臺灣高等法院民事判決

115年度上字第183號

上　訴　人　王新發

訴訟代理人　劉逸柏律師

　　杜佳燕律師

被 上訴 人　陳高記

訴訟代理人　詹德柱律師

上列當事人間請求確認土地使用權存在事件，上訴人對於中華民國114年7月31日臺灣新北地方法院114年度訴字第284號第一審判決提起上訴，本院於115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、確認上訴人就新北市○○區○○○○段000地號土地如附圖暫編地號151(1)、151(2)部分自民國113年9月18日起有使用權。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

查當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，此觀民事訴訟法第447條第1項第3款之規定自明。查上訴人於原審曾主張：新北市○○區○○○○段000地號土地（重測前地號為○○○段○○○○段000-0地號，下稱系爭土地）之共有人即訴外人陳誠吾及王順於民國93年間同意伊於系爭土地搭建鐵皮屋祭祖（見原審卷第324-325頁），嗣於本院主張伊與陳誠吾及王順於93年間成立分管契約（下稱系爭分管契約），同意伊可使用系爭土地之全部（見本院卷第92頁），係就原審已提出之攻擊防禦方法為補充，依前開規定，應予

准許，被上訴人抗辯此為新攻擊防禦方法（本院卷第93頁），應無足取。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地原為伊與被上訴人之父陳誠吾及王順共有，應有部分各1/3（上訴人之應有部分下稱系爭應有部分），伊與陳誠吾、王順於93年間成立系爭分管契約，約定系爭土地全部供伊單獨使用，伊遂於系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）暫編地號151⑴（面積75.50平方公尺）、151⑵（面積315.96平方公尺）上搭建鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）供伊與家人居住及祭祀王家祖先使用。伊於98年間將系爭應有部分及系爭鐵皮屋之事實上處分權讓與伊子即訴外人王新緯，而被上訴人為陳誠吾之子，於113年4月25日因分割繼承取得系爭土地應有部分，應受系爭分管契約之拘束。又系爭土地現共有人為王騰緯、王順及被上訴人（應有部分各1/3），王騰緯及王順於113年9月18日簽立土地利用決定書（下稱系爭決定書），約定由伊管理、使用系爭土地全部，應於系爭鐵皮屋內設置王家祠堂，以利王家後代子孫祭拜王家祖先，由伊負責祠堂管理、維護，並應自同日起，按月給付租金新臺幣（下同）2100元，將系爭土地出租予伊，業經共有人過半數及應有部分合計過半數之同意為合法，依民法第820條第1項規定，被上訴人自應受系爭決定書之拘束，且縱認係處分行為，亦符合土地法第34條之1第1項之規定。爰依系爭分管契約或系爭決定書請求確認伊就系爭土地如附圖151⑴、151⑵部分有使用權存在。原審駁回其請求，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認上訴人就系爭土地如附圖151⑴、151⑵部分有使用權。

二、被上訴人則以：伊否認93年間有系爭分管契約存在，陳誠吾未同意上訴人使用系爭土地，亦未同意上訴人興建系爭鐵皮屋，且系爭土地為○○特定計畫區中之保護區，限作農業使用，系爭決定書將系爭土地作為非農業使用，違反國土計畫法、土地稅法第22條第1項規定、財政部79年6月18日台財稅

第000000000號函釋（下稱財政部函釋）之意旨，依民法第71條規定為無效。再者，上訴人變更系爭土地使用方式，於屋外鋪設相當面積水泥地，難於回復原狀且系爭鐵皮屋僅供上訴人與其家人居住生活與祭祀祖先之用，非為系爭土地全體共有人共同利用或管理共有物，應屬民法第819條第2項之共有物變更，應得系爭土地共有人全體之同意始得為之，系爭決定書亦不符合土地法第34條之1第1項規定。又陳誠吾前訴請王騰緯拆除系爭鐵皮屋並給付相當於租金之不當得利事件，經原法院110年度訴字第2019號判命王騰緯應將系爭鐵皮屋拆除，將附圖151⑴、151⑵占用土地騰空返還陳誠吾及其他共有人全體，及應給付占用期間相當於租金之不當得利，並經本院111年度上字第1618號判決、最高法院113年度台上字第1563號裁定駁回王騰緯之上訴確定（下稱拆屋還地案件），伊執前開確定判決為執行名義聲請強制執行，經原法院民事執行處113年度司執字第151250號受理在案，系爭決定書顯係上訴人為規避強制執行之脫法行為，違反誠信原則等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、系爭土地於55年間之共有人為上訴人、陳誠吾、王順，應有部分各為3分之1；上訴人於93年間在系爭土地如附圖151⑴（面積75.50平方公尺）、151⑵（面積315.96平方公尺）上搭建系爭鐵皮屋供其與家人居住及祭祀王家祖先使用。上訴人於98年9月1日將系爭應有部分及系爭鐵皮屋之事實上處分權移轉予王騰緯；被上訴人為陳誠吾之子，於113年4月25日因分割繼承取得系爭土地應有部分。系爭土地使用分區為○○特定區計畫之保護區等情，為兩造不爭執（本院卷第148-149頁），堪以認定。

四、本院判斷：

㈠系爭分管契約部分：

1.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條定有明文，是共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，

為共有物之分管契約，依前開規定，僅得由共有人全體共同協議訂定之。

2.上訴人主張：伊與陳誠吾、王順於93年間約定系爭土地全部供伊單獨使用，成立系爭分管契約等語，固舉王順於另案刑事偵查案件（即臺灣新北地方檢察署112年度偵字第3908號）之證述內容：當時上訴人有問伊是否授權上訴人使用系爭土地蓋鐵皮屋，伊有同意；上訴人是另外詢問陳誠吾，陳誠吾有跟伊說，伊與上訴人、陳誠吾三兄弟的三塊土地，只要土地面積沒有變少，讓上訴人蓋房子沒關係；當時沒有特別約定上訴人可以使用的位置，因為三塊地大小都差不多，伊等覺得上訴人用哪塊地都沒關係等語為憑（本院卷第176頁）。惟證人王順於拆屋還地案件卻證稱：伊沒權利幫陳誠吾表示同意，是就自己的持分同意上訴人去蓋鐵皮屋，伊不知道陳誠吾如何同意上訴人在系爭土地蓋鐵皮屋等語（原審卷第399-400頁），則其就陳誠吾是否有同意上訴人在系爭土地蓋鐵皮屋一節，先證稱陳誠吾有說同意，復稱伊不知道，實難執此遽認陳誠吾已為同意；況證人王順僅同意上訴人可就其應有部分使用系爭土地，亦非全部，上訴人前開主張，洵無足採。上訴人雖又主張：陳誠吾於107年以前均會至系爭土地祭祀王家祖先，自93年房屋興建完成後，復未對伊提起訴訟，足證系爭分管契約存在云云（本院卷191-192頁），惟陳誠吾未訴請上訴人返還土地，未必均無異議，自難據此認定其已同意上訴人使用系爭土地，是上訴人此部分抗辯，亦不足採信。

㈡系爭決定書部分：

1.按共有物之出租或出借，屬共有物之管理行為，依民法第820條第1項規定，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2/3者，其人數不予計算（最高法院112年度台上字第2585號判決意旨參照）。查被上訴人於113年4月25日取得陳誠吾之應有部分後，系爭土地之共有人為被上訴人、王騰緯、王

順，嗣王騰緯與王順於113年9月18日出具系爭決定書，其上記載：「1.立同意書人王順、王騰緯等共同決定，同意將新北市○○區○○○○段000地號土地全部（即系爭土地）提供予王新發管理、使用，王新發並應於系爭土地上如附圖所示之鐵皮屋（即附圖，即新北市○○地政事務所111年7月7日土地複丈成果圖）內設置王順、王新發、陳誠吾等3人之王家歷代祖先牌位作為王家祠堂所用，以利王家後代子孫祭拜王家祖先，王新發及其受讓人應負責王家祠堂之管理、維護，倘因王新發於系爭土地之管理、使用行為所產生稅賦，概由王新發及其繼受人負擔。2.王新發並應於民國113年9月18日起，按月給付系爭土地租金新臺幣2100元。」（原審卷第29頁），為兩造不爭執（本院卷第149頁），則系爭土地之共有人王騰緯與王順決定將系爭土地出租予上訴人管理、使用，上訴人按月支付租金，核其性質應為租賃契約，依前開說明，乃共有人對於共有物之管理行為，並已取得共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，自屬有效。

2.被上訴人雖抗辯：系爭土地為保護區土地，系爭決定書將系爭土地作為非農業使用，違反土地稅法第22條第1項規定、財政部函釋及國土計畫法第38條第1至7項規定，依民法第71條規定，應屬無效云云（原審卷第82-84頁）。查系爭土地原係徵收田賦，嗣因非供農業使用，與土地稅法第22條規定不符，依土地稅法第22條第1項及財政部函釋，改課地價稅乙節，固有新北市政府稅捐稽徵處110年2月24日函在卷可憑（原審卷第89頁、第93頁）。惟依土地稅法第22條之規定：「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。」，可知此項規定僅為稅捐機關就農業用地課徵稅賦之規範，並非強制或禁止人民為一定行為之規定，況依財政部函釋：「課徵田賦之農業用地，依法辦理變更用地編定或使用分區前，變更為非農業使用者，應自實際變更使用之次年期起改課地價稅」（本院卷第213頁）等語亦可知，不符前開規定為使用之效果，僅取消稅賦優惠，改徵地價稅而已，

上訴人主張系爭決定書違反強制規定而無效，自無可取。又系爭土地屬○○特定區計畫之保護區，有新北市政府114年6月24日函文在卷可稽（原審卷第259-261頁），依都市計畫法新北市施行細則第28條第1項規定，保護區在不妨礙劃定目的下，得經新北市政府審查核准後為一定使用（原審卷第292-293頁），如有違反，依都市計畫法第79條規定處以罰鍰，核其本質僅為取締規定，而非效力規定，系爭決定書關於上訴人就系爭土地使用之約定，縱違反前開規定，亦非得依民法第71條規定認為無效。至被上訴人抗辯：系爭決定書違反國土計畫法第38條規定云云，惟系爭土地並非前開法規劃定為保護區，其此部分抗辯，亦無可取。

3.被上訴人又抗辯：系爭決定書之內容允許上訴人於系爭土地上興建鐵皮屋、屋外鋪設相當面積水泥地，於104年後更全改為水泥鋪面，與農業使用目的不符，破壞系爭土地地貌，回復原狀具有相當困難；且系爭鐵皮屋僅供上訴人與家人居住、祭祀祖先，係為滿足上訴人家庭生活之需要，剝奪被上訴人用益權，非對於共有物之管理，而屬共有物之變更，應適用民法第819條第2項規定云云（原審卷第339頁、本院卷第165頁）。惟按共有物之利用行為，係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質之行為。其與處分行為相異者，在不移轉共有物之權利或增加其物上負擔。而共有物之出租出借，乃典型之利用行為，自應依民法第820條第1項共有物「管理」之規定為之，而無同法第819條第2項或土地法第34條之1共有物之「處分」、「變更」及「設定負擔」規定之適用（最高法院84年度台上字第2164號判決意旨參照）。茲查，依系爭決定書第2點約定，上訴人向王騰緯、王順承租系爭土地，按月給付租金2100元（原審卷第29頁），由共有人按比例收取，有支出證明單在卷可稽（本院卷第131-135頁），且王順、被上訴人均無使用系爭土地之需求，王騰緯、王順為免土地閒置而出租系爭土地，獲取利益，自足以滿足共有人之共同需要，況被上訴人既得享有租

金利益，其用益權亦未被剝奪。又系爭土地總面積為986.01平方公尺（原審重簡卷第19頁），而系爭鐵皮屋於111年7月6日經新北市○○地政事務所測量之面積合計為391.46平方公尺（如附圖151⑴、151⑵面積之加總），約占系爭土地40％，其餘土地亦非不得耕作使用，且觀諸陳誠吾依前案拆屋還地案件中提出之系爭土地現場照片，仍可見系爭鐵皮屋周圍有耕作之情形（原審卷第359-361頁），非如被上訴人抗辯已全面鋪設水泥地面；況王順、陳誠吾長年未使用系爭土地，王騰緯、王順按現況出租上訴人，亦難認有變更系爭土地原來之用益狀況，而回復原狀困難之情事，被上訴人前開抗辯，應無足取。

4.被上訴人再抗辯：上訴人於系爭拆屋還地案件確定後，於強制執行程序中，為避免拆除系爭鐵皮屋，始簽立系爭決定書，實為脫法行為，有違誠信原則云云。惟按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。查上訴人係為避免系爭房屋遭拆除，以維護得繼續使用系爭房屋之利益，而與王騰緯、王順簽立系爭決定書，取得使用權，並非以損害被上訴人為主要目的，難認有違背誠信原則或屬脫法行為可言，被上訴人此部分抗辯，殊無可採。

㈢綜上所述，上訴人主張依系爭決定書，請求確認於113年9月18日起就系爭土地如附圖暫編地號151⑴、151⑵部分有使用權，核屬有據，應予准予。原判決就上開應准許部分，為上訴人敗訴判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。至前開不應准許部分（即確認113年9月17日以前有使用權部分），上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

五、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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　江春瑩

法　官　陳威帆

正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　蘇意絜