

臺灣基隆地方法院民事判決

115年度簡上字第3號

上訴人 胡再添

訴訟代理人 黃子素律師

被上訴人 蘇琦琛

陳美月

共 同

訴訟代理人 黃丁風律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國114年11月4日本院113年度基簡字第871號第一審判決提起上訴，本院於民國115年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定，亦準用之。

二、兩造之陳述與原判決記載相同部分，茲引用之。

三、原審判命上訴人應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地（重測前為新北市○○區○○○段○○○○段00000地號土地，下稱系爭土地），如新北市瑞芳地政事務所土地複丈成果圖（即原審判決附圖，下稱附圖）編號A、a部分，即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號1樓、地下1樓建物拆除（下稱系爭建物），並將上開占有土地返還被上訴人及其他

全體共有人。上訴人不服，提起上訴，上訴意旨略以：

(一)依系爭土地共有人之一即原審證人王興華前於民國104年間以胡氏家族委員會主委名義寄發通知函予上訴人，要求就上訴人所使用之系爭土地部分進行協商，雙方並於104年9月5日簽訂協議書（下稱系爭協議書）達成協議，就訴外人胡春綱名下新北市○○區○○段0000地號土地（重測前為新北市○○區○○○段○○○○段000地號部分土地）與系爭土地之一分進行分割後交換土地所有權。而依證人胡熙穆及胡熙欽之證述，可證系爭土地共有人間確實一直有就系爭土地應如何處理為討論，並確實委託王興華出面與上訴人協商。因上訴人與王興華簽約時不諳法律，故而未要求王興華提出相關書證，以致上訴人於本案中無法提出其確係受共有人委託出面協商簽約之證明。

(二)按民法第169條所稱表見代理，係指代理人雖無代理權，然以本人名義對第三人為法律行為，而本人對此權限外觀具有一定可歸責性者。本件確實經上訴人與自稱胡氏家族委員會主委之王興華簽訂系爭協議書，後雖因系爭土地無法分割以致前揭協議內容無法履行，然迄今近十年間亦無其他土地共有人再就系爭土地向上訴人主張所有權要求返還土地，則縱然無法證明王興華確受系爭土地共有人之合法委託，然王興華於原審113年12月17日言詞辯論期日之證述可知，王興華既未曾向上訴人表示自己未受全體胡氏共有人之同意或授權，更未曾告知上訴人系爭協議書之效力未明。且王興華所寄發之存證信函及其證述，其家族就系爭土地應有部分超過3分之2，共有人數亦超過共有人之半數，其係受表弟即證人胡熙欽等人委託出面處理，且簽訂系爭協議書後亦交予證人胡熙欽看過，即可證其家族均應知悉系爭協議書。其後迄今近十年間，再無其他土地共有人就系爭土地向上訴人主張所有權要求返還土地之故，則王興華之行為及全體共有人之不作為顯均符合表見代理之要件，上訴人自得依據表見代理之規定主張系爭協議書為有效，上訴人自屬有權使用附圖編號

01 A區域（含a區域）土地。

02 (三)上訴人有考慮自行拆除系爭建物占用系爭土地部分，但拆除
03 時會毀損系爭建物右側，且旁邊還有依附在原建物之建物，
04 及另一個被上訴人收租的建物，恐有影響，希望給予上訴人
05 一點時間找人評估等語。

06 (四)上訴聲明：

07 1.原判決廢棄。

08 2.被上訴人於第一審之訴駁回。

09 3.第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

10 四、被上訴人抗辯略以：

11 (一)系爭協議書之甲方署名或簽名為「胡氏家族代表人王興
12 華」，惟未曾有胡氏家族之登記或會議，亦未推選代表人，
13 王興華以胡氏家族代表人自居，不但不能代表胡氏家族，更
14 不能代表系爭土地除王興華以外之其餘44名共有人，此觀王
15 興華於原審113年12月17日言詞辯論期日之證述自明。故系
16 爭協議書對除王興華、胡熙欽2人以外，其他43名共有人並
17 未授權王興華代理簽立系爭協議書，王興華不認識其他43名
18 共有人，不會告知簽訂系爭協議書之事，則其他43名共有人
19 自亦無不為反對之情事，上訴人自不得據之對系爭土地全體
20 共有人主張表見代理之效力。證人胡熙穆、胡熙欽於115年6
21 月3日準備程序時之證述內容，亦不足證明上訴人得據系爭
22 協議書對系爭土地全體共有人主張須負表見代理之責。

23 (二)依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，被上訴
24 人為系爭土地之共有人，上訴人無正當權源占有系爭土地，
25 被上訴人依所有權法律關係請求上訴人拆屋還地，依法並無
26 不合，原審判決判令上訴人應拆屋還地，適法有據，本件上
27 訴人上訴無理由，應予駁回。

28 (三)聲明：

29 1.上訴駁回。

30 2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

31 五、本院之判斷：

01 本件判決應記載之理由，經本院審理結果，認關於兩造攻擊
02 防禦方法及法律上之意見，均與第一審判決理由相同，茲引
03 用之，不予贅述。並補充如下：

04 (一)上訴人聲請傳訊證人胡熙穆、胡熙欽，經證人胡熙穆於本院
05 證稱：「（〈提示原審卷第103頁通知函〉你是否有收到這
06 張通知函？）沒有」、「（你是否有請王興華先生出面與上
07 訴人胡再添及其先母胡春綢處理土地互易事宜？）沒有」、
08 「（你有無與王興華談過平溪區十分段1347地號之部分土地
09 被占用的事？）沒有深談過，只有提過關於祖先留下的土地
10 被占有的事」、「（你有無請王興華出面處理？）沒有」、
11 「（有無所謂胡氏家族委員會？）我沒有曾經參與過選舉及
12 什麼委員」、「（王興華後來有無主動跟你表示他的處理情
13 況？）沒有」、「（王興華、胡再添談論或簽訂土地交換的
14 協議，你是否知道此事？）不知道」等語（本院115年6月3
15 日準備程序筆錄第1至3頁）。證人胡熙欽於本院證稱：
16 「（根據王興華所述，他是代表你出面與上訴人胡再添就13
17 47號土地占用事宜做協議，是否如此？）沒有，若有也是上
18 次約1、2年前我有和王興華提過上訴人胡再添占用土地是要
19 租還是買，要怎麼處理，就這樣而已」、「（104年間你確
20 定沒有要求王興華出面處理1347號土地占用事宜？）是」、
21 「（1、2年前你有無要求王興華出面處理？）沒有要求，只
22 是在聊天」、「（王興華後來有無向你說明處理過程？）他
23 只有說胡再添個性不好，就沒下文了」、「（104年間完全
24 沒有處理此事？）我不知道」等語（本院同日準備程序筆錄
25 第3、4頁），益證王興華並未經系爭土地其餘共有人授權而
26 與上訴人協議。

27 (二)上訴人雖主張本件符合表見代理之要件云云。然按由自己之
28 行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不
29 為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，固為民法
30 第169條所規定，然所謂由自己之行為表示以代理授與他
31 人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代理權

授與他人之事實，方足當之。倘無此事實，即不應令其對第三人負授權人之責任。按民法第169條後段所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責任者而言。如於法律行為成立後，知其情事而未為反對之表示，對業已成立之法律行為，已不生影響，自難令負授權人之責任，最高法院100年度台上字第596號判決意旨參照。經查，上訴人未能舉證證明被上訴人或系爭土地其他共有人「曾有表示授與王興華代理協議之行為」、被上訴人或其他共有人「知悉王興華對上訴人表示其為被上訴人或其他共有人之代理人，而不為反對之表示」，自不得徒以系爭土地共有人未曾向上訴人主張返還系爭土地或收取租金，即推認被上訴人或其他共有人知悉且容任王興華以代理人身分與上訴人簽署協議書。準此，上訴人此部分所辯亦不足採認。

(三)至於上訴人辯稱：倘拆除系爭建物占用系爭土地之部分，恐影響系爭建物右側及其他建物等情，惟如何以維持建物結構安全之方式加以拆除，係屬強制執行方法之問題，上訴人此項辯解亦非可取。

(四)綜上，上訴意旨均非可採，原審判命上訴人將如附圖編號A、a部分之地上物拆除，將占有土地返還被上訴人及其他全體共有人，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊防禦方法，與判決結論無涉或無違，爰不一一論述。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第454條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 20 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 周 裕 曄

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 115 年 8 月 20 日
書記官 陳冠伶

法 官 張逸群
法 官 高偉文