臺灣雲林地方法院民事判決

115年度簡上字第1號

上　訴　人　呂敦誠

訴訟代理人　呂世明

被　上訴人　蔡東樺

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年10月23日本院北港簡易庭113年度港簡字第131號第一審判決提起上訴，本院於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（減縮後）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按上訴後，訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。民事訴訟法第446條第1項前段定有明文，上開規定依同法第436條之1第3項，於簡易程序之上訴審準用之。本件上訴人於民國115年6月29日當庭撤回不當得利之請求（見本院卷第363至364頁），且經被上訴人同意，與前開規定並無不合，應予准許，先予敘明。

貳、實體方面

一、上訴人起訴主張：

㈠除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

1.坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如雲林縣北港地政事務所複丈日期113年5月21日（發給日期114年5月27日）土地複丈成果圖（下簡稱系爭複丈成果圖）所示：編號A，面積81平方公尺之磚造平房（下稱系爭建物）之所有權人或事實上處分權人為被上訴人：

①原審於113年5月21日上訴人、原審法官及書記官會同地政人員勘測系爭建物，被上訴人從系爭建物走出來，原審法官上前詢問被上訴人系爭建物是否為其所有及其興建，被上訴人口頭回答稱：「是，是我蓋的」，原審法官欲請被上訴人簽

名，惟其他不知名之訴外人上前大聲咆哮並叫被上訴人不要簽，被上訴人也聽從訴外人表示拒簽。

②本案請求拆除之系爭建物無門牌亦無稅籍，惟經現場查看，系爭建物有牽電線並連至門牌號碼雲林縣○○鎮○○00號。而被上訴人之戶籍地址即為雲林縣○○鎮○○00號，可以得知系爭建物應為被上訴人所興建。

2.系爭建物興建當時未經其他共有人之同意：

①系爭建物於107年間興建，本案為113年2月間起訴，惟至114年8月間才陳報共有人同意書（114年8月才簽名同意），倘若興建當時經其他共有人之同意，理應舉證證明107年間簽立之土地使用同意書抑或土地借用契約書等，又為何於起訴辯論後才馬上請共有人及親友簽立同意書，明顯心虛害怕被拆，不打自招，事後諸葛。

②另系爭建物於107年間興建，且同意書記載「系爭建物興建前，被告曾事先口頭徵得立同意書人之同意」，又為何原審判決被上訴人及親友【107年間口頭徵得同意可採信】，而113年5月21日現場勘測時原審法官詢問被上訴人系爭建物是否為其所有，【被上訴人口頭回答:「是，是我的」卻不可採信】。被上訴人於原審履勘時，已明確自認興建系爭建物之事實，且長期居住使用、支配電表，為系爭建物之實際占有人及事實上處分權人，依法應負拆屋還地之責。

3.上訴人取得權利在先，事後協議對其不生拘束力：

①上訴人於111年經法院拍賣合法取得土地權利，而被上訴人所提之「共有人同意書」係遲至114年訴訟期間始補行簽署，足證各簽署人於簽署時均已明知上訴人早於111年間即取得系爭土地權利，卻仍刻意排除上訴人參與，逕自私下形成所謂同意書，依債權相對性原則，該等協議對未參與之上訴人自不生任何拘束力，且其行為已屬對上訴人所有權之侵害。

②且倘如被上訴人所稱，系爭土地早已存在祖產默示分管且於107年間興建系爭建物時即已取得共有人同意，則理應早有

相應之合意基礎或證明文件，何須至訴訟進行中始急就章補行簽署之必要，此舉顯屬「欲蓋彌彰」，可推知107年興建時根本未取得合法同意。

③是以，被上訴人於114年間始集中取得共有人簽名之行為，可證明其於興建當時並未取得合法同意，所謂默示分管或事前同意之說明，純屬事後拼湊之辯詞。

4.又縱使114年訴訟期間始補簽之同意書生效力，惟依土地法第34條之1規定，共有土地之管理或處分，須符合人數及持分之法定要件，即共有人過半數及其應有部分合計過半數，及應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，亦須於合法程序下形成，且不得侵害其他共有人之權利：

①查系爭土地共有人數共計79人，而被上訴人所提出之同意書僅有31人簽署，在人數上未超過半數，已不符法定要件。再就持分觀之，該31人合計持分為2549/4032，亦未逾三分之二之標準，同樣不符土地法第34條之1之規定。而且，訴外人蔡峻誠、訴外人蔡沛辰、訴外人蔡木城、訴外人蔡錦福都是107年之後才取得所有權，應予扣除，被上訴人應提出107年土地所有權人當時之所有人人數、持分比例、同意人實際身分比對是否符合土地法第34條之1之比例。

②是以，本件無論就「人數未過半數」或「持分未達三分之二」觀之，均未符合土地法第34條之1之成立要件，被上訴人所稱多數決同意，於法自始即難認成立。

③且於共有土地上興建固定房屋，係屬長期排他使用之重大變更行為，對其他共有人權利影響甚鉅，更不得以事後補做文件加以正當化。

5.上訴人於拍賣時知悉現況不代表默認其合法性，況且拍賣公告上明文記載無分管法律關係存在。

6.系爭建物存在影響整體土地利用、交易價值，顯然有損全體共有人利益，上訴人提起本件訴訟，係為維護共有人利益，並非權利濫用。

㈡爰依民法第767條第1項、第821條請求拆屋還地，並依民法

第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人返還占有土地期間相當於租金之不當得利等語（嗣於本院最後言詞辯論期日當庭撤回不當得利之請求）。

二、被上訴人抗辯：

㈠除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

1.系爭建物並非被上訴人興建，被上訴人既無所有權、亦無處分權，自無拆除之權，上訴人訴請被上訴人拆屋，於法不合：

①被上訴人長期在臺北開計程車為業，長期租屋住在臺北，後來年紀大了，無法繼續開計程車謀生，想回老家生活，也就是因為無法在臺北謀生，長年開車收入僅夠提供日常生活所用，已經山窮水盡才會回老家，哪還有錢可以蓋房子，此有被上訴人之所得清單附於原審卷可證。

②系爭建物是被上訴人年老歸鄉、身無分文，親戚朋友們同情被上訴人，於是約於107年間一起出錢蓋好房子給被上訴人住，房子並不是被上訴人出錢蓋的，所以被上訴人既無所有權、也無處分權，自然沒有拆除系爭建物之權。

③原審113年5月21日履勘筆錄的陳述是口誤，被上訴人所說的真意是「房子是我在居住使用」，併此陳明。

2.退步言，縱設被上訴人就系爭建物有處分權或所有權，被上訴人基於原全體共有人之先祖分管土地之事實，本有權合法使用系爭土地：

①鄉下家族分家就會約定分管祖產土地，此為眾所周知之常態事實，本件系爭土地上有32號、33號、34號、35號、40號、40之1號、41號、42號房屋，就是原全體共有人祖先分家時，各房就在各自分管的土地上各自蓋房子居住使用遺留到現在。

②上訴人於法院拍賣所買受訴外人蔡勝泰的土地持分，原為共有人蔡勝泰所屬房份繼承而來，蔡勝泰所屬房份全體繼承人之土地持分共24分之1（即168分之7）、約180.6坪，蔡勝泰所屬房份祖父輩也早就已經有蓋房子（溝皂路35號），就是

在他們那一房分管佔地約180.6坪的土地上；被上訴人所屬房份全體繼承人之土地持分共24分之5、約903坪，被上訴人所屬房份祖父輩也早就已經有蓋房子（溝皂34號），就是在被上訴人這一房分管佔地約903坪的土地上（包括溝皂34號之佔地、屋後空地、及屋前過馬路之停車場空地），此亦有被上訴人這一房3柱宗親即訴外人蔡富茂、訴外人蔡新進及被上訴人以溝皂里（溝皂路）34號之房屋申請用電之資料可證。

③又被上訴人土地持分有199.03平方公尺（約60.2坪），被上訴人現在居住之系爭建物僅佔地81平方公尺，就蓋在溝皂路34號屋前過馬路之空地上（被上訴人所屬房份停車場空地），即被上訴人這一房分管的土地上，也未逾越被上訴人的持分面積，基於原全體共有人之先祖分管之事實，本有權合法使用，上訴人標購系爭土地前，各建物存在之事實為上訴人所明知，上訴人應受原全體共有人之先祖約定分管事實之拘束。

④本件上訴人於111年在法院拍賣程序標購蔡勝泰的土地持分，明知執行債務人蔡勝泰居住○○○○○○○○○○○路00號，為何不請求拆除執行債務人蔡勝泰的房屋，卻告被上訴人所屬房份分管居住的34號前之系爭建物，上訴人居心可議！

3.再退步言，縱設被上訴人就系爭建物有處分權或所有權，被上訴人亦經現共有人人數過半數、且應有部分合計逾三分之二之同意，自有權合法使用系爭土地：

①系爭土地共有人共51人，目前已有共有人33人（共有人過半數）、應有部分合計共73.63%（應有部分合計逾三分之二）書立同意書載明：「立同意書人為雲林縣○○鎮○○段000地號土地之共有人，茲聲明同意土地共有人蔡東樺分管使用雲林縣北港地政事務所收件日期文號為113年5月16日北地測字第1108號土地複丈成果圖編號A範圍、面積81平方公尺（約24.5坪）之土地；又土地共有人蔡東樺之親友於前開土

地範圍蓋房前，土地共有人蔡東樺曾事先口頭徵得立同意書人之同意，特立同意書為憑」。民法第820條第1項並未規定共有人之同意，限定於同意時以書面為之，故上訴人上訴主張被上訴人應提出107年簽立之同意書，殊無足採。

②訴外人蔡通仁、訴外人蔡火山均有效填寫同意書，而訴外人蔡通元之繼承人亦為蔡通仁、蔡火山二人，故蔡通元部分應列計為同意，準此，被上訴人自得基於系爭土地共有人過半數、且應有部分合計逾三分之二之同意，合法管理使用系爭土地，上訴人訴請被上訴人拆屋還地，自於法不合。

4.上訴人訴請被上訴人拆屋亦屬權利濫用：

①苟被上訴人因系爭土地無分管事實或無法依民法第820條之規定管理使用，同理，上訴人請求拆屋還地之後，上訴人亦無法使用系爭土地，則上訴人提起本件訴訟所得之利益僅有每月2.78元（每年33.3元）之不當得利（詳後述）。

②被上訴人已71歲，系爭建物單純係親戚朋友們同情被上訴人，出錢蓋房子給被上訴人居住安度餘生之處所，如遭拆除，被上訴人勢必流離失所，且系爭建物造價約60萬元，可供居住使用，具一定之社會經濟價值，遽然判命拆除，顯然將造成被上訴人及國家社會經濟受有重大損失。

③又上訴人於標購系爭土地持分之前，已明知系爭土地上有多棟房舍、建物（包括被上訴人居住使用之系爭建物）存在之事實，而猶願標購，實已足認上訴人有默認接受建物存在之事實。況上訴人標購持分為2016分25，面積達177.7平方公尺（約53.75坪）土地，被上訴人居住使用之系爭建物則僅佔81平方公尺（約24.5坪）土地，上訴人提起本件拆屋還地之訴，根本無法滿足上訴人於標購系爭土地持分之目的（不僅面積不足，上訴人也無法使用騰空之土地），上訴人擇定被上訴人提告，看似毫無軌跡可循，事實上，其目的應係藉本件訴訟所為判決當武器，向其他共有人立威，屆時上訴人所購買之土地持分即可坐地喊價，大賺一筆，誰敢不從，就以本件訴訟之判決為範例，繼續訴請拆除其他共有人之房

舍、建物，如此一來，上訴人高價出售所標購之土地持分，豈非易事！

④職是，縱上訴人請求拆屋係依法令行使權利，但上訴人除法外之威嚇作用外，幾無利益可言，卻對被上訴人及國家社會經濟造成重大損害，二者相較極為懸殊，足徵上訴人提起本件拆屋還地之訴，外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，而實已該當以損害他人為主要目的之權利濫用，自應駁回上訴人拆屋還地之請求。

⑤末按，上訴人標購土地持分為2016分25，面積達177.7平方公尺（約53.75坪），上訴人如真係基於維護其「合法」權益，大可提出分割訴訟，上訴人自可獲得、使用其應有的53.75坪土地，如此不僅無違公平正義，亦符常人耗資標購土地之目的，事實上，上訴人業已另案提起分割共有物之訴，由臺灣雲林地方法院北港簡易庭114年度港簡調字第262號審理在案，益證上訴人本件訴請拆屋還地之訴，該當以損害他人為主要目的之權利濫用。

5.關於給付不當得利部分：

①查系爭建物僅占用系爭土地81平方公尺，系爭土地申報地價為每平方公尺664元、上訴人應有部分為2016分之25，參酌系爭土地使用分區為「鄉村區」及土地法第97條之規定，計算其租金應以土地申報總價年息百分之三為適當，縱從優以土地申報總價年息百分之五計算，上訴人得請求之不當得利亦僅每月2.78元【計算式：81×（25/2016）×664×5%÷12=2.78】，等於每年僅33.3元（計算式：2.78×12=33.3）。

②職是，被上訴人占用系爭土地僅81平方公尺，上訴人以系爭土地「總面積」14,330平方公尺土地之「公告現值」每平方公尺2,500元計算起訴前屆期及起訴後之不當得利，顯於法不合。

③上訴人上訴之聲明第三項就不當得利請求起訴狀繕本送達日回溯1年3個月之遲延利息，於法無據。

6.被上訴人應有部分有199.03平方公尺，系爭建物僅占地81平

方公尺，系爭建物之存在，實質上並未損害其他共有人利益，上訴人所謂系爭建物影響土地整體利益、交易利益及分割結果云云，實屬扭曲事實之砌詞。

㈡綜上，上訴人之訴應為無理由，應予駁回。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將坐落系爭土地上如系爭複丈成果圖所示之系爭建物拆除騰空，並將系爭土地返還上訴人及其他共有人。並撤回不當得利之請求。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地，目前登記之共有人為：蔡梱（48分之4）、陳蔡碧月（288分之5）、蔡春夫（48分之4）、蔡天佑（96分之3）、被上訴人（360分之5）、蔡明泉（360分之5）、蔡太國（360分之5）、蔡德炭（48分之1）、蔡竹山（48分之1）、蔡金銅（36分之1）、蔡茂雄（36分之1）、蔡富茂（24分之1）、蔡竹山（48分之1）、蔡元中（192分之1）、蔡賢都（192分之1）、蔡瑤昇（288分之10）、蔡清厚（2880分之125）、蔡清木（2880分之175）、蔡火山（144分之1）、蔡通元（144分之1）、蔡通仁（144分之1）、蔡火騫（96分之3）、蔡西光（96分之3）、蔡勝正（168分之1）、蔡勝復（168分之1）、蔡勝其（168分之1）、蔡勝賢（168分之1）、蔡新旭（48分之1）、蔡進新（48分之1）、蔡金波（288分之5）、蔡火田（144分之1）、蔡金鐘（144分之1）、蔡明訓（96分之1）、蔡吳敏（96分之3）、蔡萬林（288分之10）、蔡振聲（144分之1）、蔡振元（144分之1）、蔡正杉（96分之1）、蔡正榮（96分之1）、蔡許金月（144分之1）、蔡太元（480分之1）、蔡育奇（480分之1）、蔡仁山（480分之1）、蔡玉鯉（480分之1）、張明春（192分之1）、劉嬉林（192分之1）、蔡岳峰（144分之1）、蔡喻吉（480分之1）、呂敦誠（2016分之25）、莊凱智（504分之2）、蔡峻誠（168分之

1）、蔡雯婷（96分之1）、蔡沛宸（48分之2）、蔡木城（72分之1）、蔡錦福（72分之1）、劉月娥（168分之1）。其中原共有人張明春（192分之1）與劉嬉林（192分之1）已出售給上訴人。

㈡上訴人所欲拆除之系爭建物為系爭複丈成果圖所示，編號A，面積81平方公尺之未辦保存登記建物（磚造平房附連車庫）。

㈢上訴人是111年11月30日因拍賣取得系爭土地共有權，之後又因為購買及拍賣取得系爭土地之共有權。

㈣被上訴人是80年2月12日因土地重劃取得系爭土地共有權。

㈤系爭建物建築完成日期為107年左右，造價約60萬元。

㈥系爭建物由被上訴人一人居住使用。

㈦被上訴人所提出之土地同意書係訴訟繫屬中共有人所簽，兩造對形式真正不爭執。

㈧上訴人起訴狀送達翌日為113年3月16日。

㈨系爭建物無門牌、稅籍編號。

㈩系爭建物於108年1月11日裝表供電，使用地址雲林縣○○鎮○○00號。

五、兩造爭執事項：

㈠上訴人請求被上訴人拆屋還地有無理由？

1.被上訴人是否為拆除權人？

2.被上訴人是否為無權占有？

㈡上訴人請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？（上訴人已於最後言詞辯論期日當庭撤回不當得利之請求）。

㈢上訴人是否有權利濫用？

六、本院之判斷

㈠兩造就上開事實不爭執，即應受拘束，本院無庸就上開不爭執之事實，再為調查證據，並得以之為本件判決之基礎。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前

段、中段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。復按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。查上訴人以被上訴人所有之系爭建物無權占用系爭複丈成果圖所示，編號A部分，面積81平方公尺之土地為由，請求被上訴人拆屋還地，惟被上訴人辯稱其對系爭建物並無事實上處分權，如認其仍為事實上處分權人，其占有A部分土地亦有正當權源等語，依前揭規定，首應由上訴人就其主張被上訴人為系爭建物之事實上處分權人此有利於己之事實負舉證責任，再由被上訴人對其所辯就系爭土地有占有權源等情負舉證之責。

㈢被上訴人應為系爭建物之事實上處分權人：

1.上訴人主張被上訴人為事實上處分權人，雖為被上訴人所否認，並辯稱系爭建物係其親朋好友所興建等語，然而：

①被上訴人自承其自系爭建物興建完成時起，即單獨居住於系爭建物內，並且由被上訴人另行申請新的電表使用、與住在溝皂34號三合院之堂哥共用水錶，一個人繳一個月的水錢等語（見本院卷第129至130頁、第209頁），核與台灣電力公司115年1月28日雲林字第1151650346號函文及裝表供電查詢結果相符（見本院卷第45至46頁、第65至69頁），顯然被上訴人對系爭建物有完全之管領力及排他之占有情形。

②經原審於113年5月21日至現場履勘結果，被上訴人當場陳稱「房子是我的」等語（見原審卷第105頁），嗣後被上訴人雖於審理中改稱是其他親戚所建，提供給其居住等語，然卻始終對何人興建？被上訴人於系爭建物居住與該人間是何法律關係？未來被上訴人應將系爭建物返還給誰？均始終語焉

不詳（見本院卷第130至133頁），參以被上訴人於本院審理時自承：其兄弟姊妹都在外縣市，只有清明節回來掃墓，當地與其相熟的只有住在祖厝老宅即溝皂34號的堂兄及其姪子，堂兄已經80多歲，姪子50多歲，在做雜工等語（見本院卷第131頁），顯然被上訴人的親戚朋友中並無人有意願或資力為被上訴人興建系爭建物，而上訴人陳稱系爭建物興建費用約60萬元，是村裡的工人名為「吳明村」所建，吳明村是向被上訴人請款，他要請款的時候，我親戚錢就寄到我這邊讓他請款等語（見本院卷第129頁），亦足徵系爭建物之興建費用是由被上訴人所交付，且被上訴人對於興建費用、委由何人興建等情均知之甚詳，唯獨對哪個親戚出資興建避重就輕，堪可認定被上訴人抗辯系爭建物為其親戚朋友所建一節，應係臨訟卸責之詞，不足採信。

2.基上，被上訴人應為實際上出資興建系爭建物之人，應可認定被上訴人為系爭建物之事實上處分權人。

㈣被上訴人為有權占有：

1.按共有物之管理，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三分之二者，其人數不予計算。民法第820條第1項定有明文。所謂分管約定乃共有人全體之共同約定，即民法第820條第1項前段所謂「契約另有約定」，例如分管契約（最高法院110年度台上字第1623號判決意旨參照）。再按共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共有物使用、收益或管理方法所訂立之契約，須共有人全體互相表示意思一致，始能成立（最高法院112年度台上字第1341號判決意旨參照）。次按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示；共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內，惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足

以間接推知其效果意思者而言；復按土地共有人既一再否認共有之土地有經共有人成立分管協議之事實，而占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，則依民事訴訟法第277條前段規定，主張成立分管協議之人自應就系爭土地有分管協議之事實負舉證責任。如僅主張自父祖輩或曾祖父輩起，即就占有部分各自使用、收益，且現各繼承人間亦依被繼承人之指示，各分就繼承土地特定區域使用、收益之，並持續至今，互不干涉，持續多年，亦無任何紛爭產生等情，僅在敘述渠等占有使用之情形，尚難認已盡舉證責任（最高法院95年度台上字第765號判決意旨參照）。經查：

①本件被上訴人雖抗辯歷年來先祖間都有默示分管之約定等語，然而，其始終未能明確說明分管契約究竟何時成立？存在於何人與何人之間？是否當時之所有權人都有參與分管契約之訂立？分管契約之具體內容？等契約必要之點，徒以占有使用情形之現況推論分管契約之存在，自難認已盡其舉證責任。

②況且，上訴人之應有部分係經拍賣取得，歷次拍賣公告上明確載明無分管契約等語（見本院卷第95至120頁），被上訴人抗辯上訴人明知土地上有建物還投標就是默認接受建物存在之事實等語（見本院卷第345頁），殊無值採。

2.系爭建物占用系爭土地特定部分，並無明示或默示之分管契約存在，已如前述，被上訴人另以民法第820條第1項抗辯有權占有，經查：

①民法第820條所規範之範圍，乃共有物之處分（第819條）、共有物使用收益所得利益之歸屬分配（第818條）、共有物管理費分擔（第822條）以外之內部關係，均屬之。共有物之管理先依共有人之契約定之，如契約未有約定時，則視管理係保存（第820條第5項）或其他管理（第820條第1項）而分別適用，民法第820條第1項規定之管理，通常係以改良行為及利用行為為其典型，共有物之使用、收益為共有物利用

行為之具體態樣。98年1月23日修正前民法第820條規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」，不僅與土地法第34條之1關於共有不動產處分之特別規定未盡平衡，且共有物之使用、收益及其他利用之管理原則須經共有人全體之同意不易達成，致妨礙共有物之利用，實與物應盡其用原則不符，是以修正後民法第820條規定，管理得以多數決為之，俾共有物管理之順暢，以促進共有物高效率之利用。即共有人依民法第820條第1項為共有人各占有共有物一部之決定，或法院依同條第2項、第3項為此種管理方法之裁定，屬共有物管理決定、裁定之範圍（謝在全著，民法物權論上冊112年9月修訂8版，第390、391、398頁）。準此，共有人除契約另有約定外，以共有人過半數及應有部分合計過半數同意之方式，決定各共有人占有使用共有物特定位置，應屬民法第820條第1項所定共有物之管理，方符民法第820條第1項仿多數立法例，就共有物之管理依多數決為之，以促進共有物有效利用之修正意旨（臺灣高等法院暨所屬法院113法律座談會民事類提案第7號研討結果參照）。是以，共有人依民法第820條第1項之規定，可以多數決決定各共有人占有使用共有物特定位置。

②系爭土地於本院言詞辯論終結前之共有情形如附表一所示，有土地建物查詢資料在卷可憑（見本院卷第229至243頁），上訴人對同意書之形式真正不爭執，經計算後，其中立同意書人之人數已過半數及應有部合計已超過應有部分2分之1，有同意書及蔡通元之繼承系統表、繼承人戶籍謄本附卷可稽（見原審卷第245至247頁、本院卷第215至225頁），堪認被上訴人所有系爭建物占用系爭土地已符合民法第820條第1項之規定，核屬有權占有。

③上訴人固主張被上訴人系爭建物興建完成日期為107年間，但上開同意書簽署日期均為114年8月，顯係臨訟製作，且有多名共有人在107年間並非共有人，不能作為107年同意之依據等語（見本院卷第145至149頁），然而，系爭建物自興建

而成迄今乃持續不間斷占用系爭土地，此為一個狀態事實，而本件所要審理者乃在言詞辯論終結前之事實狀態是否為有權占有或是無權占有，被上訴人所提出之同意書明確記載複丈成果圖製作時間及其測定位置及面積，更足以特定其他共有人同意之具體標的，自為本院認定之依據。且關於同意人數應以本院言詞辯論終結前之土地共有人為採計，已如前述，而本院已剔除言詞辯論終結前已非共有人之部分，上訴人主張同意人數應予剔除107年後才加入之共有人，依上開說明，尚乏所據，附此敘明。

㈤被上訴人之系爭建物既為有權占用系爭土地如系爭複丈成果圖所示編號A，面積81平方公尺之土地，即無需探究上訴人是否有權利濫用之情形。故而，上訴人依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被上訴人拆除系爭建物，返還土地予上訴人及全體共有人，難認為有理由，應予駁回。

七、綜上所述，本件上訴人請求被上訴人拆除系爭建物，返還土地予上訴人及全體共有人，難認為有理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，與本院所持理由雖有不同，結論並無二致。上訴意旨猶執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳秋如

法　官　黃玥婷

法　官　洪儀芳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　林芳宜

附表一

雲林縣○○鎮○○段000地號，面積14,330平方公尺土地				
編號	共有人	應有部分	是否填寫有效同意書	備註
1	蔡梱	48分之4	否	歿，尚未辦理繼承登記，雖由其繼承人蔡吉寫同意書，然未確認其全體繼承人人別，故不予計入，見原審卷第249頁編號47。
2	陳蔡碧月	288分之5	否	歿，尚未辦理繼承登記。
3	蔡春夫	48分之4	是	見原審卷第245頁編號1。
4	蔡天佑	96分之3	是	見原審卷第245頁編號14。
5	蔡東樺	360分之5	是	本件被上訴人，見原審卷第245頁編號2。
6	蔡明泉	360分之5	是	見原審卷第245頁編號3。
7	蔡太國	360分之5	是	見原審卷第245頁編號4。
8	蔡德炭	48分之1	否	
9	蔡竹山	48分之2（登記次序13、29之蔡竹山為同一人，見本院卷第249頁，已更正完畢）	否	歿，尚未辦理繼承登記，雖由其繼承人蔡蘇好寫同意書，然未確認其全體繼承人人別，故不予計入，見原審卷第249頁編號48。
10	蔡金銅	36分之1	是	見原審卷第245頁編號15。
11	蔡茂雄	36分之1	是	見原審卷第245頁編號16。
12	蔡富茂	24分之1	是	見原審卷第245頁編號5。
13	蔡元中	192分之1	否	
14	蔡賢都	192分之1	否	
15	蔡瑤昇	288分之10	否	

16	蔡清厚	2,880分之125	否	
17	蔡清木	2,880分之175	是	見原審卷第245頁編號18。
18	蔡火山	144分之1	是	見原審卷第245頁編號20。
19	蔡通元	144分之1	是	蔡通元之繼承人即為蔡火山、蔡通仁（見本院卷第215至225頁）
20	蔡通仁	144分之1	是	見原審卷第245頁編號22。
21	蔡火騫	96分之3	是	見原審卷第247頁編號35。
22	蔡西光	96分之3	是	見原審卷第245頁編號23。
23	蔡勝正	168分之1	是	見原審卷第245頁編號6。
24	蔡勝復	168分之1	是	見原審卷第245頁編號7。
25	蔡勝其	168分之1	是	見原審卷第245頁編號8。
26	蔡勝賢	168分之1	是	見原審卷第245頁編號9。
27	蔡新旭	48分之1	是	見原審卷第245頁編號10。
28	蔡進新	48分之1	是	見原審卷第245頁編號11。
29	蔡金波	288分之5	是	見原審卷第247頁編號24。
30	蔡火田	144分之1	是	見原審卷第247頁編號25。
31	蔡金鐘	144分之1	是	見原審卷第247頁編號36。
32	蔡明訓	96分之1	否	
33	蔡吳敏	96分之3	否	
34	蔡萬林	288分之10	是	見原審卷第247頁編號27。
35	蔡振聲	144分之1	是	見原審卷第247頁編號28。
36	蔡振元	144分之1	是	見原審卷第247頁編號29。
37	蔡正杉	96分之1	是	見原審卷第247頁編號30。
38	蔡正榮	96分之1	是	見原審卷第247頁編號31。
39	蔡許金月	144分之1	否	
40	蔡太元	480分之1	否	
41	蔡育奇	480分之1	否	
42	蔡仁山	480分之1	否	
43	蔡玉鯉	480分之1	否	
44	蔡岳峰	144分之1	否	
45	蔡喻吉	480分之1	否	

46	呂敦誠	1008分之23	否	本件上訴人。
47	莊凱智	504分之2	否	
48	蔡峻誠	168分之1	是	見原審卷第245頁編號19。
49	蔡雯婷	96分之1	否	
50	蔡沛宸	48分之2	是	見原審卷第249頁編號49。
51	蔡木城	72分之1	是	見原審卷第249頁編號49。
52	蔡錦福	72分之1	是	見原審卷第249頁編號49。
53	劉月娥	168分之1	否	
同意之共有人人數為32人，其應有部分合計為4,032分之2,577。				