

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第71號

原告 林英藏

訴訟代理人 張敦達律師

被告 林郁盛

訴訟代理人 許恒輔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號A部分面積42.57平方公尺、B部分面積85.33平方公尺、C部分面積2.38平方公尺、D部分面積94.01平方公尺、E部分面積71.41平方公尺、F部分面積68.09平方公尺之地上物拆除騰空，並將土地交還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣50萬9300元為被告供擔保後得假執行。但如被告以新臺幣152萬7918元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款及第2項分別定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條亦有明定。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項亦有明文。經查，原告起訴時原列林鐘汝、林鈴禎為被告，並聲明：被告二人應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上地上物（面積以實測為準；門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷○弄○○號）拆除，並將該部分土地返

還予原告及其他共有人。嗣於109年2月6日具狀追加被告林郁盛（見本院卷第87頁），再於本院109年2月18日言詞辯論期日當庭撤回被告林鐘汝、林鈴禎（見本院卷第114頁）。至於被告林郁盛所有之未辦保存登記建物，經本院履勘現場並囑託地政機關人員到場測量後，原告旋於109年8月19日以民事變更聲明暨爭點整理狀變更前揭聲明為：被告林郁盛應將坐落於臺中市○○區○○段○○○○號土地上如臺中市龍井地政事務所109年5月6日龍土測字第052400號複丈成果圖（以下稱附圖）所示編號A、B、C、D、E、F等部分（合計面積： $42.57+85.33+2.38+94.01+71.41+68.09=363.79$ 平方公尺）之地上物拆除騰空，並將土地交還予原告及其他共有人。核原告上開所為訴之追加、撤回及更正法律上陳述，揆諸上開規定相符，自應予以准許。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（以下稱系爭土地）之共有人。詎被告未經系爭土地所有權人同意，擅自興建如附圖所示之未辦保存登記建物，並供作經營伸運工業有限公司之用。為此原告依民法第767、821條規定，請求被告拆除如附圖所示之地上物，並將土地返還原告及其他共有。並聲明：1.被告林郁盛應將系爭土地上如附圖所示編號A、B、C、D、E、F等部分（合計面積： $42.57+85.33+2.38+94.01+71.41+68.09=363.79$ 平方公尺）之地上物拆除騰空，並將土地交還予原告及其他共有人。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、對被告抗辯之陳述：

（一）原告並無默示同意被告使用系爭土地之事實：

1.按最高法院90年度台上字第2038號裁判意旨暨民法第464條使用借貸之規定，可知被告所稱被告之父林英吉搭建如附圖所示之地上物時占有之意思，有可能係單純之無權占有、亦有可能係想以時效取得地上權、或有可能係租賃之意思表示，被告又如何證明當初被告之父林英吉係以無償

01 使用後返還其物之意思而為占有？又如何證明當時其他土
02 地共有人有默示約定林英吉於以無償使用後返還其物之約
03 定。既然被告就上開疑點無法證明，自不能僅以其他共有
04 人單純之沈默，即謂有默示使用借貸關係之存在。又依據
05 本院卷附之臺中市政府地方稅務局沙鹿分局函覆之門牌號
06 碼「臺中市○○區○○路○○巷○弄○○號」稅籍資料可知
07 ，被告無權占有之房屋，其稅籍年限至今僅有14年（95年
08 3月起課），並非被告所稱已興建數十年。顯見被告所述
09 之占有情形並非事實。退步言之，縱或被告之父林英吉搭
10 建如附圖所示之地上物（鐵皮屋）時與當時土地共有人成
11 立默示使用借貸關係，然原告並非當時之共有人，自非使
12 用借貸關係之相對人，按最高法院105年度台上字第816號
13 裁判意旨，縱有被告所稱此項默示使用借貸關係，亦不能
14 拘束現為土地共有人之原告。

15 2. 又被告雖陳稱最高法院107年台上字第1506號民事判決之
16 事實與本件雷同，應得為比附援引。惟前揭最高法院107
17 年台上字第1506號民事判決之案例與本件並不相同或相似
18 ，自不能援引作為本件被告抗辯之理由。蓋被告並非系爭
19 土地之共有人，又如附圖所示之地上物亦非供被告住居之
20 用，而係供訴外人「伸運工業有限公司」使用，核與前開
21 最高法院判決案例中之被告有繼承遺產並從小居住並設籍
22 於系爭地上物之情不符。況且，前開最高法院判決案例中
23 之被告主張其長期為全體共有人繳交田賦及地價稅，然查
24 ，本件土地之地價稅均為各共有人依其持分比例繳納，核
25 與上開最高法院判決之事實亦大相逕庭，實無法將本件之
26 事實與前開最高法院判決案例之事實相互比擬。

27 (二) 再者，原告係依民法第767、821條之規定請求被告拆除如附
28 圖所示之地上物，並將土地返還原告及其他共有人，並非僅
29 為原告一人請求，應無被告所稱原告「權利失效」之情事，
30 亦無其所稱之「權利濫用」之情。何況，大法官會議解釋第
31 107、164號解釋「已登記不動產所有人之回復請求權，無民

01 法第125條消滅時效規定之適用。」，從而被告以年代久遠
02 而原告或原告之配偶均不主張權利，直至被告已信賴無人主
03 張權利時始對被告主張，認原告所為有違誠信原則云云以為
04 抗辯，其抗辯並無理由。被告固舉臺灣高等法院102年度重
05 家上字第35號民事判決為例，以支持其所謂原告提起本件訴
06 訟構成「權利濫用」之情事。然上開臺灣高等法院102年度
07 重家上字第35號民事判決案由為「塗銷繼承登記」，而本件
08 案由係「拆屋還地」，前者標的係經過公示登記；然本件標
09 的係未辦保存登記之違章建築，又前者案例係主張塗銷已經
10 有四十幾年的繼承登記，該項登記資料因地政地機關以超過
11 年限而銷毀，以致該判決認為提起訴訟之人有利用資料銷毀
12 且相關人等多不在世而無法作證為由，判定其違反誠信原則
13 而為駁回之判決；惟查，本件如附圖所示之地上物並未登記
14 ，即無公示原則與公信原則之適用，且兩案之案由完全不同
15 ，自不得相提並論，故被告援引之上開臺灣高等法院102年
16 度重家上字第35號民事判決，應無參酌之必要。

17 (二)末查，原告依民法第767、821條之規定請求被告拆除如附圖
18 所示之地上物，並將土地返還原告及其他共有人。按最高法
19 院85年度台上字第1120號、62年臺上字第1803號裁判意旨，
20 原告本即有權請求被告拆除如附圖所示之地上物，完全沒有
21 被告所稱權利濫用之情。何況被告亦自承如附圖所示之地上
22 物均為被告所有，被告具有事實上之處分權。又被告亦自認
23 ，上述系爭建物被告或被告之父林英吉搭建時並未取得系爭
24 土地上其他共有人明示之同意，也未取得其他共有人同意其
25 使用之同意書或分管協議書，故原告主張被告應將如附圖所
26 示編號A、B、C、D、E、F等部分之地上物拆除騰空，並將土
27 地交還予原告及其他共有人，實屬有理由。

28 三、被告則以：

29 (一)如附圖所示之地上物原為訴外人林英吉（即被告之父）所搭
30 建，迄今已長達近數十年，而如附圖所示之地上物所占用之
31 系爭土地之共有人，多為林氏宗親，彼此均有親戚關係，故

一方面基於親屬情誼，二方面因各共有人土地持分比例均不高，故於林英吉搭建如附圖所示之地上物時，均默示同意由其使用不加阻撓（成立默示使用借貸關係），此亦為何長達數十年之期間內，均無其他土地共有人出面行使權利之原因。反觀，原告取得系爭土地之原因係夫妻贈與，原告之配偶本身即為林氏宗親之一員，對此項默示同意被告使用系爭土地之事實知之甚詳，故而不願昧於良知親自實施訴訟，反以此迂迴方式規避此默示使用借貸之事實，且原告對此事實背景亦知之甚詳。此外，原告及其配偶兩人之居住地址為臺中市○○區○○路○○巷○○○○○號，距離如附圖所示之地上物僅咫尺之遙，故對於被告之父林英吉搭建如附圖所示之地上物時，絕不可能諉稱不知情，顯見原告早已有默示同意被告使用系爭土地之事實。

(二)退步言之，縱認本件原告未有默示同意之事實，然本件之事實亦與臺灣高等法院102年重家上字第35號之基礎事實極為雷同，均係原告刻意待其配偶（即系爭土地原共有權人）及系爭地上物（鐵皮屋）之搭建者林英吉（即被告之父）均死亡後，始提起本件訴訟，導致被告難以舉證土地共有人曾有默示同意如附圖所示之地上物之所有人使用土地之事實，否則何以於原告之配偶尚在世時未提起本件訴訟，反而刻意於其配偶往生後始提起本件訴訟。故原告提起本件訴訟之心態及手法均與上開高等法院判決之事實背景幾乎相同，核其情形，自應評價為已構成權利失效矣，此亦有最高法院102年台上字第176號、104年台上字2241號判決意旨可參。

(三)末查，原告所持有之系爭土地權利範圍，僅有3600分之253（僅百分之七左右），其所占系爭土地面積持分比例極低，價值亦十分低微，反觀其所訴請拆除之如附圖所示之地上物，係供被告長期經營之伸運工業有限公司營業及人員居住之用，伸運工業有限公司營運正常，員工人數含外勞大約20餘人，若貿然將如附圖所示之地上物拆除，不僅將使伸運工業有限公司營運受有重大影響，進而嚴重影響眾多員工權益，且

01 亦將使被告一家人流離失所，無居住之地方。不惟如此，原
02 告縱將如附圖所示之地上物拆除，依其所占之持分比例僅有
03 百分之七左右之前提下，對於系爭土地根本亦不可能有任何
04 使用或收益之可能性，至為顯然。又原告亦於訴訟中自認其
05 對系爭共有土地並無任何利用計畫，是其提起本件訴訟之目
06 的，顯然僅為藉此手段迫使被告以高價購買其持分。故原告
07 提起本件訴訟要求拆屋還地，應視為權利濫用。

08 (四) 綜上所述，本件原告請求應無理由。並聲明：1. 原告之訴駁
09 回。2. 願供擔保請准宣告免為假執行。

10 四、本件兩造間不爭執之事項：

11 (一) 坐落於臺中市○○區○○段○○○○號土地上如臺中市龍井地
12 政事務所109年5月6日龍土測字第052400號複丈成果圖所示
13 編號A、B、C、D、E、F等部分地上物原為訴外人林英吉所興
14 建，林英吉過世後由被告單獨繼承。

15 (二) 被告對如附圖所示之地上物有事實上處分權。

16 (三) 「伸運工業有限公司」為如附圖所示之地上物目前實際使用
17 者；被告則為「伸運工業有限公司」之法定代理人。

18 (四) 被告並非臺中市○○區○○段○○○○號土地之共有人。

19 (五) 原告為坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地之共有人之一
20 ，持分比例為3600分之253。

21 五、本件兩造間爭執之所在厥為：

22 (一) 本件原告是否有默示同意被告使用系爭土地之事實？

23 (二) 若無默示同意之事實，則原告提起本件訴訟是否構成「權利
24 失效」或「權利濫用」之情事？

25 (三) 原告主張被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上
26 如臺中市龍井地政事務所109年5月6日龍土測字第052400號
27 複丈成果圖所示編號A、B、C、D、E、F等部分之地上物拆除
28 騰空，並將土地交還予原告及其共有人，是否有理由？

29 六、本院得心證之理由：

30 (一) 原告主張其為系爭284地號土地共有人之一，而系爭284地號
31 土地上如附圖所示之未辦理保存登記之磚造建物、鐵皮工廠

、花臺、鐵皮屋及鐵皮停車空間，且該等地上物之事實上處分權人均為被告所有等情，為被告所不爭執，並有系爭284地號土地登記謄本在卷，以及本院於109年5月20日會同兩造及臺中市龍井地政事務所人員至現場履勘、測量，並製作勘驗筆錄在卷及囑託該地政事務所人員繪製如附圖所示複丈成果圖在卷可佐，勘信為真。又原告主張被告無權占用系爭284地號土地，並為全體共有人之利益，請求被告拆除上開地上物並將土地返還予原告及全體共有人，然此為被告所否認，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；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、第821條分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應證明其取得占有係有正當權源（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。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（最高法院62年臺上字第1803號裁判意旨參照）。而未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害（最高法院74年2月5日74年度第2次民事庭會議決議參照）。又共有物分管契約，固不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示亦包括在內（民法第153條第1項規定參照）。然所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言；若單純之沈默，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90年度台上字第2038號裁判意旨

參照）。又對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號裁判意旨參照）。

(三)被告固辯稱：如附圖所示之地上物原為訴外人林英吉（即原告之父）所搭建，迄今已達數十年，而系爭284地號土地之共有人多為林氏宗親，遂基於親屬情誼，及各共有人土地持分比例均不高，故於林英吉搭建之初，均不加阻撓，即屬默示同意成立使用借貸關係云云，並援引最高法院107年度台上字第1506號民事判決要旨為憑，然查，林英吉搭建如附圖所示之地上物時，究係單純之無權占有、抑或係以時效取得地上權、或係基於租賃之意思表示皆有可能，惟被告就其主張林英吉係基於使用借貸關係之意思表示之事實，未能舉證以實其說，其次，系爭284地號土地共有人縱或當初均未加阻撓，尚難遽認當時其他土地共有人有默示同意林英吉以無償使用後返還其物之約定，再者，按諸上開最高法院裁判要旨，自不能僅以其他共有人單純之沈默，即謂有默示同意使用借貸關係存在。是被告所辯：原告及其配偶既知林英吉搭建之行為，而長期未表示意見或行使權利，即屬默示同意被告使用系爭284地號土地云云，殊乏憑據，不足採信。

(四)次按所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。又按在私法領域，權利人本得自由決定如何行使其權利，除權利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起相對人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之權利失效原則，即應認此際權利人所行使之權利有違誠

01 信原則，而不能發生應有之效果。再者，權利濫用禁止原則
02 不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在
03 衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精
04 神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫
05 用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利
06 濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與
07 妥當（最高法院103年度台上字第576號民事判決要旨、101
08 年度台上字第126號民事判決要旨及同院100年度台上字第46
09 3號民事判決要旨可資參照）。

10 (五)經查，原告提起本件訴訟乃基於民法第767條第1項及第821
11 條之規定，此乃權利正當行使，在客觀上係為自己及全體共
12 有人之利益而行使，縱令因此對被告占有使用系爭284地號
13 土地之利益造成損害，然其既非以損害被告之利益為主要目
14 的，則原告之行使權利之行為即與前揭民法第148條規定無
15 違；又原告係於104年間始因夫妻贈與取得系爭284地號土地
16 所有權應有部分253/3600（見本院卷第17至19頁），亦無在
17 相當期間內不行使其權利，而有特別情事足使被告正當信賴
18 原告已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎
19 ，而有應對被告加以保護之情形。再者，共有人不顧他共有
20 人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵
21 害他共有人之權利，其他共有人得本於所有權之請求權，請
22 求該共有人返還共有物，況且，被告並非系爭284地號土地
23 之共有人，是被告抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原則，係
24 屬權利濫用及權利失效云云，即嫌無據，不足採信。

25 七、綜上所述，本件被告未能舉證證明原告曾有默示同意其使用
26 系爭284地號土地之事實，復未就其有何合法占有之權源乙
27 節，舉證以實其說，則原告依據民法第767條第1項、第821
28 條之規定，請求被告將占用系爭284地號土地上如圖所示編
29 號A、B、C、D、E、F等部分之地上物拆除騰空，並將土地交
30 還予原告及其他共有人，即屬有據，自應准許。

31 八、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核

01 無不合，爰酌定相當金額准許之。
02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據
03 經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。
04 十、據上論結，應依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392
05 條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
07 民事第六庭 法官 夏一峯

08 上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
12 書記官 陳建分