

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第173號

原告 展望企業有限公司

法定代理人 林瑪莉

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 林孟儒律師

被告 李姚錦玉

朱啓文

朱玫瑛

張素卿

朱啓民

廖顯達

廖顯彰

共同

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 蔡秉宸律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）共有人，應有部分比例為00000000/000000000。惟如附表所示被告分以建物欄所示房屋（下合稱系爭房屋，分以門牌號碼稱之）無權占有系爭土地，被告既為事實上處分權人，應拆除占用部分，並返還土地予伊及共有人。爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條之規定，提起

01 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告李姚錦玉應將坐落系爭土地
02 上如臺中市興地政事務所113年6月6日興土測字第69500號
03 土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號A(面積59平方公尺)之
04 地上物拆除，並將占用部分土地返還予原告及全體共有人。
05 (二)被告朱啓文、朱玫瑛、張素卿、朱啓民(下稱朱啓文等4
06 人)應將坐落系爭土地上如附圖所示編號B(面積57平方公
07 尺)、編號C(面積59平方公尺)、編號D(面積69平方公尺)、
08 編號E(面積68平方公尺)、編號G(面積33平方公尺)等地上物
09 拆除，並將占用部分土地返還予原告及全體共有人。(三)被告
10 廖顯達、廖顯彰應將坐落系爭土地如附圖編號F(面積123平
11 方公尺)之地上物拆除，並將占用部分土地返還予原告及全
12 體共有人。(四)前三項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：廖姓家族共有系爭土地等共62筆土地，伊等被繼
14 承人於至少民國64年前，即經由訴外人即系爭土地全體共有
15 人授權之代理人廖學炳、廖學潤、廖學慶、廖學能(下稱廖
16 學炳等4人)，與系爭土地全體共有人成立不定期租賃契約
17 (下稱系爭租約)，約定租用系爭土地為建築系爭房屋之基
18 地。嗣於86年4月20日共有人成立「臺中市○○區○○段000
19 地號等62筆共有人管理委員會」(下稱系爭委員會)，推選代
20 表人管理共有土地出租事宜。伊等繼承系爭租約，且均準時
21 繳納租金，未經合法終止，並非無權占有。縱認系爭委員會
22 未獲系爭土地全體共有人共同成立並授權，然原告所取得之
23 系爭土地應有部分，均源自於系爭委員會內之成員，原告依
24 修正前民法第425條規定，仍受系爭租約之拘束。最後，原
25 告未選擇提起分割共有物訴訟以保存系爭房屋，逕行提起本
26 件訴訟，乃屬權利濫用；且被告依土地法第104條規定，得
27 對原告與前手之買賣行使優先承買權，原告並非系爭土地共
28 有人，不得請求被告拆屋還地等語，資為抗辯。並聲明：(一)
29 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
30 保請准宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1
02 月23日修正前民法第820條定有明文；又出租人於租賃物交
03 付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓
04 人，仍繼續存在，89年5月5日修正前民法第425條亦有明
05 定。是出租人於上開民法債編修正施行前，已與承租人訂立
06 未經公證，租賃期限逾5年或未定期限之不動產租賃契約，
07 並將不動產交由承租人占有中，嗣於該法修正施行後始將不
08 動產所有權讓與他人者，基於法律不溯及既往原則，並保護
09 民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，當無適
10 用修正後民法第425條第2項規定之餘地(最高法院108年度台
11 上字第2265號判決意旨參照)。

12 (二)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自
13 由心證判斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限；而依自
14 由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則；且法院
15 得依已明瞭之事實，推定應證事實之真偽，此觀民事訴訟法
16 第222條第1項、第3項、第282條規定即明。是負舉證責任之
17 當事人苟能證明間接事實，且該間接事實與應證之要件事實
18 間，依論理或經驗法則已足推認其因果關係存在者，即無不
19 可，非必以直接證明要件事實為必要。法院審酌是否已盡證
20 明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而為綜合判斷，不
21 得將各事實予以割裂觀察(最高法院111年度台上字第539號
22 判決意旨參照)。

23 (三)原告於112年3月14日以買賣為原因取得系爭土地應有部分00
24 000000/000000000，為系爭土地之共有人。系爭土地前為臺
25 中市○○區○○段000○0地號土地。系爭房屋均為未辦保存
26 登記之建物。李姚錦玉為105號房屋(即附圖編號A)之事實上
27 處分權人；107號房屋(即附圖編號B)、107-1號房屋(即附圖
28 編號C)、107-2號房屋(即附圖編號D)、107-3號(即附圖編號
29 E)房屋、上開房屋共有建物即附圖編號G部分之事實上處分
30 權人為朱啓文等4人，應有部分比例各為4分之1；廖顯達、
31 廖顯彰為109號房屋(即附圖編號F)之事實上處分權人，應有

01 部分比例各為2分之1等事實，為兩造所不爭執(本院卷二第1
02 41至142頁)，首堪認定為真正。

03 (四)系爭土地共有人與被告間存在系爭租約。

04 1.臺中市○○區000地號土地等62筆土地最開始均是廖姓家族
05 共有之土地，因為有90幾個共有人，故按照親疏及住所距
06 離，分成12部，共有土地會出租出去，收取之租金交給12部
07 代表人，由代表人轉發與該部之共有人乙節，業據證人廖本
08 賢、廖本福證述在卷(本院卷二第257至261、263至264頁)，
09 可見含系爭土地在內之臺中市西屯區西屯段多筆土地，原均
10 為廖姓家族所共有，並由共有人全體共同決議出租土地以收
11 取租金。

12 2.徵諸廖學炳曾為聲請人，聲請對訴外人朱樹芳、廖繼培、廖
13 坤煌為調解，理由略以系爭土地及其他土地乃廖學炳與其他
14 共有人共有之土地，聲請人以管理人名義分別以不定期出租
15 予相對人使用，有調整租金之必要等詞，經本院於64年1月2
16 4日裁定駁回其聲請乙節，業據被告提出上開裁定為據(本院
17 卷二第25頁)；佐以系爭土地於64年4月3日由廖學炳等4人為
18 甲方即出租人代表，與乙方即承租人代表朱樹芳、廖繼培、
19 廖坤煌、訴外人張依丙等人訂立合約(下稱64年合約書)，分
20 六條記載，第1條約定乙方分別承租甲方共有土地，租金同
21 意每年分二期給付，自59年第2期起至60年第2期止之租額給
22 付標準，第2條、第3條分別約定61年第1期起至62年第1期
23 止、62年第2期起之租額給付標準，第4條至第6條分別約定
24 地上物修繕、其他共有人之收租及干涉承租人地上物修繕由
25 出租人代表負責、及租金收據收租人載明為廖學炳等五人
26 (按：簽約之出租人代表僅有廖學炳等4人)等情，為兩造所
27 不爭執(本院卷二第143頁)，復據被告提出上開合約書為憑
28 (本院卷一第353頁)；參以廖學炳等4人自陳為「出租人代
29 表」而與朱樹芳等「承租人代表」，簽立前揭64年合約書，
30 可見乃由廖學炳等4人，就先前業已存在於系爭土地共有人

01 即出租人與承租人間之未定期限租賃契約，代理共有人與承
02 租人為租賃細節之約定。

03 3.臺中市○○區○○段000地號等土地（含編號20之系爭土
04 地）原代表人廖學炳於72年6月2日病故，故推選訴外人廖學
05 古、廖久男為繼任之代表人、副代表人，授權事項包含有關
06 土地出租，並租金之收配及土地改良及出租收益而調解或與
07 訴訟等一切行為。廖學古於84年6月18日辭去代表人之職，
08 另推選廖本賢為繼任之代表人、廖本福為副代表人，授權事
09 項含有關土地出租、出售、授權接洽處理租金之收配，及土
10 地改良等一切行為、共有基地（即共有持分土地）依法要出
11 售時，必須召開大會通過後始得處理等事宜，該土地標示包
12 含系爭土地。廖姓家族後於86年4月20日成立系爭委員會等
13 節，亦為兩造所無異詞（本院卷二第143至144頁）；上開組織
14 運作模式自50年間就存在，廖本賢任內未曾聽聞其他共有人
15 提出異議，亦據廖本賢證述明確（本院卷二第259頁）；佐以
16 系爭房屋折舊年數最早為66年，有系爭房屋稅籍證明書可考
17 （本院卷一第39至45頁），可見系爭房屋最早約興建於47年
18 間，占有系爭土地由來已久，均未生無權占有之爭議。

19 4.依上各節參互以觀，足證系爭土地共有人全體與承租人間成
20 立不定期限租賃契約。再於64年間由廖學炳等4人代理共有
21 人即出租人與承租人為有關租賃契約內容之約定，後續72年
22 被推選之廖學古及84年被推選之廖本賢、廖本福，均僅係繼
23 任前任代表之代理人權限，其代理權限代代相承，漸漸規模
24 組織化，負責系爭租約成立後之管理、收租等事宜。

25 5.再者，105號房屋之前事實上處分權人為訴外人即李姚錦玉
26 配偶李正，其死亡後由李姚錦玉繼承；107號房屋、107-1號
27 房屋、107-2號房屋、107-3號房屋及附圖編號G所示建物之
28 前事實上處分權人為朱啓文等4人之父朱樹芳，其死亡後，
29 由朱啓文等4人繼承，並以應有部分4分之1分別共有。109號
30 房屋之前事實上處分權人為訴外人即廖顯達、廖顯彰之父廖
31 述綿。其死亡後，由上開二人繼承，應有部分各2分之1乙

01 情，為兩造所不爭執(本院卷二第142至143頁)。是系爭房屋
02 乃基於系爭租約而以系爭土地為基地建築其上，該租賃契約
03 陸續由系爭房屋事實上處分權人承繼後，被告再以繼承人地
04 位承繼，自得以系爭租約為占有系爭土地之合法權源。

05 6.原告雖主張已否認64年合約書之形式真正，且被告未證明系
06 爭租約經系爭土地全體共有人同意出租，且其未具體特定系
07 爭租約成立時點等語。惟查，朱啓民於本院113年度重訴字
08 第385號拆屋還地事件為證人，證稱64年合約書為真正(本院
09 卷二第311至312頁)，且比諸該合約書與本院91年度簡上字
10 第392號調整租金事件之64年4月3日合約書(本院卷二第403
11 頁)，其合約書條款大致相同，代表人亦為廖學炳等4人，可
12 見斯時關於廖姓家族共有土地，均由廖學炳等4人為出租人
13 代表負責處理系爭租約之租賃細節，堪認64年合約書為真
14 正。又本院既以廖本賢與廖本福之證述、合約書、系爭委員
15 會組織規約等相關證據認定間接事實，依論理、經驗法則推
16 認與應證之系爭租約要件事實的因果關係存在，足徵被告已
17 證明系爭租約之存在，非以直接證明要件事實為必要，故原
18 告主張，並無可採。

19 (五)原告未依土地法第103條規定合法終止系爭租約。

20 1.租用建築房屋之基地，非因承租人違反租賃契約等情形，出
21 租人不得收回，此觀土地法第103條第5款規定自明。又應由
22 出租人就承租人有違反租賃契約此一有利於己之事實負舉證
23 責任。

24 2.原告雖主張依64年合約書第4條，可見系爭約定曾約定承租
25 人不得超過修理房屋範圍之程度，如被告拆除重建，已違反
26 系爭租約約定等語。然觀諸該合約書第4條約定，乃約明
27 「承租人如修理地上房屋，出租人不得藉機阻止，承租人如
28 將地上房屋出售或轉承租他人，應即時告知甲方，更換承租
29 人名義」(本院卷一第353頁)，從其文義無從據以解釋已經
30 明文約定不得拆除重建。況原告未證明系爭房屋確有拆除重
31 建之事實，徒以系爭房屋稅籍資料之折舊年數，反推遽論應

01 不堪使用，然當時系爭房屋之狀況與現今系爭房屋之情形是
02 否已達拆除改建情形，亦未經原告舉證以實其說。基此，原
03 告既未證明被告有違反租賃契約之約定，則其主張已合法終
04 止系爭租約，要無所憑。

05 (六)從而，被告基於系爭租約占有系爭土地，原告未證明已合法
06 終止系爭租約，則其主張被告無權占有系爭土地，並請求拆
07 除系爭房屋、返還占用部分土地予全體共有人，自無足取。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第821條
09 之規定，請求李姚錦玉應拆除附圖編號A(面積59平方公尺)
10 之地上物；朱啓文等4人應拆除附圖編號B(面積57平方公
11 尺)、編號C(面積59平方公尺)、編號D(面積69平方公尺)、
12 編號E(面積68平方公尺)、編號G(面積33平方公尺)等地上
13 物；廖顯達、廖顯彰應拆除附圖編號F(面積123平方公尺)之
14 地上物，被告並應返還占用部分土地予原告及全體共有人，
15 均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲
16 請，亦失所附麗，併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
18 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
19 此敘明。

20 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
21 判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

23 民事第二庭 法官 鍾宇媽

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
26 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

28 書記官 林錦源

29 附表：

30

編號	建物(稅籍編號)	應有部 分比例	被告	占有面積	門牌號碼/附圖編號
----	----------	------------	----	------	-----------

(續上頁)

01

1	00000000000	1/1	李姚錦 玉	59m ²	臺中市○○區○○ 路000號/A
2	00000000000	1/4	朱啓文	286m ²	臺中市○○區○○ 路000號/B
		1/4	朱玫瑛		臺中市○○區○○ 路00000號/C
		1/4	張素卿		臺中市○○區○○ 路00000號/D
		1/4	朱啓民		臺中市○○區○○ 路00000號/E
			備註		尚共有編號G房屋
3	00000000000	1/2	廖顯達	123m ²	臺中市○○區○○ 路000號/F
		1/2	廖顯彰		