臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第732號

原　　告　楊文棋
　　羅朱陳貞梅
　　張双印
　　張宗朝
　　周依震
　　張景德
　　張正坤
　　張黃嬌妹
　　張勝凱
　　張頌胤
　　張頌濬
　　張婉琳
　　張婉娟
　　張志佑
　　張捷瑩
　　楊和雄
　　張志超
共　　同
訴訟代理人　葉宏基律師
被　　告　張家棟
訴訟代理人　童兆祥律師
　　邱亮儒律師
　　李悅慈律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國108年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○　○號土地上如附圖所示B部分面積108.30平方公尺、如附圖所示C 部分面積33.41 平方公尺、如附圖所示D 部分面積1.71平方公尺之地上物拆除，將上開土地返還原告及其他共有人全體。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰零壹萬玖仟柒佰元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣壹仟伍佰零伍萬玖仟壹佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造均為坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之共有人，詎被告未經系爭土地全體所有人之同意，擅自在系爭土地上陸續搭建如附圖所示B 、C 、D 之地上物，無權占用系爭土地。系爭土地共有人間不可能有分管契約或所謂默示分管協議存在，此從原告張双印、張宗朝已對擅自占用系爭土地建屋之其他原告楊文琪、周依震、羅朱陳貞梅、張黃嬌妹、張頌胤、張頌濬、王和妹、張志超、張志佑等人另提出拆屋還地之訴訟，及於原告對被告請求不當得利事件（臺灣高等法院107 年度上易字第960 號）中，被告提出：「張双印等人計算占用系爭新北市○○區○○段○○○ ○號土地之面積，相互核算抵銷本案不當得利金額」之和解方案足堪證明。爰依民法第767 條第1 項、第821 條規定，請求被告拆除上開地上物，並將占用之土地返還全體共有人等語。其聲明為：如主文第一項所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：㈠系爭土地重測前之地號為臺北縣○○市○○○○路段○○○ ○號，早於日據時期即由張姓宗族所共有，被告父親張阿某為系爭土地共有人之一，並與宗族長輩居住在系爭土地上。門牌號碼新北市○○區○○路○○○ 巷○ 弄○○號房屋（下稱原和平路房屋）於38年7 月10日建築完成，於40年1 月10日辦理建物第一次保存登記後，由張阿某取得原和平路房屋所有權。張阿某於43年4 月18日去世後，原和平路房屋及系爭土地持分由被告所繼承。嗣於60年間，被告先在原和平路房屋旁另行興建一加強磚造之2 層樓建物，一樓部分與系爭房屋打通相連，而與原和平路房屋共用一個門牌號碼，並同時於2 層樓建物之另一側興建外觀為鐵皮建物樣貌之

一層樓建物，該2層樓建物與旁邊建物即為附圖所示B、D之地上物，繼於78年間在原和平路房對面興建如附圖所示C所示之地上物（下合稱系爭地上物），作為倉庫使用。㈡依67年之空照圖所示，可知斯時系爭土地上已有各式建物存在，其後系爭土地共有人再各自陸續增建其他建物，至105年7月5月止各共有人興建之建物幾乎佔滿整片土地。而系爭土地既原屬張姓宗族共有，且被告父親張阿某於38年間興建之原和平路房屋係有辦理建物保存登記之合法建物，依法於起造時須附土地使用權利證明文件，故被告父親張阿某興建原和平路房屋時應有取得系爭土地共有人同意，並就系爭土地與其他共有人訂有分管契約無訛。嗣被告繼承系爭土地持分，並於60年間及78年間在原和平路房屋旁邊及對面興建系爭地上物，其他共有人亦在系爭土地上各自增建，彼此建物均相毗鄰、使用一定位置，歷經數十年未有糾紛，足徵系爭土地各共有人間確有分管契約或有默示分管契約存在，被告非無權占有。㈢末系爭地上物占用系爭土地已逾數十年，已具有公示之外觀，自應與不動產登記之公示效果齊觀，原告長期不行使權利之所為，已足以引起被告之正當信任，以為系爭土地所有權人已不欲行使權利，今原告竟為求獲取都更利益，欲以訴訟手段強逼被告同意不合理之都更條件，實已構成權利濫用等語資為抗辯。聲明為：原告之訴及假執行之聲請均駁回，並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、查兩造均為系爭土地之共有人，系爭地上物係由被告所興建，並取得事實上處分權之事實，為兩造所不爭執，且有新北市三重地政事務所之土地複丈成果圖、系爭土地登記謄本在卷可參【見本院107年度重司調字第278號卷第13頁至第23頁，下稱重司調卷】，堪信為真實。而原告主張被告之系爭地上物無占用系爭土地之正當權源，請求被告拆屋還地，為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為：㈠被告之系爭地上物占用系爭土地是否有正當權源？㈡原告請求被告拆

屋還地是否屬權利濫用？

四、茲就上開爭點，本院判斷如下：

㈠被告之系爭地上物占用系爭土地是否有正當權源？

1.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第818 條、第820 條第1 項定有明文。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。惟共有人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益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年臺上字第1803號判例意旨參照）。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以其「非無權」占有為抗辯者，自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件原告為系爭土地共有人，被告既不爭執其之系爭地上物占用系爭土地，僅以有分管契約或默示分管契約為其抗辯有權占有之依據，自應由被告就分管契約或默示分管契約存在一情，負證明之責。

2.查被告雖以系爭土地原屬張姓宗族共有，其父張阿某於38年間興建之原和平路房屋係有辦理建物保存登記之合法建物，依法於起造時須附土地使用權利證明文件，故其父張阿某於興建之初應有取得系爭土地共有人同意乙情為其抗辯有分管契約存在之主要論據，然觀諸被告所提原和平路房屋之建物登記謄本【見本院卷一第145 頁】，原和平路房屋登記總面積僅40平方公尺，被告復自承系爭地上物係其於60年間及78年間在原和平路房屋旁邊及對面陸續增建，是縱認張阿某於興建原和平路房屋時已徵得系爭土地全體共有人之同意，並與其他共有人間有分管之約定，衡諸常情，應僅限於原和平路房屋所在位置及範圍。至系爭地上物占用系爭土地部分，因使用面積達143.42平方公尺，超過原和平路房屋面積甚多，且有部分係位在原和平路房屋對面（即附圖所示C 部分），尚難單憑原和平路房屋為有登記之合法建物，逕而推論系

爭地上物之占用範圍亦屬其父張阿某分管之範疇。

3.再按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第1377號判決、99年度台上第2278號判決意旨參照）。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院29年上字第762 號判例意旨參照），易言之，所謂默示分管，仍應共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，始得認有默示分管之存在。查被告另辯稱其於60年、78年間興建系爭地上物時，系爭土地之其他共有人並未反對，且在系爭土地上也有其他共有人興建各式建物居住，故系爭土地共有人間有默示分管契約存在乙節，固舉證人張秀蘭、余信一、張秋子在另案（即本院106 年度重訴字第923 號）之證詞、證人張秋男在本院之證詞及提出系爭土地使用現況空照圖為證。然審諸上開證人證詞僅能證明被告於增建系爭地上物時，鄰居即居住在系爭土地上之共有人均未有反對之表示而已，至前開共有人未為反對之原因多端，或因權利意識之欠缺、或礙於情面、或對法律規定有所誤解，甚或因本身亦擅自在系爭土地搭蓋建物使用而噤聲，均有可能，何況依被告所提系爭土地於105 年7 月6 日之使用現狀況空照圖【見本院卷一第255 頁】，可知僅有部分系爭土地共有人占用系爭土地，是其他未使用系爭土地之共有人對系爭土地占用之狀況未必知情，被告又始終未能提出及證明系爭土地共有人間如何實際劃定各自使用範圍而加以管領之情形，自不得以有部分共有人亦在系爭土地上搭蓋建物居住之事實，及占用系爭土地之共有人未提出異議，即謂系爭土地全體共有人間有默示分管協議之存在。

4.基上，被告所提事證無從證明其之系爭地上物占用系爭土地

係基於分管契約或默示分管契約，系爭地上物占有系爭土地無正當權源堪以認定。

㈡原告請求被告拆屋還地是否屬權利濫用？

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148 條第1 項定有明文。又民法第148 條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年台上字第105號、71年台上字第737 號判例意旨參照）。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。

2.被告就系爭地上物占用系爭土地既未能證明有何合法占有之權源，已如前述，自屬無權占有，原告為系爭土地共有人，依民法第821 條、第767 條第1 項前段、中段規定提起本件訴訟，請求被告移除系爭地上物，應係以維護所有權之圓滿行使為目的，從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，核屬權利之正當行使，非以損害被告為主要目的，且未有事證證明原告有允諾不行使權利，或有何行為造成被告足以信任原告不再行使權利，原告自得決定於何時主張權利，以保護其所有權之圓滿行使，無從以原告久不行使權利即認已生失權效果，至於原告就系爭土地有何利用計劃，本屬所有權人得自由支配之範疇，難謂原告有逾越必要之範圍或所得利益與被告所受損失顯不相當之情事，是被告辯稱原告請求其拆屋還地乃權利濫用云云，並不可採。

五、綜上所述，被告無法證明其之系爭地上物有占有使用系爭土地之合法權源，原告對被告提起本件訴訟亦無權利濫用之情事，從而，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將占用之系爭土地返還原告及全體共有人，即屬有據，應予准許。末兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，於法核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

民事第三庭　　法　官　古秋菊

以上正本與原本無異。

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　　5　　月　　7　　日

書記官　蔡叔穎