臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度簡上字第75號

上訴人 邱茂章

訴訟代理人 蔡翔安律師

被上訴人 吳陳素花

訴訟代理人 涂國慶律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年5月16日本院嘉義簡易庭111年度嘉簡字第942號第一審判決提起上訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原告起訴主張：

(一)被上訴人為坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號土地(下稱系爭土地)共有人之一，權利範圍為3846/17200，上訴人未得全體共有人之同意而搭蓋或以事實上處分權人及占有人使用門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○道○00號之違章建築(下稱系爭房屋)，無權占用系爭土地面積如附圖所示A部分面積64平方公尺，爰依民法第765條、第767條第1項、第821條等規定，提起本件訴訟等語。

(二)否認上訴人主張之買賣契約，且該買賣契約業已超過15年之請求權時效，況買賣契約書所載地號及權利範圍、面積均與系爭土地無關。又卷內並無資料可佐證系爭房屋賣給上訴人父親邱清陣，且亦無任何買賣移轉之事實，當初在原審僅是針對62年9月20日、62年9月27日契約書形式上真正不爭執，但實質上真正是有爭執的。且系爭房屋於62年9月20日由吳奇才向蔡慎儀買受後旋即於62年9月27日再轉賣予上訴人，此與經驗法則有違，如欲買受房屋何以不到7日即放棄所有權轉賣給他人？上訴人未曾證明吳奇才曾受領系爭房屋之交

01 付，無法證明其為房屋所有權人出賣其所有之房屋。

02 (三)系爭房屋材質為竹(木)造，依買賣契約書上記載確為平房竹
03 造，距今已超過該竹(木)造房屋耐用年限10年數倍之久，系
04 上訴人為避免系爭房屋之屋頂、牆壁倒塌之補強修繕行為，
05 可見系爭房屋牆面破損、系爭房屋原結構根本無法維持遮風
06 避雨之要件，若除去增加之鐵皮浪板後，僅存木材屋樑，根
07 本無從達到遮風避雨之要件，應無民法第425-1條之適用。
08 且系爭房屋坐落系爭土地亦無默示分管之契約。

09 (四)聲明：1、上訴駁回。2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

10 二、上訴人即被告則以：

11 (一)系爭房屋係吳奇才於62年9月20日向訴外人蔡水樹之管理人
12 即訴外人蔡慎儀所購買，邱清陣再於62年9月27日向吳奇才
13 所買受，而因早年地籍資訊落後，以及買賣交易不嚴謹，致
14 系爭買賣契約書上「土地標示」記載「土地坐落：竹崎鄉瓦
15 厝埔段捌參柒地號」，此乃將鄰地837-6地號土地為錯誤登
16 記於其上，致生系爭房屋與其坐落基地未屬同一。

17 (二)邱清陣向吳奇才買受系爭房屋時，吳奇才亦為系爭土地共有
18 人之一，可知系爭房屋與系爭土地原屬同一人所有，僅因買
19 賣過程中發生系爭房屋坐落基地登載錯誤情事，導致房、地
20 所有權人不同。

21 (三)依實務見解，事實上處分權人為民法第425-1條之適用對
22 象，且本條所謂「同屬一人」包含土地房屋同屬相同之共有
23 人及土地共有人人數除與房屋之共有人外，尚有其他共有人
24 (即共有人部分相同)之情形在內。邱清陣於62年9月27日向
25 吳奇才買受系爭房屋時，吳奇才亦為系爭土地之共有人之
26 一，由此可知吳奇才於當時為系爭土地與系爭房屋之所有
27 人，僅因買賣過程中發生系爭房屋坐落基地登載錯誤情事，
28 導致房地所有權人不同，上訴人現占有使用邱清陣合法賣受
29 之系爭房屋，依民法第425條之1應得主張法定租賃關係，並
30 因上訴人為系爭房屋之其後繼受。

31 (四)系爭房屋並非二層樓土磚造房屋，僅有門外騎樓之柱子(非

01 系爭房屋建築本體)方係土磚造，上訴人自邱清陣買受系爭
02 房屋後，均未有任何改建以延長使用年限，且系爭房屋確實
03 係竹木構造之房屋，與系爭買賣契約之買賣標的仍屬同一，
04 而上訴人對於系爭房屋防漏水所為之修繕，並於屋頂、牆面
05 覆以鐵皮乃屬合理使用範圍內之修繕，並未變動其主要構
06 造，未失其本來之狀態，而未失其同一性時，不能認其所有
07 權滅失，且仍在「在房屋得使用期限內」。故仍有民法425-
08 1條之適用。

09 (五)系爭房屋經歷多年使用，均未經系爭土地共有人表示異議，
10 至少可認為系爭房屋於系爭土地上之使用範圍具有默示之分
11 管契約。

12 (六)聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之
13 聲請均駁回。

14 三、爭點事項

15 (一)不爭執事項

- 16 1、被上訴人現為系爭土地之共有人。
- 17 2、上訴人現為系爭房屋之事實上處分權人。
- 18 3、62年9月20日、62年9月27日買賣所有權移轉契約書形式上
19 真正不爭執。
- 20 4、62年9月27日吳奇才移轉系爭房屋予邱清陣時，吳奇才為
21 系爭土地之共有人。
- 22 5、系爭房屋與原審卷一第379頁下圖右邊3間房子一起建造、
23 建材亦相同，且4間房屋現況均有夾層。

24 (二)、爭執事項

- 25 1、吳奇才是否有移轉系爭房屋事實上處分權予邱清陣，復由
26 上訴人繼承系爭房屋之事實上處分權？
- 27 2、若有移轉系爭房屋，當時吳奇才為系爭土地之共有人，共
28 有人有無民法第425條之1之適用？
- 29 3、若本件有民法第425-1條之適用，系爭房屋是否已達到不
30 堪使用之程度，租賃期間終止？
- 31 4、上訴人之上訴是否有理由？

01 四、得心證之理由

02 (一)吳奇才移轉系爭房屋事實上處分權予邱清陣，復由上訴人繼
03 承系爭房屋之事實上處分權。

04 1、系爭房屋於62年9月20日由蔡慎儀出賣予吳奇才，此有買
05 賣契約書、房屋稅籍資料可證(見原審卷一第57-61、77
06 頁)。該買賣所有權移轉契約書(下稱系爭9月20日契約書)
07 顯示：「蔡慎儀於62年9月20日將嘉義縣○○鄉○○村○
08 道○○號『竹造』、『平房』、建物面積：地面層3.25
09 坪、8.31坪、營業6.14坪共計17.70坪出賣予吳奇才」。

10 2、系爭房屋又於62年9月27日由吳奇才出賣予邱清陣，此有
11 買賣契約書可證(見原審卷一第43-55頁)。觀上開系爭9月
12 20日契約書與系爭9月27日契約書之重要記載部分：建物
13 門牌、主要用途、建築樣式、構造均相同；又，比對地政
14 人員於此二份契約書之記載並不相同，系爭9月20日契約
15 書係詳實記載建物面積地面層為3.25坪、8.31坪及營業為
16 6.14坪數，總計共17.70坪數，而系爭9月27日契約書在建
17 物面積欄僅是大略記載：建坪大約15坪半，可知系爭9月2
18 7日契約書地政人員採取便宜記載形式；再觀系爭9月20日
19 契約書上載之建物面積17.70坪與系爭9月27日契約書上所
20 載之建物面積約15.5坪，僅差距7.2727平方公尺(相當於
21 2.2坪)，如前所述面積恐因測量基準、方式不同而有異，
22 此誤差應無從避免，且上開二契約作成日期僅隔7日，顯
23 見系爭9月20日契約書上載之建物面積與系爭9月27日契約
24 書上所載之建物應屬相同，可知係由吳奇才向蔡慎儀買受
25 後立即轉賣予邱清陣，買賣具有連續性，故系爭9月20日
26 契約書上載之建物面積與系爭9月27日契約書上所載之建
27 物應屬相同。

28 3、系爭9月27日契約書已可證明吳奇才、邱清陣對於買賣系
29 爭房屋之雙方意思合致，而買賣契約為諾成契約，雙方只
30 要對於契約必要之點意思必須一致，即可成立買賣契約。
31 查，系爭9月27日契約書記載事項為：出賣人吳奇才於62

01 年9月27日將嘉義縣○○鄉○○村○道○00號「坐落於837
02 地號」、「竹造」、「平房」、「建坪大約十五坪半」出
03 賣予承買人邱清陣及出賣人吳奇才於62年9月27日將嘉義
04 縣○○鄉○○○段000地號土地應有部分527/3020出賣予
05 承買人邱清陣(見原審卷一第43-53頁)，顯見出賣人吳奇
06 才與承買人邱清陣已經對於買賣標的物、買賣時間達成合
07 意，並據此作成系爭9月27日契約書，系爭房屋確實存在
08 買賣契約。

09 4、被上訴人所主張之標的建物(附圖之A部分)與系爭9月27日
10 契約書)上載之建物標的相同：

11 (1)系爭9月27日契約書顯示吳奇才於62年9月27日將嘉義縣○
12 ○鄉○○村○道○00號「坐落於837地號」、「竹造」、
13 「平房」、「建坪大約十五坪半」出賣予邱清陣及吳奇才
14 於62年9月27日將嘉義縣○○鄉○○○段000地號土地應有
15 部分527/3020出賣予邱清陣(見原審卷一第43-53頁)，兩
16 造對於上開契約書形式上真正不爭執(見原審卷一第298
17 頁)，而被上訴人主張附圖所示A部分面積64平方公尺部分
18 之標的建物並非前開系爭9月27日契約書上所載之建物，
19 係上訴人另外搭蓋違章建築建物，本件應先釐清者係被上
20 訴人所請求拆除之建物是否為系爭9月27日契約書上所載
21 之建物？抑或是上訴人另外搭蓋違章建築建物？查：

22 ①系爭房屋經本院現場勘驗為：「系爭房屋的夾層土建構
23 造仍是竹木建、牆壁是竹編鋪上黃土鋪平；房屋樑已更
24 換新木材、屋頂換新鐵皮，客廳後面屋等是木頭樑加上
25 鐵皮網」，以上有勘驗筆錄可證(見本院卷第90頁)；又
26 系爭房屋現況照片顯示房屋之建材為竹、木(見原審卷
27 一第381-411頁、原審卷二第45-51頁)。

28 ②自前開勘驗筆錄及現況照片可知，系爭房屋為竹木所構
29 建之平房，與系爭9月27日契約書上所載之建物構造相
30 同，雖附圖之測量成果圖建物之面積為64平方公尺(相
31 當於19.36坪)，與系爭9月27日契約書上所載之建物面

01 積約15.5坪(約略51.2399平方公尺)有所不同，然僅差
02 距12.7601平方公尺，面積誤差可能因測量基準不同、
03 測量工具、方式不同所導致，且系爭房屋之後面有增建
04 廚房，復考量本件涉及之系爭房屋標的建造時隔已久，
05 證明度應予降低。綜此，以上事證均可佐證被上訴人所
06 主張之標的建物(附圖之A部分)即為系爭9月27日契約書
07 上所載之建物。

08 (2)至被上訴人主張買賣契約書所載地號及權利範圍、面積均
09 與系爭土地無關等語(見原審卷一第277頁)，查：

10 ①面積登載不同已如前述，而系爭9月27日契約書上載明
11 為：建物基地座落在837地號土地，確實與本件被上訴
12 人所主張之837-6地號土地不同，惟自臺灣省嘉義縣土
13 地登記簿之登載紀錄可推知62年9月27日買賣所有權移
14 轉契約書上所載：「建物所座落837地號土地」應屬誤
15 載，蓋土地登記簿中主登記次序「貳」記載40年11月1
16 日因買賣為登記原因，吳奇才有系爭837地號應有部分1
17 700/3020。主登記次序「拾」記載62年9月27日因買賣
18 為登記原因，邱清陣享有系爭837地號應有部分527/302
19 0。主登記次序「拾捌」記載訴外人林吳秋月、陳吳金
20 葉、吳金蓮於76年8月1日因分割繼承各自取得應有部分
21 600/3020、600/3020、500/3020，共計為吳奇才所有系
22 爭837地號全部之應有部分1700/3020，且主登記次序
23 「貳」之備考欄記載：移轉見主登記「拾捌」(見原審
24 卷一第173-181頁)，觀諸上開土地登記簿之登載紀錄記
25 載，若均屬實，何以吳奇才於62年9月27日已將系爭837
26 地號中之527/3020移轉予邱清陣並已無此應有部分之所有
27 權，然何以於76年8月1日可登記其全部應有部分170
28 0/3020予其繼承人？況且，在主登記次序「貳」之備考
29 欄中亦未記載移轉見主登記「拾」，顯見62年9月27日
30 以買賣為登記原因之記載應屬誤載。

31 ②又，依經驗法則，購買建物為了取得合法占有土地之權

01 源，自當然會購入建物所坐落之基地所有權，然系爭9
02 月27日契約書中卻顯示邱清陣購買系爭837地號土地應
03 有部分527/3020及嘉義縣○○鄉○○村○道○00號之竹
04 造平房建物(坐落土地為系爭837-6地號土地)，顯然有
05 違經驗法則，因此系爭9月27日契約書上載明建物坐落
06 土地為系爭837地號土地應屬誤載。

07 ③再徵，系爭837地號確實為系爭837-6地號土地之鄰地，
08 此有嘉義縣○○鄉○○○段00000地號土地地籍圖謄
09 本、土地登記謄本、空照圖附卷可稽(見原審卷一第13-
10 27頁)，復考量過去對於土地登記不熟悉之當事人確有
11 可能誤信地政人員之誤載，因此被上訴人所辯應無可
12 採，被上訴人所主張之標的建物(附圖之A部分)與系爭9
13 月27日契約書上所載之建物標的應屬相同。

14 5、被上訴人雖主張並無資料可以佐證系爭房屋賣給邱清陣，
15 且印花稅契約書均非吳奇才所書寫，吳奇才如真有出售應
16 要簽名、上訴人未舉證吳奇才曾受領系爭房屋之交付，
17 然：

18 (1)本院既已認定吳奇才、邱清陣買賣系爭房屋之契約存在，
19 自可佐證系爭房屋確實有出賣予邱清陣，又買賣契約之債
20 權行為，為諾成契約已如前述，縱使吳奇才未親自簽署契
21 約亦不影響買賣之真意。

22 (2)依邱清陣於86年1月6日設籍在水道頭68號，該住戶於90年
23 間之用電戶為邱清陣，此有戶籍謄本、電費收據可佐證
24 (見原審卷一第289頁)。是邱清陣有自吳奇才取得系爭房
25 屋時應有交付，否則何以得遷入戶籍、居住使用並繳納電
26 費，是以被上訴人之抗辯並無可採。

27 ③是以上開被上訴人之主張，並不可採。

28 6、綜上，系爭9月20日及9月27日契約書上所載之嘉義縣○○
29 鄉○○村○道○00號之竹造平房建物(坐落土地為系爭837
30 -6地號土地)，即為被上訴人主張欲拆除之建物，並非被
31 上訴人所主張之上訴人另建之違章建築。

01 7、按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承
02 人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承
03 人本身者，不在此限(民法第1148條第1項)。查，邱清陣
04 居住在系爭房屋並取得系爭房屋之事實上處分權，有系爭
05 9月27日契約書、邱清陣戶籍謄本及台灣電力公司電費收
06 據附卷可稽(見原審卷一第43-53、285-291頁)，又上訴人
07 為邱清陣之繼承人，依上開規定，繼承邱清陣對於系爭房
08 屋之事實上處分權。且被上訴人亦不爭執系爭房屋只有上
09 訴人一人有事實上處分權(本院卷第82頁)。

10 8、綜上所述，蔡慎儀於62年9月20日將系爭房屋出賣予吳奇
11 才，吳奇才於00年0月00日出賣予邱清陣，但因未能完成
12 登記，故目前由上訴人一人因繼承取得系爭房屋之事實上
13 處分權。

14 (二)、若有移轉系爭房屋，當時吳奇才為系爭土地之共有人，共
15 有人有無民法第425條之1之適用？

16 1、系爭房屋係坐落在837-6地號土地，而吳奇才於40年11月1
17 日因買賣取得該土地之7999/17200所有權，吳奇才於75年9
18 月3日往生，而於75年8月1日因繼承登記予吳富松、吳富展
19 分別為599/17200、2000/17200，以上有土地登記謄本可證
20 (見原審卷一第215-223頁)。可見吳奇才於00年0月00日出
21 賣系爭房屋予邱清陣時，吳奇才是837-6地號土地之共有
22 人。

23 2、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
24 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
25 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋
26 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
27 賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制(民法第425-
28 1條第1項)；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承
29 受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬
30 於被繼承人本身者，不在此限(民法第1148條第1項)。所謂
31 「土地及房屋同屬一人」固可包括「土地及房屋同屬相同

01 之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，
02 尚有其他共有人」之情形在內(參最高法院89年度台上字第
03 284號、最高法院112年度台上字第208號判決意旨參照)。
04 上開法定租賃係在保障社會經濟利益兼顧受讓人利益。是
05 前手有民法第425-1條適用，俾免房屋遭受拆除損及社會經
06 濟利益，則其後繼受房屋者，亦有利用該土地之必要，基
07 於相同維護社會經濟需求，房屋其後繼受者亦有同受民法
08 第425-1條之保護，該條規範目的性應為同一解釋(參最高
09 法院101年度台上字第1643號判決意旨)。

10 3、查，吳奇才、邱清陣間關於系爭房屋之買賣契約存在，且
11 系爭9月27日契約書上載之建物坐落基地「837地號」誤
12 載，應為系爭土地(即837-6地號土地)，已如前述。因此於
13 移轉系爭房屋之事實上處分權時，吳奇才為系爭土地之共
14 有人，依照上開實務見解，應有民法第425-1條之適用，邱
15 清陣得主張法定租賃存在，故邱清陣之繼承人即上訴人自
16 亦得主張法定租賃關係存在。

17 (三)、若本件有民法第425-1條之適用，系爭房屋是否已達到不堪
18 使用之程度，租賃期間終止？

19 1、按民法第425-1條第1項所明定之租賃期限，應解為至房屋
20 不堪使用時為止。至是否不堪使用，應以承租當時所建房
21 屋，是否得為通常使用判斷之。倘未經出租人同意而改造
22 或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加重出租人負
23 擔，當非立法本旨所許(最高法院106年度台上字第1646號
24 民事判決意旨參照)。

25 2、系爭房屋經勘驗為：「原審卷一第379頁下圖系爭建物第一
26 間看到系爭房屋屋樑已更換新的木材、屋頂換新的鐵皮、
27 客廳後面的屋頂是木頭的樑加上鐵皮網」，此有勘驗筆錄
28 可證(見本院卷第90頁)。又自系爭房屋現況照片可見原先
29 建材以竹管做為屋樑，但現在已更換成以木材做為屋樑(見
30 本院卷第125、127頁)，可知系爭房屋之主要結構已經更
31 易。

- 01 3、被上訴人主張：他們二樓另有裝潢且與原先牆壁有7、8公
02 分的距離，目前現況並不是使用原先牆壁，而是另改建等
03 語(見本院卷第90頁)，並有系爭房屋現況照片在卷可稽(見
04 原審卷一第389頁下方)，可知系爭房屋之主結構為竹木，
05 然在主結構之內尚以木棍所支撐，可證其主結構之穩定性
06 已有問題。
- 07 4、復參房屋現況照片，竹木皆已腐蝕(見原審卷一第403頁下
08 方)；再觀原審113年3月5日當庭勘驗筆錄記載：「大廳裡
09 面牆面及天花板，及一樓通往閣樓木梯外層，均包覆以三
10 合板，左邊牆面三合板拿掉部分，裡面呈現為竹筋泥造牆
11 面，而在竹筋泥造牆面之外，釘以木頭角材，右邊牆面三
12 合板拿掉部分，裡面呈現竹筋泥造牆面，同樣亦以木頭角
13 材加強結構，廳內通往閣樓木梯為實木材質，隔樓地板為
14 木製，牆面屋頂均釘以三合板」(見原審卷二第415-421
15 頁)，可知系爭房屋之內部多數部分若非上訴人以三合板覆
16 蓋，原先建材已無從為正常使用。
- 17 5、另上訴人抗辯系爭房屋與相鄰之3間房子一起建造、建材亦
18 相同等語(見本院卷第89頁)；系爭房屋與相鄰建物之現況
19 照片顯示系爭房屋以鐵皮鋪設並高出鄰屋數公分(見原審卷
20 一第379頁)，而經本院勘驗對照鄰屋現況可知鄰屋內部均
21 為簡陋竹木所建造，上樓梯時木材不穩固，伴隨嘎吱作響
22 聲，顯然居住於其內之安全性已有欠缺，對比系爭房屋牆
23 壁多數、樓梯以三合板覆蓋原有之竹木材質、屋頂全部換
24 新另加高數公分，均可佐證上訴人以他材質覆蓋原有材
25 質，以較耐用之材質延長系爭房屋之使用年限，鄰屋現況
26 始為原始房屋應有狀態，上訴人所為覆以三合板、更換鐵
27 皮屋頂之行為。是若將上述系爭房屋外表覆蓋之建材、屋
28 頂鐵皮掀除，只剩下原有之建材結構，系爭房屋已達不堪
29 使用之程度。
- 30 6、且依嘉義縣房屋耐用年數及折舊率標準表顯示：竹造房屋
31 耐用年限為11年，而系爭房屋如前所述，係於62年9月20日

01 由吳奇才自蔡慎儀買受而來，可知系爭房屋至少於62年即
02 已存在，時至今日已過50餘年，逾竹造房屋耐用年限11年
03 之4倍之多，更可證系爭房屋已無從為通常使用。

04 7、綜上，系爭房屋之主要結構已經更易，顯見系爭房屋原始
05 結構、材質已經無從為通常使用，方須更換新的木材鞏固
06 其主結構，依上開實務見解，法定租賃期限已屆至，上訴
07 人無從以民法第425-1條作為系爭房屋占用系爭土地之合法
08 權源。

09 (四)、上訴人之上訴是否有理由？

10 1、被上訴人現為系爭土地(即系爭837-6地號土地)之共有人，
11 上訴人為系爭房屋之事實上處分權人，為兩造所不爭(見本
12 院卷第82頁)，並有土地謄本、系爭土地地籍異動索引(見
13 原審卷一第17-27、81-99頁)在卷可稽，堪信屬實。

14 2、上訴人雖抗辯對於系爭土地有默示分管契約，因此有占有
15 之合法權源等語(見本院卷第102頁)。然按，未經共有人協
16 議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，
17 須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共
18 有物之全部或一部任意占用收益，他共有人固得本於所有
19 權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。然
20 共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有
21 人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表
22 示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效
23 果意思者而言(最高法院87年度台上字第1359號民事裁
24 判)。查，系爭土地面積高達3,440平方公尺，而系爭房屋
25 經測量占有系爭土地之面積為64平方公尺，占有面積不到1
26 9%，且上訴人並非系爭土地之共有人，既非共有人，其如
27 何與其他共有人達成有默示分管之約定。若有默示分管之
28 約定，其各當事人間各自佔領使用系爭土地之範圍如何？上
29 訴人並未舉證以實其說，復無其餘證據足以佐證，是上訴
30 人抗辯，實無從採信。

31 3、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之

01 (民法第767條第1項前段)；各共有人對於第三人，得就共
02 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，
03 僅得為共有人全體之利益為之(民法第821條)。如上所述，
04 系爭土地為被上訴人所有，上訴人所有系爭房屋占用系爭
05 土地，先前雖有民法第425-1條法定租賃之適用，但系爭房
06 屋已達不堪使用之程度，其原有之法定租賃期限已屆至，
07 上訴人無從以民法第425-1條作為系爭房屋占用系爭土地之
08 合法權源，上訴人復無其他有占用系爭土地之權源，自屬
09 無權占有。從而，被上訴人依民法第767條第1項、第821條
10 等規定請求上訴人將系爭房屋拆除，並將系爭土地返還被
11 上訴人及其他全體共有人，要屬有據。原審就上開准許，
12 為被上訴人勝訴之判決，及依職權為宣告假執行，並酌定
13 上訴人預供擔保相當金額得免為假執行，核無不合。上訴
14 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
15 應予駁回。

16 (五)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，
17 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
20 民事第三庭 審判長法官 陳寶貴
21 法官 柯月美
22 法官 馮保郎

23 以上正本係照原本作成
24 本判決不得上訴。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
26 書記官 張簡純靜