臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第252號

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　一　人
訴訟代理人　凌瑞隆
　　林建達
被　上訴人　駱秀針
訴訟代理人　蔡志忠律師
　　陳采廷

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國107年3月12日臺灣苗栗地方法院105年度重訴字第73號第一審判決提起上訴，本院於108年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命㈠上訴人三商行股份有限公司應將所屬「美廉社竹南龍山店」自坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○號土地上如附圖即苗栗縣竹南地政事務所民國106年3月28日鑑定圖所示A1部分面積132平方公尺房屋騰空遷出；㈡上訴人方世樑應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○號土地上如附圖即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平方公尺房屋拆除，並將該部分土地返還被上訴人及其他共有人全體；㈢上訴人方世樑應給付被上訴人新臺幣2萬9165元，及自民國106年1月1日起至返還前項占有土地止，按年給付被上訴人新臺幣6839元部分，及該部分訴訟費用之裁判（確定部分除外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用除確定部分外由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟

之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項及第3項分別定有明文，經查，被上訴人起訴主張其為坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○號土地（下稱系爭土地）共有人之一，應有部分為63分之12，並以上訴人方世樑未經共有人之同意，擅自於系爭土地上興建房屋及出租予上訴人三商行股份有限公司（下稱三商行公司）使用，故依據民法第767條、第821條、第179條請求上訴人拆屋還地，並給付不當得利之損害金，惟被上訴人起訴後，於民國106年7月18日就其應有部分之一部分，分別贈與000000000000000000000000等人（下稱○○○等6人）各1260分之1，並均於同年8月2日辦理移轉登記完畢，但因○○○等6人均未聲請參加或承擔訴訟，經本院將本件訴訟繫屬情形通知○○○等6人（見本院卷二第11至16頁），○○○等6人至言詞辯論終結前均未向本院聲請參加或承擔訴訟，是本件訴訟自以原有當事人進行訴訟審理。

二、上訴人三商行公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：伊與上訴人方世樑為系爭土地共有人之一，應有部分為63分之12。又系爭土地之全體共有人並未有分管協議，方世樑未經全體共有人同意，於91年12月間擅自於系爭土地如附圖即苗栗縣竹南地政事務所106年3月28日鑑定圖（以下簡稱附圖）所示A1部分面積132平方公尺部分，興建房屋（下稱系爭房屋；位於苗栗縣○○鎮○○路○段○○○號左側），並將之出租予上訴人三商行公司，方世樑無權占用系爭土地，爰依民法第767條、821條規定，請求方世樑拆屋還地，為利強制執行，併請求三商行公司將所經營之「美廉社竹南龍山店」騰空遷出上開房屋。又方世樑無權占有系爭土地建屋使用，並將之出租予三商行公司，依社會通念，

可能獲得相當於租金之利益，且為無法律上之原因而受有利益，伊自得依民法第179條規定，請求方世樑給付自起訴狀繕本送達後之105年12月31日回溯5年相當於租金之不當得利，暨自106年1月1日起至返還上開占有土地日止，按年給付相當租金之不當得利。又相當租金之不當得利計算，依上開房屋於出租三商行公司前（即101年1月1日起至103年9月30日止），按土地申報總價百分之8計算；上開房屋於出租三商行公司後，按土地申報地價百分之10計算等語。起訴聲請求為判決：1.三商行公司應將所屬「美廉社竹南龍山店」自系爭土地上之系爭房屋騰空遷出。2.方世樑應將系爭土地上之系爭房屋拆除，並將該部分土地返還被上訴人及其他全體共有人。3.方世樑應給付被上訴人新臺幣（下同）5萬2323元，及自106年1月1日起至返還占有土地日止，按年給付被上訴人1萬3,678元。上訴答辯聲明求為判決：上訴駁回。（原審判決判准三商行公司應將起訴聲明之房屋範圍騰空遷出、方世樑應將起訴聲明範圍之土地拆除房屋，並將占用土地返還被上訴人及其他共有人，及應給付被上訴人2萬9165元本息，暨應自106年1月1日起至返還土地日止，按年給付被上訴人6,839元，而駁回被上訴人其餘之訴，僅上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人則未就其敗訴部分提起上訴，此部分業已確定，不另贅述）

二、上訴人則以：被上訴人係繼承其父親○○○而取得系爭土地應有部分，系爭土地附近之土地原為○○○與方世樑之父親○○○、母親○○○○及其他共有人所共有，並各自於占有之土地上建造房屋使用，各共有人默示依占有位置分別管理。系爭土地為方世樑之父母所分管，方世樑於90年初次興建系爭房屋面積108平方公尺，101年又增修建面積24平方公尺，當時，○○○並無阻撓或反對，而口頭同意伊興建。是被上訴人於繼承取得系爭土地14年後始訴請拆屋還地，有違誠信原則。況伊上開建屋之事實上處分行為，已於105年8月間，取得系爭土地之其他共有000000000000000

000000000000000等6人）同意追認，共有人數已超過半數，方世樑及○○等6人之應有部分合計567分之368，亦超過半數，符合土地法第34條之1及民法第820條第1項之規定。另方世樑占有系爭土地興建房屋，並出租予三商行公司，係屬對於共有物之利用行為，本質上為共有物管理行為，依修正前民法第820條第1項規定，方世樑及○○等6人，合計共有人人數及應有部分（共計369/567）已超過半數，所作出上開興建房屋及出租之分管決定，而使系爭土地上原無權占有之建物，因共有人就系爭土地為合法之管理行為，得以除去無權占有之狀況，而屬有權占有系爭土地，且方世樑於106年8月將所收取之租金，按其他各共有人比例給付完畢，足見其他共有人均獲得對價或補償。又系爭土地面積152平方公尺，被上訴人應有部分為63分之12，換算面積28.95平方公尺（8.76坪），亦無法作任何利用，因此行使權利所能取得之利益為零，反觀上訴人及林炫等6人應有部分及人數業已過半，亦可將系爭土地供出租為使用；且若拆除系爭房屋，將影響隔壁上訴人現有之房屋（門牌號碼○○○鎮○○路○段○○○號）龜裂倒塌及系爭土地後面圍牆、土方坍塌，且上訴人花費數百萬元之建築費用將化為烏有，及屆時將面臨三商行所屬美聯社損失數百萬元之巨額賠償，卻對伊損害甚大，其他共有人亦將無租金收入，另要支付清潔費用以避免環境髒亂，且不能解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益，足見被上訴人之請求顯有權利濫用之情等語，資為抗辯。上訴聲明求為判決：㈠原判決不利上訴人部分廢棄，㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回，㈢如受不利判決，願供擔保請准宣告准許免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地為兩造及其他共有人共有，起訴時（105年9月2日）之各共有人之應有部分詳如附表一所示（見原審卷一第65頁至66頁）。

㈡系爭土地如附圖所示A1部分（面積132平方公尺）有方世樑所興建之建物一棟，現由方世樑出租予三商行公司開設「美廉社竹南龍山店」。

四、兩造爭執之事項：

㈠方世樑未先徵得被上訴人之同意，於系爭土地興建系爭房屋後，並將系爭房屋出租予三商行公司經營開設「美廉社竹南龍山店」，是否為無權占用？

㈡若方世樑為無權占用，被上訴人所得向上訴人請求之損害金？其合理金額為何？

五、得心證之理由

㈠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。其立法理由係為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之（如瑞士民法第647條之1、第647條之2、日本民法第252條、義大利民法第1105條、第1106條、第1108條、奧國民法第833條、德國民法第745條），爰仿多數立法例而修正，此即為民法第820條第1項於98年1月23日修正理由。而共有物之管理行為是否適法，固應以參酌管理行為之法律規定，然若之前管理行為已持續至法律修正後，且已符合修正後之法律規定，自難認為其管理行為未符合法律規定，此時若再否定其管理行為，自與促使共有物有效利用之修法目的有所違背，尚非允當，甚且，為管理行為之時，若僅有應有部分過半，共有人數未過半，事後因共有人數變更，而符合應有部分過半及共有人人數過半之情形，基於促使共有物有效利用之精神，仍應認為得追認先前之管理行為，使其成為適法之管理行為。（參見台灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民事類提案第7號，審查意見及研討結果亦同此見解）。經查：

1.被上訴人主張方世樑未經全體共有人同意，擅自於91年12月間在系爭土地如附圖所示A1部分面積132平方公尺部分上興

建系爭房屋等情，上訴人對此則辯以方世樑係於92年初次興建面積僅108平方公尺，次於101年增修建面積24平方公尺等語，第查，附圖所示A1部分之面積目前係132平方公尺，然參酌系爭土地之房屋，於91年12月開始課稅，當時記載之課稅面積為107.9平方公尺，與方世樑所述之108平方公尺相當，此有苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書附卷可參（見原審卷一第303頁），可見91年12月開始課稅時，其面積尚未達132平方公尺，合理推論，目前之面積，應係事後所增建，而被上訴人雖主張91年12月起造時之面積為132平方公尺，惟未能提出其他更為有利之證據，自以上訴人所主張之情形較為可採，然就現況而言，被上訴人主張方世樑現係以如附圖所示A1部分面積132平方公尺部分之系爭房屋占用系爭土地部分，仍屬可採。

2.次查，被上訴人主張方世樑於系爭土地上陸續興建系爭房屋後，又將系爭房屋之現況出租予三商行公司等情，上訴人則陳稱：方世樑於103年9月15日與三商行公司簽立房屋租賃契約書，約定由方世樑將系爭房屋出租予三商行公司，租期自103年10月1日起至108年9月30日，約定租金，第一年至第三年為每月租金3萬3000元、第四年及第五年每月租金為3萬4000元（另事後方世樑同意將104年度之租金降為1萬7000元，及105年2月1日起至106年1月31日為止同意降為3萬元），以上亦有三商行公司所提出之房屋租賃契約書及租約修訂協議書附卷可參（見原審卷二第39頁至45頁）。是見方世樑於系爭土地興建系爭建物後，確有將系爭房屋出租，而該出租房屋之行為，亦包含使用土地部分，則其出租房屋之行為，亦可認為係屬土地之管理行為。

3.又查，方世樑於102年11月8日將其應有部分63分之1贈與○○○，並於同年月21日辦理登記完畢，而出租系爭房屋（含系爭土地）後，又於104年11月2日分別將應有部分567分之4、567分之186、567分之4，以買賣為原因，分別移轉登記000000000名下，並於同年月24日登記完畢，是累

計0000000000人於依序因方世樑之贈與及買賣等原因，分別取得應有部分567分之13、567分之186、567分之4（見原審卷一第116頁、第65頁），另方世樑又將其剩餘應有部分，於105年4月29日各贈與應有部分567分之1予○○○、00000000人，並於同年6月2日辦理登記完畢（見原審卷一第66頁），是被上訴人起訴時，系爭土地之共有人已達11人之多（詳附表一），而○○等6人於原審105年12月20日已與方世樑共同具狀陳稱其等業已依民法第820條第1項之規定，同意方世樑出租之管理行為（見原審卷一59頁至61頁），事後更於106年1月11日分別具狀向原審表示渠等同意方世樑之管理行為（見原審卷一第115頁至156頁），是見方世樑出租系爭房屋之行為（含出租土地）即可因系爭土地之共有人達7人，及應有部分合計41/63（即163/567+13/567 +186/567+4/567+1/567+1/567+1/567=369/567，即約65%），而可認為方世樑先前之管理行為，已符合民法第820條第1項所規定之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，方世樑事後雖又於106年8月8日以贈與為原因，將其部分應有部分再移轉予附表二所示編號十七至二十一之其他共有人，並於同年月24日辦理移轉登記完畢（見本院卷二第23至24頁、第115頁至121頁），而受讓之共有人具狀表示同意方世樑出租行為（見本院卷二第113至114頁），同意方世樑之出租行為之共有人人數又增加5人，對於共有人過半數乙節，更係有增無減，是方世樑於系爭土地興建建物及將系爭房屋出租三商行使用，已屬合法管理行為。而方世樑出租系爭土地予三商行公司既屬合法管理行為，則渠等占用系爭土地之使用行為自難認為係無權占用。

㈡復按不當得利請求權之成立，須以無法律上之原因受有利益，致他人受有損害，該他人始得依不當得利之法律關係向受利益人請求返還其所受利益，此觀諸民法第179條之規定甚明。查方世樑出租系爭房屋之行為既包含土地之使用，則其管理系爭土地行為，業經部分共有人事後追認同意，已符合

民法第820條第1項所規定之共有人過半數及其應有部分合計過半數之規定，則方世樑使用及出租系爭土地部分，既已屬合法管理系爭土地之行為，自難認為方世樑出租系爭土地之行為為無法律上之原因，是被上訴人依據民法第179條之規定請求方世樑給付返還所受利益，自非有據。至於方世樑合法出租後，共有人間如何分配租金利益，則屬另一事實及法律問題，非本案所得審究，併此敘明。

㈢綜上所述，被上訴人主張上訴人為無權占用，占用系爭土地為無法律上之原因，尚非有據，上訴人所辯尚屬可採，從而，被上訴人依據民法第767條、第821條、第179條之規定請求：1.三商行公司應將所屬「美廉社竹南龍山店」自系爭土地上之系爭房屋騰空遷出。2.方世樑應將系爭土地上之系爭房屋拆除，並將該部分土地返還被上訴人及其他全體共有人。3.方世樑應給付被上訴人2萬9165元，及自106年1月1日起至返還占有土地日止，按年給付被上訴人6893元，均不應准許，原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，尚有未合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。另本件被上訴人於原審及上訴後均未請求供擔保請准宣告假執行，且本件業經本院為被上訴人敗訴之判決，上訴人上訴聲明答辯求為判決如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，應無必要，附此說明。

㈣本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，末此敘明。

六、據上結論：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

民事第六庭　審判長法　官　盧江陽

法　官　楊熾光

法　官　許石慶

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條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。

書記官　江玉萍

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

附表一：（起訴前系爭土地之共有狀態）

編號	共　有　人	應有部分	備　　註
一、	駱秀針	12/63	
二、	○○○	9/189	
三、	○○○	9/189	
四、	○○○	4/63	
五、	方世樑	163/567	
六、	○○○	1/567	受讓自方世樑
七、	○○○	13/567	同上
八、	○○○	186/567	同上
九、	○○○	4/567	同上

（續上頁）

十、	○○○	1/567	同上
十一、	○○○	1/567	同上

附表二：（起訴後系爭土地之共有狀態）

編號	共有人	應有部分	備註
一、	駱秀針	234/1260	
二、	方英明	9/189	
三、	方東三	9/189	
四、	方信淳	4/63	
五、	林予婷	1/567	
六、	方世樑	43/567	
七、	黃詩怡	13/567	
八、	林炫	186/567	
九、	林琦	4/567	
十、	林于仙	1/567	
十一、	駱俊榮	1/1260	受讓自駱秀針

（續上頁）

十二、	鄭雲心	1/1260	同上
十三、	陳采廷	1/1260	同上
十四、	陳宛彤	1/1260	同上
十五、	陳品竹	1/1260	同上
十六、	陳正德	1/1260	同上
十七、	鍾雪碧	5/5670	受讓自方世樑
十八、	方鍾金蓮	5/5670	同上
十九、	林均澤	40/567	同上
二十、	方靜	40/567	同上
二一、	方玉玲	40/567	同上