於41年總登記時共有人均為張氏宗親，依原土地共有人間親誼關係及共有人各自長久使用特定區域之情況，應足認土地原共有人間有劃分各自使用範圍之事實，且土地共有人對於其他共有人之使用範圍亦未予干涉，歷年所有，堪信原土地共有人間就土地之使用存在默示分管之合意，並同意興建房屋分管使用，而原告輾轉受讓土地之應有部分，應受分管合意之拘束，被告係由訴外人地亨資產管理股份有限公司處取得系爭二筆土地上之建物之事實上處分權，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，被告並非無權占有。

(二)被告寶聯國際貿易股份有限公司另辯稱，原告固稱最高法院107年度台上字第879號判決，本件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，惟系爭房屋坐落土地之共有人間存在默示分管合意，原土地共有人間之默示分管合意對於輾轉受讓土地持分之原告，仍應繼續存在。而被告輾轉取得系爭房屋之事實上處分權，依民法第425條之1之規定，為求調和土地、建物不同所有人間之權益，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，自應推斷土地承買人默許被告繼續使用系爭土地，而得類推適用上開法條之規定，使無悖於誠信原則及社會正義之要求。

(三)另被告寶聯國際貿易股份有限公司主張依民法第772條準用第769條之規定，就系爭土地有時效取得地上權。

(四)均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

四、得心證之理由：

(一)原告主張系爭二筆土地為原告與訴外人所共有，系爭376地號土地上如附圖編號A所示32.87平方公尺之四層建物，系爭374地號土地上如附圖編號B所示295.68平方公尺之四層建物之事實上處分權人為被告寶聯國際貿易股份有限公司，系爭374地號土地上，如附圖編號C所示247.74平方公尺平房及四層建物，編號D所示200.97平方公尺平房及樹園之事實上處分權人為被告創世紀國際資產管理有限公司，系爭374地號土地上如附圖編號E所示24.36平方公尺之四層鋼架之事實上處分權為被告二人等事實，據其提出土地登記謄本、房屋稅籍資料、建物照片等件為證，並經本院會同彰化縣員林地政事務所派員勘測屬實，分別製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）可稽，復為被告所不爭執，堪信為真實。惟原告主張被告等具事實上處分權之建物，無權占用系爭二筆土地，請求被告將占用系爭二筆土地之建物拆除，並將土地返還予原告與全體共有人，為被告否認，並以前詞置辯。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。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767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決、第2516號判決、85年度台上字第1120號判決要旨參照）。原告以無權占有為原因，本於物上請求權之法律關係，請求被告寶聯國際貿易股份有限公司將占用系爭土地如附圖編號A、B部分所示之建物，被告創世紀國際資產管理有限公司將占用系爭土地如附圖編號C、D部分所示之建物，被告二人將將占用系爭土地如附圖編號E部分所示之建物拆除並返還所占用之土地，揆諸前揭說明，自應由被告就其有占有使用系爭土地之合法權源，負舉證之責。

(二)按單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762號判例參照）。原告主張被告係無權占用系爭土地，被告等則辯稱系爭建物興建時，系爭二筆土地之共有人就使用範圍並未予干涉而有默示分管合意，被告間接受讓系爭建物，原告間接受讓系爭二筆土地之應有部分，應受該默示分管合意拘束，被告並非無權占用云云，然揆諸前揭說明，縱系爭建物於興建時，系爭二筆土地之共有人未曾為無權占有系爭土地之反對意思表示，亦僅屬單純之沉默，難謂有何默示之分管合意，被告雖聲請傳喚證人陳鶴文欲證明興建時有默示分管合意，然被告僅主張土地共有人未反對建物之興建，已難認有理由，並無傳喚證人證明之必要，被告復無法提出有何特別之情事可認系爭二筆土地之共有人有為同意其使用系爭土地之意思表示並證明之，自不得謂斯時土地之共有人已明示或默示承認起造人興建系爭建物，尚難認有明示或默

01 示之分管契約存在，是被告辯稱原告應受分管協議之拘束，
02 被告為有權占有洵屬無據，尚難憑採。

03 (四)再按地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行
04 使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無
05 行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有
06 之情事，其取得時效，不能開始進行，最高法院64年台上字
07 第2552號判例參照。又依民法第772條準用第769條及第770
08 條之規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地
09 上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權
10 之法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有。且
11 按占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請
12 求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有人是
13 否具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占有人
14 於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之
15 要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提。經查，
16 被告寶聯國際貿易股份有限公司復辯稱就系爭二筆土地業依
17 民法第772條準用第769條，已時效取得地上權云云，然被告
18 寶聯國際貿易股份有限公司並未能提出證據證明係以行使地
19 上權之意思占有系爭二筆土地，況系爭二筆土地之謄本並無
20 地上權之登載，被告寶聯國際貿易股份有限公司復未提出於
21 原告起訴前，已向該管地政機關請求為地上權登記、且經地
22 政機關受理之證明，依上開說明，自無從對抗原告，本院亦
23 毋須審認。被告此部分所辯，不能證明，無法憑採，尚不得
24 據此主張就系爭二筆土地因時效取得地上權而作為合法占有
25 土地之權源。

26 五、綜上所述，原告為系爭二筆土地之共有人，系爭二筆土地為
27 被告等具事實上處分權之建物所無權占用，是原告依民法第
28 767條第1項、第821條前段請求被告寶聯國際貿易股份有限
29 公司將占用系爭土地如附圖編號A、B部分所示之建物，被告
30 創世紀國際資產管理有限公司將占用系爭土地如附圖編號C
31 、D部分所示之建物，被告二人將將占用系爭土地如附圖編

01 號E部分所示之建物拆除並返還所占用之土地與全體共有人
02 為有理由，應予准許。

03 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無
04 不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
06 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述
07 。

08 八、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
09 段、第78條、第85條第1項、第2項、第390條第2項、第392
10 條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 10 日
12 民事第一庭 法官 姚銘鴻

13 以上正本係照原本作成。

14 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
15 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 10 日
17 書記官 陳品潔