

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上更一字第19號

上訴人 梁牧養即悠客馬術渡假村

訴訟代理人 吳建勛律師

梁宗憲律師

顏子涵律師

沈志祥律師

被上訴人 林佳霖

訴訟代理人 蔡將葳律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於民國109年11月26日臺灣屏東地方法院108年度訴字第453號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項關於命上訴人應將坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地，如附圖一所示編號A部分面積557.01平方公尺之柏油路面、編號E部分面積25.2平方公尺之水泥地、編號G部分面積0.19平方公尺之水泥地，及如附圖二所示編號D部分面積298.36平方公尺之餐廳、編號E部分面積328.65平方公尺之接待中心及木棧道、編號F部分面積32.67平方公尺之廁所、編號G部分面積800.89平方公尺之木造房屋、編號H部分面積543.46平方公尺之房屋、編號I部分面積1262.25平方公尺之馬廄等地上物除去，並將上開土地全部返還上訴人及其他共有人全體部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔五分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為

01 據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固為民
02 事訴訟法第182條第1項所明定。惟有無停止之必要，法院本
03 有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟
04 程序。上訴人主張其經本院112年度重上更一字第22號案件
05 判決確認就附表編號4、5所示土地有優先購買權存在（下稱
06 另案），是被上訴人在本案訴請拆除坐落上開土地之地上物
07 並返還土地是否可採，自應以另案判決最終之認定為據；此
08 外，被上訴人對上訴人另提他案訴訟，請求將坐落○○縣○
09 ○鄉○○段000地號土地上之路面、橋樑（即附圖二B部分）
10 拆除後返還土地予被上訴人，現繫屬原法院113年度潮簡字
11 第471號案件，上訴人於該案中反訴請求確認其對附圖二B部
12 分及再延伸至000地號土地部分具有通行權，則在該案中上
13 訴人是否具通行權，關涉被上訴人在本案得否請求拆除00
14 0、000地號土地上之地上物，故本件於上開二案件判決確定
15 前，自有停止訴訟之必要云云。惟查，上訴人縱經判決認定
16 對附圖二B部分及再延伸至000地號土地部分具有通行權，亦
17 係待通行權案件判決確定後創設之新法律關係，並非現今本
18 案訴訟之先決問題；至上訴人對附表編號4、5所示土地是否
19 有優先購買權存在，本院本得斟酌全辯論意旨及調查證據結
20 果，自行認定，並無須俟另案判決結果始能判斷之情事，為
21 免被上訴人因訴訟延滯受有不利益，本件自無裁定停止之必
22 要，故上訴人聲請停止本件訴訟程序，不應准許。

23 貳、實體部分：

24 一、被上訴人主張：伊為坐落屏東縣○○段000地號土地之所有
25 人，及同段000○000○000○000○000○000地號土地（下稱
26 系爭土地，並與000地號土地合稱系爭6筆土地）之共有人。
27 上訴人無合法權源，竟在000○000○000地號土地上如附圖
28 一編號A所示面積合計695.36平方公尺鋪設柏油路面、編號
29 E、G所示面積25.2、0.19平方公尺鋪設水泥地面，並在如附
30 圖二編號D所示面積298.36平方公尺搭建餐廳、編號E所示面
31 積328.65平方公尺搭建接待中心及鋪設木棧道、編號F所示

01 面積32.67平方公尺搭建廁所、編號G所示面積800.89平方公
02 尺搭建木屋、編號H所示面積543.46平方公尺搭建建物、編
03 號I所示面積1262.25平方公尺搭建馬廄；又在000○000地號
04 土地如附圖二編號A所示面積11.43平方公尺架設招牌、編號
05 B所示面積合計451.26平方公尺鋪設路面及橋樑，在000地號
06 土地如附圖二編號J所示面積0.06平方公尺設置抽水馬達
07 （下合稱系爭地上物），據以經營悠客馬術度假村等情，爰
08 依民法第767條第1項及第821條規定，請求上訴人將上開地
09 上物除去，將該部分000地號土地返還被上訴人，及系爭土
10 地各該部分返還被上訴人與共有人全體。

11 二、上訴人則以：系爭6筆土地均為耕地，訴外人台灣土地開發
12 股份有限公司（下稱台開公司）向訴外人張錦綿等人購買土
13 地，借用被上訴人名義登記（被上訴人登記之應有部分見附
14 表），係規避農業發展條例第33條規定之脫法行為，其買賣
15 及移轉所有權行為均無效，被上訴人不得行使物上請求權請
16 求伊除去系爭地上物及返還土地。再者，伊為系爭土地之承
17 租人，已依土地法第104條、第107條及民法第426條之2規定
18 對000○000地號土地行使優先購買權，被上訴人與其前手間
19 之買賣及移轉所有權行為均屬無效。且伊於系爭土地租賃期
20 限屆滿後，仍繼續耕作使用承租土地，伊就系爭土地應與被
21 上訴人成立不定期租賃關係；另伊妻王青向原所有權人王順
22 興承租000地號土地，於租期屆滿後亦繼續使用土地，王青
23 就000地號土地，與被上訴人亦成立不定期租賃關係，而伊
24 向王青借用000地號土地，依占有連鎖關係，亦為有權占有0
25 00地號土地等語，資為置辯。

26 三、原審判決命上訴人應將上開地上物除去，將該部分000地號
27 土地返還被上訴人，及系爭土地各該部分返還被上訴人與共
28 有人全體，並依聲請為附條件准、免假執行之宣告。上訴人
29 不服，上訴求將原判決廢棄，駁回被上訴人在第一審之訴及
30 假執行聲請；被上訴人則聲明請求駁回上訴。

31 四、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點（見本院卷第199-200

01 頁、第270-271頁)

02 (一)兩造不爭執事項：

- 03 1. 系爭6筆土地均為山坡地保育區農牧用地（耕地）。被上訴
04 人登記為000地號土地之所有人及系爭土地之共有人。
- 05 2. 上訴人在系爭6筆土地附圖一編號A面積695.36平方公尺（00
06 0地號土地138.35平方公尺、262地號土地557.01平方公尺）
07 鋪設柏油路面、編號E、G面積25.2、0.19平方公尺鋪設水泥
08 地面；在附圖二編號A面積11.43平方公尺架設招牌；編號B
09 面積合計451.26平方公尺鋪設路面及橋樑；編號D面積298.3
10 6平方公尺搭建建物（餐廳）、編號E面積328.65平方公尺搭
11 建建物（接待中心）及鋪設木棧道、編號F面積32.67平方公
12 尺搭建建物（廁所）、編號G面積800.89平方公尺搭建木
13 屋、編號H面積543.46平方公尺搭建建物、編號I所示面積12
14 62.25平方公尺搭建建物（馬廄）；又在000地號土地如附圖
15 二編號J面積0.06平方公尺設置抽水馬達（即合稱系爭地上
16 物）。
- 17 3. 張錦綿於102年5月16日與上訴人就000○000○000地號土地
18 全部及000○000地號土地內一條6米道路訂立租賃契約（下
19 稱系爭租約），租賃期間自102年1月1日起至107年12月31日
20 止。
- 21 4. 000地號土地原為王順興所有，上訴人配偶王青與王順興就0
22 00地號土地於103年7月1日簽訂土地租用契約，租期自103年
23 7月1日起至104年7月1日止，每年租金4萬元，王青將土地借
24 予上訴人使用。被上訴人於105年1月29日向王順興買受000
25 地號土地，同年4月6日辦畢所有權移轉登記。

26 (二)本件爭點：

- 27 1. 上訴人主張其就000○000地號土地有優先承買權存在，是否
28 可採？
- 29 2. 上訴人主張兩造就系爭土地有不定期租賃關係存在，是否可
30 採？
- 31 3. 上訴人主張王青就000地號土地與被上訴人成立不定期租

01 賃，其依占有連鎖關係，為有權占有000地號土地，是否可
02 採？

03 4. 上訴人主張被上訴人就系爭6筆土地，與前手間之買賣及所
04 有權移轉行為，乃脫法行為而無效，故被上訴人不得行使所
05 有權人之權利，是否可採？

06 5. 被上訴人依民法第767條第1項及第821條規定，請求上訴人
07 將系爭地上物拆除，並將土地返還被上訴人或共有人全體，
08 有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)上訴人主張其就000○000地號土地有優先承買權存在，是否
11 可採？

12 1. 按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
13 先購買之權，土地法第104條第1項前段定有明文。又土地法
14 第104條第1項所定基地承租人之優先承買權，係為調和房屋
15 與土地之利用關係，使房屋所有權與土地利用權得結為一
16 體，以維持房屋所有權之安定性，避免危害社會經濟，而賦
17 予基地承租人之權利，祇須承租人以有效租約承租基地建築
18 房屋即足當之，並未限於所租用建屋之土地須屬建地或所建
19 築之房屋須供住宅使用。又上開之優先購買權，為物權之先
20 買權，基地承租人於該基地出賣於第三人時，有依同樣條件
21 向基地所有人以意思表示，使其負有移轉其基地於自己，而
22 自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，係屬形
23 成權之一種。該條項所側重者為基地出賣時是否為承租人，
24 倘承租人於基地出賣時未受通知出賣及買賣條件，而無放棄
25 或視為放棄優先承買權之情形，則其取得之優先承買權尚不
26 因其後租賃關係屆期而受影響（最高法院111年度台上字第9
27 35號判決參照）。

28 2. 經查，上訴人於系爭土地上經營馬術渡假村，登記營業項目
29 包括其他運動場館、未分類其他運動服務、寵物用品批發、
30 未分類其他住宿等情，此有公示資料在卷可參（見原審卷一
31 第143頁至第145頁）；又系爭土地前經原審及他案（即被上

01 訴人起訴請求上訴人及上訴人任法定代理人之創新國際開發
02 股份有限公司返還土地案件，由原審法院108年度訴字第534
03 號案件受理)囑託屏東縣恆春地政事務所勘測系爭地上物
04 後，繪製附圖一、二所示複丈成果圖在卷可參(見原審卷一
05 第415頁、第521頁)，其中000地號土地如附圖二編號I部分
06 為馬廄3間，000地號土地上如附圖二編號G為木造屋，編號H
07 有10個房間，編號D為餐廳，編號E為接待中心及木棧道，編
08 號F為廁所等情，經另案一審法院會同上訴人及林佳霖至現
09 場履勘明確，並製有勘驗筆錄、現況圖及現場照片在卷可憑
10 (見另案一審卷三第315頁至第425頁)。參以上訴人於93年
11 間在000○000○000地號土地上興建之房屋平面圖，即已明
12 載咖啡餐飲一棟、客房一棟、馬房一棟、宿舍一棟等房屋用
13 途，亦有○○縣政府財稅局○○分局109年1月20日○○稅恆
14 分參字第1090860199號函可佐(見另案一審卷三第147頁至
15 第153頁)。可認上訴人於93年間即在承租之系爭土地經營
16 馬術渡假村，且興建餐廳、客房供住宿使用；嗣於102年5月
17 16日與張錦綿訂立系爭租約時，仍在營業中，迄今在000○0
18 00地號土地仍有建物。另參照上訴人借用華物國際有限公司
19 名義於95年與張錦綿簽訂土地無償借用同意書記載有「借用
20 期滿不續借，地上物可拆除」、上訴人與張錦綿98年間簽訂
21 租賃契約第10條約定：「承租人租賃期間屆滿不續約時應於
22 二個月內將土地上之建物、地上放置物搬遷」、系爭租約第
23 6條約定：「土地上設施若非出租人同意，不得擅自變更及
24 其加工裝飾，改造費用由承租人負擔」等語(見原審卷一第6
25 5頁至第69頁)，足見上訴人於93年間即在系爭土地興建馬
26 房、餐廳及客房，供經營馬術渡假村使用，且與張錦綿簽訂
27 系爭租賃契約時，上開建物仍繼續存在，是應認上訴人係以
28 系爭租賃契約承租基地建築房屋，即屬土地法第104條第1項
29 規定所稱之承租基地建築房屋，是被上訴人主張：系爭租約
30 內容並未約定係以建築房屋為主要目的，應認僅係一般土地
31 租賃契約，而非租地建屋契約云云，要非可採。又土地法第

01 104條第1項規定承租基地建築房屋，並未限於所租用建屋之
02 土地須屬建地或所建築之房屋須供住宅使用，已如前述，是
03 被上訴人另主張：參土地法第3篇第3章之立法意旨，本為解
04 決國民居住問題，維持民生之安定，故土地法第97條所稱房
05 屋，係指供住宅用之房屋而言，若土地上之建築屋，並非供
06 人居住使用，即非房屋，無基地優先購買權適用云云，容有
07 誤會，亦非可採。

08 3. 次按區域計畫法第15條、第21條關於區域計畫公告實施後，
09 有關直轄市或縣（市）政府，應就不屬同法第11條之非都市
10 土地，編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管
11 制暨其違反者，得處罰鍰、限令變更使用、停止使用或拆除
12 地上物恢復原狀等規定，核其本質均僅係取締規定，而非效
13 力規定。當事人間所簽訂之租賃契約違反各該規定者，尚不
14 得依民法第71條之規定逕認為無效（最高法院98年度台上字
15 第1493號判決意旨參照）。經查，262、265地號土地經編定
16 為「使用分區：山坡地保育區」、「使用類別：農牧用
17 地」，屬於農業發展條例第3條第11款之耕地，依法僅得供
18 農業耕作使用等情，為兩造所不爭執。然有關土地使用之管
19 制規定，僅旨在禁遏當事人違反土地使用管制之取締規定，
20 而非否定私法契約效力之效力規定，其違反之法律效果係主
21 管機關得課以行政罰鍰之處分，縱違反土地使用管制之出租
22 行為，依民法第71條但書規定，仍應賦予私法上之法律效
23 果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護，是系爭
24 租約不因違反土地使用分區之限制而無效。從而，上訴人既
25 係以有效租約承租基地建築房屋，即得依據土地法第104條
26 第1項規定，就000○000地號土地主張優先購買權。

27 4. 再按土地法第104條第1項旨在使地上建物之利用與其基地所
28 有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效
29 用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除
30 還地，防杜紛爭。違章建築者，雖不能向地政機關辦理登
31 記，但並非不得為交易、讓與之標的，買受人受領交付而取

01 得事實上處分權，出賣之原始建築人即不得再以其不能登記
02 為由主張所有權為其原始取得，且違章建築之房屋於建造完
03 成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙
04 租地建屋之本質，並無排除土地法第104條之適用（最高法
05 院91年度台上字第2154號判決意旨參照）。由此可知優先承
06 買權之規範係基於物之經濟效用考量，可避免拆屋還地，違
07 章建築並無礙租地建屋之本質，違章建築之基地承租人，仍
08 有優先承買權。從而，上訴人承租基地建築房屋，縱其興建
09 之建物為違章建築，亦無礙租地建屋之本質，上訴人仍得就
10 000○000地號土地主張優先購買權。是被上訴人另主張：系
11 爭土地為農牧用地，僅能供農牧生產及其設施使用，上訴人
12 在系爭土地上違法興建房屋，亦不能據以改變系爭土地之使
13 用管制，難謂有土地法第104條「租用基地建築房屋」規定
14 之適用云云，亦非可採。

- 15 5. 另按土地法第104條第1項規定，租用基地建築房屋之承租
16 人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。
17 所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標
18 的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承
19 租人得要求優先成為基地之買受人（最高法院110年度台上
20 字第144號判決意旨參照）。次按優先購買權人接獲出賣人
21 通知而未於10日內表示購買，固屬放棄；倘出賣人未為與買
22 賣契約同樣條件之通知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買
23 之表示，仍不得視為其放棄優先購買權（最高法院108年度
24 台上字第1909號判決意旨參照）。是基地出賣人必須將其與
25 第三人訂立之土地買賣契約之條件，通知予優先購買權人，
26 以便其考慮是否依同樣條件優先購買，不得僅以買賣土地之
27 事實通知，即謂已盡通知之義務。被上訴人雖主張張錦綿曾
28 於105年簽訂買賣契約後幾天有至馬場通知上訴人云云，然
29 張錦綿於本院另案陳稱：當天沒有拿契約書給上訴人看，是
30 單純去告知上訴人已經出售，沒有講到詳細的價格，只有跟
31 他講一分地賣100多萬，其他契約內容沒有跟他說，不知道

01 上訴人有優先購買權等語（見另案更一卷二第148頁）；證
02 人即代書蘇秀春亦於另案到庭證稱：當天是張錦綿跟上訴人
03 的太太說這土地已經賣掉，不記得上訴人有無在場，張錦綿
04 當天是有講價格一分地大約100多萬元，總價跟其他履約條
05 件沒有講，不清楚上訴人有優先購買權等語（見另案更一卷
06 二第151頁）。是張錦綿出售系爭土地時，未通知上訴人行
07 使優先購買權，亦從未將其買賣條件通知上訴人。從而，縱
08 上訴人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為其放棄
09 優先購買權，是被上訴人主張上訴人至遲於105年7月20日已
10 經知悉系爭土地買賣，但並未提出異議，反而還向蘇秀春表
11 達要向新地主即上訴人繼續繳納租金，其行為顯已拋棄優先
12 購買權云云，容有誤會，為不足採。又參之首揭裁判意旨，
13 倘承租人於基地出賣時未受通知出賣及買賣條件，而無放棄
14 或視為放棄優先承買權之情形，則其取得之優先承買權尚不
15 因其後租賃關係屆期而受影響，依此，被上訴人主張系爭租
16 約已於107年12月31日屆滿終止，上訴人不再具優先購買權
17 云云，亦非可採。

- 18 6. 按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之
19 規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目
20 的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害
21 他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院45年台
22 上105號、87年台上1807號判決意旨參照）。又行使權利，
23 應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使其權利，
24 依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，
25 甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依
26 一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其
27 權利失效，不得行使。惟按權利失效係源於誠信原則，應以
28 權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當
29 之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行
30 為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般
31 社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足

01 當之。權利失效理論既係針對時效期間內，權利人不符誠信
02 原則之前後矛盾行為規範上之不足，用以填補權利人長久不
03 行使權利所生法秩序不安定之缺漏，剝奪其權利之行使，故
04 在適用上尤應慎重，以免造成時效制度之空洞化（最高法院
05 102年度台上1766號、103年度台上字第854號判決意旨參
06 照）。經查：

07 (1)上訴人於被上訴人購買系爭土地後，雖有繼續繳納租金之
08 行為，然上訴人亦一再與被上訴人協商於租期屆滿後繼續
09 使用系爭土地，是尚難認上訴人行使本件優先購買權係以
10 損害他人為主要目的。況本件上訴人是否得行使優先購買
11 權，法律上本有爭議，被上訴人從未通知上訴人行使優先
12 購買權或告知買賣條件，上訴人自無從考慮是否行使優先
13 購買權；且張錦綿及其代書蘇秀春亦均不知悉上訴人得行
14 使優先購買權，自無從認定上訴人之行為足使義務人正當
15 信賴權利人已不欲其履行義務。從而，上訴人行使本件優
16 先購買權並非以損害他人為主要目的，且不足使張錦綿產
17 生正當之信賴，難認上訴人行使本件優先購買權有違誠信
18 原則，而有權利失效原則之適用。

19 (2)被上訴人雖主張：本件上訴人行使權利是否違反誠信原
20 則，應審酌被上訴人之正當信賴利益。蓋上訴人知悉張錦
21 綿將系爭土地出售被上訴人後，已依原訂租約條件向被上
22 訴人給付租金，顯已承認被上訴人新的地主及新的出租人
23 地位，被上訴人對兩造間關係有正當信賴，上訴人卻於10
24 7年12月31日租期屆滿後、被上訴人請求返還租賃土地之
25 際始主張優先購買權，所為顯違反誠信原則而應認其權利
26 已經失效云云。惟優先承買權在不動產交易中即為保障特
27 定權利人在財產轉讓過程中得以相同條件優先購買該不動
28 產，是上訴人依土地法第104條規定為000○000地號土地
29 之優先購買權人，未受張錦綿系爭土地買賣條件之通知，
30 難認其已得行使優先購買權，其復未放棄優先購買權，均
31 認定如前，則其權利之行使應受保障，被上訴人即不得以

01 對兩造間已形成之關係有正當信賴，而對抗上訴人權利之
02 行使，是被上訴人前開主張，仍無從為其有利之認定。

03 7. 綜上，上訴人依土地法第104條規定就000○000地號土地有
04 優先購買權存在，應可認定，則上訴人另依土地法第107
05 條、民法第426之2條規定主張就前揭2筆土地有優先購買權
06 存在，即無審究之必要，併予敘明。

07 (二)上訴人主張兩造就系爭土地有不定期租賃關係存在，是否可
08 採？

09 按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意
10 思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，
11 明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽
12 又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必
13 須於租賃屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際
14 訂明期滿後絕不續租或續租應另訂契約者，即可發生阻止續
15 約之效力，且得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有
16 無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代
17 價為必要。上訴人與張錦綿所訂系爭租約第5、8、9條約
18 定：「承租人……非出租人同意不得再繼續承租，否則所致
19 損害須由承租人賠償」、「土地出租人及承租人租賃期滿前
20 不繼續租約時，需提前一年通知對方」、「承租人租賃期間
21 屆滿時，應於三個月內將土地上放置物搬離，並將土地原狀
22 交給出租人，逾期即視為放棄……」（原審卷一第151
23 頁），系爭租約期間為102年1月1日至107年12月31日，上訴
24 人取得土地後於106年12月17日以存證信函通知上訴人租賃
25 期屆滿將不再續約，有存證信函可稽（原審卷一第455頁、
26 第457頁），被上訴人既於租期屆滿前1年通知上訴人表示屆
27 期不再續租，依上開說明，自生阻止續約之效力。上訴人雖
28 辯稱：被上訴人於108年5月20日仍持續收受租金，應認被上
29 訴人不反對伊繼續使用土地云云。惟觀之被上訴人於上訴人
30 匯款後，即以存證信函表示：「台端於108年5月20日匯款新
31 台幣42萬元至本人華南銀行……今特以此存證信函聲明該筆

01 金額將視為108年1月份應給付違約金之一部分……」（原審
02 卷一第467-471頁），衡之權利人收取使用收益之代價，並
03 非意味成立民法第451條所定不定期限繼續契約，被上訴人
04 既已對上訴人為反對續約之表示，況已表示是違約損害金性
05 質，核其行舉即無該當民法第451條所定默示更新之可能，
06 不因上訴人有片面為匯款乙情，而認依民法第451條規定兩
07 造有不定期租賃契約存在，被上訴人並無續租及收受租金之
08 意思。

09 (三)上訴人主張王青就000地號土地與被上訴人成立不定期租
10 賃，其依占有連鎖關係為有權占有000地號土地，是否可
11 採？

12 被上訴人所有000地號土地前手王順興與上訴人配偶王青間
13 所訂租賃契約，租期自103年7月1日起至104年6月30日止，
14 每年租金5萬元，依該土地租用契約書所附租金收（付）款
15 明細欄所載，王青已給付2年租金，王順興就王青繼續使用0
16 00地號土地，查無有何反對之表示，依民法第451條規定，
17 固應認王順興與王青間就000○土地，自104年7月1日起視為
18 以不定期限繼續契約。然按出租人於租賃物交付後，承租人
19 占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓
20 人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，
21 其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明
22 文。被上訴人於105年1月29日買受而取得000地號土地當
23 時，王順興與王青間就000地號土地之租賃契約，固因默示
24 更新為不定期繼續契約，惟上該租約並未經公證，依民法第
25 425條第2項規定，無同條第1項買賣不破租賃規定之適用，
26 即王順興與王青間就000號土地之租賃契約，對被上訴人並
27 無繼續存在之餘地，王青無繼續占用系爭000地號土地之合
28 法權源，更遑論上訴人。上訴人主張依占有連鎖關係，其占
29 用000號土地，有合法權源云云，核無可採。

30 (四)上訴人主張被上訴人就系爭6筆土地，與前手間之買賣及所
31 有權移轉行為，乃脫法行為而無效，故被上訴人不得行使所

01 有權人之權利，是否可採？
02 上訴人主張台開公司為規避農業發展條例第33條規定，借用
03 被上訴人名義，將台開公司買受系爭6筆土地登記在被上訴
04 人名下，惟其該主張為被上訴人所否認。按稱借名登記者，
05 謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自
06 己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，
07 主張借名登記者，自應就其主張該借名登記之事實負舉證責
08 任。依此，上訴人應就上該所主張之事實，先負舉證之
09 責，若上訴人未能舉證，以證實自己主張之事實，則被上訴
10 人就其抗辯事實即令不能舉證或所舉證據有瑕疵，亦應駁回
11 上訴人之請求。上訴人主張借名登記，無非以：被上訴人起
12 訴前，上訴人女兒梁梅瑛與台開公司副董事長練台生就上訴
13 人承租之土地為協商時，曾表示「林佳霖他也不代表，他只
14 不過是因為農地不能掛公司啊，是不是。也是借名的是不
15 是。那這個我個人去投資幹什麼...」等語，並提出譯文、
16 光碟為證（見原審卷一第485頁、第491頁、第493頁）。惟
17 練台生並非上訴人，練台生與台開公司亦非同一人格，練台
18 生與梁梅瑛就上該土地之承租問題為協商、談判，無論練台
19 生是基於談判技巧所需或其他因素為上揭表示，然並無任何
20 事證足以認所述借名登記為真實，自不能因練台生上該無何
21 憑據之片言隻語，可認系爭6筆土地土地係台開公司所有而
22 借名登記在上訴人名下。被上訴人所稱上該土地價金共9,00
23 0多萬，其中4,000多萬是向母親蔡富女借用等語，亦據提出
24 與張錦綿、王宜錦、王馨翊、王秀雅、羅玉幸、羅偉倫、羅
25 進興等人就相關坐落○○縣○○鄉興○○000○○000○○000○○
26 00○○000○○000○○000○○000地號土地簽訂之買賣契約
27 書，及被上訴人購買土地之付款明細表、被上訴人母親蔡富
28 女在華南商業銀行信維分行000000000000帳戶之存摺影本
29 （2紙）、被上訴人於華南商業銀行信維分行000000000000
30 帳戶存摺影本（12紙）及華南商業銀行匯款回條聯6紙、活
31 期性存款存款憑條（收據）18紙為證，證明包括系爭6筆土

01 地由被上訴人出資所購買，非受台開公司借名登記（見原審
02 卷二第77頁至第103頁），是自不能因練台生與梁梅瑛曾談
03 判時無何憑據之一句話，即認台開公司與被上訴人就系爭6
04 筆土地存有借名登記關係。

05 (五)被上訴人依民法第767條第1項及第821條規定，請求上訴人
06 將附圖一、二所示地上物拆除，並將土地返還被上訴人或共
07 有人全體，有無理由？

08 按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；又各共
09 有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。
10 但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法
11 第767條第1項前段、第821條定有明文。本件上訴人既未能
12 舉證其對000○000○000○000地號土地占有權源之存在，則
13 被上訴人請求上訴人除去地上物暨返還土地，即屬有據；又
14 上訴人對000○000地號土地有優先購買權存在，其並已行使
15 對土地之優先購買權，依此形成權行使之結果，自足以對抗
16 被上訴人（最高法院85年度台上字第2678號、91年度台上字
17 第1033號裁判意旨參照），被上訴人即不得主張上訴人為無
18 權占有土地，從而，被上訴人請求上訴人除去000○000地號
19 土地之地上物，並返還土地予全體共有人，即屬無據，不應
20 准許。

21 六、綜上所述，被上訴人依據民法第767條第1項及第821條規
22 定，請求上訴人將000○000○000○000地號土地上如附圖
23 一、二所示地上物拆除，並將土地返還被上訴人或共有人全
24 體，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應
25 予駁回。原審就前開不應准許部分，判決被上訴人勝訴，並
26 依聲請為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此
27 部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如
28 主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴
29 之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
30 廢棄改判，非有理由，應駁回此部分上訴。

31 七、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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

06 民事第五庭

07 審判長法 官 邱泰錄

08 法 官 高瑞聰

09 法 官 王 琬

10 以上正本證明與原本無異。

11 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
12 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
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
14 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

16 書記官 吳璧娟

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1：

19 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
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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
22 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
23 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

25 附表：

26

編號	土地（均為 ○○○○○ ○○○○○）	所有權移轉 登記日期	前任所有權人之應 有部分	林佳霖之應有部 分
1.	000地號	105.3.30	張錦綿：139/225	408/450
		105.4.6	王宜錦：130/450	

(續上頁)

01

2.	000地號	105. 3. 30	王錦綿：527/1350	2484/2700
		105. 3. 31	王馨翊：650/2700	
		105. 4. 6	王秀雅：130/450	
3.	000地號	105. 3. 30	張錦綿： 427093/0000000	0000000/0000000
		105. 3. 31	王馨翊： 270905/0000000	
		105. 4. 6	王宜錦： 54181/189117	
4.	000地號	105. 3. 30	張錦綿： 346344/378234	346344/378234
5.	000地號	105. 3. 30	張錦綿： 346344/378234	346344/378234
6.	000地號	105. 4. 6	王順興：全部	全部