

原告 廖景美

廖雲美

廖貞美

訴訟代理人 蘇文東

原告 廖經台

廖媛美

共同

訴訟代理人 黃中麟律師

謝宜軒律師

複代理人 孫培堯律師

被告 裴立農

訴訟代理人 李碧蓮

裴可達

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114 年1 月9日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴之聲明為：「(一)原告廖景美等為苗栗縣○○鄉○○
○段○000地號土地（下稱系爭土地）共同持有人(附件
一)，被告應將坐落於系爭土地如附件二繪製示意圖所示位
置之土地上建物拆除並恢復原狀，被告應給付原告其使用房
舍，相當於租金之不當得利，並應自示意圖所示之房舍中遷
出，將土地返還原告及全部共有人。(二)訴訟費用由被告負
擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於民國113
年7月2日變更聲明為：「(一)被告將門牌號碼苗栗縣○○鄉○
○村0鄰○○○○00號建物（三合院、面積191.6平方公尺）
騰空返還予原告及其他共有人全體。(二)被告應將系爭土地

上，如起訴狀附件二編號A、B1、B2及C之地上物拆除後，騰空返還予原告及其他共有人。(三)被告應給付原告新臺幣(下同)68萬元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息(四)訴訟費用由被告負擔。(五)願供擔保，請准宣告假執行。」(卷一第385-386頁)，符合民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款規定，應予准許，合先敘明。

貳、原告之主張

一、系爭土地為原告廖景美等人及被告裴立農等27人所共有，權利範圍詳如附表一所示。被告無權占有如起訴狀附件二編號A、B1、B2及C之土地，是請求返還被無權占有之土地等法律關係，故依民法第821條、第767條第1項前段及中段請求被告拆除地上物返還土地，並依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利。

二、對被告陳述之答辯

(一)本院108年度苗簡字第20號判決(第5頁)認定原告5人因而繼承取得系爭房屋之事實上處分權。廖經本將其持分出售給被告，被告取得系爭房屋之事實上處分權後，竟在未經其他共有人之同意下，將系爭房屋作為營利之據點，屬無權占有。

(二)被告所主張之買賣契約後附分管契約書係訴外人廖經本所偽造，且系爭土地及系爭房屋自始未有「分管契約」或「默示分管契約」。訴外人廖經本並無就系爭土地進行分管之意思，且訴外人葉國良僅係就系爭土地上三個各別家族「黃家、何家、廖家」外部大範圍進行區分，就各別家族(包括本件被告廖經台、廖景美、廖雲美、廖貞美及廖媛美，原告所有權亦係源自於廖家)內部如何細分管理系爭土地，並未進行釐清處理。訴外人廖經本明知與被告廖經台、廖景美、廖雲美、廖貞美及廖媛美等人共同繼承系爭三合院，竟無權處分出售房地予被告，致被告誤信其對系爭三合院及坐落土地有分管協議及使用權限，實則系爭

01 土地並無分管合意及契約。

02 (三)「共有土地分管契約書及分管圖」(下稱分管契約書圖)
03 中原告等人之印章，實為訴外人廖經本稱以「土地分割」
04 為由，向原告5人收取印章後，無權代理原告於該分管契
05 約書及分管圖用印，再出賣予被告，並非原告5人有簽署
06 分管契約之意思，而訴外人廖經本上開偽造並行使私文書
07 行為目前係屬地檢署偵查中。

08 (四)訴外人廖經本為向苗栗縣三灣鄉公所申請核發「農業用地
09 作農業使用證明」，於110年7月24日至7月30日以自始不
10 存在之分管契約，公告於更生日報之廣告版中，以作為申
11 請核發證明之證)，惟現時民眾購買報紙觀看之習慣式
12 微，更生日報係主要報導花東地區新聞之非主流小報，讀
13 者亦不舍花費心思概看報紙之廣告版，實難期待其他共有
14 人能發見訴外人廖經本之公告並表示反對意見；況系爭公
15 告中，訴外人廖經本擅自為自己創設之分營區域F區，僅
16 包含前開之木棧板、竹籠與木製舞台所在區域並未包含37
17 號建物(系爭房屋)，甚至特別書線與F區加以區隔，難
18 認被告係正當信賴買賣契約，而有權使用系爭房屋。

19 (五)系爭土地之共有人為黃家、何家及廖家之子嗣，惟黃家之
20 共有人黃清文於111年1月2日苗栗縣政府辦理水土保持法
21 陳述意見書(卷一第483-484頁)內表示：「數年前土地仲
22 介葉先生來說分割，並未說成功，無分管事件」；又何家
23 之共有人何京樺於110年12月17日苗栗縣政府加強山坡地
24 保育利用管理會勘記錄陳述：「土地仲介葉○良向土地所
25 有權人要印章為土地分割使用，分割並未辦完，非分管使
26 用」等語，惟上開證詞為刑事判決所漏未審酌，僅採納偽
27 造分管契約之廖經本及其他土地仲介之不利證詞為判決基
28 礎，顯不得拘束本件民事法院之判斷。

29 三、並聲明：如前項113年7月2日變更聲明暨準備狀所載(卷一
30 第385-386頁)

31 參、被告之答辯

- 一、被告透過仲介向前手廖經本買受系爭土地，並依買賣契約所附之分管約定使用土地，另本院99年度苗簡328號判決認定有分管契約。
- 二、經共有人17人同意簽訂分管契約，符合土地法第34-1條規定，保管分管契約正本是葉國良。
- 三、原告廖經本訴請被告劉清德、張慶輝、劉佩鳳拆屋還地，本院108年度苗簡字第20號判決被告劉清德給付257元及法定利息，其餘駁回，也曾認定有分管契約。
- 四、被告目前已訴請分割系爭土地（本院113年度訴字第106號）。
- 五、並為答辯之聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請、訴訟費用由原告負擔、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 肆、兩造不爭執事項
- 一、系爭土地為原告廖景美等人及被告裴立農等27人所共有，權利範圍詳如附表一所示。
- 二、苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書記載：(一)納稅義務人為被告裴立農、房屋坐落苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○○○00號（下稱系爭37號房屋）、木石磚造83m²、12.8m²，合計95.8m²卷（125頁）；(二)納稅義務人為被告裴立農、房屋坐落苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○○○00號（下稱系爭3號房屋，36、37號房屋以下合稱系爭房屋）、木石磚造92.3m²（卷129頁）形式上不爭執。
- 三、檢察官以被告裴立農知悉名下與他人共有之系爭土地屬水土保持法所稱之山坡地，未經同意不得擅自墾殖、占用或從事水土保持法第8條第1項第2款至第5款之開發、經營或使用，竟基於在私人山坡地墾殖或從事開發、使用之犯意，未徵得上開土地之共有人之同意，自110年11月2日某時，未依水土保持法申報核可，即在其與他人共有系爭土地山坡地上使用土地並有切削邊坡一處（使用之型態、位置、面積詳如附件即苗栗縣頭份地政事務所111年11月25日複丈成果圖《下稱1

11年複丈成果圖》所示），造成山坡地坡面裸露等違反水土保持行為，惟尚未致生水土流失之結果。因認被告裴立農涉犯刑法第320條第2項竊占、水土保持法第32條第4項及第1項之未經同意使用致水土流失未遂罪嫌而提起公訴，經本院112年4月27日以111年度訴字第229號判處被告裴立農無罪。嗣經臺灣高等法院臺中分院刑事判決於112年11月30日以112年度上訴字第1956號判決駁回檢察官之上訴。形式上不爭執

四、對於卷第229-231 頁所記載系爭地之地上物現況不爭執。

伍、本院之判斷

一、有關係爭土地為原告廖景美等人及被告等27人所共有，權利範圍詳如附表一所示。另系爭房屋之納稅義務人為被告。檢察官曾以被告在系爭土地上使用土地並有切削邊坡一處，造成山坡地坡面裸露涉犯刑法第320條第2項竊占、水土保持法第32條第4項及第1項之未經同意使用致水土流失未遂罪嫌而提起公訴，經本院判處被告無罪，檢察官不服提起上訴，嗣經臺中高分院駁回檢察官之上訴等情，有土地謄本、房屋稅籍證明書、起訴書、本院111年度訴字第229號刑事判決書、臺中高分院112年度上訴字第1956號刑事判決書在卷可憑，堪認為真實。

二、有關原告主張本件系爭土地無分管契約一情，為被告所否認，並辯稱如上。對於系爭土地有無分管契約，曾有本院111年度訴字第229號（下稱229號判決，被告違反水土保持法案件）、臺中高分院112年度上訴字第1956號判決（下稱1956號判決，被告違反水土保持法案件，原審判被告無罪，檢察官上訴）、本院99年度苗簡328號民事判決（下稱328號判決，原告曾德添、被告廖順汀、廖經台、陳桂妹之訴訟代理人廖經本）、108年度苗簡字第20號判決（下稱20號判決，原告廖經本、被告劉清德、張慶輝、劉佩鳳）對於分管契約表示見解，略述判決要旨如下：

（一）229號判決認定「(1)被告所提之本案買賣契約有將「共有土地分管契約書及分管圖」（下稱分管契約書圖）作為附

01 件在卷。(2)證人廖經本證稱：全權委託仲介葉國良辦理出
02 售及找代書辦理移轉登記，有看過分管契約正本，葉國良
03 有講分管契約的事；分管契約跟分管圖在100年多時就有
04 了；葉國良找其談出售持分時有說到會去簽分管契約，並
05 將分管部分賣掉，但實際分管的範圍要問葉國良；要賣給
06 被告的部分是其系爭土地的持分跟所有的權利等語（見本
07 院刑事卷3第18至23、27、30至33頁），(3)證人葉國良證
08 稱：本案買賣契約的確有附分管契約書圖，細節部分不見
09 得記那麼清楚，這個案子沒有鑑界，只有約略的範圍，是
10 何、黃、廖三大家族外部的部分，其等家族內部要怎麼分
11 其不知道，是廖經本自己講其的範圍；一開始分管契約是
12 分開大家的範圍，對日後分割有加分，分管契約書是其參
13 考別人的契約拿來作的，意思是各自用各自的；土地中間
14 廖經本、廖貞美、廖景美等廖家9人的章是其蓋的，但廖
15 經本在土地上方章，是廖經本後來在簽本案買賣契約前
16 自己蓋的；其就照這個意思跟被告講，被告才會買，有經
17 過確認被告才敢買；廖經本說希望處理自己的持分後，我
18 才去找各大房做了分管契約書圖，做完以後才簽本案買賣
19 契約，當成本案買賣契約的附件，我有帶被告去現場看過
20 比劃是哪個區域；比劃的區域是廖經本可以使用的範圍，
21 大約是本院卷2本案土地上方黃色螢光筆所示部分，其上
22 有建物等語（見本院刑事卷3第35至36、43至46、48至4
23 9、56至58、60至61頁），(3)證人廖順和證稱：分管契約
24 書圖是在簽本案買賣契約前交給我的，本案買賣契約是有
25 經過廖經本同意後，廖經本授權給葉國良簽賣方的部分；
26 我在製作本案買賣契約時，有跟葉國良及被告確認過廖經
27 本的權利範圍等語（見本院卷3第62至63、68頁），(4)分
28 管契約書圖業經各家多名共有人蓋章其上，堪認有取得共
29 有人同意之外觀，且該分管契約書圖所標示之部分（即黃
30 色螢光筆所示），亦與111年複丈成果圖所示被告開挖之
31 位置及範圍，均在本案土地之西側乙節相符（見本院刑事

卷2第9頁即本院卷3第123頁，同上卷2第227頁），認證人廖經本、葉國良及廖順和之上開證詞亦與客觀事證相符，可資採信，認有分管契約存在，被告確依分管契約書圖所示範圍，使用本案開挖土地，而判決被告無罪。

(二)1956號判決認定：(1)依卷內買賣契約、共有土地分管契約書及分管圖（下稱分管圖）（見偵卷第59至71頁，高院卷2第9頁）所示（見原審卷三第133頁），該土地共分區分為A至F區，分屬「廖家等八人所有（含黃慶霖）」、「何家等四人所有」、「黃清文所有」、「黃家等十人所有」、「黃宋妹所有」、「廖經本所有」，並由相關共有人在相對應土地位置上蓋章，則本案土地確有取得共有人同意而有分管外觀。再佐以被告開挖本案土地之位置，經比對本案土地複丈成果圖（見原審卷二第227頁）與分管圖所標示之黃色螢光筆所示（見原審卷三第123頁），均位在本案土地西側乙節相符，足認被告確實係依分管圖所示範圍使用本案開挖土地。(2)核證人廖經本、葉國良、廖順和證述就被告在買受本案土地之應有部分前，已向證人廖經本、仲介葉國良以現場指示方式，確認廖經本使用圍，復經承辦地政士廖順和將分管圖附於買賣契約之附件等過程均大致相符。並以證人廖經本、葉國良及廖順和與被告間無親屬關係，應無偏袒被告之動機，且證述內容亦與被告所提之本案買賣契約書、共有土地分管契約書及分管圖（見偵卷第59至71頁，原審卷二第9頁），及證人廖順和於原審所提本案買賣契約書（見高分院卷三第107至129頁），均有將分管契約書圖作為附件，該分管契約書圖亦與證人葉國良於原審法院所提之分管契約書圖均屬相同（見高院卷三第131至133頁），當認被告確實依分管圖所示範圍而使用本案土地。(3)證人何正宏（蓋用印章在B區）於原審審理時證稱其自幼在該處長大，各該共有人確有各自管理、使用之土地範圍，甚且有何家祖墳位在B區。倘若該土地上並無實質上之分管契約存在，實難想像

01 何家會有祖墳位在上開分管圖上之B區。至於證人何正宏
02 於原審審理時另證稱：共有土地分管契約書及分管圖上之
03 「何正宏」印章，主要是辦理分割，印章擺在桌上給葉國
04 良蓋，也沒有看什麼內容等語（見原審卷三第74、75
05 頁）；證人廖景美（蓋用印章在A區）於原審審理時證
06 稱：108年12月20日，我堂弟說帶我弟弟妹妹6個人的印章
07 交給葉國良，當時葉經本也在場，印章是他們在蓋的，後
08 來分割沒有成功，到很久我才去把印章取回來，所以我當
09 時的理解是大家要來分割土地，我以前都沒有聽過分管，
10 我們只知道分割。長輩就是哪個區塊是我們用的，應該有
11 大概是這樣，但並沒有說我們廖家的就說是分哪一塊，現
12 場是大家有各自在用一些土地等語（見原審卷三第81、8
13 3、85頁），縱依證人何正宏、廖景美提供印章時之認
14 知，用印在共有土地分管契約書及分管圖之目的係辦理本
15 案土地分割，然本案土地共有人甚多，倘若各該共有人事
16 前未有各自使用之土地範圍，實難僅因仲介葉國良、代書
17 廖順和向證人何正宏、廖景美表示索取印章之目的係辦理
18 分割，證人何正宏、廖景美即將其等及其他共有人印章輕
19 率提供予仲介葉國良、代書廖順和，任由仲介葉國良、代
20 書廖順和依目前土地使用現況，用印在共有土地分管契約
21 書及分管圖之特定位置。證人何正宏、廖景美上開證詞，
22 應屬避重就輕之詞，尚非可採。

23 (三)第328號民事判決（原告曾德添、被告廖順汀、陳桂妹、廖
24 經本）有關原告主張「原告於民國68年9月20日與被告廖
25 順汀、廖經本及被告陳桂妹之被繼承人廖經湘訂立土地買
26 賣契約書（以下簡稱系爭買賣契約），購買系爭地號土地
27 內0.0400公頃（121坪）之土地（如契約書附圖紅色位
28 置）」審理後認定「原告主張其於68年9月20日與被告廖
29 順汀、廖經本及被告陳桂妹之被繼承人廖經湘訂立系爭買
30 賣契約，購買渠等共有系爭土地內0.0400公頃（121坪）
31 之土地（如契約書附圖紅色位置）之事實，判決「被告應

01 將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號、地目旱、面積3383
02 7平方公尺之土地，其所有權應有部分各10萬分之394移轉
03 登記予原告。」，依此判決可知68年9月20日訂立買賣契約
04 時各共有人已有特定使用區塊之約定。

05 (四)20號判決（當事人為原告廖經本、被告劉清德、張慶輝、
06 劉佩鳳）就原告主張「系爭土地其為共有人之一，然系爭
07 土地之一部卻遭被告張慶輝、劉佩鳳、劉清德（下合稱被
08 告，分稱姓名）無權使用，並於其上搭建門牌號碼苗栗縣
09 ○○鄉○○○○○村00號之三合院（下稱系爭三合院）及
10 鐵皮屋（系爭鐵皮屋），占用位置及面積如附件苗栗縣頭
11 份地政事務所民國107年7月20日土地複丈成果圖（下稱
12 附圖）編號A（系爭三合院，占用系爭土地面積平方公
13 尺）、B（系爭鐵皮屋，占用系爭土地面積平方公尺）所
14 示，而系爭三合院及鐵皮屋坐落位置為原告等人分管之區
15 域提起本訴」，判決認定「不爭執事項 (四)系爭土地之共有
16 人有簽立分管契約，而系爭三合院及鐵皮屋所坐落系爭土
17 地之位置，均係由原告與陳桂妹、李舒蓉管理。原告就系
18 爭鐵皮屋已處於隨時可點交之情狀，劉清德已將系爭鐵皮
19 屋之事實上處分權讓與原告，劉清德既已無系爭鐵皮屋之
20 事實上處分權，則原告請求劉清德拆除系爭鐵皮屋，則無
21 理由。系爭三合院為張慶輝外祖父劉鼎發出資興建，嗣出
22 賣事實上處分權予原告祖父廖承生，經廖承生同意劉鼎發
23 借用，嗣劉鼎發、廖承生均亦過世。劉佩鳳（原為越南
24 籍）於86年間與張慶輝結婚，並與張慶輝同住系爭三合
25 院，劉佩鳳係受張慶輝指示居住於系爭三合院，為輔助占
26 有人，僅係占有之機關，其本身並非占有人，占有之規
27 定所得享有之利益、所受之保護或所應負擔之不利益，原
28 則上僅由該指示之他人即張慶輝享有與負擔之；又張慶輝
29 並非無權占用系爭三合院及系爭土地，如前所述，故原告
30 主張劉佩鳳應給付系爭三合院及系爭土地之不當得利，亦
31 屬無據。」而判決「被告劉清德應給付原告新臺幣257元，

01 及自107年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計
02 算之利息。原告其餘之訴駁回。」，依此判決亦認定系爭
03 土地上之37號之系爭三合院及鐵皮屋坐落位置為原告廖經
04 本分管之區域。

05 (五)綜上所述，自328號判決知悉（即原告曾德添、被告廖順
06 汀、廖經台、陳桂妹之訴訟代理人廖經本）系爭土地在68年
07 間買賣契約中已有附圖所示具體位置之持分買賣；另20號判
08 決（當事人為原告廖經本、被告劉清德、張慶輝、劉佩鳳）
09 認定「不爭執事項（四）系爭土地之共有人有簽立分管契約，
10 而系爭三合院及鐵皮屋所坐落系爭土地之位置，均係由原告
11 與陳桂妹、李舒蓉管理。原告就系爭鐵皮屋已處於隨時可點
12 交之情狀，劉清德已將系爭鐵皮屋之事實上處分權讓與原
13 告，劉清德既已無系爭鐵皮屋之事實上處分權，則原告請求
14 劉清德拆除系爭鐵皮屋，則無理由。」，亦認定有分管契
15 約；再229號判決和956號判決在被告涉嫌違反水土保持法案
16 件，均分別認定「分管契約書圖業經各家多名共有人蓋章其
17 上，堪認有取得共有人同意之外觀，且該分管契約書圖所標
18 示之部分（即黃色螢光筆所示），亦與111年複丈成果圖所
19 示被告開挖之位置及範圍，均在本案土地之西側乙節相
20 符」、「依證人何正宏、廖景美提供印章時之認知，用印在
21 共有土地分管契約書及分管圖之目的係辦理本案土地分割，
22 然本案土地共有人甚多，倘若各該共有人事前未有各自使用
23 之土地範圍，實難僅因仲介葉國良、代書廖順和向證人何正
24 宏、廖景美表示索取印章之目的係辦理分割，證人何正宏、
25 廖景美即將其等及其他共有人印章輕率提供予仲介葉國良、
26 代書廖順和，任由仲介葉國良、代書廖順和依目前土地使用
27 現況，用印在共有土地分管契約書及分管圖之特定位置。」
28 等情，而證人葉國良於本院113年11月14日到院具結證述，
29 除與上開229號判決和956號判決證述情節大致相同外（卷二
30 第234-240頁），亦提出分管契約書圖正本供雙方查核（卷
31 二第234-235、247頁），雖原告質疑分管契約之真正，然廖

01 景美曾證稱：「108年12月20日被堂弟唬弄，帶弟妹6人印章
02 交給葉國良，當時廖經本也在」（卷二第85頁第8-10行），
03 顯見分管契約上之印章均出自原告交給葉國良，印章既然出
04 自原告等人之交付，分管契約書圖上之印文自屬真正，雖其
05 主張是為分割而蓋章不是簽立分管契約，承上所述，系爭土
06 地自68年起即有因買賣特定位置土地之買賣契約而在本院訴
07 訟，尤其證人何正宏（蓋用印章在B區）曾證稱「其自幼在
08 該處長大，各該共有人確有各自管理、使用之土地範圍，甚
09 且有何家祖墳位在B區。」，則按「如有印章代簽名者，其
10 蓋章與簽名生同等之效力」，民法第3條第2項定有明文。系
11 爭分管契約書圖上原告之印文均為真正，已據原告廖景美自
12 認在案，原告復未舉證證明其印章被盜蓋之事實，既然契約
13 分管書圖之印文為真正，堪認契約分管書圖為真正。另按共
14 有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨
15 優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文。其立法目的，
16 在於藉應有部分之出賣，使他共有人有優先承購權，以減少
17 共有之人數，使共有關係趨於單純在於藉應有部分之出
18 賣，使他共有人有優先承買權，以減少共有之人數，使共
19 有關係趨於單純（最高法院105年度台上字第1991號判決參
20 照）。訴外人廖經本和被告於110年6月23日訂立系爭土地和
21 系爭房屋（卷二第48-50頁土地不課徵證明書110年8月11日
22 立契約）之買賣契約，且已辦理移轉登記，如未告知系爭土
23 地共有人，無分管契約存在，其等見廖經本出售系爭土地之
24 持分之際，為何未見原告對被告與廖經本之買賣有任何意見
25 而曾訴請確認其等具有「優先承買權」？是本院與229號判決
26 和956號判決認定之事實、理由均相同，認本件原告與出售
27 系爭土地給被告之廖經本先訂有分管契約存在，亦即其等祖
28 先在使用系爭土地之際即因共有而協議具體位置之占有使
29 用，有分管使用系爭土地之事實，如此之認定，亦與祖先遺
30 留祖產共有，而有多房繼承人使用共有祖產之經驗相符，亦
31 與一般人購買持分土地會先特定使用位置之經驗相同，且符

01 合被告向廖經本購買系爭地號土地持分及其上建物特定使用
02 範圍之動機與目的，堪認系爭土地自始之共有人在使用上即
03 有分管使用之約定明確。至於原告主張「於107年12月20日
04 僅原告廖景美前往葉國良竹南之家中，原告廖雲美及廖貞美
05 自始未於當日一同前往用印，亦未取得或見過分割草圖，當
06 日訴外人廖經本及葉國良提出系爭土地之圖紙，向原告廖景
07 美表示為『分割』系爭土地，竟請原告廖景美用印後留下原
08 告5人之便章。倘其真意為協助原告5人分割土地（假設用
09 語，非自認），訴外人廖經本及葉國良應令原告廖景美現場
10 用印乙次已足，實不知為何需特別請原告廖景美留下便章供
11 其繼續使用；又姑不論原告是否為受詐欺而用印，因訴外人
12 廖經本及葉國良已持有原告5人之便章，原告廖景美所用印
13 之圖紙，是否為日後被告所提呈之『分管契約書』，其同
14 一性即有重大可疑之處，難以排除係訴外人廖經本或葉國良
15 以原告5人之便章於其他文件或圖紙上私自用印。」等情，
16 反可推論，如非原告對系爭土地早有具體分管位置之使用事
17 實，何以原告會將其等所有印章交付辦理分割之葉國良保
18 管？自是因為系爭土地在其祖輩使用之際，各房對系爭土地
19 之使用有具體位置之協議存在，方有製作分管釐清將來分割
20 之事實，為避免無謂之紛爭而提前針對分割方案製作分管契
21 約書圖。足見原告之爭論是臨訟之詞，而難採信。又土地之
22 分管分割協議，本就因人數眾多而難達成共識，尤其共有人
23 未實際居住系爭土地，更無適當時機可聚在一起同時蓋章，
24 此時依祖先所遺留協議使用具體位置而陸續蓋章，應與一般
25 人之經驗法則相符，上訴人以此認定分管契約書圖事後有不
26 同形式存在而質疑為偽造變造，應有主觀臆測之嫌，而難採
27 信。

28 三、按所謂分管契約，指共有人全體就共有物之全部劃定範圍，
29 各自使用特定之共有物，所成立之特約。共有物分管之約
30 定，不以訂立書面為必要，共有人於分管範圍內對於共有物
31 有使用收益之權，其他共有人即應受契約之拘束，不得阻止

該共有人使用其所分管之部分。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。被告係基於與廖經本買賣契約而取得使用系爭土地及其上建物之使用，堪認被告基於分管契約而具有正當權源，自屬有據，實不受分管契約未記載面積而有所異，已如前述，則被告係基於分管契約方購買系爭土地，而在分管協議範圍使用系爭土地，自屬有權管領、占用上開部分所示面積之土地，從而，原告主張被告應拆屋還地，及請求因無權占有而取得相當租金之不當得利，均為無理由。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，不在傳喚證人，亦不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
民事第二庭 法 官

以上正本係照原本作成。

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 114 年 1 月 23 日
書記官

附表一：

編號	土地	面積	所有權人	權利範圍	備註
0	苗栗縣	00000m ²	廖經台	00000/300000	卷27、

0	○○鄉 ○○○ 段○○00 0地號 土地	廖景美	5639/75000	31-3 3、3 9、75- 77、85 頁
0		廖雲美	00000/300000	
0		廖貞美	00000/300000	
0		廖媛美	00000/300000	
0		裴立農	00000/100000	
0		黃欽亮	128/4000	
0		黃欽亮	25/4000	
0		黃清文	185/4000	
00		何正宏	1197/8000	
00		何紹松	1197/32000	
00		何紹明	1197/32000	
00		黃清君	41/3000	
00		黃清綱	41/3000	
00		黃清銘	41/3000	
00		黃鳳嬌	41/3000	
00		黃國彥	41/6000	
00		黃國修	41/6000	
00		黃聖樺	41/9000	
00		黃詩樺	41/9000	
00		黃義樺	41/9000	
00		黃宋妹	278/4000	
00		何京樺	1197/16000	
00		曾忠衡	591/100000	
00		曾忠勳	591/100000	
00		李舒蓉	23/4000	

(續上頁)

01

00			羅鳳連	754/100000	
----	--	--	-----	------------	--

02 附表二：

03

編號	占用期間	111年1月 申報地價	占用面積	年息	應給付金額	按月 給付	備註一	備註二
0	110年9月-113年6月 共32個月	96元/m ²	750m ²	5%	9,600元 (96*750* 5%)÷12*3 2=9600	300 元	應由原告廖經台等人按其應有部分比例請求不當得利返還	卷23、29-41、71-87 頁

04 附表三：系爭土地之分管契約書名冊

05

用印					未用印						
共有人	登 記 次序	應有部分比例	通分		備註	共有人	登 記 次序	應有部分比例	通分		備註
			分子	分母					分子	分母	
黃欽亮	0000	128/4000	0000	000000		黃清文	0000	185/4000	0000	000000	卷227頁
	0000	25/4000				黃清銘	0000	41/3000	0000		
廖經本	0000	00000/100000	00000			黃鳳嬌	0000	41/3000	0000		
何正宏	0000	1197/8000	00000			黃國彥	0000	41/6000	000		
何紹松	0000	1197/32000	0000			黃國修	0000	41/6000	000		
何紹明	0000	1197/32000	0000			黃聖樺	0000	41/9000	000		
陳桂妹	0000	00000/100000	00000			黃詩樺	0000	41/9000	000		
廖經台	0000	00000/300000	0000			黃義樺	0000	41/9000	000		
廖經棠	0000	00000/300000	0000			黃宋妹	0000	278/4000	0000		
廖景美	0000	00000/300000	0000			曾忠衡	0000	591/100000	000		
廖雲美	0000	00000/300000	0000			曾忠勳	0000	591/100000	000		
廖貞美	0000	00000/300000	0000								
廖媛美	0000	00000/300000	0000								
黃清君	0000	41/3000	0000								
黃清綱	0000	41/3000	0000								
何京樺	0000	1197/16000	0000								
李舒蓉	0000	23/4000	000			購自黃慶霖					
羅鳳連	0000	754/100000	000								
合計	17人		00000	000000		合計	11人		00000	000000	

06 註：分管契約共有人數以羅鳳連108年02月23日買賣移轉登記日
07 為基準日