

裁判字號：最高法院 101 年台上字第 224 號民事判決

裁判日期：民國 101 年 02 月 16 日

裁判案由：拆屋還地

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第二二四號

上訴人 徐明定
徐明貴

共同

訴訟代理人 劉昌崙律師
甘存孝律師

被上訴人 林淑惠
建富汽車股份有限公司

上一人

法定代理人 周詠順 住同上

共同

訴訟代理人 郭睦萱律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國一〇〇年六月二十一日台灣高等法院第二審判決（九十九年度重上字第七五七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：坐落新北市○○區○○段二三五之一一地號土地（下稱系爭土地）為伊所共有（上訴人徐明定應有部分四分之三、徐明貴應有部分四分之一），系爭土地上如第一審判決附圖（下稱附圖）一所示編號A 之地上建物（門牌號碼：新北市○○區○○路二段二三五號之一，下稱系爭建物）為被上訴人林淑惠所有，並出租予被上訴人建富汽車股份有限公司（下稱建富公司）作為汽車保養服務廠使用。惟林淑惠就系爭建物竟無權占用系爭土地如附圖一編號A 所示部分，面積四百八十五平方公尺，且未經伊同意將系爭建物出租予建富公司，建富公司亦屬無權占有等情。爰依民法第七百六十七條規定，求為命建富公司由系爭建物遷出，林淑惠將系爭建物拆除，並將土地返還予伊之判決。

被上訴人則以：上訴人與訴外人徐朝藤就系爭土地口頭約定將包含系爭土地、同段二三五號土地（下稱二三五號土地）在內之共有土地交換使用，嗣徐朝藤於民國八十二年間死亡，徐朝藤之繼承人徐明男輾轉取得系爭土地及系爭建物之所有權，並於八十五年間與上訴人訂立「共有土地交換使用契約書」（下稱系爭使用契約），再於九十一年間將系爭建物出賣讓與林淑惠，依系爭使用契約，林淑惠就系爭土地為有權占有，林淑惠將系爭建物出租

予建富公司，該公司亦為有權占有等語，資為抗辯。林淑惠並提起反訴主張：伊為同段二三五號土地所有權人，若法院認系爭使用契約無效或解除，則上訴人占有二三五號土地，亦為無權占有等情，依民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定，求為命上訴人將二三五號土地如附圖二編號A、B、C 部分返還予林淑惠及全體共有人之判決。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭土地原為上訴人與徐朝藤共有，上訴人原應有部分各四分之一，徐朝藤應有部分為二分之一。徐朝藤於八十二年死亡，其應有部分二分之一由其全體繼承人繼承，嗣全體繼承人於九十四年將該應有部分移轉登記為國有用以抵繳遺產稅。徐明定再於九十六年向財政部國有財產局買受該應有部分，並辦理所有權移轉登記。系爭土地現為徐明定應有部分四分之三、徐明貴應有部分四分之一。系爭土地上，坐落有未辦保存登記之系爭建物，由徐明男於九十一年間出售予林淑惠，嗣林淑惠出租予建富公司作為汽車保養服務廠使用。系爭使用契約立約人之甲方為上訴人，乙方為徐朝藤之全體繼承人（誤載為徐朝藤）之事實，為兩造所不爭執。次查系爭使用契約載明：立契約書人雙方約定就新北市○○區○○段第二三五、二三五之一一、二三三、二三三之六號土地中部分土地辦理交換使用等事宜，其中該契約書附圖A、B、C、D部分，面積合計約九二四點八二五平方公尺為甲方提供予乙方作為土地交換部分，附圖E、F、G 部分，面積合計約九二四點六七五平方公尺，為乙方提供予甲方作為土地交換部分。復於第三條、第五條約定：「上述土地自本契約簽訂日起雙方土地應交換使用，並同意對方在交換所得之土地上建築物作任何使用。」「本契約書對雙方之買受人、繼承人、受讓人具同等效力。」故由各共有人買受、繼承或受讓應有部分之人，不但為前開第五條所約定之人，即僅由各共有人買受、繼承或受讓土地使用權之人，亦屬之。而系爭建物一部分由徐朝藤興建，一部由徐明男興建，業據徐明男證述明確，徐朝藤死亡後經全體繼承人同意由徐明男繼承系爭建物，復有徐朝藤全體繼承人所出具之說明書可憑。林淑惠係由徐明男受讓系爭建物，為兩造所不爭，則林淑惠自為系爭使用契約所稱之受讓人，而有權占有系爭土地。至上訴人雖主張徐朝藤在系爭土地上建築系爭建物時，已出具承諾書，承諾於該土地地目變更時，即將系爭建物拆除，茲系爭土地之地目已由「田」變更為「旱」，林淑惠應依該承諾書拆除系爭建物云云，然兩造就系土地並無具體開發計畫，難認該承諾書之條件已成就，況徐朝藤書立該承諾書後，徐朝藤繼承人復與上訴人訂立系爭使用契約，則有關係爭土地如何使用，自應依該契約之約定而非該承諾書。另上訴人又主張：林淑惠並非系爭土地之共有人，無法依系爭使用契約提供系爭土地予上訴人使用，其亦得依給付不能及不完全給付之規定解除契約云云，因林淑惠係依系爭使用契約取得對於系爭土地之使用權，並非系爭使用契約之當事人，無從由上訴人向林淑惠為契約之解除，其上述主張，均難採取。林淑惠既有權使用系爭

土地，則其將系爭建物出租予建富公司，建富公司亦取得系爭土地之使用權。從而，上訴人依民法第七百六十七條規定，為上開之請求，自非所許。再查本件林淑惠提起反訴，係以本訴請求有理由，始就其聲明為裁判之預備反訴，而系爭使用契約並非無效，亦未經合法解除，上訴人之請求為無理由，已如前述，自無就預備反訴為裁判必要，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張與舉證為不足採之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴；並將第一審駁回林淑惠之反訴部分廢棄。

查民法第七百六十七條第一項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第四百六十七條第二項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事。本件系爭建物一部分由徐朝藤興建，一部由徐明男興建，徐朝藤死亡後經全體繼承人同意由徐明男繼承系爭建物，徐明男根據系爭使用契約就系爭建物有權使用系爭土地，該使用契約第五條復約定雙方之買受人、繼承人、受讓人具同等效力，徐明男再於九十一年將系爭建物出售予林淑惠，嗣林淑惠再出租予建富公司作為汽車保養服務廠使用，乃原審所合法確定之事實。則徐明男將系爭建物出售交付予林淑惠時，亦同時將其對於系爭土地之占有移轉予林淑惠，林淑惠再將系爭建物出租交付予建富公司時，亦同時將其對於系爭土地之占有移轉予建富公司，依上說明，被上訴人自均取得占有系爭土地之正當權源。至徐朝藤於八十二年間所出具之承諾書，係其對上訴人所為之承諾，有承諾書可稽（見原審卷八〇頁），僅能在上訴人與徐朝藤間發生效力，基於債之相對性，尚無拘束被上訴人之效力。再林淑惠所提起之反訴，係以系爭使用契約經法院認定為無效或經解除，其占有系爭土地為無權占有為前提，始請求法院審判，乃其所陳明（見一審卷（一）一二四頁反面、一四九頁），即以上訴人之請求有理由，為該反訴審判之停止條件，原審既認定系爭土地使用契約並非無效或經解除，林淑惠非無權占有，則其請求對反訴審理之條件並未成就，自毋庸對之審判。原審為上訴人不利之判決，雖非全以此為據，但結果初無二致，亦仍應維持。又其餘贅述之理由，與判決結果不生影響。上訴論旨，執此並以原審認定事實、取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 二 月 十六 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 鄭 傑 夫

法官 陳 玉 完

法官 陳 國 禎

本件正本證明與原本無異

書記官

中 華 民 國 一〇一 年 三 月 一 日

m

資料來源：司法院法學資料檢索系統