

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第35號

01
02
03 上訴人即附 梁永林
04 帶被上訴人
05 訴訟代理人 林石猛律師
06 吳孟桓律師
07 柳博硯律師
08 被上訴人即 林新香
09 附帶上訴人
10 訴訟代理人 林邵涵
11 吳任偉律師
12 朱萱諭律師

13 上列當事人間請求確認土地使用權同意書係偽造等事件，上訴人
14 對於中華民國111年12月13日臺灣臺南地方法院第一審判決（110
15 年度訴字第292號）提起一部上訴，被上訴人提起附帶上訴及追
16 加之訴，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

- 18 一、原判決主文第一、二項關於命上訴人拆除地上物返還土地、
19 給付不當得利部分，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。
20 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴均駁回。
21 三、被上訴人之附帶上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。
22 四、第一、二審（含被上訴人附帶上訴及追加之訴）之訴訟費
23 用，均由被上訴人負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

- 26 一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，民事訴訟法
27 第460條第1項前段定有明文。本件被上訴人於本院言詞辯論
28 終結前，就原審判決所為對其不利部分（即確認土地使用權
29 同意書係偽造部分）提起附帶上訴（見本院卷(一)第158、15
30 9、183至187頁），核無不合，本院自應併予裁判。
31 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，

01 但有民事訴訟法第255條第1項第2款請求之基礎事實同一
02 者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第
03 1項第2款規定自明。經查，本件被上訴人原請求上訴人應拆
04 除坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為○○段0
05 0000地號土地，下稱系爭土地）上如臺南市新化地政事務所
06 （下稱新化地政）民國（下同）111年4月13日土地複丈成果
07 圖（下稱附圖）編號A、B所示之豬舍、水塔，嗣於本院審理
08 中，以其為拆除上開地上物，須向臺南市政府工務局申請拆
09 除執照，及變更執用執照、解除建築管制及建築地點之登
10 記；另其於第二審審理中，始發現上訴人為向改制前臺灣省
11 政府農林廳（下稱農林廳，即改制後之臺南市政府農業局）
12 申請農業用地作畜牧設施使用及辦理牧場設立許可、牧場登
13 記，又偽造其名義簽立系爭土地之使用權同意書二份（土地
14 部分及建物部分，下合稱系爭農林廳同意書），並持之向農
15 林廳申請獲准核發農畜牧登字第2968號畜牧登記證（下稱系
16 爭畜牧登記證），乃追加請求：1. 確認系爭農林廳同意書係
17 偽造；2. 上訴人應向臺南市政府工務局辦理拆除執照、申請
18 變更使用執照（即刪除0000地號土地部分），並解除系爭土
19 地之建築管制及建築地點之登記；3. 上訴人應向臺南市政府
20 農業局辦理農業用地作畜牧設施容許使用變更（即變更畜牧
21 設施棟數及面積），並就系爭牧場登記證書向該局申請畜牧
22 場變更登記並解除系爭土地之場址註記。核其上開追加之
23 訴，與被上訴人於第一審之主張即上訴人應拆除附圖編號
24 A、B部分，皆係基於上訴人無占有使用系爭之同一基礎事實
25 所衍生，依上說明，自應准許。

26 貳、實體方面：

27 一、被上訴人即附帶上訴人主張：伊於77年間購得系爭土地之權
28 利範圍100分之52，並經移轉登記為該土地共有人。詎上訴
29 人未經伊同意，於82年4月間偽造伊名義簽立系爭土地之使
30 用權同意書（下稱系爭安定區公所同意書），持向臺南市安
31 定區公所（改制前為臺南縣安定鄉公所，下稱安定區公所）

01 申請82南工局定自用農舍建字第22號自用農舍建造執照（下
02 稱系爭建照），於其上興建如附圖編號A（面積704.92
03 m²）、B（面積8.22m²）所示之豬舍、水塔，且取得臺南市
04 政府工務局核發82年南工局定自用農舍使字第37號使用執照
05 （下稱系爭使用執照），而無權占用系爭土地。又縱認兩造
06 間就系爭土地存有使用借貸法律關係，然上訴人借用系爭土
07 地之目的已消滅，上訴人並已將豬舍提供給訴外人大成長城
08 公司飼養豬隻，伊亦得依民法第472條第2款規定，以111年5
09 月12日民事陳述意見狀暨聲請調查證據狀對上訴人合法終止
10 該使用借貸關係，上訴人仍無繼續占用系爭土地之合法權
11 源。爰依民法第767條第1項前段、第821條及第179條規定，
12 聲明：確認系爭安定區公所同意書係偽造；上訴人應將附圖
13 編號A、B所示豬舍、水塔拆除，將該部分土地返還伊及全體
14 共有人，並應自110年5月18日起至返還上開土地之日止，按
15 月給付伊相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1,360元。
16 又上訴人另偽造伊名義簽立系爭農林廳同意書，持向農林廳
17 申請獲核發系爭畜牧登記證，且伊為拆除附圖編號A、B部分
18 建物，須向臺南市政府工務局申請拆除執照及變更使用執
19 照、解除建築管制及建築地點之登記，復因系爭土地上有系
20 爭畜牧登記證，亦須向臺南市政府農業局辦理系爭畜牧登記
21 證變更登記、農業用地作畜牧設施容許棟數及面積變更登記
22 及解除系爭土地之場址註記，伊始得申請興建農舍。爰依民
23 法第767條第1項中段規定，於本院追加聲明：1. 確認系爭農
24 林廳同意書係偽造；2. 上訴人應就系爭使用執照向臺南市政
25 府工務局辦理拆除執照、申請變更使用執照，並解除系爭土
26 地之建築管制及建築地點之登記；3. 上訴人應向臺南市政府
27 農業局辦理農業用地作畜牧設施容許使用變更，並就系爭牧
28 場登記證書向該局申請畜牧場變更登記並解除系爭土地之場
29 址註記（被上訴人逾此範圍之其餘請求，經原審為其敗訴之
30 判決後，未據被上訴人就該部分聲明不服，該部分不在本院
31 審理範圍內，不予贅述）。

01 二、上訴人即附帶被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回
02 被上訴人本件請求及追加請求：系爭土地原為訴外人詹智
03 遠、詹燈祥兄弟共有，其二人就系爭土地之使用已劃定使用
04 範圍，嗣訴外人梁協彬、被上訴人先後向詹燈祥、詹智遠購
05 買其等應有部分後，亦均按詹燈祥、詹智遠原分管範圍占有
06 使用系爭土地，且被上訴人購買系爭土地時，亦知悉系爭土
07 地已劃分使用範圍，上訴人與梁協彬即應繼承前手之分管契
08 約，或應認其等間已成立默示分管契約，嗣梁協彬將其占有
09 權源移轉予伊，基於占有連鎖之法理，伊確有占用系爭土地
10 之合法權源，且被上訴人曾提供其身分證件讓伊出具系爭安
11 定區公所同意書、系爭農林廳同意書用以申請豬舍使用執
12 照，亦可認兩造間就系爭土地存有使用借貸法律關係。又系
13 爭土地於110年7月23日已塗銷套繪管制註記，系爭豬舍及伊
14 原有農舍占系爭土地之面積未逾80%，被上訴人仍得申請興
15 建農舍，其就系爭土地所有權之行使自未受到影響。再被上
16 訴人訴請確認同意書之真偽部分，均係屬確認兩造間是否有
17 無權占有之基礎事實，依民事訴訟法第247條第2項規定，被
18 上訴人既已提出返還系爭土地給付之訴，其提起確認之訴部
19 分，核無確認利益及權利保護必要。況上訴人本得以分割系
20 爭土地方式，滿足其使用系爭土地東側之目的，其捨此不
21 為，逕提起本件請求，有違誠信原則，並構成權利濫用。另
22 合法建物經法院判決拆除，得逕持法院確定判決文件，供作
23 建築法第79條之合法證明，無庸申辦拆除執照，被上訴人追
24 加請求伊應向臺南市政府工務局辦理拆除執照部分，欠缺權
25 利保護必要。又農業用地上原領有使用執照之農舍既已滅失
26 不復存在，該土地所有權人得逕行申請辦理解除套繪管制，
27 是倘附圖編號A、B所示之豬舍、水塔經判決拆除，被上訴人
28 自得逕行申請辦理解除套繪管制，無須伊協同辦理，上訴人
29 追加此部分請求亦欠缺權利保護必要，況核發建築執照及相
30 關建築管制係行政處分，建築地點之登記為事實行為，申請
31 變更使用執照之內容，其依據為性質上屬公法之建築法，均

01 非關於當事人間之私權事項，應循行政爭訟救濟，而有民事
02 訴訟法第249條第1項第1款規定之情形，自應裁定駁回被上
03 訴人之追加請求。【原審就上開部分判命上訴人應將系爭土
04 地上如附圖所示編號A、B部分之地上物移除，將上開土地返
05 還予被上訴人及其他全體共有人；並應自110年5月18日起至
06 返還前項土地之日止，按月給付被上訴人1,360元；駁回被
07 上訴人有關確認系爭安定區公所同意書係偽造之請求。上訴
08 人就其敗訴部分提起上訴，聲明：(一)原判決主文第一、二項
09 廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上
10 訴人就此部分則聲明駁回上訴，並依民事訴訟法第457條第1
11 項規定聲請宣告假執行。被上訴人亦就其敗訴部分提起附帶
12 上訴，聲明：(一)原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項請求
13 部分廢棄；(二)上開廢棄部分，確認系爭安定區公所同意書係
14 偽造。上訴人就此部分則聲明駁回附帶上訴。另被上訴人於
15 本院追加聲明：(一)確認系爭農林廳同意書係偽造；(二)上訴人
16 應就系爭使用執照，向臺南市政府工務局辦理拆除執照、申
17 請變更使用執照（即刪除0000地號土地部分），並解除系爭
18 土地之建築管制及建築地點之登記；(三)上訴人應向臺南市政
19 府農業局辦理農業用地作畜牧設施容許使用變更（即變更畜
20 牧設施棟數及面積），並就系爭畜牧場登記證書，向該局申
21 請畜牧場變更登記並解除系爭土地之場址註記。上訴人則求
22 為判決駁回追加之訴】。

23 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
24 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
25 分別列舉如下（見本院卷第219至223頁）：

26 (一)兩造不爭執事項：

27 1. 系爭土地重測前為○○段0000地號。上訴人之胞弟梁協彬於
28 76年4月1日，因買賣取得系爭土地所有權之應有部分48/10
29 0；被上訴人於77年7月9日，因買賣取得系爭土地所有權之
30 應有部分52/100。

31 2. 與系爭土地相鄰之同段000地號土地（重測前為○○段0000

01 地號土地，下稱000號土地）為上訴人所有。上訴人於75年7
02 月21日，因買賣取得000號土地之所有權。

03 3. 上訴人在其000號土地上興建加強磚造之自用農舍（建築面
04 積80.55m²，高度為1層樓3公尺），前經安定區公所於75年
05 間核發（75）南工局定自用農舍建字第13號建照執照，並於
06 76年1月6日核發（76）南建局定自用農舍使字第1號使用執
07 照。嗣於79年7月2日補發（79）南工局定自用農舍使字第18
08 號使用執照，另於110年7月23日經主管機關在前開土地之登
09 記謄本上註記：「重測前：○○段0000號已興建農舍，使用
10 執照核發日期：76年1月6日。未經解除套繪管制不得辦理分
11 割」（見原審卷(二)第139、161頁）。

12 4. 系爭土地之登記謄本於107年11月29日始註記：「已興建農
13 舍，使用執照核發日期82年6月23日。未經解除套繪管制不
14 得辦理分割」，嗣因（82）年南工局定自用農舍使字第37號
15 使用執照係「畜牧設施」使用，臺南市新化地政事務所業於
16 110年7月23日塗銷系爭土地上之「農舍」管制註記（見原審
17 卷(二)第57頁）。

18 5. 上訴人在被上訴人與梁協彬共有之系爭土地西側及其所有之
19 451號土地上，分別興建「豬舍A、飼料配製室」及「豬舍B
20 、儲藏室、汙水處理廠」（建築面積合計為1,416.15m²），
21 嗣於82年間補正相關法定應備程序及文件，取得農業用地作
22 農業設施容許使用同意後，經安定區公所於82年4月28日核
23 發（82）南工局定自用農舍建字第22號建照執照，並於82年
24 6月23日核發（82）年南工局定自用農舍使字第37號使用執
25 照。另前開使用執照卷宗內之圖說記載「工程名稱：梁永林
26 畜牧設施（豬舍）工程」、「原有農舍面積為80.55m²」。

27 6. 安定區公所（82）南工局定自用農舍建字第22號建照執照卷
28 宗內，附有1紙土地使用權同意書（即系爭安定區公所同意
29 書），形式上如原證7所示，其上有經安定區公所於82年4
30 月24日審核蓋印。經查閱上開卷宗資料，其內並無被上訴人
31 之身分證、健保卡、駕照等身分證明文件。另於上開卷宗

01 內，附有系爭土地之登記簿，其上載有被上訴人之身分證字
02 號及住址。

03 7. 系爭豬舍A、B於109年8月9日、同年9月1日、同年10月9日及
04 110年3月28日之使用狀況如原證2（見原審補字卷第27至38
05 頁）、原證14（見原審卷(-)第135至140頁），目前之現況照
06 片如被證4（見原審卷(-)第181、183頁）。

07 8. 系爭豬舍之東側留有糞水排水孔，孔洞於被上訴人土地側周
08 遭敷上水泥，孔洞塑膠堵蓋設置於被上訴人土地一側，如上
09 證1照片編號6、7所示（見本院卷(-)第141、142頁）。

10 9. 上訴人曾向改制前之臺南縣政府申請廢（污）水排放許可證
11 （有效期間為自89年9月15日起至94年9月14日止）、水污染
12 防治許可證（有效期間為自94年9月15日起至98年12月31日
13 止），並向改制後之臺南市政府申請臺南市水污染防治許可
14 文件（有效期限為自107年12月18日起至112年12月17日
15 止）。

16 10. 台灣電力公司電號00-00-0000-00、00-00-0000-00、00-00
17 -0000-00電錶依序於79年8月、75年8月及79年8月間申設，
18 申請人資料因已逾保存年限無從提供，有台電公司112年8
19 月3日台南字第1121309691號函在卷可憑（見本院卷(-)第30
20 4-1頁）。

21 11. 依系爭牧場登記證所載，建昌牧場之負責人及主要管理人
22 為梁永林，場址為：○○鄉○○段0000、0000地號。場地
23 面積：0.240545公頃。主要設施：豬舍1棟、調配室1間、
24 儲藏室1間、污水池1座（見本院卷(二)第245頁）。

25 12. 依上訴人申請系爭牧場登記證時所填載之牧場設立許可申
26 請書、農牧用地畜牧設施使用（經營）計畫書所載，其中
27 建築物部分為：豬舍1棟1,278m²、調配室1間37.5m²、儲藏
28 室1間34.65m²、污水池1座66m²、空地989.3m²（見本院卷
29 (二)第253、255頁）。

30 13. 上訴人申請系爭牧場登記證時有檢附臺南縣政府工務局實
31 施區域計畫地區自用農舍使用執照（82南建局（定）自用

01 農舍使字第37號），其建築地點記載：○○鄉○○段000
02 0、0000地號；建築用途記載：自用農舍（豬舍）；建築面
03 積：一樓1416.15m²（見本院卷(二)第262頁），依該使用執
04 照附圖，自用農舍（豬舍）包含豬舍1,278m²、調配室1間3
05 7.5m²、儲藏室1間34.65m²、污水池1座66m²。經臺南市政
06 府安定區公所113年3月27日所建字第1130226705號函認
07 定，該自用農舍（豬舍）為畜牧設施（本院卷(二)第365至37
08 2頁）。

09 14. 黎貴宜自臺南市養豬協進會於82年8月19日成立起，即擔任
10 該會之總幹事，迄至97年3月退職（見本院卷(二)第295
11 頁）。

12 15. 系爭土地於110年之申報地價為每平方公尺880元。

13 (二)兩造之爭執事項：

14 1. 本訴部分：

15 (1)被上訴人與梁協彬間，就系爭土地有無默示分管契約存在？

16 (2)梁協彬依前項默示分管契約而占有系爭土地之西側，其將該
17 占有權源移轉予上訴人，上訴人得否依占有連鎖之原理，對
18 被上訴人主張有權占有使用系爭土地如附圖編號A、B部分？

19 (3)被上訴人是否有出具系爭安定區公所同意書，同意上訴人在
20 系爭土地如附圖編號A、B所示部分建築豬舍、水塔？（即兩
21 造間就系爭土地有無使用借貸之法律關係？）

22 (4)被上訴人確認系爭安定區公所同意書係偽造，有無理由？

23 (5)若兩造間就系爭土地有使用借貸之法律關係存在，被上訴人
24 依民法第472條第2款規定，終止兩造間之使用借貸關係，有
25 無理由？

26 (6)被上訴人訴請上訴人拆除如附圖編號A、B所示之豬舍、水
27 塔，是否為權利濫用？

28 (7)被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上
29 訴人拆除如附圖編號A、B所示之豬舍、水塔，並將該部分土
30 地返還被上訴人及全體共有人，有無理由？

31 (8)被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人應給付其相當

01 於租金之不當得利，有無理由？數額應為若干？

02 2. 追加之訴部分：

03 (1) 系爭農林廳同意書是否係偽造？

04 (2) 被上訴人請求上訴人應就系爭使用執照，向臺南市政府工務
05 局辦理拆除執照、申請變更使用執照（即刪除0000地號土
06 地），並解除系爭土地之建築管制及建築地點之登記，有無
07 理由？

08 (3) 被上訴人請求上訴人應向臺南市政府農業局辦理農業用地作
09 畜牧設施容許使用變更（即變更畜牧設施棟數及面積），並
10 就系爭牧場登記證書，向該局申請畜牧場變更登記，並解除
11 系爭土地之場址註記，有無理由？

12 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

13 (一) 被上訴人與梁協彬之前手即詹智遠與詹燈祥間，就系爭土地
14 有默示分管契約存在，被上訴人與梁協彬延續該默示分管契
15 約而各自占有使用系爭土地之東、西側：

16 1. 按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實
17 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
18 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有
19 年所，即非不得認有默示分管契約之存在。再所謂默示同
20 意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之
21 效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間
22 之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示
23 者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院112年度台上
24 字第656號判決意旨參照）。

25 2. 查依兩造不爭執事項1所示，系爭土地原為詹智遠、詹燈祥
26 兄弟所共有，梁協彬、被上訴人分別於76年4月1日、77年7
27 月9日，依序向詹燈祥、詹智遠購買系爭土地之應有部分48/
28 100、52/100，梁協彬、被上訴人現為系爭土地之共有人等
29 情，有系爭土地之第一類登記謄本、土地登記簿在卷可憑
30 （見原審卷(四)第157、159頁；本院卷(二)第267、268頁），應
31 堪認定。參酌證人即詹智遠之子詹振昌於本院證稱：系爭土

01 地之前是我父親與叔叔詹燈祥繼承祖父而共有，系爭土地的
02 中間本來沒有田埂，後來我祖父退休時要分土地，才在中間
03 設田埂，田埂東側（右側）的土地臨一條小路且面積較大，
04 詹燈祥選田埂西側（左側）較小的土地。系爭土地在我小時
05 候祖父就分好了，約自60年間，詹智遠、詹燈祥就各自使用
06 他們分到的土地等語（見本院卷(二)第197至200頁），核與證
07 人梁義弘於本院證稱：我是上訴人的堂弟，與被上訴人住同
08 村莊，我之前常經過系爭土地，系爭土地有以田埂劃分為二
09 塊，各約1分地，70年間，係由詹智遠、詹燈祥分別耕作，
10 各種各的作物等語（見本院卷(二)第71、72、75頁），大致相
11 符；再對照系爭土地於出售予梁協彬及被上訴人前即於74年
12 9月4日、75年6月14日、75年12月12日之航空照片所示（見
13 本院卷(二)第23至28頁），系爭土地明顯可見以不同顏色區辨
14 出左、右二部分，足認詹振昌、梁義弘上開一致證稱系爭土
15 地於詹智遠、詹燈祥共有時，確有以田埂劃分出東、西二塊
16 土地，並由詹智遠、詹燈祥各自種植作物使用等情，堪信屬
17 實。是系爭土地自60年間起至76年4月1日（即詹智遠出售予
18 梁協彬時），詹智遠、詹燈祥既以「設置田埂」方式，劃定
19 使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有
20 人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，顯見其等間並非
21 僅為單純之沈默，而有默示分管之意思存在，並由詹燈祥使
22 用系爭土地之西側，詹智遠則使用東側部分。

23 (二)被上訴人應繼受詹智遠與詹燈祥及梁協彬間，就系爭土地所
24 成立之默示分管契約：

- 25 1. 按最高法院48年度台上字第1065號前判例認為：「共有人於
26 與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有
27 部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存
28 在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有
29 部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，
30 受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受
31 不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，上述判

01 例在此範圍內，嗣後應不再援用，業經司法院大法官解釋第
02 349號解釋闡述明確。亦即依民法第826條之1規定修正施行
03 前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，
04 應依司法院釋字第349號解釋意旨，以「受讓人是否知悉有
05 分管契約，或有無可得而知之情形」為斷。是應有部分之受
06 讓人若知悉有分管契約，或有可得而知之情形，該分管契約
07 對於受讓人自仍具有效力。

- 08 2. 查被上訴人向詹智遠購買系爭土地之應有部分前，詹智遠、
09 詹燈祥就系爭土地業以設置田埂方式，劃定各自使用之範
10 圍，業如前述，衡以一般人購地前，理會前往現場勘查之常
11 情，可認被上訴人知悉系爭土地中間設有田埂，將系爭土地
12 劃分為東西二塊而由詹智遠、詹燈祥各自使用。復參酌被上
13 訴人於本院自承其取得系爭土地後，一直都使用東側部分之
14 土地，上訴人所有之舊豬寮則占用系爭土地面積之一半，且
15 當時有70至80公分高的磚造矮牆等語（見本院卷(一)第91、9
16 2、232頁），另觀其於民事起訴狀中亦載明：「原告林新香
17 購買當時，系爭土地上並無農舍，僅有搭建豬寮（未經主管
18 機關核准之違章建築），佔據面積約為系爭土地之一半，剩
19 餘一半面積則由原告林新香與其妻耕作農作物至今」等語
20 （見原審補字卷第16、17頁）。顯見被上訴人於購買系爭土
21 地時，應已知悉系爭土地之西側建有豬寮，並以磚造矮牆作
22 為區隔，且其自77年間向詹智遠購買系爭土地之應有部分後
23 迄今，亦延續使用詹智遠長久以來所耕作之東側部分土地，
24 已歷30餘年，是由被上訴人購買系爭土地時之外部情狀以
25 觀，其對詹智遠就系爭土地已與共有人成立分管契約之情
26 形，確已可得而知，依上說明，該分管契約對於受讓人即被
27 上訴人自仍具有效力。
- 28 3. 被上訴人雖又主張其購買系爭土地時，西側土地上所興建者
29 僅係簡單、老舊之豬寮，非如附圖編號A、B所示之豬舍、水
30 塔，該等地上物係上訴人後來所興建云云。惟按所謂分割契
31 約，係指全體共有人合意實際上劃定範圍由共有人一人或數

01 人各自占有、使用、收益共有物全部或特定部分之協議。故
02 被上訴人主張其購地時所見之簡單、老舊豬寮，縱非如附圖
03 編號A、B所示之豬舍、水塔，惟該等地上物既坐落在系爭土
04 地之西側，仍在詹燈祥（含嗣後取得之梁協彬）原使用之範
05 圍內，上訴人即得於該分管範圍內，自由使用西側部分土
06 地，不得以其事後增建或整修附圖編號A、B所示之豬舍、水
07 塔，逕認被上訴人不受上開分管契約之拘束。被上訴人此部
08 分主張，尚非可採。

09 (三)上訴人依占有連鎖之法理，得對被上訴人主張其係依分管契
10 約而占有使用如附圖編號A、B所示豬舍、水塔之正當權源，
11 被上訴人訴請上訴人拆除上開地上物及請求給付不當得利，
12 為無理由：

13 1. 按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
14 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
15 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
16 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
17 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源（最
18 高法院110年台上字第606號判決意旨參照）。

19 2. 上訴人雖非系爭土地之共有人，惟其既在系爭土地如附圖編
20 號A、B部分興建豬舍、水塔，核屬系爭土地之實際占有人。
21 上訴人辯稱：梁協彬向詹燈祥購買系爭土地之應有部分後，
22 即同意將詹燈祥原占有使用之西側部分土地，交由上訴人使
23 用乙節，業據梁義弘於本院證稱：上訴人的父親過世後，上
24 訴人與梁協彬兄弟開始共同養豬，我聽原地主的兒子說，購
25 買系爭土地時，都是上訴人出面接洽的，他們兄弟感情很
26 好，系爭土地的西側（即上證6照片之右側）是上訴人與梁
27 協彬一起使用，梁協彬當時尚在其他地方上班，只有下班會
28 過來幫忙，直到3、4年前，梁協彬才沒有再與上訴人一起養
29 豬等語明確（見本院卷(二)71至75頁）。觀諸梁義弘對梁協彬
30 參與養豬之細節能清楚描述，且證述內容並非一味僅對上訴
31 人有利（如梁義弘證稱：不知道梁協彬是否有提供身分證供

01 上訴人申請系爭安定區公所同意書，見本院卷(二)第70頁)，
02 顯見其上開證詞之可信度極高，應足以佐證上訴人所辯梁協
03 彬確有將其占有使用系爭土地之西側部分，交由上訴人使用
04 之事實為真。綜此，梁協彬基於分管契約而占有使用系爭土
05 地之西側部分，其嗣後將其占有之權源移轉予上訴人，則上
06 訴人基於占有連鎖之法理，對系爭土地之西側即具有占有之
07 正當權源。

- 08 3. 綜上，被上訴人前手即詹智遠與詹燈祥、梁協彬間之分管契
09 約，對被上訴人依然繼續存在，而上訴人自梁協彬處合法取
10 得占有系爭土地西側之正當權源，依占有連鎖之法理，自得
11 對被上訴人主張其係依分管契約而有占用系爭土地如附圖編
12 號A、B所示部分之正當權源，被上訴人依民法第767條第1項
13 前段、第821條及第179條規定，請求上訴人應將附圖編號
14 A、B所示豬舍、水塔拆除，將該部分土地返還被上訴人及全
15 體共有人，並應自110年5月18日起至返還上開土地之日止，
16 按月給付被上訴人相當於租金之不當得利云云，即無所據，
17 不應准許。

18 (四)被上訴人請求確認系爭安定區公所同意書（即附帶上訴部
19 分）、系爭農林廳同意書（即追加起訴部分）係偽造，均無
20 受確認判決之法律上利益：

- 21 1. 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
22 者，不得提起；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之
23 訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。前開確認證
24 書真偽之訴，須該證書所載內容係證明一定法律關係之文
25 書，而所謂「證明一定法律關係」指該證書得使關係人行使
26 一定之權利，或負擔一定之義務而言。又所謂即受確認判決
27 之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認
28 其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，
29 能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不
30 能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益
31 （最高法院110年度台上字第3046號判決意旨參照）。

- 01 2. 被上訴人雖主張上訴人持系爭安定區公所同意書及系爭農林
02 廳同意書，向安定區公所申請興建農舍，並向農林廳申辦牧
03 場登記，致系爭土地遭受套繪管制，其因而無法興建自用農
04 舍，影響其對系爭土地所有權之使用、收益，爰訴請確認系
05 爭安定區公所同意書及系爭農林廳同意書係遭偽造云云（見
06 原審補字卷第20頁；本院卷(一)第182頁；本院卷(二)184、185
07 頁）。惟查，依兩造不爭執事項4所示，系爭土地於107年11
08 月25日雖經註記：「已興建農舍，使用執照核發日期82年6
09 月23日。未經解除套繪管制不得辦理分割」等語，然嗣因
10 (82)年南工局定自用農舍使字第37號使用執照係「畜牧設
11 施」使用，臺南市新化地政事務所業於110年7月23日塗銷系
12 爭土地上之「農舍」管制註記，有臺南市新化地政事務所11
13 0年7月27日所登字第1100068292號函在卷可憑（見原審卷(二)
14 第57頁）。是系爭土地之農舍套繪管制既已塗銷，被上訴人
15 就系爭土地所有權之行使已無受到系爭建造執照、使用執照
16 套繪之影響，且被上訴人無法使用附圖編號A、B部分乃因受
17 兩造間之分管契約拘束，要與系爭安定區公所同意書無涉，
18 足認被上訴人以系爭土地遭受套繪管制，其因而無法興建自
19 用農舍，而訴請確認系爭安定區公所同意書係偽造，核無受
20 確認判決之法律上利益。
- 21 3. 被上訴人雖另主張：上訴人申請興建豬舍時，於建築圖說上
22 載明在系爭土地及000號土地上之原有農舍及欲興建豬舍之
23 面積，而以此檢討、計算總面積是否超過坐落土地位置面積
24 之80%，系爭土地及000號土地既已合併申請興建豬舍，單就
25 系爭土地已無法另行申請興建農舍云云，並提出六生建築事
26 務所之簡報資料為證（見本院卷(二)第101至110頁）。惟六生
27 建築事務所之簡報係被上訴人單方委由建築師製作，且建築
28 師事務所並非主管機關，既經上訴人否認，可信度已不高；
29 再按「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第7條規
30 定：申請本辦法所定各項農業設施，其所有農業設施總面
31 積，不得超過申請設施所坐落之農業用地土地面積之百分之

01 40，但依畜牧法申請畜牧設施不受百分之40之限制，而另於
02 同法附表五訂定畜牧設施使用之土地面積不得超過畜牧場土
03 地總面積百分之80。同條第2項興建農舍之農業用地，其農
04 業設施及農舍之興建面積，應一併納入農業設施總面積計
05 算。綜上，應釐清000地號上之豬舍面積所佔該筆土地面積
06 之百分比，若豬舍面積已達土地總面積百分之80，則000地
07 號已無興建農舍之條件」，業經農業部112年11月29日農授
08 農保1120727302號函釋明確（見本院卷(二)第182頁）。另本
09 院以系爭土地及451號土地前經臺南市政府工務局核發（8
10 2）年南工局定自用農舍使字第37號使用執照，及（79）南
11 工局定自用農舍使字第18號使用執照，則系爭土地之所有權
12 人，依農業用地興建農舍辦法之規定，能否再申請興建農舍
13 一情，函詢臺南市政府農業局，亦經該局略覆稱：「二依據
14 安定區公所113年7月8日所建字第1130602659號函說明事
15 項，旨揭土地無農舍套繪管制，豬舍面積所佔該筆土地面積
16 之百分比未逾百分之八十，該筆土地所有權人可申請興建農
17 舍，惟申請興建農舍之農業用地不能有農業用地興建農舍辦
18 法第5條規定不得申請之情形」、「三旨揭土地所有權人申
19 請興建農舍，倘符合申請興建農舍之其他要件之情況下，依
20 行政院農業委員會103年2月14日農水保字第1031865030號
21 令，核釋有關農業用地興建農舍辦法第2條及第3條之農業用
22 地為共有時申請興建農舍之處理原則，其可興建面積以申請
23 人應有部分之面積計算，須興建於所分管土地範圍內」等語
24 （見本院卷(三)第3至4、173頁）。綜此，堪認系爭土地因已
25 無受農舍套繪管制，且豬舍面積所佔系爭土地面積之百分比
26 未逾80%，只要符合可申請興建農舍之其他要件（是否符合
27 該部分條件與本件無關），被上訴人即得在系爭土地上其分
28 管之範圍內興建農舍自明。是被上訴人主張系爭土地業已一
29 併納入農舍及豬舍之檢討，其不得單獨就系爭土地申請興建
30 農舍云云，難認有據，亦非可採。

31 4. 參酌被上訴人於本院陳稱：「82南工使用執照的工程圖（見

01 本院卷(二)第97頁)，其上表格之000、000地號土地總面積為
02 3,330m²，上訴人申請興建豬舍合計1,416.15m²，加計原始
03 農舍80.55m²，合計已興建1,496.7m²，佔二塊土地約45%，
04 經計算後雖小於80%，但2塊土地上既然已興建原有農舍，即
05 無法再興建任何農舍」等語（見本院卷(二)第410頁），並為
06 兩造所不爭，業如兩造不爭執事項5所示，可認被上訴人自
07 承上訴人之農舍及豬舍占系爭土地及000號土地之面積未達8
08 0%，依上論述，被上訴人自仍得申請在系爭土地上興建農舍
09 （至於是否符合其他得興建農舍之要件，要與本件無關）。
10 又系爭土地之面積為1,712.9m²，有土地登記謄本可憑（見
11 原審卷(一)第19頁），參酌農業用地興建農舍辦法第9條第2項
12 第3款規定，申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不
13 得超過該農業用地面積之10%，是系爭土地得興建農舍之最
14 大面積為171.29m²。而上訴人申請興建豬舍及原始農舍之面
15 積共1,496.7m²（計算式：1,416.15+80.55=1,496.7），加
16 計被上訴人就系爭土地得申請興建農舍之最大面積為171.29
17 m²，合計為1,667.99m²（計算式：1,496.7+171.29=1,667.9
18 9），占系爭土地及000號土地總面積（即3,330m²）之百分
19 比約為50.09%（計算式：1,667.99/3,330x100%=50.08
20 9%），並未逾二筆土地面積總合之80%，被上訴人仍得以最
21 大面積申請興建農舍，益證被上訴人就系爭土地所有權之行
22 使確無受到系爭建造執照、使用執照套繪之影響，其訴請確
23 認系爭安定區公所同意書及系爭農林廳同意書係偽造，並無
24 受確認判決之法律上利益甚明。

- 25 5. 綜上，系爭土地之農舍套繪管制業經塗銷，被上訴人仍得以
26 最大面積申請在系爭土地上興建農舍，且被上訴人無法使用
27 系爭土地如附圖編號A、B部分，乃因受兩造間之分管契約之
28 拘束，核與系爭安定區公所同意書及系爭農林廳同意書無
29 關，被上訴人所主張之不安狀態，無法由法院以確認判決將
30 之除去，被上訴人訴請確認上開同意書均係偽造，即無受確
31 認判決之法律上利益，依上說明，不應准許。

01 (五)末查，上訴人係依分管契約而合法占有使用系爭土地如附圖
02 編號A、B部分，被上訴人無從請求上訴人拆除上開地上物並
03 返還該部分土地，已如前述，則兩造間就系爭土地是否另有
04 使用借貸之法律關係，及被上訴人終止該使用借貸之法律關
05 係是否合法，均無礙上訴人得合法占有使用如附圖編號A、B
06 部分土地，本院自無再行審酌之必要；另上訴人既無庸拆除
07 如附圖編號A、B所示之豬舍、水塔，則被上訴人追加請求上
08 訴人應向臺南市政府工務局辦理拆除執照、申請變更使用執
09 照並解除系爭土地之建築管制及建築地點之登記，另應向臺
10 南市政府農業局辦理農業用地作畜牧設施容許使用變更（即
11 變更畜牧設施棟數及面積），並就系爭畜牧場登記證書，向
12 該局申請畜牧場變更登記並解除系爭土地之場址註記，即無
13 所據，均不應准許。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條及
15 第179條規定，請求確認系爭安定區公所同意書係偽造，及
16 上訴人應將附圖編號A、B所示豬舍、水塔拆除，將該部分土
17 地騰空返還上訴人及全體共有人，並應自110年8月10日起至
18 上訴人騰空返還上開土地之日止，按月給付被上訴人相當於
19 租金之不當得利1,360元，為無理由，均不應准許。原審判
20 命上訴人應將上開地上物拆除，並按月給付相當於租金之不
21 當得利，並駁回被上訴人確認系爭安定區公所同意書係偽造
22 之請求。有關原審判命上訴人應拆除地上物及應為給付部
23 分，自有未洽，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄
24 改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主
25 文第二項所示；至有關確認之訴部分，原判決為被上訴人敗
26 訴之判決，核無不當，被上訴人附帶上訴意指指摘原判決此
27 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。
28 另被上訴人於本院追加請求確認系爭農林廳同意書係偽造，
29 並請求上訴人應向臺南市政府工務局辦理拆除執照、申請變
30 更使用執照並解除系爭土地之建築管制及建築地點之登記，
31 另應向臺南市政府農業局辦理農業用地作畜牧設施容許使用

01 變更（即變更畜牧設施棟數及面積），並就系爭畜牧場登記
02 證書，向該局申請畜牧場變更登記並解除系爭土地之場址註
03 記，均無理由，不應准許，自應駁回被上訴人追加之訴。又
04 按關於財產權之訴訟，第二審法院之判決，維持第一審判決
05 者，應於其範圍內，依聲請宣告執行，民事訴訟法第457條
06 第1項定有明文。本件被上訴人於本院雖依上開規定，陳明
07 願供擔保請求准予宣告假執行，惟原判決第一、二項有關命
08 上訴人拆除地上物返還土地、給付不當得利部分，既經本院
09 廢棄，改判駁回被上訴人在第一審之訴，本件即無上開規定
10 之適用，自應併予駁回被上訴人假執行之聲請。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
12 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論
13 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為有理由，附帶上訴人之附帶上訴及追
15 加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450
16 條、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
18 民事第一庭 審判長法官 王金龍

19 法 官 洪挺梧

20 法 官 曾鴻文

21 上為正本係照原本作成。

22 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
23 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
24 出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出
25 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
26 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
27 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 上訴人不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

02 書記官 葉宥鈞

03 【附註】

04 民事訴訟法第466條之1：

05 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
06 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
08 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
09 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 民事訴訟法第466條之2第1項：

11 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
12 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。