

最高法院民事判決

111年度台上字第2096號

上訴人 方世樑

三商家購股份有限公司

上一人

法定代理人 陳翔玢

共 同

訴訟代理人 汪紹銘律師

被上訴人 駱秀針

訴訟代理人 簡詩家律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年4月26日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（110年度重上更一字第47號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人方世樑之上訴及命上訴人三商家購股份有限公司騰空遷出房屋，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊與上訴人方世樑為坐落苗栗縣○○鎮○○○段23地號土地（重測前為同鎮○○段22地號，下稱系爭土地）共有人之一，方世樑擅於民國91年、101年在系爭土地上興建、增建房屋（下稱系爭房屋），無權占用如苗栗縣竹南地政事務所106年3月28日鑑定圖所示A1部分面積132平方公尺之土地（下稱A1土地），並自103年10月1日起將之出租予第一審共同被告三商行股份有限公司（下稱三商行）供其經營「美廉社竹南龍山店」，方世樑無法律上原因受有使用該部分土地之利益，應償還占用期間即101年1月1日起至返還土地之日止，按系爭土地申報地價年息5%計算之不當得利價額。又三商行於106年7月1日將家購事業部相關營業分割移轉予上訴人三商家購股份有限公司（下稱三商家購公

司），由其概括承受三商行之一切權利義務，方世樑自110年10月1日將系爭房屋出租予三商家購公司。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命方世樑拆除系爭房屋，返還A1土地予伊及其他全體共有人，給付新臺幣（下同）2萬9165元，及自106年1月1日起至返還A1土地之日止按年給付6839元之判決。並於原審更一審時提起追加之訴，求為命三商家購公司自系爭房屋騰空遷出之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人方世樑抗辯：被上訴人之系爭土地分別共有權已因簽立土地交換契約書而不存在。被上訴人之父駱鑑春原為系爭土地共有人之一，A1土地係伊之父母基於與共有人間明示或默示分管約定占有，興建系爭房屋時，並曾徵得駱鑑春口頭同意。況伊於105年8月間已取得系爭土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，追認其建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、民法第820條第1項規定，伊乃有權占有。伊於106年8月間將出租三商行所收取之租金按其他各共有人比例給付完畢。拆除系爭房屋將致伊所有隔鄰房屋龜裂倒塌，使伊遭三商行巨額求償。被上訴人於繼承駱鑑春取得系爭土地所有權14年後始為拆屋還地請求，有違誠信，亦屬權利濫用。

三、原審維持第一審就上開方世樑部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回方世樑之上訴，並准被上訴人追加之訴，判命三商家購公司自系爭房屋騰空遷出，理由如下：

(一)被上訴人為系爭土地之共有人，應有部分為234/1260，有土地登記謄本可憑。方世樑提出之原法院108年度上字第347號確定判決，與被上訴人為系爭土地之共有人無涉，系爭土地多數共有人與他人簽立土地交換契約書，屬債權契約性質，未經登記，依民法第758條第1項規定，未使被上訴人所有權變動而不存在。

(二)方世樑於91年、101年於A1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

01 行、三商家購公司，供其經營「美廉社竹南龍山店」。

02 (三)另案臺灣高等法院75年度上字第993號民事判決及證人方英
03 健之證詞，均無從認定系爭土地共有人有分管之約定，方世
04 樑據以抗辯A1土地為其父母基於與系爭土地共有人間明示或
05 默示分管約定而占有，不足採信。又受讓不動產應有部分之
06 新共有人，依民法第820條第1項規定，固得自其取得所有權
07 應有部分後，參與管理方法或在共有土地上興建、增建房屋
08 之事實上處分行為之決定，惟就其加入共有關係前不符該規
09 定所為之管理或事實上處分行為，尚無從事後予以追認，使
10 之溯及適法。方世樑於102年11月21日移轉登記系爭土地應
11 有部分1/63予訴外人黃詩怡；於104年11月24日依序移轉登
12 記系爭土地應有部分4/567、186/567、4/567予黃詩怡、訴
13 外人林炫、林琦；復於105年6月2日各移轉登記系爭土地應
14 有部分1/567予訴外人林于仙、林予婷（以上5人下合稱黃詩
15 怡5人）、林文華；再於106年8月24日將如原判決附表（下
16 稱附表）二編號十七至二十一所示系爭土地應有部分移轉登
17 記予訴外人鍾雪碧、方鍾金蓮、林均澤、方靜、方玉玲，上
18 開11人不得就加入共有關係前之方世樑興建、增建系爭房屋
19 及出租行為，事後予以追認，使之溯及適法。

20 (四)方世樑無權占用系爭土地，興建、增建系爭房屋，被上訴人
21 無容忍之義務，且被上訴人之所有權回復、排除侵害請求
22 權，無消滅時效之適用。方世樑抗辯90年間興建系爭房屋
23 時，曾徵得當時共有人駱鑑春口頭同意，未舉證以實其說。
24 共有人之應有部分係存在共有物之全部，共有人如未經他共
25 有人全體同意，就共有物之全部或一部任意占用收益，他共
26 有人得本所有權請求除去其妨害，或請求向全體共有人返還
27 占用部分，被上訴人訴請方世樑拆屋還地與返還相當於租金
28 之不當得利，係正當行使權利，與其應有部分之多寡亦無
29 涉，難認被上訴人有違反誠信原則，或權利濫用之情事。

30 (五)方世樑無權占有系爭土地，興建、增建系爭房屋，並將之出
31 租三商家購公司，供其經營「美廉社竹南龍山店」，三商家

01 購公司承租占有之系爭房屋，自係無權占有系爭土地。則被
02 上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求
03 方世樑將系爭房屋拆除，返還A1土地予被上訴人及其他全體
04 共有人，另給付2萬9165元，及自106年1月1日起至返還A1土
05 地之日止按年給付6839元；追加請求三商家購公司將「美廉
06 社竹南龍山店」自系爭房屋騰空遷出，均應准許。

07 四、本院廢棄上揭原判決之理由：

08 (一)按民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約
09 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
10 之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，
11 其目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展，就
12 共有物之管理，採多數決原則。此項規定與民法第818條旨
13 在規定共有物使用收益權能之基本分配，尚有不同。是有關
14 共有物之管理，基於私法自治原則，應優先依共有人之契約
15 定之，如未經共有人全體協議訂立分管契約或為管理之約
16 定，得依民法第820條第1項之規定，由共有人以多數決為
17 之，共有人關於共有物管理之約定或依上開條項規定所為管
18 理之決定，對於為該約定或決定時之全體共有人均有拘束
19 力，倘該管理之決定有顯失公平者，則屬同條第2項規定之
20 問題。又共有人對共有物使用收益方法之決定，屬共有物之
21 管理範圍，自應依民法第820條第1項規定處理，受讓不動產
22 應有部分之新共有人，得自其取得所有權應有部分後，參與
23 管理方法之決定。

24 (二)查系爭土地於106年8月24日以後登記之共有人如附表二所示
25 共21人，為原審認定之事實。而方世樑與黃詩怡5人、鍾雪
26 碧、林均澤、方靜、方玉玲、林文華及訴外人方玉雪、方玉
27 珠、方玉香，於110年8月31日將苗栗縣○○鎮○○路0段000
28 號房屋及系爭房屋出租予三商家購公司，有房屋租賃契約
29 書、三商家購公司函可憑（原審更一字卷第207至215、249
30 至251頁）。上開出租人是否均已受讓系爭土地應有部分而
31 為系爭土地之共有人？該出租行為是否已有過半數之共有人

01 且其應有部分合計過半數之同意，而符合民法第820條第1項
02 之管理決定？凡此攸關上訴人是否無權占有系爭土地之判
03 斷，自應釐清。原審未遑詳查究明，遽以上揭理由為上訴人
04 不利之判決，尚嫌速斷。

05 (三)次查方世樑抗辯依土地交換契約書之約定，已將系爭土地之
06 占有及系爭土地上房屋所有權交付林文華，且林文華已取得
07 系爭土地地上權，上訴人係有權占有，被上訴人請求拆屋還
08 地無理由，並提出房屋稅籍證明書為證（原審更一字卷第4
09 7、97、409頁）。而林文華於105年6月2日登記為系爭土地
10 共有人後，復於107年3月19日受讓取得系爭土地之普通地上
11 權，權利範圍為全部，有土地登記謄本可稽（原審更一字卷
12 第191至198頁）。此與判斷上訴人是否有占有使用系爭土地
13 之權源、方世樑有無拆除系爭房屋之事實上處分權攸關，核
14 屬重要之防禦方法，原審恣置不論，即為上訴人不利之判
15 斷，亦有判決不備理由之違法。又原審既認方世樑之上訴全
16 部無理由，卻於判決主文諭知「其餘上訴駁回」，不無判決
17 主文與理由矛盾之違法。

18 (四)上訴論旨，指摘原判決上開於其不利部分為不當，求予廢
19 棄，非無理由。又本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要
20 性，無經言詞辯論必要，附此敘明。

21 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
22 項、第478條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

24 最高法院民事第五庭

25 審判長法官 魏 大 曉

26 法官 林 玉 珮

27 法官 高 榮 宏

28 法官 胡 宏 文

29 法官 林 麗 玲

30 本件正本證明與原本無異

31 書 記 官 柳 秋 月

01 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日