

最高法院民事判決

109年度台上字第2032號

上訴人 駱秀針

訴訟代理人 蔡志忠律師

被上訴人 方世樑

三商行股份有限公司

上一人

法定代理人 陳翔玢

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年5月22日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度上字第252號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理由

本件上訴人主張：伊與被上訴人方世樑同為坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○號土地（下稱系爭土地）共有人之一，伊之應有部分為12/63。方世樑未經全體共有人同意，擅於民國91年12月間，占用原判決附圖所示A1部分面積132m²（下稱A1部分土地）興建房屋（下稱系爭房屋），並自103年10月1日起，將之出租予被上訴人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」。方世樑無權占有A1部分土地，無法律上原因而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A1部分土地申報地價年息5%計算之不當得利價額予伊等情。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條之規定，求為命三商行自系爭房屋騰空遷出，方世樑拆除系爭房屋，將占用之A1部分土地返還予伊及其他全體共有人，並給付新臺幣（下同）2萬9,165元，及自106年1月1日起至返還占有土地之日止，按年給付6,839元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

被上訴人則以：系爭土地係方世樑之父母基於與共有人間默示分管約定占有，上訴人之父駱鑑春原為系爭土地共有人之一。方世樑於92年興建、101年增建系爭房屋時，並曾徵得駱鑑春口頭同

01 意。況方世樑於105年8月間，已取得系爭土地共有人過半數及其
02 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，依
03 土地法第34條之1、民法第820條第1項規定，方世樑就A1部分土
04 地乃有權占有。上訴人按其於系爭土地應有部分比例換算僅得使
05 用28.95m²，無從為任何利用，方世樑則可將之出租為使用，其
06 已於106年8月間，將出租三商行所收取之租金，按其他各共有人
07 比例給付完畢。拆除系爭房屋將致方世樑所有之隔鄰房屋龜裂倒
08 塌，並使方世樑遭三商行巨額求償。上訴人於繼承駱鑑春取得系
09 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
10 用等語，資為抗辯。

11 原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上
12 訴人該部分在第一審之訴，係以：按共有物之管理，除契約另有
13 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
14 。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，為98年7
15 月23日修正施行之民法第820條第1項所明定。是次修正之目的，
16 乃為促進共有物之有效利用。倘前開規定修正前所為管理行為，
17 已持續至法律修正後，復已符合修法後所定之多數決人數、比例
18 者，自難認為其管理行為不合法。又為管理行為之時，若僅有應
19 有部分過半，共有人數未過半，事後因共有人數變更，而符合前
20 開法定比例者，本諸促進共有物有效利用之意旨，仍應許其追認
21 ，使成為適法之管理行為。查系爭土地原為方世樑及其他共有人
22 所共有，共有人對系爭土地之管理無契約約定，方世樑未經其他
23 共有人同意，於92年興建系爭房屋108m²、101年增建24m²，共占
24 用A1部分土地132m²，嗣方世樑於103年9月15日與三商行簽立租
25 約，將系爭房屋包括坐落基地出租予三商行，租期自103年10月1
26 日起至108年9月30日，亦屬就系爭土地所為管理行為。方世樑於
27 102年11月21日將系爭土地應有部分1/63移轉予黃詩怡，又於104
28 年11月24日，分別移轉應有部分4/567、186/567、4/567予黃詩
29 怡、林炫及林琦，復於105年6月2日各移轉登記1/567予林于仙、
30 林予婷、林文華等3人，上訴人起訴前，系爭土地之共有人為上
31 訴人、方英明、方東三、方信淳、方世樑及原判決附表（下稱附

表)一編號六至十一所示方世樑之受讓人(下稱林予婷等6人),合計為11人,共有狀態如附表一所示。林予婷等6人於105年12月20日、106年1月11日,兩度具狀表明同意方世樑之管理行為。是方世樑出租系爭房屋之行為(含出租土地),已經系爭土地共有人11人中過半數之7人、應有部分合計過半數之41/63同意。訴訟繫屬中方世樑雖再於106年8月24日,分別將附表二編號十七至二十一所示土地應有部分移轉予鍾雪碧、方鍾金蓮、林鈞澤、方靜、方玉玲等5人(下稱鍾雪碧等5人,與林予婷等6人合稱林予婷等11人),上訴人則將其應有部分讓與如附表二編號十一至十六所示5人(共有人合計21人),鍾雪碧等5人亦表明同意方世樑之出租行為,是同意方世樑管理行為之共有人計12人(方世樑、林予婷等11人),仍超過現共有人之半數。依上說明,方世樑先前於系爭土地興建、出租系爭房屋及基地之管理行為,自屬合法,被上訴人使用A1部分土地,並非無權占有。方世樑占有、出租所受利益,亦非無法律上原因。上訴人請求方世樑返還不當得利,自非有據。至方世樑合法出租後,共有人間如何分配租金利益,則屬另事。從而,上訴人依民法第767條第1項、第821條規定,請求三商行、方世樑分別遷出、拆除系爭房屋,方世樑返還A1部分土地予上訴人及其他共有人,及請求方世樑給付2萬9,165元,暨自106年1月1日起至返還占有土地之日止,按年給付不當得利6,839元,均無理由,不應准許等詞,為其判斷之基礎。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。共有人就共有物之管理所為同意之意思表示,為所有權權能之行使,必已取得所有權應有部分之共有人,始得為之。準此,受讓不動產應有份之新共有人,固得自其取得所有權應有部分後,參與管理方法之決定,惟就其加入共有關係前不符上開規定所為之管理,尚無從事後予以追認,使之溯及適法。查系爭土地原為方世樑及其他共有人所共有,共有人對系爭土地之管理無契約約定,方世樑未經其他共有人同意,於92年興建系爭房屋108m²、101年增建24m²

，嗣於103年10月1日將之出租予三商行，於102年11月21日將系爭土地應有部分1/63移轉予黃詩怡，又於104年11月24日，分別移轉應有部分4/567、186/567、4/567予黃詩怡、林炫及林琦，復於105年6月2日各移轉登記1/567予林于仙、林予婷、林文華等3人，再於訴訟繫屬中之106年8月24日，分別將附表二編號十七至二十一所示土地應有部分移轉予鍾雪碧等5人，方世樑上開建屋、出租行為，係就共有土地所為之管理，為原審所認定之事實。果爾，林予婷等11人，於102年11月21日、104年11月24日、106年8月24日始陸續成為系爭土地所有權人，自不得就方世樑於其等加入共有關係前之建屋、出租行為，事後予以追認，使之溯及適法。原審見未及此，遽謂方世樑先前之管理行為既經林予婷等11人事後追認同意，已符合首揭規定，可溯及認非無權占有及無法律上原因受利益，爰為不利上訴人之判決，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中華民國110年4月28日

最高法院民事第六庭

審判長法官鄭雅萍

法官陳玉完

法官周玫芳

法官王金龍

法官王本源

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國110年5月4日