臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第175號

原　　告　黃明端

000000000000000000

訴訟代理人　張名賢律師

被　　告　林秋薇

訴訟代理人　陳樹村律師

　　林家正律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段000 ○000 ○00000地號土地上，如附圖編號613(7)、613(8)、613(9)、613-1(8)、613-1(9)、613-1(10)、612(40)所示部分之建物及如附圖編號613(10)、613-1(12)所示部分之圍牆均拆除，並將上開部分土地騰空返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣370萬元供擔保後，得假執行。但若被告以新臺幣1,105萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時，原聲明：被告應將高雄市○○區○○段000○00000地號土地上如附圖編號613(7)、613(8)、613(9)、613-1(8)、613-1(9)所示之建物拆除並將該部分土地騰空返還原告及全體共有人，嗣經本院會同兩造及地政機關至現場履勘測量後，依被告實際占用之範圍，就高雄市○○區○○段000○00000地號土地部分，擴張請求範圍及於如附圖編號613(10)、613-1(10)、613-1(12)所示部

分；另追加請求被告拆除坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖編號612(40)所示部分，並騰空返還上開部分土地，而變更聲明如後所示。核原告所為，係擴張應受判決事項之聲明，並本於被告以同一建物占用相鄰土地之同一基礎事實所為訴之追加，均與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：高雄市○○區○○段000○000○00000地號土地（重測前為均高雄市○○區○○段000地號土地，下均逕以地號稱之，合稱系爭土地）為原告與其他共有人所共有，被告為門牌號碼高雄市○○區○○路00號建物（未辦保存登記，下稱系爭建物）之事實上處分權人。系爭建物及其圍牆坐落於系爭土地上如附圖編號613(7)、613(8)、613(9)、613-1(8)、613-1(9)、613-1(10)、612(40)、613(10)、613-1(12)所示部分，然被告對於上開占用部分均無合法權源，為無權占有（面積詳如附表所示），已妨礙原告就系爭土地所有權之行使，爰依民法第767條及821條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將坐落高雄市○○區○○段000 ○000 ○00000地號土地上，如附圖編號613(7)、613(8)、613(9)、613-1(8)、613-1(9)、613-1(10)、612(40)所示部分之建物及如附圖編號613(10)、613-1(12)所示部分之圍牆均拆除，並將上開部分土地騰空返還原告及全體共有人。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物是被告祖先林芹住在系爭土地時興建。林芹死亡後，系爭土地由林芹長房長男及各房長男子孫繼承；系爭建物則由長房次男子孫即林八卦一支繼承，之後由林古木即被告祖父一支繼承並使用至今。系爭土地與建物原本同屬林芹所有，後由不同之人取得，依民法第425條之1規定應成立法定租賃關係。另系爭建物雖曾因空間不足而增建、修建，然原有檜木結構仍然存在，且經大房之長輩林清標同意，足認改建已經得到族人同意，是前開法定租賃關係

自不因改建而消滅。即使上開法定租賃關係不存在，系爭土地及系爭土地上諸祖厝（含系爭建物）於大正4年間，分經林芹長男子孫、他房次男子孫繼承後，長男子孫均有向他房次男子孫收取地價稅，作為使用土地的對價。因此，被告與大房一支之林文國、林文豹、林文忠、林文風之間已成立不定期租賃關係。原告受讓上開四人之應有部分，依89年5月5日施行前民法第425條之規定，應受該租賃關係拘束。另原告是土地開發商，購買土地前不可能未到現場勘查而不知系爭土地上有系爭建物存在。原告明知上情情形仍然買受應有部分，再請求拆屋還地，屬於權利濫用等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（重訴卷一第118頁）：

㈠原告為系爭土地之共有人。

㈡被告為系爭建物之事實上處分權人。

㈢系爭建物（稅籍編號：00000000000)原房屋稅經歷年限67年，結構木造，於民國87年清查原木造房屋註銷稅籍，另增建加強磚造第1層樓房屋，房屋稅自86年7月起課，又於91年因清查增建加強磚造第2層樓房屋，房屋稅自91年7月起課。

㈣系爭房屋原設籍時納稅義務人為林古木（即被告祖父），持分1/1；於57年2月經法院拍賣由高雄合會鳳山分公司承受，持分1/1；於71年9月移轉予林明自（即林古木胞弟），持分1/1；又於71年10月移轉予林慧賓（即被告之父），持分1/1；後於112年12月變更納稅義務人為被告，持分1/1，截至查復日（115年2月9日）止，該納稅義務人名義未再變更。

四、得心證之理由

㈠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。次按，以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅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。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號民事判決意旨參照）。查系爭建物及其圍牆坐落於系爭土地上如附圖編號613(7)、613(8)、613(9)、613-1(8)、613-1(9)、613-1(10)、612(40)、613(10)、613-1(12)所示部分，面積各如附表所示等情，有本院勘驗筆錄及現場照片、附圖即高雄市仁武區地政事務所105年5月12日仁法土字第15000號土地複丈成果圖及土地面積分析表在卷可佐（重訴卷一第197至213頁），被告就系爭建物有事實上處分權等情，則為兩造所不爭執，已如前述。被告既抗辯其就系爭土地有占有權源，揆諸前揭說明，自應就其主張之占有權源存在負舉證責任。

㈡被告主張對系爭土地具民法第425條之1之法定租賃關係，為無理由：

1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項前段定有明文。是上開規定之適用，須以土地及其上房屋原同屬一人所有為其前提，被告既據此主張其就系爭土地具有合法占有權源，自應就該前提事實負舉證之責。

2.被告雖主張系爭土地及系爭建物原均為林芹所有，系爭建物係林芹居住於系爭土地時所興建，嗣林芹死亡後，系爭土地由林芹長房長男及各房長男子孫繼承，系爭建物則由長房次男子孫即林八卦一支繼承，再由林古木即被告祖父一支繼承並使用至今，並提出系爭土地日據時期人工登記謄本、祭祀公業林芹公派下子孫系統表為證。然查，依系爭土地日據時期人工登記謄本（重訴卷一第297至306頁）僅可見系爭土地於大正4年間（即民國4年間）登記為林旺興、林總、林添福、林氏生、林壇、林曲等人所有，並無林芹曾取得系爭土

地之記載，亦無從由該土地登記資料證明系爭建物係林芹所興建或所有。再參諸被告提出之祭祀公業林芹公派下子孫系統表（重訴卷一第429頁），林旺興、林總、林添福、林壇、林曲等人分屬林芹第5、6、7代子孫，並非同一世代，其中林添福、林曲亦非長男子孫，林氏生更未見於前揭系統表，則上開土地登記情形，亦難與被告所稱林芹死亡後「系爭土地由長房長男及各房長男子孫繼承，土地上房屋則由長房次男子孫繼承」之房地分配情形相互吻合。此外，卷內復無鬮書、分家文件或其他客觀證據，足以證明系爭土地與當時其上房屋曾同屬林芹所有，或所謂林芹所建房屋嗣由林八卦一支取得，並輾轉由林古木一支繼受等情。是被告所舉上開證據，尚不足證明系爭土地及當時坐落於其上之房屋曾同屬林芹一人所有，自難認被告就民法第425條之1所定之前提事實已盡舉證之責。

3.另縱認系爭土地與其上原有之房屋曾同屬林芹所有，並嗣後分配為不同人所有，而有民法第425條之1規定之適用，然民法第425條之1第1項所稱房屋得使用期限，應以房屋通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情形，依社會通常觀念認定之。該項租賃關係，除當事人有特別約定外，於原有房屋不堪通常使用時消滅。倘房屋受讓人未經基地所有人同意，逕予改建以延長房屋使用期限，當非立法本旨所許（最高法院114年度台上字第2131號判決意旨參照）。依系爭建物稅籍資料，原稅籍所載為木造房屋，該木造房屋於87年清查時註銷稅籍；現存加強磚造第1層則自86年7月起課房屋稅，第2層自91年7月起課。又證人即被告同宗族人林延能於本院審理時證稱：系爭建物有重新蓋過，之前是平房，後來拆掉再蓋新的等語（重訴卷一第407頁）；證人即被告同宗族人林政廣亦證稱：林古木以前的房子是木造的，後來拆除後再建新的等語（重訴卷一第417頁）。依前開稅籍資料與證人證述相互勾稽，足認原有木造房屋業經拆除，現存系爭建物則係其後所重建之加強磚造建物。則縱

認原木造房屋曾有民法第425條之1法定租賃關係存在，該租賃關係既係以原有房屋得使用期限為其存續期間，自不能因原房屋拆除重建，即當然延續及於重建後之系爭建物。被告雖主張現存系爭建物仍保存原有之檜木樑柱，並提出照片為證（重訴卷一第165頁、重訴卷二第32頁）。然觀諸該照片，僅見金屬建材間有紅棕色結構，尚無從由照片本身確認其材質確屬原木造房屋之檜木樑柱，該結構所在位置及其與原木造房屋結構間之關係亦屬不明。況縱認重建時確有局部沿用原房屋之木料或建材，亦不足因此即認原木造房屋主要構造仍存續，是被告此部分主張，尚不足採。

4.至被告另稱改建時已得長輩林清標默示同意，故原法定租賃關係不因改建而消滅等語（重訴卷二第34頁），並提出照片為證（重訴卷一第173至177頁）。然前開照片均未標明拍攝日期，尚難僅憑該等照片認定係於系爭建物改建期間拍攝。縱認該等照片確係系爭建物施工當時之情形，亦至多僅能證明部分族人知悉施工而未表示反對，仍不足證明當時基地所有權人均已同意拆除原有房屋及另行重建，並使原以舊屋得使用期限為限之基地利用關係繼續延長至重建後之系爭建物。被告單以林清標之默示同意，即主張原法定租賃關係於舊屋拆除重建後仍繼續存在，亦難憑採。

㈢被告主張對系爭土地具不定期租賃關係，為無理由：

1.按民法第421條第1項所謂租賃，須物之出租人與承租人對租賃物及租金有具體而確定之意思表示一致，始能成立。尚難單憑代繳租稅一端，即認代繳人與物之所有人間有租賃關係存在（最高法院86年度台上字第791號判決意旨參照）。又按土地有納稅義務人行蹤不明、權屬不明、無人管理或土地所有權人申請由占有人代繳之情形者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦，土地稅法第4條第1項定有明文。準此，土地使用人負擔、代繳或分攤地價稅之原因非一，自不得僅以使用土地之人曾負擔地價稅，即逕認其所支付之款項具有租金性質，仍應視當事人間

有無以提供土地使用收益及支付租金為內容之意思表示合致而定。

2.被告雖主張大房一支歷年向他房次男子孫收取地價稅，作為使用土地之對價，故其與林文風等大房一支子孫間已成立不定期租賃關係（重訴卷二第32頁）。然依被告提出之另案陳述意見狀（重訴卷一第163頁），林氏家族土地早年係由管理人向「每戶每房」收取當年家族地價稅，再統籌繳納。依其記載之收取對象及方式觀之，較接近林氏各房就家族土地所生稅捐共同分擔，再由管理人統籌繳納之情形，尚難認係由土地出租人向特定土地使用人收取使用土地之對價。又證人林政廣於本院審理時證稱：地價稅一年大約新臺幣1,000多元，早期係林清標處理，後來均由林玉枝處理等語（重訴卷一第416頁）；而依其提出之資料，稅捐機關於67年間曾函知林玉枝、林富雄，說明為便利繳納地價稅，而以「土地使用人林富雄」列為稅單管理人（重訴卷一第431頁）。參以前揭祭祀公業林芹公派下子孫系統表所示，林玉枝、林富雄分別為林芹第4房、第3房之子孫，均非被告所稱出租土地予其他房支之大房一支。足見實際參與收取、管理或繳納地價稅之人，並不限於被告所稱之大房一支，而係分屬不同房支之林氏族人，此與被告所稱「大房一支將土地出租予他房子孫，並向其收取租金」之情形已有未合；反較與前揭由各房分擔家族土地地價稅，再由特定族人統籌處理之情形相符。況被告迄未提出租約、租金收據、帳冊或其他資料，證明林文風等人曾與被告或其前手就系爭土地之出租範圍、租金數額或計算方式達成合意，亦未證明其所稱繳納之地價稅係依系爭建物實際占用土地之面積計算，而非依戶、房支或其他方式分攤。是即使被告或其前手歷年確曾負擔部分地價稅，亦僅足證明其有分擔系爭土地稅捐之事實，尚不足據此推認其與林文風等人間存有以使用收益系爭土地及支付租金為內容之租賃意思表示合致。被告主張其與林文風等人間成立不定期租賃關係，自難憑採。

3.另縱認被告與林文風等人確有租賃關係存在，然土地共有人未經其他共有人同意將共有土地之特定部分出租，該租約對於其他共有人不生效力（最高法院83年度台上字第1139號判決意旨參照）。查系爭土地除林文風等人外，尚有其他共有人，有系爭土地異動索引在卷可佐（審重訴卷第83至134頁、重訴卷二第41至67頁），被告復未舉證證明林文風等人將系爭建物所占用之土地部分提供予被告或其前手使用、收益，曾經其他共有人同意，則縱認前開租賃關係存在，其效力亦僅存在於林文風等出租人與被告或其前手間，尚不及於未經同意出租之其他共有人。被告雖另主張，原告嗣自林文風等人受讓系爭土地應有部分，依89年5月5日修正施行前民法第425條規定，前開租賃關係對原告仍繼續存在等語。惟按修正前民法第425條所定「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在」，其規範效果係使受讓人於受讓出租人所有權之範圍內承受原出租人之地位，並不因此使原僅存在於部分共有人與承租人間、對其他共有人原不生效力之租賃關係，擴張其效力而及於其他共有人。依系爭土地異動索引所示，原告就系爭土地之應有部分係先後自林文風等人及其他多名共有人受讓取得，並非全數受讓自林文風等人。是即使原告就其自林文風等人受讓之應有部分，應依修正前民法第425條規定承受原出租人之地位，亦僅止於該部分應有部分之法律關係；至原告自其他未參與出租之共有人受讓之應有部分，以及其他現仍存在之共有人之應有部分，均不因修正前民法第425條之規定而受前開租賃關係拘束。原告既為系爭土地之共有人，並為不受前開租賃關係拘束之其他共有人全體利益，請求被告返還系爭土地，被告自不得僅以其與林文風等部分共有人間之租賃關係，對抗原告本件請求。從而，被告援引89年5月5日修正施行前民法第425條，主張原告應受前開租賃關係拘束，亦不足據為其有權占有系爭土地並對抗原告本件請求之依據。

㈣被告主張原告本件請求為權利濫用，亦無理由：

按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院97年度台上字第1029號判決意旨參照）。被告雖以原告為土地開發商，於購買系爭土地前不可能未至現場勘查，應已知悉系爭土地上存在系爭建物，猶買受系爭土地應有部分後訴請拆屋還地，主張原告有權利濫用之情形。惟知悉土地上存在他人建物，與知悉該建物具有合法占有土地之權源，尚屬二事。被告既未能證明其就系爭土地具有前述法定租賃或不定期租賃等合法占有權源，即使原告買受系爭土地應有部分時已知悉系爭建物存在，亦不能因此即認其嗣後行使所有權有何不當。又原告本於系爭土地共有人之地位，請求排除無權占有，以除去對系爭土地所有權之妨害，回復系爭土地之完整利用及圓滿支配狀態，本屬所有權之正當行使。被告雖可能因拆除系爭建物而受有不利益，然尚無證據足認原告提起本件訴訟係以損害被告為主要目的，亦無其他事證足認原告行使權利有違誠信原則。從而，被告主張原告本件請求構成權利濫用，亦無理由。

五、綜上，被告未能證明其就系爭土地具有民法第425條之1所定法定租賃關係或不定期租賃關係，其就系爭建物及圍牆占用系爭土地之部分，即屬無權占有；原告本件請求亦無權利濫用之情形。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告拆除如附圖編號613(7)、613(8)、613(9)、613-1(8)、613-1(9)、613-1(10)、612(40)所示部分之建物及如附圖編號613(10)、613-1(12)所示部分之圍牆，並將前開部分土地騰空返還予原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，被告亦陳明願供擔保聲請免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當

之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　孫文玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　鄭琰銘

附圖：高雄市仁武區地政事務所105年5月12日仁法土字第15000號土地複丈成果圖

附表：

編號	占用部分	面積（平方公尺）	備註
1	613(7)	28	系爭建物主範圍
2	613(8)	7	系爭建物主範圍
3	613(9)	87	系爭建物主範圍
4	613-1(8)	12	系爭建物主範圍
5	613-1(9)	43	系爭建物主範圍
6	613-1(10)	26	系爭建物主範圍
7	612(40)	29	系爭建物主範圍
8	613(10)	16	系爭建物圍牆及圍牆內空地
9	613-1(12)	4	系爭建物圍牆及圍牆內空地