

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第47號

上訴人 方世樑

三商行股份有限公司

法定代理人 陳翔玢

被上訴人 駱秀針

訴訟代理人 簡詩家律師

複代理人 洪珮菱律師

追加被告 三商家購股份有限公司

法定代理人 陳翔玢

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年3月12日臺灣苗栗地方法院105年度重訴字第73號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於民國111年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文欄第1項部分，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、追加被告應將所屬「美廉社竹南龍山店」自坐落苗栗縣○○鎮○○○段00地號土地（重測前苗栗縣○○鎮○○段00地號）上，如原判決附圖所示編號A1部分面積132平方公尺土地之房屋騰空遷出。

五、第一（除確定部分外）、二審、發回更審前第三審訴訟費用，由上訴人方世樑負擔；追加之訴之訴訟費用，由追加被告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

一、被上訴人原起訴請求上訴人三商行股份有限公司（下稱三商行公司）將所屬「美廉社竹南龍山店」自坐落苗栗縣○○鎮○○○段00地號（重測前苗栗縣○○鎮○○段00地號）土地（下稱23地號土地）上，如原判決附圖所示編號A1部分面積132平方公尺土地（下稱系爭土地）之房屋（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○路○段000號，下稱系爭房屋）騰空遷出。嗣因三商行公司於106年7月1日，將家購事業部之相關營業分割移轉予追加被告三商家購股份有限公司（下稱三商家購公司），並由三商家購公司概括承受一切權利義務及法律責任（參本院卷249-261頁）。又上訴人方世樑與23地號土地之另13位共有人（不含被上訴人）復於110年8月31日，與三商家購公司簽訂房屋租賃契約，系爭房屋自110年10月1日起，由三商家購公司承租使用（參本院卷207-215頁）。被上訴人乃於本院追加三商家購公司為被告，請求三商家購公司將所屬「美廉社竹南龍山店」自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出，其請求之基礎事實同一，且屬因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，而三商家購公司與三商行公司為關係企業，且法定代理人為同一人。故被上訴人於本院所為上開追加之訴，應係符合訴訟經濟之要求，且無害於三商家購公司程序（防禦）權之保障，爰予准許。

二、三商行公司與三商家購公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、被上訴人主張：其與方世樑同為23地號土地共有人，其應有部分為12/63。方世樑未經全體共有人同意，擅先後於民國91年間、101年間，占用系爭土地興建、增建系爭房屋，並先後自103年10月1日、110年10月1日起，分別將之出租予三商行公司、三商家購公司，供作經營「美廉社竹南龍山店」。因方世樑無權占有系爭土地，無法律上原因而受有使用該部分土地之利益，故應償還伊占用期間即101年1月1日起，至返還系爭土地之日止，按系爭土地申報地價週年利率5%計算

之不當得利價額予其等情。爰依民法第767條第1項、第821條及第179條規定，請求三商行公司、三商家購公司自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出；方世樑拆除系爭房屋，將占有系爭土地返還予其及其他全體共有人，並給付新臺幣（下同）2萬9,165元，及自106年1月1日起，至返還占有系爭土地之日止，按年給付6,839元（未繫屬本院部分，不另贅述）。

貳、上訴人部分：

一、方世樑則以：系爭土地係方世樑之父母基於與該土地共有人間明示或默示分管約定而占有。又方世樑於105年8月間，已取得23地號土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，追認伊在系爭土地上，興建、增建系爭房屋之事實上處分行為及出租之管理行為。依土地法第34條之1第1項、民法第820條第1項規定，伊就系爭土地乃有權占有。另方世樑已於106年8月間，將出租三商行公司所收取之租金，按其他各共有人比例給付完畢。且拆除系爭房屋將致伊所有之隔鄰房屋龜裂倒塌，並使伊遭三商行公司巨額求償。況被上訴人之父駱○○原為23地號土地共有人之一，方世樑於90年興建系爭房屋時，曾徵得駱○○口頭同意。是被上訴人於繼承駱○○取得23地號土地分別共有所有權14年後，始為拆屋還地請求，有違誠信，亦屬權利濫用（蓋其應有部分極少）。且被上訴人23地號土地之分別共有所有權已因該土地多數共有人與他人簽立土地交換契約書，而不存在（參鈞院108年度上字第347號確定判決）等語置辯。

二、三商行公司則以：該公司只是系爭房屋之承租人，不應列為被告（其餘部分之理由，同方世樑於最高法院發回更審前之上訴理由，參本院前審卷(一)6-33、56-70頁）等語置辯。

三、三商家購公司未於準備程序、言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何陳述或聲明。

參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，求為判決：一、原判決不利於上訴人部分廢棄。二、上開廢棄部

01 分，被上訴人於第一審之訴駁回。三、如受不利判決，願供
02 擔保請准免為假執行。被上訴人則聲明：上訴駁回。被上訴
03 人於本院追加部分，求為判決：追加被告將所屬「美廉社竹
04 南龍山店」自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出。追加被
05 告則未為聲明。

06 肆、本院得心證之理由：

07 一、被上訴人主張：其為23地號土地之分別共有所有權人（應有
08 部分為1260分之234）之事實，為方世樑所否認，辯稱：被
09 上訴人23地號土地之分別共有所有權嗣已因該土地多數共有
10 人與他人簽立土地交換契約書，而不存在（參本院卷408、4
11 09頁）。被上訴人就其上開主張，業據提出土地登記第一類
12 謄本、土地登記第二類謄本分附於原審卷(一)12頁、本院卷19
13 1-198頁可參。至方世樑上開所辯所憑之本院108年度上字第
14 347號確定判決（參本院卷79-89頁）之判決範圍射程，核與
15 被上訴人為23地號土地之分別共有所有權人（權利範圍為12
16 60分之234）之事實部分無涉。且伊就此所辯，亦核與民法
17 第758條第1項規定有悖（即被上訴人23地號土地之分別共有
18 所有權，並不會因該土地多數共有人與他人簽立土地交換契
19 約書之債權契約，即生變動），而非可取。是被上訴人此部
20 分主張堪信為真實。

21 二、被上訴人主張：方世樑先後於91年間、101年間，占用系爭
22 土地興建、增建系爭房屋，並先後自103年10月1日、110年1
23 0月1日起，分別將之出租予三商行公司、三商家購公司，供
24 作經營「美廉社竹南龍山店」之事實，為方世樑所不爭執，
25 並經原審會同苗栗縣竹南地政事務所勘驗現場，製有勘驗筆
26 錄（參原審卷(一)159-170頁），並囑託該所製成鑑定圖附於
27 原審卷(一)174、175頁可參，且有房屋租賃契約書、函分附於
28 原審卷(二)178-181頁、本院前審卷(一)107-109頁、本院卷207-
29 215、249-261頁可參，其此部分主張堪信為真實。

30 三、方世樑應係無權占有系爭土地，興建、增建系爭房屋：

31 (一)被上訴人主張：方世樑未經全體共有人同意，無權占有系爭

01 土地，興建、增建系爭房屋之事實，為方世樑所否認，辯
02 稱：系爭土地係方世樑之父母基於與23地號土地共有人間明
03 示或默示分管約定而占有。且伊於105年8月間，已取得23地
04 號土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，追認
05 伊興建、增建系爭房屋之事實上處分行為及出租行為。依土
06 地法第34條之1第1項、民法第820條第1項規定，方世樑就系
07 爭土地乃有權占有。

08 (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。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。被上訴人
11 以方世樑無權占有為原因，提起返還所有物之訴，方世樑以
12 伊有分管契約關係，非無權占有為抗辯，應由方世樑就伊占
13 有權源之存在，負舉證責任（參最高法院110年度台上字第2
14 65號民事判決）。次按當事人互相表示意思一致者，無論其
15 為明示或默示，契約即為成立，固為民法第153條第1項所明
16 定。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情
17 事，足以間接推知其效果意思而言。且默示之意思表示，仍
18 須雙方當事人意思表示一致（參最高法院110年度台上字第4
19 45號民事判決）。

20 (三)方世樑辯稱：系爭土地係方世樑之父母基於與23地號土地共
21 有人間明示或默示分管約定而占有一節，為被上訴人所否
22 認。方世樑就伊上開所辯，固據提出臺灣高等法院75年度上
23 字第993號民事判決（參原審卷(一)69-76頁）為證，然該判決
24 並未認定23地號土地有分管約定。另依證人方○○之結述
25 （參原審卷(二)27-29頁），亦無從認定23地號土地有分管約
26 定，均難據為方世樑有利之認定。此外，方世樑復未提出其
27 他有利事證供本院審酌，揆諸上開說明意旨，依舉證責任分
28 配法則，自難信伊此部分所辯為真實。

29 (四)按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
30 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
31 分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有明文。

01 共有人就共有物之管理所為同意之意思表示，為所有權權能
02 之行使，必已取得所有權應有部分之共有人，始得為之。準
03 此，受讓不動產應有部分之新共有人，固得自其取得所有權
04 應有部分後，參與管理方法之決定，惟就其加入共有關係前
05 不符上開規定所為之管理，尚無從事後予以追認，使之溯及
06 適法（參最高法院109年度台上字第2032號民事判決）。基
07 於舉輕以明重之法理，不動產應有部分之新共有人，固得自
08 其取得所有權應有部分後，參與土地法第34條之1第1項關於
09 在共有土地上興建、增建房屋之事實上處分行為之決定，惟
10 就其加入共有關係前不符該條項規定所為在共有土地上興
11 建、增建房屋之事實上處分行為，尚無從事後予以追認，使
12 之溯及適法。

13 (五)方世樑辯稱：伊於105年8月間，已取得23地號土地共有人過
14 半數及其應有部分合計過半數之同意，追認伊在系爭土地
15 上，興建、增建系爭房屋之事實上處分行為。依土地法第34
16 條之1第1項、民法第820條第1項規定，方世樑就系爭土地乃
17 有權占有一節，為被上訴人所否認。23地號土地原為方世樑
18 及其他共有人所共有，方世樑先後於91年間興建、101年間
19 增建系爭房屋。方世樑於102年11月21日將該土地應有部分
20 1/63移轉予訴外人黃○○；又於104年11月24日，分別移轉
21 登記該土地應有部分4/567、186/567、4/567予黃○○、訴
22 外人林○及林○；復於105年6月2日各移轉登記該土地應有
23 部分1/567予訴外人林○○、林○○、林○○等3人；再於訴
24 訟繫屬中之106年8月24日，分別將如附表二編號十七至二十
25 一所示該土地應有部分移轉予訴外人鍾○○等5人。且林○
26 ○等11人事後有具狀同意方世樑興建、增建及出租系爭房屋
27 之行為等情，有土地登記第三類謄本、土地建物異動清冊、
28 民事答辯(一)狀、民事陳報狀、民事陳報狀、土地登記第一類
29 謄本分附於原審卷(一)65-68頁、116頁、55-64頁、115-156
30 頁、本院前審卷(二)113、114頁、115-121頁可參，並為方世
31 樑與被上訴人所不爭執。惟揆諸上開說明意旨，林○○等11

01 人既係於102年11月21日、104年11月24日、106年8月24日始
02 陸續成為系爭土地所有權人，自不得就方世樑於其等加入共
03 有關係前之興建、增建系爭房屋及出租行為，事後予以追
04 認，使之溯及適法。準此，方世樑就此所辯，核非可取。

05 (六)基上所述，難認方世樑就伊所辯：伊係有權占有系爭土地，
06 興建、增建系爭房屋一節，已盡舉證之責。故堪信被上訴人
07 上開主張為真實。

08 四、被上訴人提起本件訴訟，並無違誠信原則，亦無權利濫用：

09 (一)上訴人辯稱：駱○○原為23地號土地共有人之一，方世樑於
10 90年間興建系爭房屋時，曾徵得駱○○口頭同意。被上訴人
11 於繼承駱○○取得23地號土地所有權14年後，始為拆屋還地
12 請求，有違誠信，亦屬權利濫用（蓋其應有部分極少）一
13 節，為被上訴人所否認。

14 (二)承如前述，方世樑既係無權占用系爭土地，興建、增建系爭
15 房屋，被上訴人就此並無容忍之義務，且參諸司法院大法官
16 釋字第107號、第164號解釋，被上訴人之所有權回復、排除
17 侵害請求權，並無民法第125條15年消滅時效之適用。而方
18 世樑就伊所辯：於90年間興建系爭房屋時，曾徵得駱○○口
19 頭同意一節，並未提出相關有利事證，供本院審酌。依舉證
20 責任分配法則，自難信伊此部分所辯為真實。故被上訴人訴
21 請方世樑拆屋還地與返還相當於租金之不當得利，應係其正
22 當行使分別共有所有權之權利，核與被上訴人應有部分之多
23 寡無涉。蓋共有人之應有部分係存在共有物之全部，共有人
24 如未經他共有人全體同意，而就共有物之全部或一部任意占
25 用收益，他共有人得本所有權請求除去其妨害，或請求向全
26 體共有人返還占用部分（參最高法院104年度台上字第942號
27 民事判決）。準此，難認被上訴人有何違反誠信原則，或權
28 利濫用之情事。

29 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條及第179
30 條規定，請求方世樑將坐落系爭土地上之系爭房屋拆除，並
31 將系爭土地返還被上訴人及其他全體共有人，另給付被上訴

01 人2萬9,165元，及自106年1月1日起，至返還占有系爭土地
02 之日止，按年給付被上訴人6,839元（方世樑與被上訴人就
03 原判決關於不當得利數額計算部分之理由，於本院並無爭
04 執，爰引用之）部分，為有理由。原審就此部分為方世樑敗
05 訴之判決，理由固有部分未洽，惟其結論仍屬正當。是方世
06 樑上訴求為廢棄此部分原判決，為無理由，應予駁回。又被
07 上訴人並未請求宣告假執行，故方世樑聲明：如受不利判
08 決，願供擔保請准宣告免為假執行，應無必要，附此說明。
09 因方世樑係無權占有系爭土地，興建、增建系爭房屋，並將
10 之出租三商家購公司，供作經營「美廉社竹南龍山店」等
11 情，已如前述。準此，三商家購公司所承租占有之系爭房
12 屋，自係無權占有系爭土地。從而，被上訴人依民法第767
13 條第1項、第821條規定，追加請求三商家購公司將所屬「美
14 廉社竹南龍山店」自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出部
15 分，為有理由，應予准許。

16 六、如前所述，系爭房屋自110年10月1日起，已由三商家購公司
17 承租，供作經營「美廉社竹南龍山店」等情，為方世樑與被
18 上訴人所不爭執。茲因三商行公司已未再占有系爭房屋，而
19 不再屬現無權占有系爭土地之人。故被上訴人依民法第767
20 條第1項、第821條規定，請求三商行公司將所屬「美廉社竹
21 南龍山店」自坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷出部分，為
22 無理由，應予駁回。原判決未及斟酌此，而為三商行公司敗訴
23 之判決，核有未洽。是三商行公司上訴求為廢棄此部分原判
24 決，為有理由，爰由本院判決如主文第1、2項所示。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 伍、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
29 為有理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 4 月 26 日
31 民事第七庭 審判長法官 王 銘

法 官 高英賓

法 官 唐敏寶

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 劉恒宏

中 華 民 國 111 年 4 月 26 日

附表一：（起訴前23地號土地之分別共有情形）

編號	共 有 人	應 有 部 分	備 註
一、	駱秀針	12/63	
二、	方○○	9/189	
三、	方○○	9/189	
四、	方○○	4/63	
五、	方世樑	163/567	
六、	林○○	1/567	受讓自方世樑
七、	黃○○	13/567	同上
八、	林○	186/567	同上
九、	林○	4/567	同上
十、	林○○	1/567	同上

(續上頁)

01

十□	林○○	1/567	同上
----	-----	-------	----

02

附表二：（起訴後23地號土地之分別共有情形）

03

編號	共 有 人	應 有 部 分	備 註
一、	駱秀針	234/1260	
二、	方○○	9/189	
三、	方○○	9/189	
四、	方○○	4/63	
五、	林○○	1/567	
六、	方世樑	43/567	
七、	黃○○	13/567	
八、	林○	186/567	
九、	林○	4/567	
十、	林○○	1/567	
十□	駱○○	1/1260	受讓自駱秀針
十□	鄭○○	1/1260	同上
十□	陳○○	1/1260	同上
十□	陳○○	1/1260	同上
十□	陳○○	1/1260	同上
十□	陳○○	1/1260	同上
十□	鍾○○	5/5670	受讓自方世樑
十□	方○○○	5/5670	同上
十□	林○○	40/567	同上
二□	方○	40/567	同上
二□	方○○	40/567	同上