

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上字第137號

上訴人 林曼琳

林婉琳

林啟新

共同

訴訟代理人 樓嘉君律師

視同上訴人 陳月燕

訴訟代理人 柯英智

被上訴人 張家暉

蕭洪秋香

余靜芳

陳憶萱

蔡秉逸

共同

訴訟代理人 唐小菁律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年6月29日臺灣高雄地方法院109年度重訴字第315號第一審判決提起上訴，本院於112年9月13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、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人於原審主張上訴人所有之如附表所示建物（下合稱系爭房屋）無權占用被上訴人所有坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），依民法第767條規定請求上訴人拆屋，並與現時租賃、占用系爭房屋之原審同案被告陳月燕遷出後將占用之土地返還被上訴人，是其主張之訴訟標的，對於上

01 訴人與陳月燕，必須合一確定，今雖僅由上訴人提起上訴，
02 然其之上訴，形式上有利於陳月燕，故提起上訴之效力應及
03 於陳月燕，爰將之列為視同上訴人，合先敘明。

04 二、被上訴人主張：被上訴人於原法院107年度司執字第71472號
05 強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定買受系爭土地，惟
06 系爭土地上有上訴人所有未辦理保存登記之系爭房屋無權占
07 用其上，已妨害被上訴人所有權之行使，爰依民法第767條
08 規定，請求上訴人拆屋，並與視同上訴人陳月燕自系爭房屋
09 遷出將所占用之土地返還被上訴人等語。並聲明：(一)上訴人
10 林曼琳、林婉琳（下稱林曼琳等2人）應將坐落於系爭土地
11 上如原審附圖（下稱附圖）編號B、B1所示面積合計35m²之
12 建物（下稱B屋）拆除，並與陳月燕自該屋遷出，將占用之
13 土地騰空交還被上訴人。(二)上訴人林啟新應將坐落於系爭土
14 地上如附圖編號C、C2所示面積合計10m²之建物（下稱C屋）
15 拆除，並與陳月燕自該屋遷出，將占用之土地騰空交還被上
16 訴人。(三)願供擔保，請准宣告假執行（被上訴人請求其餘原
17 審同案被告拆屋還地部分，均已在本院成立訴訟上和解，不
18 贅述）。

19 三、上訴人方面：

20 (一)林曼琳等2人則以：B屋為訴外人林樹根之父林自的向系爭土
21 地之原地主林東辰租地搭建，林東辰死亡後由林弘三、林兆
22 陽、林弘也繼承系爭土地，且於民國76年間經共有人協議分
23 管系爭土地，而B屋於林自的死亡後，由林樹根繼承，林樹
24 根陸續與林兆陽，及林兆陽之繼承人林郭阿女、林啟新簽訂
25 土地租賃契約，其後林啟新讓渡土地予女兒即林婉琳等2人
26 後，便由林曼琳等2人繼續與林樹根簽訂土地租賃契約，林
27 啟新嗣於105年12月間，自林樹根處受讓B屋，再將B屋贈與
28 林曼琳等2人，林曼琳等2人再將B屋出租陳月燕。是系爭土
29 地從林弘三、林兆陽、林弘也共有時期即有分管協議，B屋
30 係搭建於林兆陽分管之土地上，林曼琳等2人並非無權占
31 有，縱使系爭土地由被上訴人拍賣取得，亦應有民法第425

01 條之1第1項之適用等語為辯。

02 (二)林啟新則以：林倍如於107年9月18日將C屋讓渡給林啟新，
03 基於林弘三、林兆陽、林弘也之分管協議，C屋搭建在林啟
04 新之父林兆陽所分管之土地上，並非無權占有，縱使系爭土
05 地由被上訴人拍賣取得，亦應有民法第425條之1第1項之適
06 用等語為辯。

07 (三)陳月燕則以：伊在B、C屋已經租了20幾年，剛開始跟林樹根
08 訂租約，之後跟林曼琳等2人、林啟新訂租約，均有按月繳
09 納租金，並非無權占用等語為辯。

10 四、原審判決林曼琳等2人應拆除B屋、林啟新應拆除C屋，三人
11 並應與陳月燕自B、C屋遷出，將占用之土地騰空交還被上訴
12 人。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決不利於上
13 訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
14 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至原審判命其餘原審同
15 案被告拆屋還地部分，嗣均已在本院成立訴訟上之和解，已
16 確定）。

17 五、兩造不爭執事項：

18 (一)被上訴人於108年3月21日在系爭執行事件中拍定買受系爭土
19 地，原法院民事執行處於108年5月14日核發權利移轉證書，
20 被上訴人於同年月22日辦畢登記，由被上訴人張家暉取得應
21 有部分10/60、被上訴人蕭洪秋香取得應有部分17/60、被上
22 訴人余靜芳取得應有部分20/60、被上訴人陳憶萱取得應有
23 部分10/60、被上訴人蔡秉逸取得應有部分3/60。

24 (二)系爭土地上現存有如附表所示房屋。

25 (三)B屋之事實上處分權人為林曼琳等2人，現出租陳月燕占有使
26 用。

27 (四)C屋之事實上處分權人為林啟新，現出租陳月燕占有使用。

28 (五)系爭土地於43年10月23日登記所有權人為日昌兩合公司（權
29 利範圍：1/2）、林東辰（權利範圍：1/2）。日昌兩合公
30 司、林東辰於61年8月3日為分割登記。後林東辰死亡，於68
31 年1月26日因繼承登記所有權人為林兆揚（權利範圍：1/6

01)、林弘三（權利範圍：1/6）、林弘也（權利範圍：1/6
02)。林弘也死亡後，於84年7月29日由林明賢、林佳蓉登記
03 繼承林弘也之應有部分。林明賢於99年5月5日將應有部分出
04 售林郭阿女。林兆揚死後，於89年4月15日由林郭阿女、林
05 啟新登記繼承林兆揚應有部分；90年9月21日林啟新將應有
06 部分出售予郭宗傑，後於93年9月8日判決塗銷郭宗傑所有權
07 登記回復林啟新之所有權；林郭阿女分別於91年1月4日、91
08 年10月14日、92年6月27日、99年2月9日分別將應有部分贈
09 與林正晉、林正哲、林貞德、林曼琳等2人。林郭阿女於101
10 年11月13日將應有部分贈與林曼琳等2人。林啟新於104年6
11 月17日將應有部分出售林曼琳等2人。林弘三死後，於107
12 年3月12日由林世雅、林幼雅登記繼承林弘三之應有部分。
13 系爭土地共有人於原法院107年度訴字第266號分割共有物判
14 決前之分別共有狀態為：林明賢（權利範圍：1/9）、林佳
15 蓉（權利範圍：1/6）、林正晉（權利範圍：1/18）、林正
16 哲（權利範圍：1/18）、林貞德（權利範圍：1/18）、林婉
17 琳（權利範圍：1/9）、林曼琳（權利範圍：1/9）、林世雅
18 （權利範圍：1/6）、林幼雅（權利範圍：1/6）。

19 六、本院論斷：

20 (一)按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所
21 訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契
22 約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分
23 割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割方
24 法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有物
25 變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人間
26 之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約既經判
27 決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回復原來之
28 關係，除非經共有人協議或依民法第820條第1項規定為決
29 定，共有人不得任意占有使用共有物之特定部分（最高法院
30 107年度台上字第879號裁判要旨參照）。查系爭土地原共有
31 人於107年間訴請裁判分割系爭土地，經原法院107年度訴字

第266號民事判決准予變價分割確定在案，被上訴人嗣於108年3月21日經系爭執行事件拍定買受系爭土地全部，原法院民事執行處於108年5月14日核發權利移轉證書，被上訴人於同年月22日辦畢所有權登記（審重訴卷第167-169頁），業經本院調取上開卷宗核閱無訛，是依前開說明，系爭土地原共有人之共有關係至變賣完成時即已消滅，共有人間縱原有分管契約，於共有關係消滅後，其等原基於分管契約所為之占有，即難謂有何法律上之原因，而不得再主張分管協議上之權利主張為有權占用，是以，上訴人主張基於分管協議而有權占用系爭土地云云，並無可採。

(二)次按，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，其期限不受民法第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項固定有明文。然依此規定，必須「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之情形，始有其適用。因之若土地及其土地上之房屋非同屬一人所有，自無上開規定適用之餘地。查系爭土地原係林兆揚、林弘三、林弘也所共有，因時間遞嬗數度為繼承及轉讓持分後，於分割共有物裁判時，共有人為林明賢、林佳蓉、林正晉、林正哲、林貞德、林婉琳、林曼琳、林世雅、林幼雅，已如前述，而依林啟新所述，其係於107年9月18日自林倍如處取得C屋事實上處分權，但彼時林倍如及林啟新均非系爭土地之所有權人亦無任何應有部分，顯然不合於上開「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件，自無民法第425條之1第1項規定適用之餘地，林啟新亦坦承其無法主張有上開規定之適用（本院卷第394頁），則林啟新辯稱其有合法占用系爭土地之權源云云，並無依據。

(三)又各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部

分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條定有明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號裁判要旨參照）。查林曼琳等2人原為系爭土地共有人，並於106年8月5日自林啟新處受讓取得B屋事實上處分權（原審卷一第623頁），而於形式上雖符合「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之外觀，然依前揭說明，系爭土地原共有人之共有關係至變賣完成時即已消滅，於共有關係消滅後，共有人原基於分管契約所為之占有，即無法律上之原因，故林曼琳等2人於變賣完成時對於系爭土地已屬無權占有，此情況與民法第425條之1規範目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同，自無民法第425條之1第1項之適用，是林曼琳等2人辯稱其等為有權占用云云，亦無依據。

(四)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。依前述，上訴人並未能舉證證明其等有何合法占用系爭土地之正當權源，自屬無權占有，而陳月燕向無權占有之上訴人承租系爭

01 房屋，自亦無合法占用之權源。是被上訴人依前開規定，請
02 求上訴人拆除系爭房屋，上訴人與陳月燕並應自系爭房屋遷
03 出返還所占用之土地，即屬有據。

04 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條之規定，請求上訴人拆
05 除系爭房屋，上訴人與陳月燕並應自系爭房屋遷出返還所占
06 用之土地，為屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判
07 決，理由雖略有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴
08 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
09 訴。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

15 民事第五庭

16 審判長法 官 蘇姿月

17 法 官 劉定安

18 法 官 郭宜芳

19 以上正本證明與原本無異。

20 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，其
21 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
22 均須按他造當事人之人數附繕本）。

23 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註
24 條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
25 費。

26 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

27 書記官 陳憲修

28 附註：

29 民事訴訟法第466 條之1：

30 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
31 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

01 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
02 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
03 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
04 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

05 附表：
06

門牌號碼	附圖編號	面積 (m ²)	事實上處 分權人及 占用人
高雄市○○區○○ ○路000號	B房屋 B1雨遮	33 2	林婉琳、 林曼琳、 陳月燕
高雄市○○區○○ ○路00巷00號	C房屋 C2雨遮	9 1	林啟新、 陳月燕