臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第230號

上訴人　　林釩

被上訴人　林國泰

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年8月20日臺灣新竹地方法院114年度訴字第194號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人如附表所示。上訴人未經系爭土地共有人之同意，於系爭土地興建如原審判決附圖（下稱附圖）編號A、B、C、D、E所示鐵皮建物、停車棚、絲瓜棚、鳥舍及雞舍（占系爭土地面積依序為172.57、55.01、27.27、3.24、138.26平方公尺，下合稱系爭地上物），無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，並將所占用土地返還予伊及其他共有人之判決。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊原為系爭土地共有人，應有部分8分之1，於民國90年間，經土地共有人全體同意而搭建系爭地上物。嗣於112年6月29日，伊將系爭土地應有部分移轉予伊配偶即訴外人鄧秋美、伊女兒即訴外人林立予、林亦茹（應有部分如附表所示），其等及訴外人林玉秀、林如花、林國維、蔡佳妤及張金枰（下合稱張金枰等人）同意系爭地上物使用系爭土地，故伊並非無權占用該土地等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴駁回。

三、查，上訴人於90年間為系爭土地共有人（應有部分8分之

1），在系爭土地上搭建系爭地上物，占用系爭土地位置及面積如附圖所示，有附圖在卷可稽（見原審卷第73頁）。嗣於112年6月29日以「贈與」為登記原因，將系爭土地應有部分各24分之1移轉登記予林亦茹、林立予及鄧秋美，系爭土地現共有人及各應有部分如附表所示，亦有土地登記謄本、異動索引查詢資料等件在卷可稽（見原審卷第45至51頁，本院卷第131至135頁），均堪認定。

四、本院得心證之理由：

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日修正前之民法第820條第1項定有明文。而共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，應由共有人全體共同協議訂定之。上訴人就其抗辯：伊於90年間為系爭土地之共有人，獲其餘共有人全部即訴外人林清松（應有部分8分之1）、林吳罔市（應有部分8分之1）、林榮生（應有部分8分之1）、林玉秀（應有部分8分之1）、林如月（應有部分8分之1）、林如花（應有部分8分之1）及林如寶（應有部分8分之1）同意而搭建系爭地上物等語，固未舉證以實。惟其於112年6月29日將其應有部分均讓與林亦茹、林立予及鄧秋美，已非共有人，而共有物之出租出借，乃典型之利用行為，應依民法第820條第1項共有物「管理」之規定為之（最高法院84年度台上字第2164號判決意旨參照）。又依修正後民法第820條第1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3分之2者，其人數不予計算。」，是共有人將土地出借，應得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意。查上訴人就其抗辯：已得張金枰等人同意以系爭地上物使用系爭土地等節，業已提出114年9月11日及115年4月19日土地使用同意書2份為憑（見本院卷第17至21、169至171頁），稽之該同意書內容記載：「同意林釩君在下列地號新竹市○○段000地號土地施作農業設施，項目：鐵皮屋、種植、養殖、園藝、休憩等活動使用，建築

結構：鐵皮，為確實同意使用屬實無訛，特立此同意書為憑」等語，且系爭土地現為17人共有，張金枰等人共9人就系爭土地應有部分合計為16分之11（即附表編號1、3、6、10、13至17應有部分之合計），堪認系爭土地現共有人過半數及其應有部分合計過半數均同意將系爭土地出借予上訴人用益，上訴人自有權使用系爭土地，被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，並將占用部分之土地返還被上訴人及其他全體共有人，於法不合，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將該地上物所占用土地返還系爭土地全體共有人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，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，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

六、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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　3　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　呂如琦

法　官　江春瑩

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　學妍伶

附表：

新竹市○○段000地號土地						
編	共有人	應有	取得	取得時間	前手	本院卷證出處

（續上頁）

號		部分	原因	（民國）		
1	林玉秀	1/8	繼承	92年09月15日	林炳煌	第79、131頁
2	林金菊	1/8	繼承	92年09月15日	林炳煌	第79、131、132頁
3	林如花	1/8	繼承	92年09月15日	林炳煌	第79、131、132頁
4	林國泰	1/24	贈與	103年02月06日	林炳煌→林清松	第79、81、131、132頁
5	林世民	1/24	贈與	103年02月06日	林炳煌→林清松	第81、131至133頁
6	林志昊	1/24	贈與	103年02月06日	林炳煌→林清松	第81、131至133頁
7	蔡雅馨	1/48	遺囑繼承	104年05月13日	林炳煌→林如寶	第81、131至133頁
8	蔡雅蕙	1/48	遺囑繼承	104年05月13日	林炳煌→林如寶	第81、131至133頁
9	蔡筱君	1/48	遺囑繼承	104年05月13日	林炳煌→林如寶	第83、131至133頁
10	蔡佳妤	1/48	遺囑繼承	104年05月13日	林炳煌→林如寶	第83、131至133頁
11	蔡文龍	1/48	遺囑繼承	104年05月13日	林炳煌→林如寶	第83、131至133頁
12	蔡文傑	1/48	遺囑繼承	104年05月13日	林炳煌→林如寶	第83、131至133頁
13	林國維	1/8	贈與	111年01月03日	林炳煌→林榮生	第83、131、134頁
14	張金枰	1/8	分割繼承	112年01月10日	林炳煌→林如月	第8、131、134頁
15	林亦茹	1/24	贈與	112年06月29日	林炳煌→林吳罔市→林榮生→林釩	第85、131、132、134、135頁
16	林立予	1/24	贈與	112年06月29日	林炳煌→林吳罔市→林榮生→林釩	第85、131、132、134、135頁
17	鄧秋美	1/24	配偶贈與	112年06月29日	林炳煌→林吳罔市→林榮生→林釩	第85、131、132、134、135頁
總計		1				