

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第202號

原告 家泰建設開發股份有限公司

法定代理人 王維聖

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 吳詠津

黃麗敏

上二人共同

訴訟代理人 廖志堯律師

被告 王愛專

林秀燕

黃建豪即黃惇陞

廖濠昇

上四人共同

訴訟代理人 魏光玄律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年7月16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、被告廖益鑫於起訴前民國113年3月24日死亡，原告變更被告
為廖益鑫全體繼承人（見卷1第193頁），再特定被告為林翠
華、廖妤甄、廖濠昇、廖于瑄（見卷1第211頁），嗣以廖益
鑫之建物事實上處分權分歸被告廖濠昇，撤回對林翠華、廖
妤甄、廖于瑄之訴（見卷2第184頁），自無不合。

二、原告主張：

01 (一)坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為
02 原告與其他共有人共有，原告應有部分000000000000分之00
03 0000000000。被告吳詠津、黃麗敏（下稱被告吳詠津等2
04 人）為門牌臺中市○○區○○路0段0號及臺中市○○區○○
05 路000號未辦保存登記建物（下合稱系爭建物一）之事實上
06 處分權人，上開2門牌係屬同一建物，現為和春蔘藥行使
07 用；被告王愛專為門牌臺中市○○區○○路000號未辦保存
08 登記建物（下稱系爭建物二）之事實上處分權人，現為安琦
09 服飾店使用；被告林秀燕為門牌臺中市○○區○○路000號
10 未辦保存登記建物（下稱系爭建物三）之事實上處分權人，
11 現為新宏春金紙店使用；被告黃建豪即黃惇陞（下稱黃建
12 豪）為門牌臺中市○○區○○路000號未辦保存登記建物
13 （下稱系爭建物四）之事實上處分權人，現為臭豆腐麵線店
14 使用；被告廖濠昇為門牌臺中市○○區○○路000○0號、12
15 1號未辦保存登記建物（下稱系爭建物五）之事實上處分權
16 人，現為營禾榛髮廊及隆興米店使用。系爭建物無正當權源
17 占有系爭土地，經原告催促被告拆除並返還占用土地未獲置
18 理，爰依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告拆
19 除地上物及將土地返還原告及其他共有人等語。

20 (二)並聲明：

- 21 1. 被告吳詠津等2人應將系爭土地如附圖（臺中市中興地政事
22 務所收件日期文號113年7月12日興土測字87800號複丈成果
23 圖）所示編號A建物（面積26平方公尺）與編號B建物（面積
24 13平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及
25 全體共有人。
- 26 2. 被告王愛專應將系爭土地如附圖所示編號C建物（面積18平
27 方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體
28 共有人。
- 29 3. 被告林秀燕應將系爭土地如附圖所示編號D建物（面積18平
30 方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體
31 共有人。

01 4. 被告黃建豪應將系爭土地如附圖如附圖所示編號E建物（面
02 積23平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告
03 及全體共有人。

04 5. 被告廖濠昇應將系爭土地如附圖所示編號F建物（面積72平
05 方公尺）與編號G建物（面積124平方公尺）之地上物拆除，
06 並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

07 6. 願供擔保請准宣告假執行。

08 三、被告吳詠津等2人以：訴外人展望企業有限公司（下稱展望
09 公司）就西屯路3段2號房屋於本院113年度重訴字第218號提
10 起拆屋還地訴訟，本件原告與展望企業有限公司屬同一建設
11 體系，有重複起訴之嫌。系爭建物一自64年間即成立不定期
12 租賃，被告吳詠津等2人基於租約有權占有系爭土地，非無
13 權占用等語置辯，答辯聲明：1. 駁回原告之訴。2. 如受不利
14 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、被告王愛專、林秀燕、黃建豪、廖濠昇則以：

16 (一)系爭土地原為廖姓宗親家族（舊稱「港尾公」）所有，自日
17 據時代（民國初年）便開始出租土地予承租人興建房屋，系
18 爭建物二、三、四、五係於數十年前甚至百年前向土地共有
19 人承租土地後，再於所承租土地上合法建屋，未重建延續至
20 今。後由共有人推派代表與承租人簽訂基地出賃契約書，按
21 期收取租金，作為廖姓家族公廟祭祀祖先經費。全體共有人
22 與土地上建物之承租人，自最初建造房屋時成立租賃關係，
23 後陸續更新租賃契約，或於契約期滿轉為不定期租賃關係。
24 至廖姓家族第三代即廖學潤時，為加強管理土地，全體共有
25 人於86年4月20日成立「臺中市○○區○○路段000地號等62
26 筆共有基地共有人管理委員會」，訂立組織章程，推選廖學
27 古為代表人，全體有人成立分管契約，由代表人代表與各承
28 租戶簽訂租賃契約及收取租金，就被告王愛專、林秀燕、黃
29 建豪、廖濠昇之建物，繼續與被告王愛專、林秀燕、黃建
30 豪、廖濠昇維持租賃關係並收取租金至今。原告嗣後取得系
31 爭土地持分，應受此分管契約拘束，縱使有終止租賃關係之

01 意思表示，亦應經由2分之1以上應有部分，及2分之1以上共
02 有人人數之決議，並由推選之代表人代理全體共有人對被告
03 等人終止不定期租賃契約關係，無理由單方否認原共有人組
04 織所約定之分管協議內容，亦無權代理其他共有人終止不定
05 期租賃契約。

06 (二)系爭建物二由最初起造人向共有人代表承租土地後興建，至
07 少於60-70年代前即已存在，期間並未重建，租賃關係自起
08 造時起即與土地共有人間連續存續，被告王愛專於93年8月1
09 7日買受取得並持續給付租金或提存。系爭建物三由原始起
10 造人於35年10月1日向共有人代表承租土地後興建，至少於5
11 4年即已存在，其後所有權歷經前手買賣、贈與再移轉至被
12 告林秀燕，並以繳租或提存方式維持不定期租賃關係。系爭
13 建物四自日據時期即由起造人承租土地興建，嗣後所有權歷
14 經多次買賣與贈與而移轉至被告黃惇陞，歷次契約均以建物
15 移轉時土地承租權隨同續承為原則，且稅籍、設籍與在地沿
16 革均顯示該屋至少自50年代末即存在，並無重大增改建之情
17 形。系爭建物五、六係被告廖濠昇家族自日治時期即向共有
18 人代表承租土地，以穀物給租並興建房舍供營業與住用，20
19 年起即於該址經營「隆興碾米工廠」，其後歷經家族內部贈
20 與承受而延續，期間多次換約，包括約定租期為無限年度、
21 門牌整編後續行契約及由代表人統一收租等，租賃關係持續
22 有效。被告王愛專、林秀燕、黃建豪、廖濠昇對於系爭土地
23 有不定期租賃關係，占用系爭土地基於正當權源，原告之請
24 求無理由等語置辯，答辯聲明：1. 駁回原告之訴。2. 如受不
25 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 五、以下之事實有相關書證等可稽，且為兩造所不爭執，堪信為
27 真正：

28 (一)系爭土地為原告與其他共有人共有，原告應有部分為000000
29 000000分之000000000000，有土地登記謄本在卷可稽（見卷
30 1第17-18、79-185頁）。

31 (二)系爭土地現有如附圖所示門牌建物占用土地，此據本院會同

01 兩造及臺中市中興地政事務所人員履勘現場鑑測無訛，有相
02 片、勘驗筆錄及土地複丈成果圖附卷可憑（見卷1第19-30
03 頁、卷2第145-153、209-225頁）。

04 (三)被告吳詠津等2人就系爭建物一、被告王愛專就系爭建物
05 二、被告林秀燕就系爭建物三、被告黃惇陞就系爭建物四、
06 被告廖濠昇就就系爭建物五有完整之事實上處分權（見卷1
07 第47-87頁）。

08 六、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、
10 中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
11 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
12 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
13 任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如
14 不能證明，則應認原告之請求為有理由。又臺灣地區於日據
15 時期成立財產之管理使用緣由，輒因年代久遠，人物全非，
16 遠年舊物，每難以查考，涉有舉證困難之問題。於此情形，
17 當事人自得依民事訴訟法第277條但書規定，主張以證明度
18 減低之方式，減輕其舉證責任。苟當事人之一造依該方式提
19 出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦
20 應認其已有提出適當之證明，經查：

21 (一)按土地法為民法之特別法，土地法規定，租用建築房屋之基
22 地，非有土地法第103條所列各款情形之一，出租人不得收
23 回(最高法院86年度台上字第2258號判決參照)。復按城市地
24 方，倘以在他人土地上有房屋為目的，而租用基地，無論係
25 租地後自建房屋，或承受前手之房屋而租用基地，皆應解為
26 租地建屋契約（最高法院74年度台上字第2562號判決參
27 照）。租地建屋之契約，如無相反之特約，自可推定出租人
28 於立約時即已同意租賃權得隨房屋而為移轉(最高法院83年
29 度台上字第1285號判決參照，並參民法第426-1規定)。違
30 章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有
31 人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第

01 104條之適用(最高法院91年度台上字第2154號判決參照)。

02 (二)系爭建物一於60年3月16日原登記納稅義務人為黃水河，於7

03 6年7月間繼承變更為黃明俊，於105年3月23日繼承變更為被

04 告吳詠津等2人；系爭建物二於60年3月16日原登記納稅義務

05 人為廖涂蘭，於92年5月5日變更為廖英信，於93年8月17日

06 變更為被告王愛專；系爭建物三於60年3月16日原登記納稅

07 義務人為廖坤煌，於64年9月30日變更為廖朝堆，於89年5月

08 4日變更為被告林秀燕；系爭建物四於60年3月16日原登記納

09 稅義務人為張鸞，於74年8月9日繼承變更為徐坤焯，於99年

10 1月7日變更為林美珠，現納稅義務人為被告黃建豪；系爭建

11 物五於60年3月16日原登記納稅義務人為廖坤煌，於60年7月

12 24日變更為廖連輝，於67年6月30日變更為廖朝堆，於80年1

13 2月16日變更為廖益鑫，現納稅義務人為被告廖濠昇，有臺

14 中市政府地方稅務局文心分局113年4月12日中市稅文分字第

15 1132307730號函附稅籍證明書、稅籍紀錄表、平面圖（見卷

16 1第37-70頁）。又被告王愛專於93年8月17日向廖英信等3人

17 購入系爭建物二；廖朝堆於64年9月30日向廖坤煌購買系爭

18 建物三，復於89年4月26日贈與被告林秀燕；張淑坭於99年1

19 月15日向林美珠購入系爭建物四，於107年11月28日出售予

20 許素秋，許素秋再贈與被告黃建豪；廖朝堆於80年間將系爭

21 建物五贈與廖益鑫，廖益鑫於113年3月死亡，分歸被告廖濠

22 昇取得等情，有買賣契約書、契稅及房屋稅繳款書在卷可佐

23 （見卷1第627-630、651-673、703頁）。廖朝堆於64年9月3

24 0日向廖坤煌購買系爭建物三，復於89年4月26日贈與被告林

25 秀燕，有買賣契約書在卷可佐（見卷1第657-660頁）。又廖

26 大妹祭番祭祀派下員欲追回祖先所出租土地及租金，經臺中

27 市○○○○○○○○○○於○○○○○○○○○○區0段0號等

28 違建現場會勘，結論記載：「…經查該地區之建物之存在已

29 數十年甚至百年…」，有臺中市政府工務局88年1月19日88

30 中工建字第41244號函附會勘記錄在卷可考（見卷1第000-00

31 0號）。系爭建物二於49年9月1日裝表供電，系爭建物五於2

01 8年3月1日裝表供電，有臺電公司函文可佐（見卷4第530、5
02 32頁），依上事證，堪認系爭建物建成在系爭土地年代久
03 遠，被告均係輾轉取得系爭建物。

04 (三)被告黃麗敏、王愛專、林秀燕及訴外人廖益鑫等人委託朱啟
05 民造冊於107-112年間對於廖本賢、廖本福提存基地租金等
06 情，有提存書及收據在卷可參（見卷1第271-358、631-650
07 頁）。「西屯930地號等共有基地管理委員會」主任委員於8
08 6年8月20日通知訴外人張義培繳交930、1139地號土地租
09 金，管理人廖學炳、廖學古等向承租人黃水和、黃明俊（系
10 爭建物一前手）收取66-86年租金等情，有通知及收據在卷
11 可參（見卷1第407-443頁）。朱啟民於87-89年、91-97年、
12 102年向黃明俊、102-103、108-109、111-112年向被告黃麗
13 敏收取提存租金、於98-112年向張淑坭、許素秋（系爭建物
14 四前手）收取提存租金等情，有收據在卷可參（見卷1第444
15 -459、681-692頁）。廖坤煌就系爭建物五坐落基地於38年5
16 月28日與土地共有人廖學泉簽訂基地租賃契約書，有該契約
17 書及門牌證明書在卷可參（見卷1第711-715頁），又於64年
18 4月3日與代表人廖學炳、廖學潤、廖學慶、廖學能簽訂合約
19 書，約定租金計算及給付方式，並載明「嗣後租金收據收租
20 人均應載明土地共有人之代表廖學炳等5人」，有合約書在
21 卷可參（見卷1第717-718頁）。廖朝堆於82年1月1日與出租
22 代表人廖學古簽訂基地租賃契約書，有該契約書在卷可參
23 （見卷1第719頁）。廖學炳（代理人廖學能）於59年8月9日
24 向廖坤煌收取租金，同年年12月25日對於廖坤煌發出經法院
25 認證之租賃契約租金計收標準通知書，有收據、通知書及催
26 告書在卷可佐（見卷1第721-728頁）。廖坤煌、廖朝堆、廖
27 益鑫自39年至94年有向管理人廖學泉、廖學炳等繳納地租，
28 於86年至112年交由朱啟民提存租金，有收據在卷可佐（見
29 卷1第743-788頁）。廖本賢、廖本福於86-105年間確有收取
30 提存金，有本院提存事件關係人明細資料在卷可參（見卷2
31 第243-294頁）。

01 (四)西屯930地號等62筆共有基地共有人會員大會及管理委員會
02 於86年4月20日成立，訂有共有人組織章程及管理規約，訴
03 外人廖學時受推選為管理委員，並於87年至90年間有開會討
04 論決議，向承租人收取租金，有上開組織章程及管理規約、
05 會議及收租資料在卷可參（見卷1第387-405頁、卷2第311-3
06 19、331-357、371-407頁）。組織章程及管理規約載明：

07 「第4條：本會以12部全體共有持分者為本會會員最高機
08 構…，第13條第9款：共同積金存戶應以『廖家西屯火房共
09 有基金』專戶存入銀行…」。又「西屯930地號等63筆土地
10 共有人」以原代表人廖學古於84年6月18日辭去代表人之
11 職，另推選廖本賢為代表人，廖本福為副代表人，授權接洽
12 處理土地出租及租金收配等事宜，有「共有土地（基地）推
13 選代表人同意書在卷可考（見卷2第409-425頁）。

14 (五)系爭土地於67年重測前為西屯段440地號，日據時最初於昭
15 和18年（西元1943年）7月5日以登記人為「廖大亨外93
16 名」，自昭和18年8月24日起陸續以贈與為原因移轉持分，
17 至35年7月26日總登記時登記所有人為廖大妹外94人等情，
18 有中興地政113年7月16日中興地所四字第1130007703號函函
19 附人工登記簿謄本相關資料在卷可考（見卷2第11-131
20 頁）。

21 (六)證人廖本福、廖本慶及廖本賢於本院另案111年度訴字第313
22 7號到庭作證，證人廖本福證稱：104年以前我們有一些地是
23 出租給佃農使用，我從我的祖輩、父輩開始就有向佃農收土
24 地及房屋的租金，早期是向佃農收，後來有一些私下買賣狀
25 況，所以就向地上物的使用人收取租金，以前承租是不定期
26 租賃，只有3097地號土地有定期租賃，3112地號是不定期租
27 賃，當時3112地號土地是數百人共有，大家會把持分出售，
28 出售的時間點不一，我的部分則是在104年賣掉持分，當時
29 賣掉時，依法律規定共有人或承租人可以優先承買，我也是
30 賣給共有人，至於與被告父親間的不定期租約關係，我就沒
31 有理會等語。證人廖本慶證稱：廖天福（按：係該案被告廖

01 祿山之父)之前有付3112地號土地的租金給廖氏伙房，我是
02 廖氏伙房的子孫，廖氏伙房是個組織，成員都是廖氏宗親，
03 廖大妹及廖老番是我的祖輩，都是廖氏伙房的人，廖氏伙房
04 當時推選兩個代表廖本賢、廖本福，由他們收取租金再分給
05 各房的人，3112地號土地除了廖氏伙房的共有人外還有其他
06 共有人等語；證人廖本賢證稱：我擔任廖氏伙房代表人期間
07 有去收租金，但有的人就是不交，就廖氏伙房所出租之土地
08 其共有人名單，為上一輩人留下的資料，當時我們並沒有查
09 證該63筆土地的共有人是誰，也不確定所有的土地共有人都
10 在後面等語，有本院111年度訴字第3137號言詞辯論筆錄在
11 卷可考（見卷2第195-208頁）。

12 (七)證人廖本賢於本案到庭作證證稱：伊繼承上面教下來的方法
13 收租金，交給伊以前很早就有收租金，收取租金後發給共有
14 人，系爭土地上房屋從日治時代就有，伊基於「84年共有土
15 地（基地）推選代表人同意書」推選為代表而向承租人收取
16 租金，收取基地租金有分配交付未出席該次會議之人，伊管
17 理的是伙房之土地等語（見卷2第436-445頁）。證人廖本
18 福、廖本慶及廖本賢於本案並均證稱：從84年簽「84年共有
19 土地（基地）推選代表人同意書」後，代表共有人向承租人
20 收取租金，並無其他共有人主張其等無出租權利或表示異議
21 等語（見卷2第445-446頁）。

22 (八)證人廖本福、廖本慶、廖本賢於106年8月30日以潭子郵局10
23 07號存證信函通知訴外人廖天福、廖祿山記載：「敬啟者，
24 就台端之祖父廖阿定與本人祖父輩廖大妹、廖老番在內之全
25 部共有人間，就臺中市○○區○○段0000地號土地有不定期
26 租賃契約，及台端廖祿山與本人在內之『全部共有人』間，
27 就臺中市○○區○○段0000地號土地有『不定期租賃契約』
28 …」，有該存證信函可考（見本院103年度重訴字36號卷1第
29 359-361頁）。證人廖本賢證稱：這是根據前輩留下來照做
30 等語（見卷2第443頁），證人廖本福證稱：是在祖父輩的時
31 候，有給佃農住的房屋，是祖父輩全數同意出租土地建屋，

01 不知是否是全體共有人，因為有的人早就死了等語（見卷2
02 第443-444頁）。參以「84年共有土地（基地）推選代表人
03 同意書」記載西屯區西屯段土地共63筆，包括系爭土地，廖
04 本賢為25年（西元1936年）生、廖本福為36年（西元1947
05 年）生，其等祖父輩已將土地出租，基於傳承祖輩相同作法
06 而管理具有團體性之伙房土地，並收取系爭土地租金，多年
07 均無共有人提出異議，並參酌被告及其前手歷次與出租人簽
08 立租約及繳付租金情況，另出租代表人廖學炳、廖學潤、廖
09 學慶、廖學能於64年4月3日與被告廖濠昇前手廖坤煌所簽訂
10 合約書，載明「嗣後租金收據收租人均應載明土地共有人之
11 代表廖學炳等5人」，顯然被告廖濠昇前手廖坤煌就系爭建
12 物五於64年4月3日前所簽訂租約，均係本於同一租賃關係，
13 並非個別共有人出租土地，應可推認系爭土地早於日據時
14 期，已經伙房管理人代表共有人全體出租系爭土地予承租人
15 建屋，成立不定期租賃關係。

16 (九)按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租
17 賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，89年5月5日修正前民法
18 第425條定有明定。出租人於上開民法債編修正施行前，所
19 成立未定期限之不動產租賃契約，適用民法債編施行法第1
20 條後段不溯及既往原則，無修正民法第425條第2項規定之適
21 用(最高法院98年度台上字第764號判決參照)。又為貫徹民
22 法第425條立法目的，所謂出租人將其所有權讓與第三人，
23 包括出租人將其所有權應有部分讓與第三人情形，租賃契約
24 對於受讓應有部分之人，仍繼續存在。系爭土地早於日據時
25 期已由全體共有人出租由承租人興建建物，後系爭土地之共
26 有人移轉應有部分，依上說明，並不影響基地租賃關係，且
27 租賃關係對於繼受土地應有部分之人繼續存在。

28 (十)按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，土地法
29 第104條規定甚明。租地建屋之房屋雖為違章建築，並無排
30 除土地法第104條之適用（最高法院91年度台上字第2154號
31 判決參照）。又土地法第104條僅規定基地出賣時，承租人

01 有依同樣條件優先購買之權，並未限制承租人對於共有之基
02 地必其共有人全部出售時始得主張優先購買之權。出租之共
03 有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有依同樣
04 條件優先購買之權(最高法院68年度第5次民事庭庭推總會議
05 決議(三)參照)。再出賣人未通知優先購買權人而與第三
06 人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，亦即出
07 賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉行為，對於優先
08 購買權人不生效力，該第三人即不得以所有權人或出租人地
09 位對優先購買權人有所主張，亦不因買受人買受基地後，已
10 輾轉移轉所有權於第三人而有異(最高法院109年度台上字第
11 58號判決、109年度台上字第722號判決參照)。原告陸續購
12 入系爭土地應有部分，其前手出賣系爭土地應有部分時，並
13 未通知被告優先購買，揆之前揭說明，原告亦不得以所有權
14 人地位對被告主張權利。

15 (二)被告就系爭土地有不定期租賃關係，本於基地租賃關係占有
16 系爭土地，並非無權占有，且原告不得對於被告主張所有
17 權，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告
18 拆除地上物及將土地返還原告及其他共有人，並無理由。

19 七、從而，原告依民法第179條、民法第767條第1項、第821條之
20 規定，請求被告拆除地上物及將土地返還原告及其他共有
21 人，為無理由，應予駁回。假執行之聲請失所附麗，併予駁
22 回。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，與判決之結
24 果不生影響，無庸逐一論究，末此敘明。

25 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日
28 民事第一庭 法官 熊祥雲

29 正本係照原本作成。

30 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。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日
02 書記官 林卉嬭