

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度簡上字第58號

上訴人 余春子

訴訟代理人 陳鈺林律師（法扶律師）

被上訴人 吳成孝

訴訟代理人 謝維仁律師（法扶律師）

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國112年10月27日本院花蓮簡易庭111年度花簡字第3**號第一審判決提起上訴，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖一所示(A-1)部分鐵皮棚架約9.87平方公尺、(B-1)部分房屋約22.38平方公尺、(D)部分廁所約16.6平方公尺；及花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖二(A)部分鐵皮棚架約43.78平方公尺、(B)部分房屋約35.61平方公尺、(C)部分雨遮約2.27平方公尺拆除，並將上開占用部分之土地騰空返還予台灣糖業股份有限公司，由上訴人代為受領。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人與台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）就○○縣○○鄉○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）訂有租賃契約，租賃期間自民國108年12月1日至112年12月31日止，嗣又自113年1月1日至117年12月31日承租。然系爭土地於57年間，因訴外人王○○起造一幢違章建築物（現門牌號碼：○○縣○○鄉○○村○○○街00號，下稱系爭房屋），並於8*年過世以前，將系爭房屋贈與及移轉事實上處分權予訴外人即王○○之女王○○，王○○於111年1月**日將事實上處分權移轉予被上訴人，損害上訴人本於承租人地位就系爭土地之使用、收益權限。被上訴人雖抗辯上訴人與王○○

01 間，有使用借貸契約存在，惟王○○既未經上訴人同意即將
02 所借用之系爭土地允許被上訴人使用，則上訴人自得終止與
03 王○○間之使用借貸契約，而該契約既經終止，被上訴人即
04 無占用系爭土地之權源，退步言之，縱認該使用借貸契約仍
05 存在，基於債之相對性，該契約亦僅存在於上訴人與王○○
06 之間，與被上訴人無涉，被上訴人仍屬無權占用系爭土地。

07 (二)又上訴人租賃系爭土地為使用收益之權限，因被上訴人系爭
08 房屋坐落其上而權益受侵害乙事，上訴人曾函請土地所有權
09 人台糖公司，對於被上訴人無權占有系爭土地乙事，應行使
10 物上請求權排除侵害，方足使上訴人之租賃權不受妨害；惟
11 台糖公司函覆意旨略以，「本案屬土地承租人與使用人間之
12 私有財產糾紛」等語，顯無意願對被上訴人無權占有乙事為
13 積極處置，使被上訴人無權占用系爭土地之狀態持續發生，
14 有怠於向被上訴人行使權利之情形，上訴人為保全債權，自
15 得代位台糖公司請求被上訴人拆屋還地。被上訴人雖於原審
16 抗辯上訴人與台糖公司之租賃契約已於112年12月31日到
17 期，惟上訴人已與台糖公司再次續約，租賃期間自113年1月
18 1日起至117年12月31日止，故上訴人現仍為系爭土地之承租
19 人。爰依民法第242條、第767條第1項前段、中段規定，提
20 起本件訴訟。並聲明：如主文第2項所示。

21 二、被上訴人則以：

22 (一)系爭房屋原始起造人為王○○，當時系爭土地是由上訴人配
23 偶黃○○之父黃○○向台糖公司承租，其同意王○○使用系
24 爭土地興建系爭房屋，雙方就系爭土地存在使用借貸契約。
25 黃○○居住於○○○街0號即上訴人現在之住所，系爭房屋
26 則位於其隔壁。王○○於**年死亡，系爭房屋由訴外人即王
27 ○○之女王○○繼承，黃○○死亡後，系爭土地則由黃○○
28 向台糖公司承租，因黃○○之配偶即上訴人為原住民，享有
29 租金優惠，自107年8月1日起改由上訴人承租，且承租後上
30 訴人仍同意系爭房屋存在於系爭土地上，故上訴人與王○○
31 就系爭土地存在使用借貸契約無訛。

01 (二)又被上訴人於111年1月1日自王○○受讓系爭房屋之事實上
02 處分權，當時被上訴人及王○○向上訴人告知並取得上訴人
03 同意後，雇工修繕系爭房屋，上訴人住在隔壁對此亦屬明
04 知，且修繕系爭房屋之工頭陳○○於原審證稱「當初被上訴
05 人打電話給我說他要修繕房屋屋頂，那時候要去測量屋頂
06 時，隔壁有去問我屋頂爛了，你上去要注意安全，有些鏽
07 掉，叫我要小心，事後沒有什麼問題」、「隔壁是屋主」。
08 顯見上訴人已同意系爭房屋繼續存在於系爭土地上，兩造就
09 系爭土地係存在使用借貸契約。退步言之，縱認上訴人並未
10 同意被上訴人繼續使用系爭土地，被上訴人仍得類推適用民
11 法第426條之1規定，主張上訴人與王○○就系爭土地之使用
12 借貸契約，對於被上訴人繼續存在。故兩造既就系爭土地存
13 在使用借貸契約，上訴人之租賃權即未受侵害，自無為保全
14 租賃權而行使代位權之理。

15 (三)縱認兩造間不存在使用借貸契約，因上訴人與台糖公司所簽
16 訂之租賃契約第5條約定，系爭土地每年租金係以該土地申
17 報地價（土地所有權人未於公告期間申報地價則以土地公告
18 地價之80%作為土地申報地價）總額之3.85%計算，故上訴人
19 所繳之年租金為新臺幣3,328元（計算式：870元×80%×124.1
20 9m²×3.85%=3,328元，小數點以下四捨五入），可見系爭土
21 地之利用價值不高，故上訴人對被上訴人起訴，係以拆除房
22 屋為主要目的，違反誠信原則，應構成權利濫用等語，資為
23 抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

24 三、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：如
25 主文第1項、第2項所示。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

26 四、本院之判斷：

27 (一)上訴人主張其向台糖公司承租該公司所有之系爭土地，兩筆
28 土地均為整筆承租，租期自108年8月1日起至112年12月31日
29 止，嗣又自113年1月1日至117年12月31日承租，被上訴人為
30 系爭房屋之事實上處分權人，占用系爭土地如附圖一所示(A
31 -1)部分鐵皮棚架約9.87平方公尺、(B-1)部分房屋約22.38

平方公尺、(D)部分廁所約16.6平方公尺；及○○縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖二(A)部分鐵皮棚架約43.78平方公尺、(B)部分房屋約35.61平方公尺、(C)部分雨遮約2.27平方公尺等情，有土地登記謄本、土地租賃契約書、現場照片、門牌證明書、○○縣地方稅務局房屋稅籍證明書為憑(見原審卷第21頁至第29頁、第157頁至第163頁、第171頁至第182頁、第205頁、第239頁、本院卷第53頁至第61頁、第77頁至第85頁)在卷可參，且經原審會同兩造及地政機關測量人員履勘現場測量，製有勘驗筆錄、○○縣○○地政事務所函及土地複丈成果圖(如附圖一、二)足佐(見原審卷第137頁、第165頁至第167頁、第237頁、第243頁)，堪信為真實。

(二)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。又出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其返還請求權，以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權得代位行使之，此觀民法第423及第242條之規定自明(最高法院84年度台上字第1730號民事裁判參照)。次按使用借貸係債之關係，除法律另有規定外，僅於當事人間有其效力，亦無適用或類推適用民法第426條之1規定之餘地(最高法院111年度台上字第2191號民事裁判參照)。經查：

1.系爭房屋為未辦保存登記房屋，上訴人自承係王○○於5*年間起造，該屋門牌設立時間為5*年間，原門牌號碼為○○**號後改為○○**號，再整編為○○○○**號；房屋稅籍由王○○於6*年1月起課，8*年5月*日由王○○繼承持分1分之1，111年1月26日申報契稅買賣移轉予被上訴人取得持分1分之1，迄今未再移轉；另電表新設日期為**年1月*日等情，有門牌證明書、○○縣地方稅務局房屋稅籍證明書、台灣電力股份有限公司○○區營業處函可參(見

原審卷第163頁、第203頁、第207頁)。足見系爭房屋最早於5*年間即編定門牌，6*年間設電表、起課房屋稅，存在至今已有五十年餘。上訴人自承居住在系爭房屋旁(門牌號碼○○○街*號)，與系爭房屋毗鄰(卷157頁照片)，系爭房屋使用上訴人承租之系爭土地，上訴人就此應無不知之理。

2.系爭10**號土地為早期(即民國**年間)出租建地，台糖公司○○區處目前尚保留地租明細表內記載民國**年承租人為黃○○(民國**年以前資料已無保留)，續由黃○○辦理繼承承租，後由黃○○之妻余春子(原告)辦理承租名義(贈與)變更承租迄今。台糖公司早期出租建地，承租人可依土地租賃契約書約定新建、增建及改建房屋。10**號地目前現況有多棟房屋，其中包含系爭房屋，至於該房屋民國幾年興建及何人興建，本處無法得知。10**號地承租人未有提出變更部分承租範圍之申請(即部分轉讓他人)，亦未出租王○○等情，有台糖公司○○區處函附卷可參(見原審卷第103頁、第104頁)。而上訴人公公黃○○自**年間承租系爭土地興建房屋(即門牌號碼○○○街*號)，對於○○○街*號旁之系爭房屋於**年間起即設房屋稅籍、電表並長期使用系爭土地，上訴人自承系爭房屋的鐵門是上訴人十幾年前所裝設上去的，其與王○○是○○，上訴人沒有要求王○○拆屋還地，是因為上訴人承租的土地親戚(王○○)在上面使用，上訴人就當作沒看到，但王○○把房子整修之後轉租給第三人許○○，上訴人就不願意，上訴人係囿於親情而對自身權益受損，並未與王○○計較等語(見原審卷第124頁、第138頁、第280頁)。是上訴人前開舉動非單純之沉默，而是積極之參與，足以間接推知其有同意使王○○在其承租土地上居住使用系爭房屋之效果意思甚明，屬默示同意王○○使用土地之意思表示，成立土地無償使用借貸關係。

3.然嗣王○○於111年1月**日已將系爭房屋之事實上處分權

移轉予被上訴人，為兩造所不爭，是依前揭說明，上訴人與王○○間之使用借貸關係，僅於當事人間有其效力，亦無類推適用民法第426條之1規定之餘地。從而，被上訴人抗辯本件應類推適用民法第426條之1規定，並不足採。又證人陳明德於原審固到庭證稱：伊於111年農曆年後，被上訴人要伊去修繕系爭房屋房頂，當時上訴人知道伊要去修房子，還說要伊注意安全，因為屋頂有些鏽掉了等語（見原審卷第304頁），然此並不足以證明上訴人有何同意被上訴人占用系爭土地之情事。被上訴人以此抗辯上訴人已同意系爭建物繼續存在系爭土地，兩造就系爭土地仍存在使用借貸契約等語，並不足採。至上訴人為系爭土地之承租人，系爭土地為被上訴人無權占有，其代位台糖公司向被上訴人行使權利，使其租賃物得為完整使用，且被上訴人亦自承其將系爭房屋出借他人使用（見原審卷第306頁），自難認上訴人有何違反誠信原則而為權利濫用之情事，被上訴人上揭抗辯，亦不足採。從而，上訴人主張代位台糖公司請求被上訴人拆屋還地，於法即屬有據。

五、綜上所述，上訴人依民法第242條、第767條第1項前段、中段規定，請求如主文第2項所示，為有理由，應予准許。原判決未及審酌上訴人嗣已與台糖公司就系爭土地再行訂立租約，租期至11*年12月**日止，因而認上訴人權利之行使有違誠信原則而駁回上訴人之訴，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄原判決改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

民事第二庭審判長法官 林恒祺

法官 李可文

01

法 官 邱韻如

02

以上正本證明係照原本作成。

03

本判決不得上訴。

04

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

05

書記官 陳姿利