臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第54號

上　訴　人
即追加原告　明華建築開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭國華
訴訟代理人　宋永祥律師
複代理人　　鄭志誠律師
被上訴人
即追加被告　蕭朝吉
　　蕭玉柱
　　蕭浚二（蕭芳信之承受訴訟人）
000000000000000000
　　張草（蕭芳遠之承受訴訟人）
000000000000000000
　　蕭銘杰（蕭芳遠之承受訴訟人）
000000000000000000
　　蕭渝倩（蕭芳遠之承受訴訟人）
000000000000000000
　　蕭銘昇（蕭芳遠之承受訴訟人）
000000000000000000
　　蕭木籐（兼蕭壬寅之繼承人）
000000000000000000
　　蕭瑞彬（蕭壬寅之繼承人）
000000000000000000
　　蕭仁榮（蕭隆盛之繼承人）
000000000000000000
　　蕭平貴（蕭勳之繼承人）
000000000000000000
上11人共同
訴訟代理人　陳葳蓊律師

被上訴人
即追加被告　蕭自由（蕭隆盛之繼承人）

蕭仁貴（蕭隆盛之繼承人）

蕭榮敬（蕭隆盛之再轉繼承人）

蕭琳霖（蕭隆盛之再轉繼承人）

蕭林郎
蕭中明（蕭樹寅之繼承人）

蕭名彥（蕭樹寅之繼承人）

蕭平種（蕭勳之繼承人）

蕭平益（蕭勳之繼承人）

蕭平隆（蕭勳之繼承人）

蕭平賜（蕭樹苡之繼承人）

蕭昌峻（蕭樹苡之繼承人）

蕭平鏞（蕭樹苡之繼承人）

蕭俊弘（蕭樹全之繼承人）

蕭俊男（蕭樹全之繼承人）

蕭俊傑（蕭上秦之繼承人）

蕭俊齊（蕭上秦之繼承人）

蕭錦（蕭上秦之繼承人）

蕭秀疋（蕭上秦之繼承人）

蕭永豐
蕭伯昇（蕭丁遇之繼承人）

蕭讚煌（蕭上偉之繼承人）

蕭讚塋（蕭上偉之繼承人）

上25人共同
訴訟代理人　黃勝雄律師
被上訴人
即追加被告　蕭清源（蕭惟訪之再轉繼承人）

訴訟代理人　劉淑華律師
被上訴人
即追加被告　江蕭嬌容（蕭萬敦之繼承人）

賴蕭嬌娥（蕭萬敦之繼承人）

蕭麗華（蕭樹寅之繼承人）

蕭慧玲（蕭樹苡之繼承人）

蕭陳月（蕭樹全之繼承人）

蕭孟華（蕭壬寅之繼承人）

劉蕭現（蕭壬寅之繼承人）

呂蕭隨（蕭壬寅之繼承人）

蕭財政（蕭壬寅之繼承人）

蕭碧鴻（蕭壬寅之繼承人）

蕭幸君（蕭壬寅之繼承人）

劉克昌（蕭壬寅之再轉繼承人）

劉炳林(蕭壬寅之再轉繼承人)

劉春李（蕭壬寅之再轉繼承人）

劉家豪（蕭壬寅之再轉繼承人）

劉思嫻（蕭壬寅之再轉繼承人）

劉思瑩（蕭壬寅之再轉繼承人）

蕭伯榮（蕭丁遇之繼承人）

蕭秀美（蕭丁遇之繼承人）

蕭秀貞（蕭丁遇之繼承人）

蕭鎂妤（蕭丁遇之繼承人）

文巽洋（蕭丁遇之繼承人）

文建鋐（蕭丁遇之繼承人）

文巽舟（蕭丁遇之繼承人）

蕭辨（蕭上偉之繼承人）

蕭秀媚(蕭上偉之繼承人)

蕭東麃（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

蕭東炳（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

蕭智仁（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

范蕭秀娥（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

蕭秀鳳（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

蕭湘儒（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

蕭張錫（蕭芳信之承受訴訟人）

許蕭閃（蕭芳信之承受訴訟人）

蕭浚溶（蕭芳信之承受訴訟人）

000000000000000000

蕭淑莉（蕭芳信之承受訴訟人）

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國108年12月10日臺灣彰化地方法院107年度重訴字第121號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院分別於111年5月17日、111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人即追加原告後開第二項之訴及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人即追加被告應將附表二項次1至19「變更、追加後之上訴聲明（含未變更之上訴聲明）」欄所示建物及地上物拆除，並將占用之土地返還予上訴人即追加原告。

被上訴人即追加被告蕭東應、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳、蕭湘儒應將附表二項次20「變更、追加後之上訴聲明（含未變更之上訴聲明）」欄所示建物及地上物拆除，並將占用之土地返還予上訴人即追加原告。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人即追加被告依附表一「被上訴人即追加被告訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

本判決第二、三項，於上訴人即追加原告以附表一「明華公司聲請假執行應供擔保之金額」欄所示金額為被上訴人即追加被告供擔保後得假執行；但被上訴人即追加被告如各以附表一「被上訴人即追加被告預供擔保免為假執行之金額」欄所示金額為上訴人即追加原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條定有明文。原上訴人蕭芳遠於民國110年6月17

日死亡，其繼承人為張草、蕭銘杰、蕭渝倩及蕭銘昇等4人（下稱張草等4人），有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷三第263至271頁），並經張草等4人具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第259頁）；原上訴人蕭芳信於111年1月4日死亡，其繼承人為蕭張錫、許蕭閃、蕭浚溶、蕭淑莉及蕭浚二等5人（下稱蕭張錫等5人），有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷四第45至57頁），並經上訴人即追加原告明華建築開發股份有限公司（下稱明華公司）具狀聲明承受訴訟（見本院卷四第87頁），於法核無不合，應予准許。

二、當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。又不變更訴訟標的，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；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256條、第262條第1項定有明文；上開規定，於第二審程序準用之，同法第000條亦有明定。茲查：

㈠明華公司、原審原告祭祀公業蕭○○於原審依民法第767條第1項規定聲明請求原審被告應各將其所有坐落彰化縣社頭鄉○○段000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-00、000-00、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-00、000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0（原判決誤載為「000-0」）、000-0、000-0、000-0、000-00、000-00、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0（原判決誤載為「000-00」）地號土地（以下就同段地號土地僅略稱其地號數）上如本判決附圖一即彰化縣田中地政事務所收件日期文號107年8月30日田土丈字第1031號土地複丈成果圖（見原審卷一第385頁；本院卷一第125至126頁，下稱附圖一）編

號B、C、D、E1、E2、F、G、H1、H2、H3、I1、I2、J、K1、K2、L、M1、M2、M3、N、O、P、Q1、Q2、Q3、Q4、Q5、Q6、Q7、R1、R2、R3、R4、R5、S1、S2、T1、T2、U、V1、V2、V3所示之建物及地上物（以下僅略稱其於附圖一所示之編號）拆除，並將所占用之土地返還予明華公司及祭祀公業蕭○○（見本院卷一第98至102頁）。原審為明華公司、祭祀公業蕭○○敗訴之判決，明華公司就其受敗訴部分提起上訴（見本院卷一第7至27頁）；而祭祀公業蕭○○就其受敗訴部分未聲明不服，此部分非本院審理範圍，以下不為論述。

㈡明華公司於本院審理中追加依買賣契約為請求權基礎，請求本院擇一為有利於明華公司之判決（見本院卷三第203、207、346頁）；其上訴聲明原如附表二「變更、追加前之上訴聲明」欄所示（見本院卷一第17至27頁），嗣迭經變更上訴聲明（見本院卷一第341至346頁；本院卷二第45至49頁、第277至281頁；本院卷三第75至79頁、第116頁、第193至198頁、第382至388頁），末於111年5月17日變更上訴聲明如附表二「變更、追加後之上訴聲明（含未變更之上訴聲明）」欄所示（見本院卷三第382至387頁；本院卷四第236頁），即附表二項次2部分，請求拆除之標的由附圖一C建物變更為如本判決附圖二即彰化縣田中地政事務所收件日期文號109年8月3日田土丈字第0872號土地複丈成果圖（見本院卷二第115頁，下稱附圖二）所示編號C1之2樓加強磚造建物（下稱C1建物，見本院卷二第160頁；本院卷三第75頁）；附表二項次4部分，請求拆除之標的由E1、E2建物變更為E1建物（見本院卷三第198頁）；附表二項次7部分，請求拆除之標的由H1、H2、H3建物及地上物變更為E2、H1、H2、H3建物及地上物（見本院卷三第198頁）；附表二項次17部分，請求拆除之標的由R1、R2、R3、R4、R5建物變更為R1、R2、R4、R5建物（見本院卷一第328頁；本院卷二第161頁）；附表二項次20部分，於第二審追加請求蕭維欽之繼承人蕭東應、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳及蕭湘儒等6人

（下稱蕭東麂等6人）應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號R3所示之磚造平房（面積49.61平方公尺，下稱R3建物）拆除，並將占用土地返還予明華公司（見本院卷一第328頁；本院卷二第32頁、第160至161頁），核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明；且所為訴之追加部分，核與原請求之原因事實，均係基於同一土地所衍生之糾紛，二者間請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，基於紛糾一次解決性原則，係符合上開准予訴之變更、追加之規定，應予准許。

㈢至於附表二項次4部分，E1建物之事實上處分權人由蕭芳信變更為蕭芳信之承受訴訟人蕭張錫等5人（見本院卷四第236頁）；附表二項次5部分，F建物所坐落之土地應為「000-0地號」土地；附表二項次7部分，E2、H1、H2、H3建物及地上物之事實上處分權人由蕭芳遠變更為蕭芳遠之承受訴訟人張草等4人（見本院卷四第236頁）；附表二項次11部分，L建物所坐落之土地更正為「000-0地號」土地（見本院卷一第206、328頁）；附表二項次19、20部分，因蕭秀滿已於107年10月28日死亡，不再列蕭秀滿為T1、T2、R3建物之事實上處分權人（見本院卷三第388頁），經核均屬不變更訴訟標的而更正或補充事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。

㈣附表二項次5部分，因蕭隆盛（77年3月1日死亡，見原審卷一第162頁）之繼承人蕭詹甘、蕭秀合、蕭秀玉、蕭秀日已向原法院聲明拋棄繼承(見本院卷二第371頁原法院家事法庭回函、原法院非訟事件處77年度家繼字第715號卷），故蕭隆盛之繼承人為蕭自由、蕭仁德、蕭仁貴及蕭仁榮等4人（見原審卷一第161頁之繼承系統表）；嗣蕭仁德於106年1月13日死亡，其繼承人為蕭榮敬、蕭琳霖等2人（見原審卷第171至172頁），該2人為蕭隆盛之再轉繼承人，故明華公司撤回對蕭秀玉、蕭秀日、周慶林、周啓雄、周啓賀、周靜淑、周芳玲（108年12月8日死亡，見本院卷一第65頁）之繼承人吳嘉席、吳品諭及吳亭瑩等9人（下稱蕭秀玉等9人）之

起訴（見本院卷三第387至388頁）；附表二項次16部分，因蕭惟訪（95年1月21日死亡，見原審卷一第248頁）之全體繼承人協議由蕭趙雀單獨繼承蕭惟訪之遺產，嗣再由蕭清源單獨繼承蕭趙雀（96年6月25日死亡，見原審卷一第249頁）之遺產，故Q1至Q7建物之事實上處分權人僅蕭惟訪之再轉繼承人即蕭清源1人（見本院卷二第187、194、195、303、304頁、第409至423頁），故明華公司撤回對蕭玉宇、蕭玉雅、劉聰鏸、劉嘉文、劉榮智及劉淑伶等6人（下稱蕭玉宇等6人）之起訴（見本院卷三第78、80、99頁）。茲查，蕭秀玉等9人、蕭玉宇等6人於原審言詞辯論期日、本院準備及言詞辯論期日均未到庭，或委任訴訟代理人到庭（見原審卷一第363至379頁、第407至411頁；原審卷二第19至33頁、第217至233頁、第343至361頁；本院卷一第234至252頁、第314至334頁；本院卷二第17至37頁、第105至109頁、第145至165頁、第287至307頁；本院卷三第51至58頁、第113至126頁、第327至347頁），依民事訴訟法第463條準用同法第262條第1項規定，毋庸得其等同意，已生撤回起訴之效力。

三、江蕭嬌容、賴蕭嬌娥、蕭麗華、蕭慧玲、蕭孟華、劉蕭現、呂蕭隨、蕭財政、蕭碧鴻、蕭幸君、劉克昌、劉炳林、劉春李、劉家豪、劉思嫻、劉思瑩、蕭伯榮、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐、文巽舟、蕭辨、蕭秀媚、蕭東麃、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳、蕭湘儒、蕭張錫、許蕭閃、蕭浚溶、蕭淑莉等35人經合法通知，未於111年5月17日言詞辯論期日到場；蕭陳月經合法通知，未於111年6月14日言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第463條準用同法第385條第1項前段規定，依明華公司之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、明華公司主張：附表一「占用土地地號」欄所示土地（下合稱系爭土地）原為公業蕭○○、訴外人公業蕭○○（下合稱系爭公業）所有。伊於106年3月29日與系爭公業前任管理人

即訴外人蕭○○簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊買受系爭土地，且於107年5月14日完成所有權移轉登記。系爭土地上坐落有如附表一「附圖一、二所示編號」欄所示未辦保存登記建物及地上物（下合稱系爭建物及地上物），被上訴人即追加被告（下稱被上訴人）為系爭建物及地上物之事實上處分權人，且以系爭建物及地上物無權占用系爭土地。又被上訴人為系爭公業之派下員，系爭土地原為被上訴人所公同共有，故系爭買賣契約存在於伊與被上訴人之間。伊已給付系爭買賣契約之全部價金，惟被上訴人拒絕履行依空地狀態點交系爭土地之契約義務。爰依民法第767條第1項規定、系爭買賣契約之法律關係，擇一求為命被上訴人拆除系爭建物及地上物，並將所占用土地返還予伊之判決（原審為明華公司敗訴之判決，明華公司聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應將附表二項次1至19所示之建物及地上物拆除，並將占用土地返還予明華公司；㈢願供擔保，請准宣告假執行。又於上訴後為訴之追加，並聲明：㈠蕭東應等6人應將附表二項次20所示之R3建物拆除，並將占用土地返還予明華公司；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人抗辯：

㈠蕭朝吉、蕭玉柱、蕭浚二、張草、蕭銘杰、蕭渝倩、蕭銘昇、蕭木籐、蕭瑞彬、蕭仁榮及蕭平貴等11人（下稱蕭朝吉等11人）部分：

1.張草等4人（即蕭芳遠之承受訴訟人）對H2建物並無事實上處分權。

2.依公業蕭○○沿革及我國習慣，公業蕭○○與其派下員間就系爭土地存在分管契約，伊等身為公業蕭○○之派下員，基於分管契約而有權占有使用系爭土地。又公業蕭○○之各房長期佔據系爭土地特定部分而形成分管狀態，故派下員間亦存在分管契約。明華公司於買受系爭土地時應已知悉系爭土地上有分管情事，應受上開分管契約拘束。

3.公業蕭○○同意其派下員於分管土地上興建房屋居住，則公業蕭○○於出售系爭土地時，依民法第425條之1規定，系爭建物及地上物與系爭土地間應推定有租賃關係存在，伊等基於該租賃關係亦有權占有系爭土地。

4.祭祀公業與派下員間為不同之主體，伊等非系爭買賣契約之當事人。蕭○○簽訂系爭買賣契約前，未經派下員依民法第534條但書第1款規定為特別授權，事後亦未經派下員追認，蕭○○出售系爭土地之行為屬無權處分，系爭買賣契約對伊等不生效力。系爭土地並無得出售祭祀公業祀產之例外情事，且違反祭祀公業條例第14條第3項、第15條之強制規定，屬脫法行為，應為無效。

5.明華公司明知系爭土地上有分管情事，仍請求伊等拆除系爭建物及地上物並返還所占用之土地，屬權利濫用，違反民法第148條規定之誠信原則。

6.並均答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。。

㈡蕭仁榮、蕭平貴、蕭自由、蕭仁貴、蕭榮敬、蕭琳霖、蕭林郎、蕭中明、蕭名彥、蕭平種、蕭平益、蕭平隆、蕭平賜、蕭昌峻、蕭平鏞、蕭俊弘、蕭俊男、蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦、蕭秀疋、蕭永豐、蕭伯昇、蕭讚煌及蕭讚塋等25人（下稱蕭讚塋等25人）部分：

1.依公業蕭○○沿革第7點，公業蕭○○之土地除三合院正廳供奉蕭○○及歷代祖先外，其餘土地均無償分配給各房派下建屋使用，故公業蕭○○與各房派下員間存在未定期限之使用借貸契約，各派下員間亦有分管關係，伊等均繼受該使用借貸關係而有權占有系爭土地。明華公司於購買系爭土地前應知悉上情，而受上開使用借貸關係所拘束。

2.系爭土地原為公業蕭○○所有，伊等為公業蕭○○之派下員，原為系爭土地之公同共有人，嗣系爭土地出售予明華公司，則依民法第425條之1規定，系爭建物及地上物與系爭土地間推定有租賃關係存在，伊等基於該租賃關係亦有權占有

系爭土地。

3.明華公司買受系爭土地時，明知系爭土地上存有分管情形及上開使用借貸關係；且系爭公業尚未履行系爭買賣契約所約定清空系爭土地之義務，明華公司本無需給付尾款，惟明華公司急速付清尾款並辦理土地所有權移轉登記，再起訴請求拆屋還地，顯有權利濫用且違反誠信原則情事。

4.蕭永豐另辯以：系爭公業前任管理人蕭○○之資格有問題，系爭買賣契約為無效，明華公司不得依系爭買賣契約請求伊拆屋還地等語。

5.並均答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢蕭清源部分：

1.依昭和9年7月19日簽立之鬮分契約書、公業蕭○○、公業蕭○○及公業蕭深泉沿革，上開公業之土地均按分管約定劃定範圍，供各房派下員居住、耕作，伊基於該分管契約而有權占有系爭土地。

2.系爭買賣契約為明華公司與上開公業當時管理人蕭○○所簽立，伊不同意且未授權蕭○○出售系爭土地。

3.並答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈣蕭東麃、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳於原審辯以：蕭○○未經法定程序召集派下員大會，且未依法取得派下員書面同意，即將系爭土地賣給明華公司，違反祭祀公業條例第30、33條規定。又蕭○○未先以書面通知優先承買權人，系爭買賣契約不得對抗優先承買權人等語（見本院卷一第114至117頁）。

㈤蕭伯榮於原審辯以：伊同意拆除P建物並返還所占用之土地予明華公司等語。

㈥其餘被上訴人經合法通知，未於本院準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

參、本院之判斷：

一、明華公司為系爭土地之所有權人，被上訴人為系爭建物及地上物之事實上處分權人：

㈠系爭公業之前管理人蕭○○與明華公司之法定代理人蕭國華於106年3月29日簽立系爭買賣契約，約定由明華公司買受系爭土地，並於107年5月14日完成所有權移轉登記，有土地登記第一類謄本、不動產買賣契約書在卷可稽（見原審卷一第43至69頁、第76至109頁、第115頁、第141至147頁；本院卷一第214至225頁），且蕭朝吉等11人、蕭讚堃等25人及蕭清源均不爭執明華公司為系爭土地之所有權人（見本院卷一第252頁；本院卷二第306頁），足見明華公司主張其為系爭土地之所有權人一節為真。

㈡被上訴人固辯稱：蕭○○擔任系爭公業管理人之資格有問題；蕭○○未依法定程序召集派下員大會，未依法取得派下員書面同意而將系爭土地出賣予明華公司，屬無權處分、脫法行為云云。惟查，系爭土地原登記為系爭公業所有，系爭公業之派下員依土地法第34條之1第5項準用同條第1項規定，經多數決同意委由系爭公業前任管理人蕭○○出售系爭土地予明華公司，並於107年5月14日以買賣為原因完成所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）等情，有彰化縣田中地政事務所109年11月16日中地一字第1090005263號函所附107年田資字第12630、12640、12650號買賣登記申請書在卷可稽（見本院卷二第209頁之彰化縣田中地政事務所回函，買賣登記申請書另編4卷宗）。系爭土地既以買賣為原因移轉登記為明華公司所有，依民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，則在系爭移轉登記未經塗銷前，明華公司自得行使土地所有權人之權利。被上訴人在系爭移轉登記未經塗銷前，空言否認系爭移轉登記之效力，自不足採。

㈢蕭東麃、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳雖辯以：系爭公業未先以書面通知優先承買權人，系爭買賣契約不得對抗優先承買權人云云。惟查，依附於本院卷之土地登記申請書所載（見

上開田中地政事務所函送之買賣登記申請書資料卷共4宗），系爭土地之出賣人為系爭公業（管理者：蕭○○），並非該公業之派下員，則系爭土地是否由公業派下員依土地法第34條之1規定出賣於明華公司，尚屬有疑。而縱使系爭土地為公業派下員全體公同共有，然按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人，且已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院65年度台上字第853號民事判決意旨參照）。基上，縱認系爭公業出售系爭土地前，未依法通知系爭土地之部分公同共有人，惟土地法第34條之1第4項規定之優先承購權（依同條第5項規定，於公同共有準用之），乃屬債權性質，明華公司既已依法取得系爭土地之所有權，其他公同共有人即不得依上開規定主張系爭買賣契約為無效而塗銷系爭移轉登記。故蕭東應、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳上開所辯，即屬無據。

㈣除張草等4人（即蕭芳遠之承受訴訟人）外，其餘被上訴人就其等對系爭建物及地上物有事實上處分權一節均不爭執。而張草等4人雖辯稱蕭芳遠生前僅就H1建物之屋頂翻新，並未就H2建物之屋頂翻新，且H2建物有獨立出入口，伊等對H2建物並無事實上處分權云云。惟查：

1.證人吳○○證稱：伊於106年間受僱於明華公司，明華公司購買系爭土地後，請伊去協商拆遷補償費事宜。自106年5月間起，伊與當時的祭祀公業管理人蕭○○拿一張圖去現場核對，查明各個建築物的屋主為何人。本院卷三第129頁之地籍圖謄本所示黃色部分即為H2建物，以伊在現場的瞭解，H2

建物是蕭芳遠在使用。伊在與蕭芳遠協商時，蕭芳遠也沒有說H2建物不是他在使用。伊先與蕭芳遠協商，後來再與蕭芳遠的兒子協商。明華公司有在H2建物旁邊蓋房屋，當時蕭芳遠的媳婦在H2建物裡面坐月子，因為施工要抽地下水，聲音很大聲、很吵，蕭芳遠的兒子就請伊等將出水口挪到旁邊，伊有向他道歉，並立刻把出水口挪走等語（見本院卷三第116至125頁），足見吳○○於106年間受僱於明華公司處理拆遷補償費協商事宜，依吳○○於現場查訪結果，其推認蕭芳遠之子、媳有占有使用H2建物之事實。

2.參以系爭建物及地上物之範圍暨其事實上處分權人涉及拆遷補償費之金額及給付對象，對於明華公司及受補償者之利害關係重大，明華公司必當審慎調查，受補償者亦不可能置身事外。而依吳○○之證述，蕭芳遠並未否認其為H2建物之事實上處分權人，則張草等4人（即蕭芳遠之承受訴訟人）空言否認伊等對H2建物有事實上處分權，自難憑採。至於H2建物之屋頂是否翻修，涉及屋頂損壞程度、預算多寡等諸多因素；H2建物有無獨立之出入口，則與有無事實上處分權無必然之關聯，均難據為有利於張草等4人之認定。

3.從而，H2建物之事實上處分權人原為蕭芳遠，蕭芳遠於110年6月17日死亡後，則由張草等4人因繼承而共同取得H2建物之事實上處分權，應無疑義。

二、被上訴人就系爭土地並無占有權源，明華公司依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭建物及地上物並返還所占用之土地，為有理由：

㈠蕭伯榮對明華公司之本件請求雖為認諾，惟蕭伯榮與蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐、文巽舟同為P建物之事實上處分權人，則就明華公司請求拆除P建物並返還所占用土地予明華公司部分，訴訟標的對於共同訴訟之蕭伯榮、蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐及文巽舟等8人必須合一確定，蕭伯榮所為之認諾不利於蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐及文巽

舟等7人，依民事訴訟法第56條第1項第1款後段規定，對於全體共同訴訟人不生效力，合先敘明。

㈡所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。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，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2511號判決要旨參照）。茲查，系爭土地為明華公司所有，被上訴人為系爭建物及地上物之事實上處分權人，業經本院認定如前。被上訴人以系爭建物及地上物係基於未定期限之使用借貸契約、分管契約及依民法第425條之1第1項所推定之租賃關係而有權占有系爭土地為抗辯，依上開說明，自應由被上訴人就系爭建物及地上物占有系爭土地係有正當權源一節，負舉證之責。

㈢蕭讚塋等25人固辯稱系爭公業與各房派下員間存在未定期限之使用借貸契約，伊等繼受該使用借貸關係而有權占有系爭土地云云。惟按民法第153條第1項規定，契約之成立，必須當事人互相表示意思一致，亦即契約係由相對立之意思表示合致而成立之法律行為。又稱使用借貸者，謂當事人「一方」以物交付他方，而約定「他方」於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。是以，使用借貸契約之成立，須有借用人與貸與人二者意思表示一致之事實始足當之。系爭土地原為系爭公業所有，而依我國習慣，祭祀公業財產之主體為派下員全體，由全體派下員公同共有（見本院卷一第282至284頁之臺灣民事習慣調查報告資料）。被上訴人為系爭公業之派下員，原為系爭土地之公同共有人，則被上訴人自無可能同時立於借用人及貸與人之地位，將自己之公同共有物無償提供予自己使用，故被上訴人無從就系爭土地與自己成立使用借貸契約。蕭讚塋等25人上開所辯，難認有據。

㈣蕭讚塋等25人、蕭朝吉等11人、蕭清源固辯稱系爭公業與其派下員間存在分管契約；系爭公業之各房長期佔據系爭土地特定部分，各派下員間亦存在分管契約，伊等為系爭公業之派下員，基於上開分管契約而有權占有系爭土地云云。惟查：

1.共有物分管契約係共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用、收益或管理共有物之特定部分之契約。公同共有人之權利、義務，依其公同關係所由規定之法律或契約定之；除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意，98年1月23日修正前民法第828條定有明文。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，推知其效果意思而言，且默示之意思表示，仍須雙方當事人意思表示一致（最高法院110年度台上字第445號判決要旨參照）。倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決要旨參照）。共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，固不以訂立書面為要件，倘各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在，惟仍以全體共有人有明示或默示之意思方得成立（最高法院109年度台上字第438號、110年度台上字第2374號判決要旨參照）。

2.公業蕭○○設立於清朝嘉慶末年，公業蕭○○則設立於清朝道光年間，有公業蕭○○沿革、公業蕭○○沿革在卷可稽（見本院卷一第309、311頁）。倘認被上訴人主張系爭公業與其派下員間，或各派下員間存在分管契約等情為真，則依98年1月23日修正前民法第828條第2項規定，該分管契約應由公同共有人全體即系爭公業全體派下員共同協議訂定之。觀諸系爭公業前任管理人蕭平益於108年間陳報之派下員名

冊，公業蕭○○、公業蕭○○之全體派下員各為156名，有彰化縣○○鄉○○000○0○00○○鄉○○○0000000000號函所附之系爭公業申報、備查及核發派下全員證明書相關資料在卷可稽（見原審卷二第127頁，所附資料卷第21至44頁）。而被上訴人所舉上開公業蕭○○沿革、公業蕭○○沿革及鬮分契約書（見原審卷二第271至285頁）等證據，均難以證明系爭公業之全體派下員曾就系爭土地共同協議訂定分管契約之事實。被上訴人既未能證明系爭建物及地上物占有使用系爭土地業經全體公同共有人明示或默示同意而成立分管契約，則被上訴人辯稱系爭建物及地上物基於分管契約而有權占有系爭土地云云，即屬無據。

3.又稽諸臺灣地區之祭祀公業有於前清設立者，有於日據時期設立者，年代咸亙久遠，人物全非，親族戶籍資料每難查考，當事人爭訟時倘又缺乏原始規約及其他確切書據足資憑信，輒致祭祀公業之設立方式乃至設立人及其派下究何未明，於派下身分之舉證當屬不易，如嚴守民事訴訟法第277條本文所定之原則，難免產生不公平之結果。故民事訴訟法第277條前段所定一般舉證之原則，要非全可適用於祭祀公業之訴訟中。法院於個案中，自應斟酌同法條但書之規定予以調整修正，並審酌兩造所各自提出之人證、物證等資料，綜合全辯論意旨而為認定（最高法院97年度台上字第313號判決要旨參照）。茲查，本件縱使考量系爭公業設立年代久遠、派下員人數眾多等情，依民事訴訟法第277條但書規定減輕被上訴人之舉證責任，認系爭公業派下員各房長期佔據系爭土地特定部分而默示成立分管契約。上開分管契約之公同共有人嗣後將其派下權利讓與第三人，於該受讓人對於分管契約之存在可得而知之情形，固應受分管契約之拘束。惟於本件情形，系爭公業乃係將系爭土地全部讓與明華公司，明華公司並非與系爭公業之派下員共有或公同共有系爭土地，則原存在於系爭土地上之分管契約，即因系爭土地已非系爭公業所有而消滅，自無從拘束明華公司。被上訴人以系

爭土地上存在默示分管契約為由，對明華公司主張系爭建物及地上物有權占有系爭土地云云，亦屬無據。

㈤蕭朝吉等11人、蕭讚塑等25人固辯稱伊等為系爭公業之派下員，原為系爭土地之公同共有人，嗣系爭土地出售予明華公司，則依民法第425條之1規定，系爭建物及地上物與系爭土地間推定有租賃關係存在，伊等基於該租賃關係有權占有系爭土地云云。惟查：

1.土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人時，土地受讓人與讓與人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。其所謂「土地及房屋同屬一人」，可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內；所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院100年度台上字第2103號判決要旨參照）。而登記於未辦法人登記之祭祀公業名下土地，實質上屬各派下員公同共有，倘認系爭公業派下員就系爭土地已為分管約定，同意派下員（公同共有人）就分管部分土地興建系爭建物及地上物使用、收益，或建物及地上物之興建經公同共有人同意或事後未為反對之表示，則依上說明，於系爭公業出售系爭土地時，系爭建物及地上物與系爭土地間或可類推適用民法第425條之1第1項規定，推定在系爭建物及地上物得使用期限內，有租賃關係存在。

2.然查，門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○巷00號之木石磚造

（磚石造）建物（面積共50.8平方公尺，納稅義務人為蕭芳遠），於106年之課稅現值為14,300元，於61年1月起課，折舊年數為42年，有彰化縣地方稅務局員林分局房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷二第177頁）；門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○巷00號之建物（面積共50.8平方公尺，納稅義務人為蕭惟訪），於95年之課稅現值為15,600元，於57年1月起課，折舊年數為35年，有彰化縣稅捐稽徵處員林分處房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷二第401頁）。另參以蕭朝吉、蕭樹寅於原審至現場勘驗時陳稱：伊等在系爭土地上居住幾十年等語（見原審卷一第375頁）；蕭自由於原審到庭陳稱：伊等從60幾年繳納房屋稅到現在等語（見原審卷二第231頁）；蕭永豐於本院具狀自陳：系爭建物已存在數十年等語（見本院卷一第455頁），及系爭建物及地上物之照片（見原審卷二第321頁、第331至341頁；本院卷一第399頁；本院卷二第131至135頁、第175頁；本院卷三第31頁、第131至133頁），足見系爭建物及地上物之現況均已老舊。而依財政部106年2月3日台財稅字第10600002060號令修正發布之固定資產耐用年數表，第一類「房屋建築及設備」第一項「房屋建築」，住宅用房屋之耐用年數，木造者為10年，磚構造者為25年，加強磚造者為35年，顯見系爭建物及地上物已超過耐用年數甚多，殘餘使用價值所剩無幾，已逾越系爭建物及地上物之使用期限，難認有保護其使用權之必要。

3.基上，系爭建物及地上物已逾越其使用期限甚多，則縱認本件可類推適用民法第425條之1第1項規定，推定系爭建物及地上物之事實上處分權人與系爭土地所有人間存有租賃關係，然因該租賃關係已與法定租賃權維持社會經濟之目的不合，亦應歸於消滅。則被上訴人主張其基於租賃關係而有權占有系爭土地云云，為無可採。

㈥蕭朝吉等11人、蕭讚堃等25人主張明華公司明知系爭土地上有分管情事，且系爭公業尚未履行清空系爭土地之契約義務，仍付清系爭土地買賣價金尾款並辦理所有權移轉登記，

再起訴請求伊等拆除系爭建物及地上物並返還所占用之土地，顯屬權利濫用，且違反誠信原則；明華公司則以伊有與被上訴人協商價購系爭建物及地上物，但遭被上訴人拒絕，並無權利濫用及違反誠信原則等語置辯。經查：

1.權利之行使，不得以損害他人為主要目的，且應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而權利之行使，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，基於權利社會化之基本內涵，非不得視為以損害他人為主要目的；至當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。又所謂誠實信用之原則，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，並應考慮權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院107年度台上字第2210號判決要旨參照）。

2.證人吳○○證稱：明華公司購買系爭土地後，請伊去協商拆遷補償費事宜。自106年5月間起，伊與當時祭祀公業的管理人蕭○○拿一張圖去現場核對，查明各個建築物的屋主為何人。伊有去找蕭芳遠本人協商，協商內容就是看他要不要領補償費，就不用上法院，蕭芳遠說他不要跟明華公司協商等語（見本院卷三第117至124頁）；另有吳○○代理明華公司與訴外人柳○○簽立之協議書，載明柳○○同意拆除坐落000、000、000、000地號土地上之房屋等語在卷可稽（見本院卷三第171頁），足見明華公司主張其於取得系爭土地所有權後，曾與被上訴人協商價購系爭建物及地上物等情非虛。而被上訴人以系爭建物及地上物占用明華公司所有之系爭土地係屬無權占有，已如前述，則明華公司本於系爭土地之所有權人地位，請求被上訴人拆除系爭建物及地上物並返

還占用之土地，乃權利之正當行使，目的在回復其所有物，雖足以使被上訴人喪失利益，但尚非損人而不利於己，亦非以損害他人為主要目的，自無權利濫用可言。

3.又明華公司既已付清系爭土地之買賣價金，自得依約辦理系爭土地所有權移轉登記以取得系爭土地之所有權。至於系爭公業是否履行點交系爭土地之契約義務，乃明華公司另行請求系爭公業履行契約義務之問題。被上訴人就系爭土地既無占有權源，則明華公司本於系爭土地所有權人地位，請求被上訴人拆除系爭建物及地上物並返還所占用之土地，自難認有違誠信原則。

三、明華公司依民法第767條第1項規定所為請求既屬有據，則其另依系爭買賣契約之法律關係所為請求部分，即勿庸再為論述判斷。

四、綜上所述，明華公司依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭建物及地上物，並將占用之土地返還予明華公司，為有理由，應予准許。原審就附表二項次1至19之請求部分為明華公司敗訴之判決，容有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄原判決此部分，改判如主文第二項所示。就附表二項次20之追加起訴部分，諭知如主文第三項所示。另明華公司陳明願供擔保聲請宣告假執行，蕭朝吉等11人、蕭讚堃等25人及蕭清源陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，經核均無不合，爰依其等之聲請分別酌定相當擔保金額准許之；而就未聲請供擔保免為假執行之被上訴人部分，則依明華公司之聲請及依職權分別酌定相當擔保金額為准、免假執行之宣告。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

肆、結論：本件明華公司之上訴及追加之訴均為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

民事第五庭　審判長法　官　游文科

法　官　李慧瑜

法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

被上訴人即追加被告蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦及蕭秀疋等4人；蕭清源得上訴（上訴所得受之利益逾新臺幣150萬元）。其餘被上訴人即追加被告若合併上訴之利益額逾新臺幣150萬元，得合併上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

書記官　賴成育

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

附表一：

占用土地地號	附圖一、二所示編號	占用面積（㎡）	事實上處分權人	明華公司聲請假執行應供擔保之金額（新臺幣、元）	被上訴人即追加被告預供擔保免為假執行之金額（新臺幣、元）	被上訴人即追加被告訴訟費用分擔比例
000-00	附圖一編號B	72.29	蕭朝吉	267,473	802,419	5%
000-00	附圖二編號C1	53.64	蕭玉柱	197,949	593,848	4%
000-0	附圖一編號D	27.24	蕭萬敦之繼承人即江蕭嬌容、賴蕭嬌娥等2人	87,885	263,656	2%

000-0	附圖一編號E1	68.72	蕭張錫、許蕭閃、蕭浚溶、蕭淑莉及蕭浚二等5人（即蕭芳信之承受訴訟人）	191,156	573,468	3%
000-0（附圖一之面積計算表誤載為「000-0」）	附圖一編號F	92.87	蕭隆盛之繼承人即蕭自由、蕭仁貴、蕭仁榮、蕭隆盛之再轉繼承人即蕭榮敬、蕭琳霖等5人	253,845	761,534	5%
000-0	附圖一編號G	25.34	蕭林郎	69,263	207,788	1%
000-0	附圖一編號E2	29.68	張草、蕭銘杰、蕭渝倩及蕭銘昇等4人（即蕭芳遠之承受訴訟人）	472,362	1,417,087（計算式：243,376＋636,238＋201,064＋336,409＝1,417,087）	9%
000-0	附圖一編號H1	77.59				
000-0	附圖一編號H2	24.52				
000-0	附圖一編號H3	39.76				
000-0	附圖一編號I1	64.12	蕭樹寅之繼承人即蕭中明、蕭名彥及蕭麗華等3人	372,997	1,118,991（計算式：711,732＋407,259＝1,118,991）	7%
000-0	附圖一編號I2	36.69				
000-0	附圖一編號J	59.42	蕭勳之繼承人即蕭平貴、蕭平種、蕭平益及蕭平隆等4人	211,812	635,437	4%
000-0	附圖一編號K1	37.56	蕭樹苡之繼承人即蕭平賜、蕭昌峻、蕭平鏞及蕭慧玲等4人	246,465	739,394（計算式：307,992＋	4%
000-0	附圖一	52.61				

	編號K2				431,402＝739,394）	
000-0（附圖一之面積計算表誤載為「000-00」）	附圖一編號L	53.68	蕭樹全之繼承人即蕭陳月、蕭俊弘及蕭俊男等3人	146,725	440,176	3%
000-00	附圖一編號M1	40.86	蕭上秦之繼承人即蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦及蕭秀疋等4人	529,119	1,587,356（計算式：335,052＋45,428＋1,206,876＝1,587,356）	10%
000-00	附圖一編號M2	5.54				
000-0	附圖一編號M3	147.18				
000-0	附圖一編號N	118.81	蕭壬寅之繼承人即蕭木籐、蕭瑞彬、蕭孟華、劉蕭現、呂蕭隨、蕭財政、蕭碧鴻、蕭幸君、蕭壬寅之再轉繼承人即劉克昌、劉炳林、劉春李、劉家豪、劉思嫻及劉思瑩等14人	324,747	974,242	6%
000-0	附圖一編號O	83.57	蕭永豐	228,425	685,274	4%
000-0	附圖一編號P	48.13	蕭丁遇之繼承人即蕭伯榮、蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐及文巽舟等8人	131,555	394,666	2%
000	附圖一	49.75	蕭惟訪之再轉繼承	785,724	2,357,172	14%

	編號Q1		人即蕭清源		（計算式：407,950＋154,078＋144,730＋22,140＋1,073,544＋535,378＋19,352＝2,357,172）	
000	附圖一編號Q2	18.79				
000	附圖一編號Q3	17.65				
000-0	附圖一編號Q4	2.7				
000-0	附圖一編號Q5	130.92				
000-0	附圖一編號Q6	65.29				
000-0	附圖一編號Q7	2.36				
000-0	附圖一編號R1	74.48	蕭木籐（附圖一之面積計算表誤載為「藤」）	225,363	676,090（計算式：610,736＋41,246＋20,910＋3,198＝676,090）	4%
000-0	附圖一編號R2	5.03				
000-0	附圖一編號R4	2.55				
000	附圖一編號R5	0.39				
000-0	附圖一編號S1	144.64	蕭上偉之繼承人即蕭讚煌、蕭讚塋、蕭辨及蕭秀媚等4人	420,414	1,261,242（計算式：1,186,048＋75,194＝1,261,242）	8%
000-0	附圖一編號S2	9.17				
000-0	附圖一編號R3	49.61	蕭維欽之繼承人即蕭東應、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳及蕭湘儒等6人	285,879	857,638（計算式：406,802＋76,588＋374,248＝857,638）	5%
000-00	附圖一編號T1	9.34				
000-0	附圖一編號T2	45.64				
備註： ⑴占用土地之地號均為「彰化縣社頭鄉○○段」。						

⑵彰化縣田中地政事務所收件日期文號民國107年8月30日田土丈字第1031號土地複丈成果圖，簡稱附圖一。

⑶彰化縣田中地政事務所收件日期文號109年8月3日田土丈字第0872號土地複丈成果圖，簡稱附圖二。

⑷被上訴人即追加被告預供擔保免為假執行之金額如下【計算式：占用土地起訴時之公告現值x占用面積，小數點以下四捨五入】：

①附圖一編號B部分：11,100元x72.29㎡＝802,419元。

②附圖二編號C1部分：11,071元x53.64㎡＝593,848元。

③附圖一編號D部分：9,679元x27.24㎡＝263,656元。

④附圖一編號E1部分：8,345元x68.72㎡＝573,468元。

⑤附圖一編號F部分：8,200元x92.87㎡＝761,534元。

⑥附圖一編號G部分：8,200元x25.34㎡＝207,788元。

⑦附圖一編號E2部分：8,200元x29.68㎡＝243,376元。

⑧附圖一編號H1部分：8,200元x77.59㎡＝636,238元。

⑨附圖一編號H2部分：8,200元x24.52㎡＝201,064元。

⑩附圖一編號H3部分：8,000元x39.76㎡＝336,409元。

⑪附圖一編號I1部分：11,100元x64.12㎡＝711,732元。

⑫附圖一編號I2部分：11,100元x36.69㎡＝407,259元。

⑬附圖一編號J部分：10,694元x59.42㎡＝635,437元。

⑭附圖一編號K1部分：8,200元x37.56㎡＝307,992元。

⑮附圖一編號K2部分：8,200元x52.61㎡＝431,402元。

⑯附圖一編號L部分：8,200元x53.68㎡＝440,176元。

⑰附圖一編號M1部分：8,200元x40.86㎡＝335,052元。

⑱附圖一編號M2部分：8,200元x5.54㎡＝45,428元。

⑲附圖一編號M3部分：8,200元x147.18㎡＝1,206,876元。

⑳附圖一編號N部分：8,200元x118.81㎡＝974,242元。

㉑附圖一編號O部分：8,200元x83.57㎡＝685,274元。

㉒附圖一編號P部分：8,200元x48.13㎡＝394,666元。

㉓附圖一編號Q1部分：8,200元x49.75㎡＝407,950元。

㉔附圖一編號Q2部分：8,200元x18.79㎡＝154,078元。

㉕附圖一編號Q3部分：8,200元x17.65㎡＝144,730元。

㉖附圖一編號Q4部分：8,200元x2.7㎡＝22,140元。

㉗附圖一編號Q5部分：8,200元x130.92㎡＝1,073,544元。

㉘附圖一編號Q6部分：8,200元x65.29㎡＝535,378元。

㉙附圖一編號Q7部分：8,200元x2.36㎡＝19,352元。

㉚附圖一編號R1部分：8,200元x74.48㎡＝610,736元。

㉛附圖一編號R2部分：8,200元x5.03㎡＝41,246元。

㉜附圖一編號R4部分：8,200元x2.55㎡＝20,910元。

㉝附圖一編號R5部分：8,200元x0.39㎡＝3,198元。

㉞附圖一編號S1部分：8,200元×144.64㎡＝1,186,048元。
㉟附圖一編號S2部分：8,200元×9.17㎡＝75,194元。
㊱附圖一編號R3部分：8,200元×49.61㎡＝406,802元。
㊲附圖一編號T1部分：8,200元×9.34㎡＝76,588元。
㊳附圖一編號T2部分：8,200元×45.64㎡＝374,248元。

附表二：（變更及追加前、後之上訴聲明）

項次	變更、追加前之上訴聲明	變更、追加後之上訴聲明（含未變更之上訴聲明）
1	蕭朝吉應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號B所示之2樓加強磚造建物（面積72.29平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭朝吉應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號B所示之2樓加強磚造建物（面積72.29平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
2	蕭玉柱應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號C所示之2樓加強磚造建物（面積79.37平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭玉柱應將坐落000-00地號土地上如附圖二編號C1所示之2樓加強磚造建物（面積53.64平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
3	蕭萬敦之繼承人江蕭嬌容、賴蕭嬌娥等2人應將應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號D所示之2樓加強磚造建物（面積27.24平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭萬敦之繼承人江蕭嬌容、賴蕭嬌娥等2人應將應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號D所示之2樓加強磚造建物（面積27.24平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
4	蕭芳信應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號E1所示之2樓磚造建物（面積68.72	蕭張錫、許蕭閃、蕭浚溶、蕭淑莉及蕭浚二等5人應將坐落000-0地號土地上如附

	平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號E2所示之2樓加強磚造建物（面積29.68平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	圖一編號E1所示之2樓磚造建物（面積68.72平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
5	蕭隆盛之繼承人蕭自由、蕭仁貴、蕭仁榮、蕭秀玉、蕭秀日、蕭榮敬、蕭琳霖、周慶林、周啓雄、周啓賀、周芳玲及周靜淑等12人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號F所示之2樓加強磚造建物（面積92.87平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭隆盛之繼承人即蕭自由、蕭仁貴、蕭仁榮、蕭隆盛之再轉繼承人即蕭榮敬、蕭琳霖等5人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號F所示之2樓加強磚造建物（面積92.87平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
6	蕭林郎應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號G所示之1樓鐵皮屋（面積25.34平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭林郎應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號G所示之1樓鐵皮屋（面積25.34平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
7	蕭芳遠應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號H1所示之磚造平房（面積77.59平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號H2所示之磚造平房（面積24.52平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號H3所示之鐵皮雨遮（面積39.76平	張草、蕭銘杰、蕭渝倩及蕭銘昇等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號E2所示之2樓加強磚造建物（面積29.68平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號H1所示之磚造平房（面積77.59平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一

	方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	編號H2所示之磚造平房（面積24.52平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號H3所示之鐵皮雨遮（面積39.76平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
8	蕭樹寅之繼承人蕭中明、蕭名彥及蕭麗華等3人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號I1所示之2樓磚造建物（面積64.12平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號I2所示之1樓鐵皮屋（面積36.69平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭樹寅之繼承人蕭中明、蕭名彥及蕭麗華等3人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號I1所示之2樓磚造建物（面積64.12平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號I2所示之1樓鐵皮屋（面積36.69平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
9	蕭勳之繼承人蕭平貴、蕭平種、蕭平益及蕭平隆等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號J所示之2樓磚造建物（面積59.42平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭勳之繼承人蕭平貴、蕭平種、蕭平益及蕭平隆等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號J所示之2樓磚造建物（面積59.42平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
10	蕭樹苡之繼承人蕭平賜、蕭昌峻、蕭平鏞及蕭慧玲等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號K1所示之2樓磚造建物（面積37.56平方公尺）、坐落000-0地號	蕭樹苡之繼承人蕭平賜、蕭昌峻、蕭平鏞及蕭慧玲等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號K1所示之2樓磚造建物（面積37.56平方公尺）、坐落000-0地號

	土地上如附圖一編號K2所示之磚造平房（面積52.61平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	土地上如附圖一編號K2所示之磚造平房（面積52.61平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
11	蕭樹全之繼承人蕭俊弘、蕭俊男及蕭陳月等3人應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號L所示之磚造平房（面積53.68平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭樹全之繼承人蕭俊弘、蕭俊男及蕭陳月等3人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號L所示之磚造平房（面積53.68平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
12	蕭上秦之繼承人蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦及蕭秀疋等4人應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號M1所示之2樓磚造建物（面積40.86平方公尺）、坐落000-00地號土地上如附圖一編號M2所示之鐵皮雨遮（面積5.54平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號M3所示之磚造平房（面積147.18平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭上秦之繼承人蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦及蕭秀疋等4人應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號M1所示之2樓磚造建物（面積40.86平方公尺）、坐落000-00地號土地上如附圖一編號M2所示之鐵皮雨遮（面積5.54平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號M3所示之磚造平房（面積147.18平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
13	蕭壬寅之繼承人蕭木籐、蕭瑞彬、蕭孟華、劉蕭現、呂蕭隨、蕭財政、蕭碧鴻、蕭幸君、劉克昌、劉炳林、劉春李、劉家豪、劉思嫻及劉思瑩等14人應將坐落000-0	蕭壬寅之繼承人即蕭木籐、蕭瑞彬、蕭孟華、劉蕭現、呂蕭隨、蕭財政、蕭碧鴻、蕭幸君、蕭壬寅之再轉繼承人即劉克昌、劉炳林、劉春李、劉家豪、劉思嫻及劉思

	地號土地上如附圖一編號N所示之磚造平房（面積118.81平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	瑩等14人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號N所示之磚造平房（面積118.81平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
14	蕭永豐應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號O所示之磚造平房（面積83.57平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭永豐應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號O所示之磚造平房（面積83.57平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
15	蕭丁遇之繼承人蕭伯榮、蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐及文巽舟等8人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號P所示之磚造平房（面積48.13平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭丁遇之繼承人蕭伯榮、蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐及文巽舟等8人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號P所示之磚造平房（面積48.13平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
16	蕭惟訪之繼承人蕭清源、蕭玉宇、蕭玉雅、劉聰鏸、劉榮智、劉嘉文及劉淑伶等7人應將坐落000地號土地上如附圖一編號Q1所示之磚造平房（面積49.75平方公尺）、坐落000地號土地上如附圖一編號Q2所示之磚造平房（面積18.79平方公尺）、坐落000地號土地上如附圖一編號Q3所示之磚造平房（面積17.65平方公	蕭惟訪之再轉繼承人蕭清源應將坐落000地號土地上如附圖一編號Q1所示之磚造平房（面積49.75平方公尺）、坐落000地號土地上如附圖一編號Q2所示之磚造平房（面積18.79平方公尺）、坐落000地號土地上如附圖一編號Q3所示之磚造平房（面積17.65平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q4所示之磚

	尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q4所示之磚造平房（面積2.7平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q5所示之磚造平房（面積130.92平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q6所示之3樓加強磚造建物（面積65.29平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q7所示之鐵皮雨遮（面積2.36平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	造平房（面積2.7平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q5所示之磚造平房（面積130.92平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q6所示之3樓加強磚造建物（面積65.29平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號Q7所示之鐵皮雨遮（面積2.36平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
17	蕭木籐（附圖一之面積計算表誤載為「藤」）應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號R1所示之磚造平房（面積74.48平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號R2所示之磚造平房（面積5.03平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號R3所示之磚造平房（面積49.61平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號R4所示之磚造平房（面積2.55平方公尺）、坐落000地號土地上如附圖一編	蕭木籐應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號R1所示之磚造平房（面積74.48平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號R2所示之磚造平房（面積5.03平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號R4所示之磚造平房（面積2.55平方公尺）、坐落000地號土地上如附圖一編號R5所示之磚造平房（面積0.39平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。

	號R5所示之磚造平房（面積0.39平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	
18	蕭上偉之繼承人蕭讚煌、蕭讚堃、蕭辨及蕭秀媚等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號S1所示之磚造平房（面積144.64平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號S2所示之磚造平房（面積9.17平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭上偉之繼承人蕭讚煌、蕭讚堃、蕭辨及蕭秀媚等4人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號S1所示之磚造平房（面積144.64平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號S2所示之磚造平房（面積9.17平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
19	蕭維欽之繼承人蕭東麃、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳、蕭秀滿及蕭湘儒等7人應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號T1所示之磚造平房（面積9.34平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號T2所示之磚造平房（面積45.64平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。	蕭維欽之繼承人蕭東麃、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳及蕭湘儒等6人應將坐落000-00地號土地上如附圖一編號T1所示之磚造平房（面積9.34平方公尺）、坐落000-0地號土地上如附圖一編號T2所示之磚造平房（面積45.64平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。
20	（無）	蕭維欽之繼承人蕭東麃、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳及蕭湘儒等6人應將坐落000-0地號土地上如附圖一編號R3所示之磚造平房

		（面積49.61平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還明華公司。