臺灣新竹地方法院民事判決

109年度簡上字第117號

上　訴　人　林賢興

兼訴訟代理人

林賢峰

被上訴人　　昌運建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林展瑞

訴訟代理人　謝逸文律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國109年7月23日本院竹東簡易庭108年度竹東簡字第230號民事簡易判決提起上訴，本院於110年3月31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、上訴人於原審暨上訴之主張：

（一）上訴人2人為新竹縣芎林鄉鹿寮坑段175-45、242-6、239-8 、239-2等土地（以下簡稱系爭土地）之共有人。民國108 年8 月16日，被上訴人未經上訴人同意，僱用姓名不詳人員操作怪手、挖土機等機具，將系爭土地上土石挖起，毀損上訴人所有放置於系爭土地上之植栽、花盆等物品（詳細物品項目及價值同附表一）後，指示姓名不詳之人員駕駛車牌號碼000-000號卡車（以下簡稱系爭卡車）將上開物品載離現場，此後，被上訴人再指示姓名不詳之人於系爭土地上鋪設瀝青混凝土，變更土地用途，無權占用系爭土地（占用部分如附圖編號A、B、C所示）。爰依民法第767 條、第184 條第1 項規定，請求被上訴人將附圖編號A、B、C上之瀝青混凝土等固定物清除、騰空後，將占用土地返還上訴人及其餘共有人，並請求被上訴人賠償上訴人因附表一物品遭毀損而受損失共新臺幣（下同）

64,000元及法定遲延利息。

（二）對被上訴人答辯之回應：

1.依民法第819條規定，共有物之變更，須經共有人全體之同意，本件上訴人2人，均未同意被上訴人將系爭土地變更為道路，被上訴人自不得以其餘系爭土地共有人簽訂之協議書對抗上訴人。

2.訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香係為自己使用收益與被上訴人簽訂協議書，非屬管理共有物意思所為，且協議書內容應屬無效，本件不符民法第820條規定。詳述理由如下：⑴簽訂協議書之訴外人林彭月香、林章達私自同意互換租金，隨意分配利益。⑵上開共有人於簽訂協議書前並未以電話或文書通知上訴人。⑶上訴人並未領受租金。⑷訴外人林章燊於存證信函中稱其出租係由個人土地權狀部分持分比例自行租賃。⑸協議書內容有下列情形，應屬無效：協議書內容記載：「配合不特定第三人通行、不提供任何資料與任何共同持有人、同意設置道路白線」部分，顯失公平。協議書中關於租賃期間部分，有記載「鋪設柏油完成後3日起算」（代表鋪設柏油時被上訴人尚無租賃契約）、亦有未記載租賃期間者。協議書中並未記載其他共有人權利如何分配，以及租賃到期或終止租約時如何回復原狀。依前所述，被上訴人自不得以協議書對抗上訴人主張回復原狀之權利。

（三）聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將坐落鹿寮坑段175-45地號如附圖所示編號A 部分、面積221 平方公尺，鹿寮坑段239-8 地號如附圖所示編號B 部分、面積17平方公尺，同段239-2 地號如附圖所示編號C 部分、面積8 平方公尺土地上之柏油路面拆除回填原有土石，將土地返還上訴人及其餘共有人。3.被上訴人應給付上訴人64,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.上訴人願供擔保，請准為假執行。5.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人之答辯：

（一）系爭土地為訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香、林張阿貴（已歿，於108年11月21日辦理繼承分割登記）及上訴人2人共有，訴外人林彭月香應有部分4 分之1 ，其餘共有人應有部分各為8 分之1 。因前開土地荒廢多時，未能善加利用、收益，且因雜草木叢生，致影響交通視線，遭當地居民向鄉公所反應希望清除，訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香4人基於為全體共有人管理系爭土地之意思，於108年7 月間，同意將系爭土地出租予被上訴人鋪設柏油供通行使用（租賃期間：自被上訴人鋪設柏油完成後3日起算後5年），並分別簽訂協議書，被上訴人承租前開土地後，清理地上物並鋪設柏油，乃係合法行使承祖人權利，上訴人主張被上訴人為無權占有並要求回復系爭土地原狀，要屬無據。

（二）上訴人固主張協議書未經上訴人同意，不得用於對抗上訴人等語，然而：

1. 共有物之出租為共有物管理行為，本件同意出租系爭土地之共有人占全體共有人比例7 分之4 、應有部分合計達8 分之5 ，合於民法第820 條第1 項多數決之規定。而前開土地共有人林張阿貴雖已過世，於108年11月21日辦理繼承分割登記後，繼承系爭土地之人有訴外人林章達、林章錦、林章燊、楊林秀蘭、林秀英、林秀惠等6人，訴外人林章達、林章錦、林章燊既為林張阿貴之繼承人，於其等辦理繼承登記前加計潛在應有部分，或於完成分割繼承登記後，其同意為共有物管理之應有部分合計亦達48分之33，已逾應有部分3 分之2 ，亦合於民法第820 條第1 項但書多數決之規定。

2. 系爭土地之使用地類別為交通用地，復經新竹縣政府規劃編定為新竹縣芎林鄉五華工業區12公尺道路。從而，被上訴人承租前開土地作為道路使用，並未變更共有物之本質或用途，性質上屬於共有物之改良、利用行為，上訴人主

張本件已變更共有物之性質，顯無理由。

3.依前所述，訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香等4 人係為全體共有人之利益，將系爭土地全部出租予被上訴人，上訴人之主張，顯不可採。

（三）上訴人另指稱被上訴人毀損其所有如附表一所示之植栽及物品，侵害其財產所有權，然而，被上訴人為法人，無從為侵權行為，再者，上訴人亦未能舉證證明附表一所示之物為其所有，及各該細項之價值，上訴人請求被上訴人負擔侵權行為損害賠償責任，要屬無據。

（四）聲明：1.上訴駁回。2.第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。3.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）108年7月間，坐落新竹縣○○鄉○○○段000000 ○00000 ○00000 ○00000 地號土地，均為訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香、林張阿貴（94年1月1日死亡）及上訴人2人共有，訴外人林彭月香應有部分4 分之1 ，其餘共有人應有部分各為8 分之1 。

（二）訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香於108 年7月29日、108年7月30日、108年7月30日、108年7月26日與被上訴人簽訂協議書各1份（內容如本院原審卷第119至134頁，以下簡稱系爭協議書）。

（三）108年8月16日上午，被上訴人僱用姓名不詳人員操作怪手、挖土機等機具，於新竹縣○○鄉○○○段000000地號土地如附圖（新竹縣竹東地政事務所複丈日期109年1月20日土地複丈成果圖）所示編號A 部分【面積221 平方公尺】，同段239-8 地號土地如附圖所示編號B 部分【面積17平方公尺】，同段239-2 地號土地如附圖所示編號C 部分【面積8 平方公尺】位置鋪設柏油。

（四）坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○段000000 ○00000○00000 ○00000 地號土地，於108年11月21日，因被繼承人林張阿貴應有部分為分割繼承登記，均登記為訴外人林章

達（應有部分48分之7）、林章錦（應有部分48分之7）、林章燊（應有部分48分之7）、林彭月香（應有部分4 分之1）、楊林秀蘭（應有部分48分之1）、林秀英（應有部分48分之1）、林秀惠（應有部分應有部分48分之1）及上訴人2人（應有部分均為8分之1）共有。

四、本院之判斷：

本件上訴人主張被上訴人無權占用其共有之系爭土地，請求被上訴人將系爭土地上如附圖A至C部分所示之瀝青混凝土等固定物清除、騰空後，將占用土地返還上訴人及其餘共有人，並請求被上訴人賠償上訴人因附表一物品遭毀損而受損失共64,000元及法定遲延利息，經被上訴人否認，並以前語為辯。是本件應審酌者即為：（一）上訴人請求被上訴人將系爭土地上如附圖A至C部分柏油路面拆除回填原有土石，將土地返還原告及其餘共有人，是否有理由？（二）上訴人請求被上訴人賠償64000元及法定遲延利息，有無理由？

（一）上訴人請求回復原狀部分：

1. 按98年7月23日修正施行後，民法第820條第1項至第4項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」「依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」「前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。」「共有人依第1 項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。」。上開條文，乃係因民法修正前，關於共有物管理需全體共有人同意之規定，不僅與土地法第34條之1關於共有不動產處分之特別規定未盡平衡，且共有物之使用、收益及其他利用之管理原則須經共有人全體之同意不易達成，致妨礙共有物利用，實與物應盡其用之原則不符，為促使共有物有效利用，參照國外立法例就共有物之管理已傾向依多數決為之，始為前揭修正。又按民

法第820條第1項規定共有物之「管理」，係指簡易修繕及其他保存行為外（民法第820條第5項參照），不變更共有物之性質之「改良」及「利用」行為。共有土地之「出租」，依社會交易習慣上，即屬民法第820條第1項規定共有物管理行為，修法後，除契約另有訂定外，即應由共有人及應有部分均過半數，或應有部分合計逾3分之2之共有人，同意後行之。上開多數決議，縱經其他共有人認為顯失公平或因客觀情事變更難以繼續，在共有人循民法第820 條第2 項、第3項聲請法院以裁定變更其管理或依法終止該土地租約前，該租約之內容尚屬有效。

2. 經查，系爭土地之其餘共有人即訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香等4人，於108年7月間同意將系爭土地出租予被上訴人鋪設柏油供通行使用，約定租賃期間自被上訴人鋪設柏油完成後3日即108年8月16日起算，租期5年，業如前述（見前開兩造不爭執事項（一）、（二）、（四）所述）；本件同意出租系爭土地之共有人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香等4人於簽訂協議書時，人數占全體共有人比例7 分之4 、應有部分合計達8 分之5 ，合於民法第820條第1 項多數決之規定，揆之上開規定，訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香等4人與被上訴人所為之協議，即屬合法出租系爭土地予被上訴人管理使用（包含收受租金前鋪設柏油之權）。據此，上訴人2人雖未簽立協議書，然系爭土地既經共有人數及應有部分過半數之共有人同意出租供被上訴人鋪設柏油通行使用，上訴人2人亦應受該契約效力之拘束。

3. 上訴人雖以前語為辯，然而：

⑴系爭土地之使用地類別為「交通用地」，位於新竹縣芎林鄉五和街旁，於被上訴人於本件在附圖編號A至C部分鋪設新柏油前，本即有舊鋪設之柏油地面，附近並無商業活動，僅有數間廠房，於108年12月間，經新竹縣政府規劃編定為「新竹縣芎林鄉五華工業區12公尺道路」等情，有

系爭土地登記謄本（原審卷第263至308頁）、本院勘驗筆錄（原審卷第152頁）、現場照片（原審卷第47頁、第53頁、第55頁）、新竹縣政府108年12月27日府產商字第1085215141A號公告（原審卷第197頁）及「新竹縣芎林鄉五華工業區設置編定申請變更計畫案可行性規劃報告」（原審卷第199至207頁）在卷可參，堪信屬實。依此，訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香4人簽訂系爭協議書後，由被上訴人鋪設柏油供通行使用之情形，與系爭協議書簽訂前之使用狀況及現場情況，並無重大差異，實難認本件系爭土地之租賃係屬「變更土地性質」之「處分」行為，上訴人主張本件應適用民法第819條第2項規定等語，應屬無據。

⑵再者，系爭協議書已載明：「為全體共有人管理及利益之意思、、、」等語，有系爭協議書在卷(原審卷第119至133頁)，而本件被上訴人為承租系爭土地，於108年間，除已死亡之共有人林張阿貴外，曾與系爭土地全體共有人洽談租賃事宜（包含本件上訴人2人），再分別簽訂協議書，上訴人林賢峰因拒絕協商，始未能與上訴人2人簽訂協議書，此有本院109年度訴字第117號刑事判決（本院卷第109至117頁）及被上訴人所提出之協議書草稿在卷可參（本院卷第97頁），顯見訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香4人未曾主動排除上訴人2人就系爭土地與被上訴人簽訂協議書之機會，另參諸前揭系爭土地素來之使用情況及本件租賃之目的、使用狀況，亦無訴外人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香4人未經全體共有人同意占有系爭土地全部後，再為自己之用益為出租收取租金之情形（最高法院106年度台上字第100號判決意旨參照），上訴人單以其協商後無簽約之意願乙節，遽指稱其他共有人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香4人非為全體共有人管理及利益之意思簽立系爭協議書，實不足採。再訴外人林章燊於本院審理中，固於上訴人以存證信函要求其交

付系爭土地租金時，以存證信函予以拒絕，並表示其僅依其應有部分比例收受租金等語（本院卷第125至127頁、第149頁），然此僅係訴外人林章燊就本件協議書約定租金分配之意見，上訴人以此作為其非為全體共有人管理及利益之意思簽立系爭協議書之依據，亦不足取，附此敘明。

⑶本件上訴人固另辯稱：系爭協議書有諸多顯失公平之處，應屬無效等語。然依前所述，依修正後民法第820條第1至4項規定之意旨，上訴人縱認系爭協議書有顯失公平之處，在循民法第820 條第2 項、第3 項聲請法院以裁定變更其管理或依法終止該土地租約前，該租約之內容尚屬有效，仍有拘束上訴人2人之效力，其此部分所辯，顯無理由，附此敘明。

4. 綜上所述，本件被上訴人於附圖編號A至C部分鋪設鋪設柏油部分，既經系爭土地共有人林章達、林章錦、林章燊、林彭月香等4人以多數決同意將系爭土地出租供鋪設柏油通行使用，並於108年7月間簽訂協議書，上訴人之所有權人地位自應受上開協議書效力之拘束。從而，上訴人依民法第767條規定，請求被上訴人移除如附圖編號A至C之柏油，並將前述土地回復原狀返還上訴人及其餘共有人，即屬無據，不應准許。

（二）上訴人請求損害賠償部分：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言；侵權行為損害賠償責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚須以行為人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成立要件（最高法院49年度台上字第2323號裁判、98年度台上字第1452號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權

利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號民事判決意旨參照）。

2. 本件上訴人主張被上訴人於108 年8 月16日僱用姓名不詳人員操作怪手、挖土機等機具，將系爭土地上土石挖起，毀損上訴人所有放置於系爭土地上之植栽、花盆等物品（詳細物品項目及價值同附表一）等情，為被上訴人所否認，揆諸上開侵權行為成立要件及舉證責任分配原則，自應由上訴人就附表一所示物品係因被上訴人之故意或過失之侵權行為，及上訴人受有何種損害等有利於己之事實，負舉證責任。經查：上訴人固主張其因被上訴人之行為，受有如附表一所示之損害，並提出現場照片（原審卷第47至55頁，本院卷第63頁、第83頁）、網路資料（原審卷第247至251頁）為本件請求之佐證。然而，前揭照片所揭示之內容，僅為某貨車上載有植栽，以及路邊有倒臥之植栽及鐵桶等情形，上訴人未能提出其他客觀事證，證明該等遭砍除或倒臥之植栽即屬系爭土地上之植栽，亦未能提出其他有利於己之證據釋明該等遭砍除或倒臥之植栽確屬上訴人所有之情，則上訴人是否受有損害？其損害範圍為何？非屬無疑，難信為真。

3. 綜上，本件上訴人未能舉證其確實受有損害，及其損害之範圍為何，則上訴人依民法第184條規定，主張被上訴人應賠償64000元及起訴狀繕本送達後至清償日前之法定遲延利息，為無理由，不予准許。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條、第184條法律關係，請求被上訴人將附圖編號A、B、C上之瀝青混凝土等固定物清除、騰空後，將占用土地返還上訴人及其餘共有人，並請求被上訴人給付64,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

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78條，判決如主文。

中　華　民　國　110　年　4　月　30　日

民事第二庭　審判長　法　官　林南薰

法　官　林麗玉

法　官　張詠晶

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　華　民　國　110　年　4　月　30　日

書記官　蔡美如