

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第203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 林孟儒律師

被告 徐坤銓

陳本志

共同

訴訟代理人 魏光玄律師

被告 賴坤田

廖經國

廖尤秀琴

追加被告兼

上三人共同

訴訟代理人 江介楨

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年12月1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

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在

01 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
02 述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書
03 第2款、第256條分別定有明文。

04 二、本件原告起訴原聲明求為：(一)被告1應將坐落臺中市○○區
05 ○○段000地號土地（重測前為同段440地號，下稱系爭930
06 地號土地）上，門牌號碼為臺中市○○區○○路000號之未
07 辦保存登記房屋（面積約30平方公尺，正確面積以實測為
08 準，下稱系爭123號房屋）拆除，並將上開土地返還原告及
09 全體共有人。(二)被告2應將坐落系爭930地號土地上，門牌號
10 碼為臺中市○○區○○路000號之未辦保存登記房屋（面積
11 約30平方公尺，正確面積以實測為準，下稱系爭125號房
12 屋）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(三)被告3
13 應將坐落系爭930地號土地上，門牌號碼為臺中市○○區○
14 ○路000號之未辦保存登記房屋（面積約30平方公尺，正確
15 面積以實測為準，下稱系爭127號房屋）拆除，並將上開土
16 地返還原告及全體共有人。(四)被告4應將坐落系爭930地號土
17 地上，門牌號碼為臺中市○○區○○路000號之未辦保存登
18 記房屋（面積約30平方公尺，正確面積以實測為準，下稱系
19 爭129號房屋）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有
20 人。(五)被告5應將坐落系爭930地號土地上，門牌號碼為臺中
21 市○○區○○路00000號之未辦保存登記房屋（面積約30平
22 方公尺，正確面積以實測為準，下稱系爭129-1號房屋）拆
23 除，並將上開土地返還原告及全體共有人。原告先於民國11
24 3年4月26日具狀補正訴之聲明為：(一)被告賴坤田應將坐落系
25 爭930地號土地上，系爭123號房屋（面積約30平方公尺，正
26 確面積以實測為準）拆除，並將上開土地返還原告及全體共
27 有人。(二)被告徐坤銓應將坐落系爭930地號土地上，系爭125
28 號房屋（面積約30平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，
29 並將上開土地返還原告及全體共有人。(三)被告廖經國、廖尤
30 秀琴、廖祿樹、廖潮森應將坐落系爭930地號土地上，系爭1
31 27號房屋（面積約30平方公尺，正確面積以實測為準）拆

01 除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(四)被告陳本志、
02 廖潮森應將坐落系爭930地號土地上，系爭129、129-1號房
03 屋（面積約60平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將
04 上開土地返還原告及全體共有人（見本院卷一第55至57
05 頁），復於113年11月15日以民事變更聲明暨追加被告狀，
06 依臺中市中興地政事務所113年6月28日興土測字078800號土
07 地複丈成果圖（下稱附圖）測量之結果，追加江介楨為被
08 告，同時撤回對被告廖祿樹、廖潮森之起訴，及變更聲明如
09 下述（見本院卷四第155至157頁）。經核原告於被告廖祿
10 樹、廖潮森尚未為本案言詞辯論前，撤回對其2人之起訴，
11 已生撤回效力，不在本院審理範圍；原告追加被告江介楨部
12 分，係本於系爭129號房屋占用系爭930地號土地之同一事實
13 而為請求，請求之基礎事實同一，合於上開規定，應予准
14 許。至原告依地政事務所測量結果，變更被告等人占用系爭
15 930地號土地之面積及範圍，僅係補充或更正其事實上之陳
16 述，並非訴之變更或追加，亦無不合，併予敘明。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：

19 (一)原告為系爭930地號土地之共有人（權利範圍為00000000000
20 0分之000000000000）。被告賴坤田為系爭123號房屋（稅籍
21 編號000000000000）之事實上處分權人，並以系爭123號房屋
22 （柯尼卡照相館）無權占用系爭930地號土地面積163平方公
23 尺；被告徐坤銓為系爭125號房屋（稅籍編號000000000000）
24 之事實上處分權人（思辰髮型設計），並以系爭125號房屋
25 無權占用系爭930地號土地面積86平方公尺；被告廖經國、
26 廖尤秀琴為系爭127號房屋（稅籍編號000000000000）之事實
27 上處分權人（應有部份各1/2，化妝品店），並以系爭127號
28 房屋無權占用系爭930地號土地面積98平方公尺；系爭129號
29 房屋（稅籍編號000000000000）區分為三戶，其中被告陳本
30 志為系爭129號左側部分房屋（下稱系爭129號-A房屋）之事
31 實上處分權人，無權占用系爭930地號土地面積84平方公

01 尺；被告徐坤銓為系爭129號中間部分房屋（下稱系爭129
02 號-B房屋）之事實上處分權人，無權占用系爭930地號土地
03 面積120平方公尺；追加被告江介楨為系爭129號右側部分房
04 屋（下稱系爭129號-C房屋）之事實上處分權人，無權占用
05 系爭930地號土地面積41平方公尺。被告等人侵害原告對系
06 爭930地號土地之所有權，原告自得依民法第821條、第767
07 條第1項前段、中段之規定，請求被告等人拆除占用系爭930
08 地號土地之建物，並返還所占用之系爭930地號土地予原告
09 及其他全體共有人等語。

10 (二)並聲明：

- 11 1.被告賴坤田應將系爭123號房屋，即坐落系爭930地號土地上
12 如附圖所示門牌123號部分之未辦保存登記建物（面積：163
13 平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。
- 14 2.被告徐坤銓應將系爭125號房屋，即坐落系爭930地號土地上
15 如附圖所示門牌125號部分之未辦保存登記建物（面積：86
16 平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。
- 17 3.被告廖經國、廖尤秀琴應將系爭127號房屋，即坐落系爭930
18 地號土地上如附圖所示門牌127號部分之未辦保存登記建物
19 （面積：98平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及全體
20 共有人。
- 21 4.被告陳本志應將系爭129號-A房屋，即坐落系爭930地號土地
22 上如附圖所示門牌129號A部分之未辦保存登記建物（面積：
23 84平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。
- 24 5.被告徐坤銓應將系爭129號-B房屋，即坐落系爭930地號土地
25 上如附圖所示門牌129號B部分之未辦保存登記建物（面積：
26 120平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有
27 人。
- 28 6.追加被告江介楨應將系爭129號-C房屋，即坐落系爭930地號
29 土地上如附圖所示門牌129號C部分之未辦保存登記建物（面
30 積：41平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有
31 人。

01 7.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告徐坤銓、陳本志則以：

03 (一)包含系爭930地號土地在內之「臺中市○○區○○段000地號
04 等62筆共有基地」（下合稱系爭62筆共有基地），原為廖姓
05 宗親家族（舊稱「港尾公」）所有，自日據時代（即民國初
06 年）起，已開始將土地出租予承租人建築房屋使用。因該等
07 共有入多達90名，當時按親疏及及住所距離分為12部，經全
08 體共有入之共同決議，推派代表人為全體共有入之代理人，
09 與各承租人簽訂「基地租賃契約」及按期收取租金交予12部
10 代表人，再由各代表人分配予該部之各共有入。廖學炳等4
11 人為出租人代表人，廖坤煌等人則為承租人代表人，於64年
12 4月3日簽立「租賃合約書」（下稱系爭64年合約書），就先
13 前業已存在之不定期租約，代理共有入與承租人為租賃細節
14 之約定，相關租金收據亦有載明管理人、代收人、代表人或
15 管理代表人為廖學炳（72年6月2日病故）、廖學古、廖本賢
16 等人，上開組織已運作數十年，未有其他共有入提出異議。

17 (二)依系爭64年合約書及臺中市政府工務局87年11月9日會勘紀
18 錄所載「提出水、電接用證明均為64年以前」等語，足證被
19 告徐坤銓、陳本志祖輩即系爭125、129號房屋原始起造人，
20 至少於64年間，已與系爭930地號土地全體共有入成立租賃
21 契約，於系爭930地號土地合法建屋，並多次更新租賃契
22 約，於租賃契約到期後，持續每年繳納租金，並已轉為不定
23 期租賃關係：

24 1.系爭129號房屋，係由陳平泉之父即訴外人陳坤鎮向土地所
25 有人廖姓宗親承租系爭930地號土地後建造，陳坤鎮、陳平
26 泉死亡後，由被告陳本志繼承。系爭129號房屋至少於25年4
27 月間已安裝電表，房屋稅起課年月為72年7月，折舊最高年
28 數為43年，至少於29年間已存在（計算式：72年－43年＝29
29 年），而為廖坤煌等人於64年4月3日簽立系爭64年合約書時
30 所代表之承租人之一，並持續繳納系爭930地號土地租金迄
31 今，並非無權占用系爭930地號土地。

01 2.被告徐坤銓自其父即訴外人徐金水取得系爭125號房屋。系
02 爭125號房屋係由徐金水之養父即訴外人徐富，於民國9年
03 （即大正9年），向廖姓宗親依分管契約推派之代表人廖大
04 妹承租「臺中市○○區○○段000地號土地」建築房屋，並
05 簽訂租賃契約，約定每期給付租穀58公斤，或依給付時市價
06 折付新臺幣作為租金，此有代表出租人廖學炳、廖學潤於59
07 年12月18日向徐富之繼承人寄發之催告書為證，足可證明系
08 爭125號房屋，至少於民國9年之前已經存在，而為廖坤煌等
09 人於64年4月3日簽立系爭64年合約書時所代表之承租人之一。
10 徐富於52年11月18日死亡，該催告書所述租賃範圍上之
11 建物由徐金水等人共同繼承，徐金水於93年間死亡，再由被
12 告徐坤銓繼承系爭125號房屋及租賃契約法律關係，並持續
13 繳納土地租金迄今，並非無權占用系爭930地號土地。另系
14 爭129號-B房屋之事實上處分權，係由陳平泉即被告陳本志
15 之父，於106年1月31日讓渡予被告徐坤銓，自應繼受系爭12
16 9號房屋對系爭930地號土地之租賃關係。

17 (三)系爭62筆共有基地因繼承及出售等原因，共有人人數漸多，
18 至廖姓家族第3代時，全體共有人於86年4月20日成立「臺中
19 市○○區○○段000地號等962筆共有基地共有人管理委員
20 會」（下稱系爭管理委員會），並訂立組織章程（被證1
21 5），共同依民法第820條第1項約定分管契約（即推選代表
22 人與承租人簽訂契約及收取租金），共有人全體約定推選家
23 族第三代成員廖學古為代表人，負責代理全體共有人分別與
24 各承租戶處理租賃契約、收取租金等事宜，而被告徐坤銓、
25 陳本志等2人具有事實上處分權之系爭125、129號房屋，均
26 係於86年4月20日前已成立租賃契約，於系爭管理委員會成
27 立後，由管理委員會代表人按原租賃契約內容，繼續與被告
28 徐坤銓、陳本志等2人維持租賃關係及收取租金，且均無共
29 有人所選派之代表人曾為終止租賃關係之意思表示，故此不
30 定期租賃關係仍持續有效。

31 (四)原告自原共有人買受系爭930地號土地應有部分時，應已知

01 悉各共有人間訂有分管契約，並與被告等2人間存有不定期
02 租賃契約關係，依民法第826條之1第1項規定，原告自應受
03 分管契約之拘束，且原告就系爭930地號土地應有部分約為1
04 8.3%，並未逾應有部分2分之1，依民法第820條第1項之規
05 定，亦無權終止該分管契約，及被告等人與全體共有人間之
06 不定期租賃契約。又系爭930地號土地應有部分移轉登記予
07 原告前，各該出賣人均未依土地法第104條之規定，通知被
08 告等人行使優先承買權，原告與各該出賣人間之買賣契約及
09 所有權移轉登記行為，均不得對抗優先承買權人即被告等
10 人，原告自不得以土地所有權人之地位，對原告行使所有權
11 返還請求及妨害除去請求權等語，資為抗辯。

12 (五)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
13 願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、被告賴坤田、廖經國、廖尤秀琴、追加被告江介楨則以：

15 (一)廖姓家族所有系爭930地號土地等62筆共有土地，於明治38
16 年（西元1904年，民國前7年）即有登記業主為公業廖廷鎬
17 （第12世廖朝孔之長子，即大房）及廖廷鏗（廖朝孔之次
18 子，即二房），且同年已有登記管理人為19世廖其虎（廖大
19 妹之大伯之長子）；大正6年，變更為廖大亨等7人管理，因
20 大正11年（民國11年）第407號敕令第16條規定之限制，系
21 爭930地號土地遭強制變更登記名義為廖大妹等數人共有。
22 是系爭930地號土地本質上應屬祭祀公業之祀產，為廖家西
23 屯火房所共同共有，並設有祭祀公業或管理組織及管理人，
24 清末公業管理人為廖其虎，日治時期為廖大妹，廖姓家族於
25 86年4月20日成立系爭管理委員會，亦係繼承原祭祀公業之
26 財產及規約，關於管理人選任等規定，依祭祀公業之民事習
27 慣及規約，僅須多數共有人（或推舉代表人）同意，未有人
28 提出異議即可；而祭祀公業財產之管理，僅須多數人同意或
29 管理人有權決定，而不適用民法第828條應得全體共有人同
30 意之規定。

31 (二)被告等均與系爭管理委員會十二大部派下員之祖先簽訂有租

01 賃契約，嗣系爭930地號土地幾乎全部出租後，為統一訂定
02 租金及便於管理，於54年間曾對系爭930地號土地上各建物
03 之占用位置及面積進行測量，並於64年4月3日由出租代表人
04 與承租代表人簽訂系爭64年合約書，租賃契約之成立及承租
05 人繳納租金之過程，均係一脈接續而來，系爭930地號土地
06 全體土地共有人均應受該租約之拘束。又系爭930地號土地
07 係於89年5月5日債編修正前出租予被告等人，應無適用修正
08 後民法第425條第2項之規定，而有買賣不破租賃原則之適
09 用，原告買受系爭930地號土地，自應繼受租賃契約及系爭
10 管理委員會之管理。

11 (三)被告賴坤田等人對系爭930地號土地存在租賃契約依據：

12 1.被告賴坤田部分：

13 被告賴坤田之父親賴紅毛，於民國24年即在現址（臺中市○
14 ○區○○路000號）開設「景發寫真館」，於29年（昭和15
15 年）9月13日向訴外人廖進伍購買開業之建物。廖進伍於27
16 年（昭和13年）已向法院辦理建物所有權保存登記，賴紅毛
17 於38年，與基地共有人之一廖老番簽訂「建物地基賃貸契約
18 書」，約定契約期間為「無限年度」，且承租人可在基地上
19 「任意建設」，再由被告賴坤田於50年6月1日繼承家業改名
20 為「永樂照相館」並經營至今。嗣系爭930地號土地共有人
21 於86年4月20日成立系爭管理委員會，於86年8月20日對各承
22 租人發出租金催收及要求調整租金，再於88年6月20日開會
23 決議調整租金1%，並詢問與會之被告賴坤田是否同意以現
24 有房屋狀態及面積繼續承租，經被告賴坤田簽名表示同意，
25 可見被告賴坤田房屋擴建後之租約，亦為系爭管委員會管理
26 人追認合法。

27 2.被告廖經國、廖尤秀琴部分：

28 系爭64年合約書之五位承租人代表人之一即訴外人廖繼培，
29 及61年第1期至62年第1期之提存明細表所列之廖繼培，即為
30 被告廖經國之父親，足認系爭127號房屋於64年之前已經存
31 在，並由系爭管理委員會承繼先前之租賃契約關係而續為收

01 取管理者，得為被告廖經國、廖尤秀琴以系爭127號房屋占
02 有系爭930地號土地之占有權源，且自86年起迄今，均有向
03 法院提存租金。

04 3.追加被告江介楨部分：

05 系爭129號房屋稅籍資料折舊年數為67年，房屋結構為土塊
06 造、二樓地板及屋頂為木造，可證明其房屋或於日據時代已
07 經存在。被告陳本志之父陳平泉於107年間，將系爭129號-C
08 房屋出售予追加被告江介楨，系爭129號-C對系爭930地號土
09 地之占有權源，應同被告陳本志所有之系爭129號房屋。61
10 年第1期至62年第1期之提存明細表（被證29）中所列之陳坤
11 鎮，即為被告陳本志之先祖父，承租地號為舊地號440、441
12 -2地號土地，新地號分別為系爭930地號土地及3022地號土
13 地，總承租面積為116坪。系爭64年合約書、相關提存資
14 料、86年12月20日催收租金函，同為被告陳本志、追加被告
15 江介楨對系爭930地號土地之占有權源，並有54年之實測平
16 面圖、臺中市○○區○○○地○○○○○○○號4載有「陳坤
17 鎮」姓名、陳坤鎮、陳平泉繳納系爭930地號土地租金之收
18 據、廖本福於102年11月8日製作陳本志之地租明細表、陳平
19 泉於107年8月10日發給廖本福之存證信函等，可作為陳平泉
20 當時繳納租金之證明等語，資為抗辯。

21 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
22 願供擔保請准宣告免為假執行。

23 四、得心證之理由：

24 原告主張其為系爭930地號土地共有人，被告等所有之系爭1
25 23號等房屋，無占有系爭930地號土地之正當權源，被告等
26 應拆除上開房屋，並將該部分土地返還原告及其他全體共有
27 人乙節，此為被告等所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

28 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
29 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
30 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
31 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度

01 台上字第1120號判決意旨參照)。查原告為系爭930地號土
02 地之共有人，應有部分為000000000000分之000000000000；
03 系爭123、125、127、129-A、129-B、129-C號等房屋分別坐
04 落系爭930地號土地，占用面積各為163平方公尺、86平方公
05 尺、98平方公尺、84平方公尺、120平方公尺、41平方公尺
06 等情，此有土地第一類登記謄本在卷可稽（本院卷二第103
07 頁），並經本院會同臺中市中興地政事務所人員勘測屬實，
08 製有勘驗筆錄、現場照片（見本院卷一第307至347頁）及土
09 地複丈成果圖即附圖（本院卷一第353頁）等在卷可考。又
10 系爭123號房屋之事實上處分權人現為被告賴坤田，系爭125
11 號及129號-B房屋之事實上處分權人現為被告徐坤銓，系爭1
12 27號房屋之事實上處分權人現為被告廖經國、廖尤秀，系爭
13 129號-A房屋之事實上處分權人現為被告陳本志，系爭129
14 號-C房屋之事實上處分權人現為追加被告江介楨，及上開房
15 屋確有占用系爭930地號土地之事實，此為兩造均不爭執，
16 並有陳平泉與被告徐坤銓簽訂之讓渡合約書在卷可稽（見本
17 院卷四第213至215頁），揆諸上開說明，被告等抗辯上開房
18 屋，占有使用系爭930地號土地係有正當權源，自應由其等
19 就此事實負舉證責任。

20 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
22 民事訴訟法第277條定有明文。受訴法院於具體個案決定是
23 否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證
24 責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證
25 事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗
26 法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責
27 任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之
28 遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提
29 出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與
30 事實相符者，應認已盡舉證之責（最高法院102年度台上字
31 第863號判決參照）。又法院為判決時，應斟酌全辯論意旨

01 及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽。但別有規
02 定者，不在此限；而依自由心證判斷事實之真偽，不得違背
03 論理及經驗法則；且法院得依已明瞭之事實，推定應證事實
04 之真偽，此觀民事訴訟法第222條第1項、第3項、第282條規
05 定即明。是負舉證責任之當事人苟能證明間接事實，且該間
06 接事實與應證之要件事實間，依論理或經驗法則已足推認其
07 因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必
08 要。法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間
09 接事實而為綜合判斷，不得將各事實予以割裂觀察（最高法
10 院111年度台上字第539號判決意旨參照）。經查：稽諸系爭
11 123號等房屋之房屋稅稅籍證明書（本院卷一第37至41頁）
12 所示，上開房屋各自之折舊年數、構造別雖有不一，並因房
13 屋稅起課年月不同分列不同卡序，自興建迄今應有增建之情
14 形，惟系爭123號房屋最長折舊年數為45年，系爭125號房屋
15 最長折舊年數為41年，系爭127號房屋最長折舊年數為41
16 年，系爭129號房屋最長折舊年數為69年，足認上開房屋存
17 在迄今已久，上開房屋基於何原因占有使用系爭930地號土
18 地，核屬遠年舊事而難以查考，舉證上顯較此類型之一般訴
19 訟困難，依前開說明，基於公平原則，允宜適度降低其證明
20 度，審酌兩造所各自提出之證據資料，綜合全辯論意旨而為
21 認定。

22 (三)原告爭執系爭64年合約書等文書之形式上真正（見本院卷
23 八第231至243頁）。經查：

- 24 1.按法院得命提出文書之原本；不從前項之命提出原本或不能
25 提出者，法院依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據
26 力；私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執
27 者，不在此限，民事訴訟法第353條第1、2項、第357條規定
28 甚明。又當事人提出之私文書，固應先證其真正，始有訴訟
29 法上之形式證據力，此觀民事訴訟法第357條規定自明。然
30 其證明真正之方式，不以直接證據為限。如能以間接證據證
31 明間接事實，且綜合諸間接事實，得以符合論理及經驗法

01 則，而推認待證事實者，亦無不可（最高法院111年度台上
02 字第1096號判決意旨參照）；如係遠年舊物，另行舉證實有
03 困難者，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判
04 斷其真偽（最高法院106年度台上字第247號、85年度台上字
05 第1837號、83年度台上字第2247號判決意旨參照）。

06 2.被告等固未能提出系爭64年合約書、「臺中市○○區○○段
07 000地號等62筆共有基地共有人組織章程及管理規約」（下
08 稱系爭組織章程及管理規約）、「推選土地共有代表人同意
09 書（受推選人：廖學古）」（本院卷四第387至388頁）、
10 「共有土地（墓地）推選代表人同意書（受推選人：代表人
11 廖本賢、副代表人廖本福）」（本院卷一第197至213頁、卷
12 五第319至321頁）、「90年1月14日西屯930地號等共有土地
13 臨時會會議紀錄」、「90年2月18日西屯火房共有基地各部
14 負責人會議紀錄」（本院卷一第215至221頁、卷五第111至1
15 16頁）、「86年4月20日西屯區西屯段930地號等62筆共有人
16 第二次開會紀錄」（見本院卷七第181至183頁）、「86年10
17 月16日西屯930地號等共有基地管理委員會成立通知書」
18 （見本院卷五第73頁）、「86年12月20日租金調整通知書
19 （收件人：陳平泉）」（本院卷七第375頁、卷九第213
20 頁）、「86年8月20日租金調整通知書（收件人：廖經
21 國）」（本院卷四第441頁）等文書之原本，然查：

22 (1)依系爭64年合約書之形式觀之，其製作時間距今大約50年，
23 其餘文書記載之製作時間則為86至90年間，距今大約24至28
24 年，且多有包含系爭管理委員會或相關人員所執有之會議紀
25 錄、推選代表人同意書等內部文書，被告等實難取得，則要
26 求被告等以提出文書原本之方式，舉證證明該等文書之真正
27 實有困難，揆諸上開說明，本院要非不得依經驗法則，並酌
28 全辯論意旨，判斷該等文書之真偽。

29 (2)依系爭64年合約書之形式觀之，係由甲方即訴外人廖學炳、
30 廖學潤、廖學慶、廖學能等4人（下稱廖學炳等4人）為出租
31 人代表（人），與乙方即訴外人廖進應、朱樹芳、廖繼培、

01 廖坤煌、張依丙等5人（下稱廖進應等5人）為承租人（人）
02 共同簽訂，分為6條記載，第1條約定59年第2期起至60年第2
03 期止之租額給付標準，第2條約定61年第1期起至62年第1期
04 止之租額給付標準，第3條復約定：「自陸貳年第貳期起土
05 地租金依政府公告地價每坪壹仟元以下每年租金按公告地價
06 百分之四計算租金。如公告地價每坪在壹仟元以上者，每年
07 按公告地價百分之三計算租金」之給付標準，第4條、第5
08 條、第6條分別約定地上物修繕、其他共有人之收租及干涉
09 承租人地上物修繕由出租人代表負責理處，此有系爭64年合
10 約書在卷可稽（見本院卷五第131至132頁）。而廖本賢曾於
11 91年間，對訴外人廖述平等5人提起請求調整租金事件，依
12 本院92年5月30日91年度簡上字第392號調整租金事件民事判
13 決書之記載，系爭64年合約書之內容，核與廖述平等於該
14 案提出之合約書條款大致一致，且未據廖本賢爭執該合約書
15 之形式上真正，及租賃契約未約定期限之事實，此有前揭判
16 決書在卷可稽（見本院卷八第147至153頁）。綜合上情，堪
17 認系爭64年合約書形式上應為真正。原告以朱樹芳之子即訴
18 外人朱啟民時隔40餘年以後，於本院另案113年度重訴字第3
19 6號拆屋還地等事件，證稱其無法確認系爭64年合約書之真
20 正（見本院卷四第498頁），即否認其形式上之證據力，並
21 非可採。

22 (3)廖學古曾任臺中市○○區○○段000地號等共有土地代表
23 人，於84年6月18日辭去代表人之職後，廖本賢、廖本福分
24 別受推選為繼任之代表人、副代表人，依廖學古提供之舊有
25 名冊，向各地上物所有權人或事實上處分權人收取租金及分
26 配事宜，及廖學時與其兄弟曾於86年間組織管理委員會，廖
27 學時有於86年10月16日發函通知共有人會員大會於86年4月2
28 0日成立，公布組織章程及管理規約及選任廖學時為主任委
29 員，其後廖本賢於90年1月14日再次接任主任委員，會議紀
30 錄記載廖本賢於90年1月14日接任時之討論事項均屬實，84
31 年6月18日推選共有土地（基地）推選代表人同意書、系爭

01 組織章程及管理規約、86年10月16日通知函、90年2月18日
02 西屯火房共有基地各部負責人會議紀錄均為真正乙節，業據
03 證人廖本賢、廖本福於本院另案113年度重訴字第385號、11
04 1年度重訴字第670號、113年度重訴字第173號、113年度重
05 訴第36號拆屋還地等事件具結證述在卷（見本院卷五第16
06 7、173頁、卷七第119、169至171、154頁）。

07 (4)依本院91年度簡上字第392號請求調整租金事件之判決書所
08 載，廖本賢於該案主張其共有坐落臺中市○○區○○段000
09 地號等38筆土地，於72年6月2日以前係推舉廖學炳為共有
10 人之代表人，嗣廖學炳於72年6月2日病故，推舉廖學古為繼任
11 該土地共有人之代表人，廖學古於84年6月18日辭去代表
12 人之職後，經共有人推舉廖本賢為該63筆土地（因分割增加筆
13 數）之代表人乙節（見本院卷八第147至153頁），亦據證人
14 廖本賢於本院另案113年度重訴字第36號拆屋還地等事件證
15 述明確（見本院卷七第135至136頁）。

16 (5)另訴外人廖學思於89年間提起請求拆屋還地之訴，廖學思於
17 該案第二審（臺灣高等法院臺中分院89年度上字第468號）9
18 0年5月24日準備程序期日到庭陳稱：伊受全體共有人推舉為
19 全部62筆土地之管理人，90年1月18日書狀所附「共有人第
20 二次開會紀錄」可見伊是管理人等語（見本院卷八第87
21 頁），及廖學思委任訴訟代理人於90年6月21日提出之民事
22 答辯(二)狀所附之證據，包含86年10月16日共有人管理大會於
23 86年4月20日成立之通知書、以西屯930地號等共有基地管理
24 委員會（主任委員：廖學時）之名義寄發之86年12月20日租
25 金調整通知書（收件人：廖林金盆）、共有基地移交清冊、
26 共有人組織章程及管理規約等（見本院卷八第89至117
27 頁），並陳稱廖學時為西屯段930地號等62筆共有土地管理
28 委員會之主任委員，其於86年10月16日、87年10月26日有通
29 知各共有人及承租人共有基地管理事宜，及各承租人積欠之
30 租金等語（見本院卷八第90頁）。再參酌臺灣高等法院臺中
31 分院89年度上字第468號民事判決書所載：「依被上訴人

01 (廖學思)所提出包含系爭930地號土地在內之台中市○○
02 區○○段○○○地號等六十二筆共有基地共有人組織章程及
03 管理規約第四條、第五條之規定：『本會以十二部全體共有
04 持分者為本會會員最高機構。』、『本會會員擔任公職者，
05 必具產權在500/180000以上者…未達上開產權者，得湊足
06 合併取得同意書者，不在此限。』等語（見本院卷五第117
07 至130頁、卷八第29至32頁），核與卷附組織章程及管理規
08 約（見本院卷四第375至381頁）之內容一致。

09 (6)是以，廖學古、廖本賢及廖學時曾受包含系爭930地號等共
10 有土地之共有人，推選或選任為共有土地代表人之事實，綜
11 合以上相關事證情節，依一般論理及經驗法則，堪認上開文
12 書應具形式上之證據力，原告空言爭執，自無可採。

13 3.租金收據等原本部分：

14 (1)被告陳本志已提出87年2月7日臺灣電力公司臺中區營業處書
15 函、房屋稅籍證明書（見本院卷一第249、251頁）、「86年
16 12月20日租金調整通知書（收件人：陳平泉）」、「86年12
17 月20日租金調整通知書（收件人：廖經國）」（見本院卷九
18 第91、213頁）等文書原本，經本院當庭核對均與影本相符
19 （見本院卷一第249、251頁、卷八第21頁、卷九第260
20 頁），堪認該等文書形式上為真正無訛。

21 (2)被告陳本志等人提出本院59年12月18日認證書及催告書（見
22 本院一第231至245頁）、陳坤鎮及陳平泉繳納租金收據等
23 （見本院卷一第253至255頁、卷五第337至350頁）、徐金水
24 繳納租金收據（見本院卷九第43至63頁）、賴紅毛及賴坤田
25 繳納租金收據（見本院卷五第287至308頁、卷四第569至573
26 頁、卷八第351頁）、廖述煌於71年7月1日與廖學炳、廖學
27 慶簽訂之基地租賃契約書（見本院卷九第87至89頁）、訴外
28 人廖林碧霞（即被告廖經國之母）、訴外人呂錫金（即被告
29 廖經國之胞兄訴外人廖述煌之配偶）及被告廖經國繳納租金
30 收據（見本院卷九第93至101頁），經本院當庭核對均與影
31 本相符，且原本紙質泛黃、單薄，可見應為年代久遠之物，

01 此經本院勘驗明確（見本院卷九第21至22、259至260頁），
02 再綜合本院91年度簡上字第392號、臺灣高等法院臺中分院8
03 9年度上字第468號民事判決書，及廖本賢、廖本福等人之證
04 述，堪認原告等提出之上開私文書核屬真實，並非臨訟杜撰
05 而為，依經驗法則應可認上開文書為真正。

06 **(四)被告等抗辯基於不定期租賃關係，有權占有系爭930地號土**
07 **地，為有理由：**

08 1.按租賃契約之成立，祇須當事人意思表示一致，無論其為明
09 示或默示，其契約即為成立，不以訂立書面為必要（最高法
10 院80年度台上字第78號裁判意旨參照）。土地法有關租地建
11 屋之規定，係因城市地方人口集中，其建築房屋基地之需求
12 殷切，為防止土地投機，並保護基地承租人之利益而設，無
13 論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，
14 皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨（最高法院74年台上
15 字第2562號判例意旨參照）。未辦保存登記建物，雖不能向
16 地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，而未
17 辦保存登記建物之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向
18 土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質（最高法院
19 91年度臺上字第2154號判決參照）。是以在他人土地上有房
20 屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前
21 手之房屋後始租用該基地，皆應解為基地租賃契約（最高法
22 院104年度台上字第247號判決意旨參照）。再按租用建築房
23 屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：一、契約
24 年限屆滿時，土地法第103條第1款定有明文。土地法為民法
25 之特別法，土地法規定，租用建築房屋之基地，非有土地法
26 第103條所列各款情形之一，出租人不得收回（最高法院86
27 年度台上字第2258號判決參照）。租地建屋契約，係以承租
28 人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當
29 事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，
30 仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使
31 用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之（最高

01 法院109年度台上字第263號判決意旨參照)。又租賃期限屆
02 滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反
03 對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條著有
04 規定。承租人於原始建物不堪使用之訂約年限屆至後，於該
05 租賃土地上重建房屋，而出租人未即為反對，並於房屋改建
06 後繼續收取租金，自可謂承租人、出租人於房屋改建後視為
07 以不定期限繼續租賃契約（最高法院111年度台上字第1897
08 號、111年度台上字第1714號判決意旨參照）。

09 2. 廖學炳等4人為甲方出租人代表（人），廖進應等5人即本院
10 62年度存字第1346號提存租金代表人為乙方承租人代表

11 （人），依甲、乙雙方於64年3月9日座談會所同意之承租條
12 件，於64年4月3日簽訂系爭64年合約書，共分為6條記載，
13 第1條約定乙方分別承租甲方共有土地，租金同意每年分二
14 期給付，自59年第2期起至60年第2期止，租額按乙方以本院
15 60年度存字第1346號提存之租額給付，由乙方向法院聲請取
16 回後給付甲方。第2條、第3條分別約定61年第1期起至62年
17 第1期止、62年第2期起之租額給付標準，第4條至第6條分別
18 約定出租人不得阻止承租人修繕地上物，其他共有人如欲收
19 租或干涉承租人修繕地上物，由出租人代表負責處理等情，
20 此有系爭64年合約書在卷可稽（見本院卷五第131頁）。佐
21 以廖學時於86年間，召集土地共有人於84年4月20日開會推
22 選管理委員會之代表人，並制訂通過共有人組織章程及管理
23 規約時，會議紀錄之決議事項明載「……聘請律師積極進行
24 現時數匹違章大樓之追訴，各租約的繼約及租金之合理化問
25 題。（40年來及現時租金為公告地價之3%，而共有人應付
26 之地價稅為3%-3.5%，合理租金應為8%……」等語（見本
27 院卷五第73頁、卷七第181至183頁），堪認系爭管理委員會
28 於86年間成立時，包含系爭930地號土地在內之臺中市西屯
29 區西屯段等62筆共有土地之共有人，已有收取租金長達40年
30 載，應可證明該等共有土地之共有人與各地上物所有權人
31 間，在簽訂系爭64年合約書之前即訂有基地租賃契約，是廖

01 學炳等4人於64年間，僅係就先前業已存在於土地共有人即
02 出租人與承租人間之未定期限租賃契約，代表共有人與承租
03 人為租賃細節之約定，應堪認定。

04 3. 廖學古於原代表人廖學炳於72年6月2日病故後，受推選為繼
05 任之土地共有代表人，授權其處理包含系爭930地號等共有
06 土地38筆（包含分割所生部分）共有建地、田地、墓地之出
07 租、租金收配及土地改良等一切行為，及廖本賢、廖本福於
08 原代表人廖學古於84年6月18日辭職後，分別推選為繼任之
09 土地共有代表人、副代表人，授權其處理包含系爭930地號
10 等共有土地63筆（包含分割所生部分）之出租、出售、租金
11 收配及土地改良等一切行為等情，此有推選土地共有人代表
12 同意書、共有土地（墓地）推選代表人同意書（本院卷一第
13 197至213頁、卷四第387至388頁、卷五第319至321頁）等在
14 卷可參。另「西屯區西屯段930地號等62筆共有基地共有人
15 管理委員會」即系爭管理委員會係於86年4月20日成立，依
16 系爭組織章程及管理規約第1、2、4、6、7、12、13、16條
17 之規定，系爭管理委員會係以「十二部全體共有持份者」為
18 最高機構，由系爭930地號等共有土地業經公證之全體會員
19 及合法繼承人組織而成，由「會員大會」推選代表委員10
20 人，及由十二部各推選1至2人組織代表委員組成「管理委員
21 會」，管理委員會設置正、副主任委員各1人，由正主任委
22 員對代表本會，廖學時曾受推選為主任委員，並於86年8月2
23 0日、86年12月20日發文通知被告廖經國、陳平泉（被告陳
24 本志之父），因公告地價調整，將增收其等承租系爭930地
25 號土地之租金差額等情，亦有86年4月20日西屯區西屯段930
26 地號等62筆共有人第二次開會紀錄（見本院卷七第181至183
27 頁）、86年10月16日西屯930地號等共有基地管理委員會成
28 立通知書（見本院卷五第73頁）、系爭組織章程及管理規約
29 （見本院卷四第375至381頁、卷八第29至32頁）、通知書
30 （見本院卷四第441頁、卷七第375頁）等在卷可參。

31 4. 證人廖本賢於本院另案111年度重訴字第670號拆屋還地等事

01 件證稱：廖學炳為廖學古之前一任代表人，我是接替上一任
02 代表人廖學古的工作，「廖氏伙房」是我接任管理人後才聽
03 過的，當時有一個名冊交給我，我照名冊去收租金，沒有簽
04 過新的租約，86年間開始就有人在賣土地持份，有人就說不
05 要收租金，有的租金我們不收，有人說要去法院提存租金，
06 不要讓我們收，我沒有看過土地登記謄本，我是依據我當代
07 表人時留下的資料把租金分給共有人，分給對土地有持份的
08 人等語（見本院卷五第167至172頁）；於本院另案113年度
09 重訴字第173號、113年度重訴字第36號拆屋還地等事件證
10 稱：「臺中市○○區○○段000地號等62筆共有基地共有人
11 管理委員會」是從「廖氏伙房」演變而來之同一組織，火房
12 主要是收租金，「12部」的組織是從廖氏祖先開始繼承下
13 來，各部有各部的代表人，收完租金後，分配給12部的代表
14 人，代表人再分配那一部的成員，這樣的組織應該在50年代
15 就有，我任內沒有聽過有人對這個組織有提過異議（見本院
16 卷七第115至117頁）；我繼承上面教下來的方法收租金，交
17 給我以前很早就有收租金，收取租金後發給共有人，房屋從
18 日治時代就有，我基於「84年共有土地（基地）推選代表人
19 同意書」推選為代表而向承租人收取租金，系爭組爭章程及
20 管理規約第6條所載之「12部」，是從日本時代就這樣，早
21 就有了等語（見本院卷七第134至135頁、154至155頁）。

22 5. 證人廖本福於本院另案111年度重訴字第670號拆屋還地等事
23 件證稱：系爭930地號等62或63筆共有基地共有人管理委員
24 會是廖學時跟他哥哥於86年左右出來弄的，共有土地（基
25 地）推選代表人同意書提及之「大會」不是廖學時組織的管
26 理委員會，這個「大會」是由12部代表大家說好推選出來，
27 12部代表很久以前就有了，「廖氏伙房」跟12部代表一樣，
28 我們的公戶就是西屯廖家伙房基金，廖學古卸任以後，由廖
29 本賢出任代表去收錢，86年至104年間，我跟廖本賢有到法
30 院領取共有土地的租金，有領出來發給共有人，之後原始共
31 有人大部分都已經出售，我們失去授權，105年之後就沒有

01 再領，86年開始有人用提存方式繳納租金，是因為有爭執，
02 有人交錢，有人不交錢等語（見本院卷五第173至175頁）；
03 於本院另案113年度重訴字第173號拆屋還地等事件證稱：

04 「12部」一開始都是廖氏宗親，因為一開始有90幾個共有
05 人，按照親疏及住所距離，分12個代表人去發租金，共有土
06 地出租出去，租金會分給12部代表人，代表人再給他自己部
07 的共有人等語（見本院卷七第121至122頁）。

08 6.證人廖本慶於本院另案111年度訴字第3137號拆屋還地等事
09 件證稱：共有土地（墓地）推選代表人同意書的組織全名是
10 「廖氏伙房」，當時推選廖本賢、廖本福為代表，由他們為
11 代表收取租金再分給各房的人；「廖氏伙房」是一個組織，
12 廖大妹、廖老番都是廖氏伙房的人，當時負責管理廖氏伙房
13 共有土地之人（見本院卷五第207至208頁）；於本院另案11
14 1年度重訴字第670號拆屋還地等事件證稱：12部代表是以親
15 近的兄弟算作一部，是上一輩人留下來的，租金是用早期公
16 告地價1000元以下4%，1000元以上4%計算等語（見本院卷
17 五第177至178頁）。

18 7.依上各節參互以觀，並參酌本院提存所113年7月11日中院平
19 存字第1130053421號函及所附提存事件關係人明細資料、領
20 取回案號資料（見本院卷四第69至118頁）、被告等人提
21 出87、89、100、105、111至113年度提存書等（見本院卷一
22 第143至194頁），足認包含系爭930地號土地在內之臺中市
23 西屯區西屯段等多筆土地，原均為廖氏家族之共有人所有，
24 因共有人數甚多，按親疏遠近及住所距離將各共有人分為12
25 部，由各部各自推派「12部代表」之存在由來已久，且早於
26 簽訂系爭64年合約書之前，已有向各地上物所有人或事實上
27 處分權人收取租金，再分配予各共有人之情，嗣於64年間，
28 由廖學炳等4人作為代表人，就先前業已存在於土地共有人
29 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
30 租人為租賃細節之約定。又「廖氏伙房」為86年間成立之系
31 爭管理委員會之前身，以推派代表人或管理人之方式，負責

01 土地管理及租賃事宜，向承租人即各地上物所有人或事實上
02 處分權人收取租金後，將租金交予12部之各個代表，由12部
03 代表分配予各土地共有人；原代表人廖學炳於72年6月2日病
04 故後，廖學古受推選為共有土地之代表人，至84年6月18日
05 辭去代表人之職，另經前揭共有土地（墓地）推選代表人同
06 意書所載之土地共有人，同意推舉廖本賢繼任為共有土地代
07 表人，廖本福為副代表人，並授權廖本賢、廖本福處理出
08 租、出售、接洽處理租金之收配及土地改良等一切行為，廖
09 本賢、廖本福及廖本慶等人，亦依循上一任代表人廖學古所
10 提供之名冊，承認各地上物之所有權人或事實上處分權人與
11 土地所有權人間有不定期租賃契約之存在，向承租人收取租
12 金後，承襲既有之方式，將租金交予12部之各個代表後，由
13 12部代表分配予各土地共有人，其代理權限代代相承，並逐
14 漸規模組織化，惟自86年間起，因部分共有人陸續出售土地
15 持份，表示不再繼續收取租金，或因部分地上物之所有人或
16 事實上處分權人因使用面積與租金數額問題，或為避免租金
17 分配爭議之故，廖本賢等人始不再直接向承租人收取租金，
18 改由承租人以向法院辦理清償提存之方式繳納租金，迄至10
19 5年3月1日止，廖本賢、廖本福因認共有人多有出售土地持
20 份之情形，渠等已喪失共有人之授權，始未再向本院聲請領
21 取提存金等情，亦堪認定。

- 22 8. 依系爭123號等房屋之房屋稅稅籍證明書（本院卷一第37至4
23 1頁）所示，系爭123號房屋之最長折舊年數為45年，系爭12
24 7、125號房屋之最長折舊年數為41年，及系爭129號房屋之
25 最長折舊年數為69年，堪認上開房屋建成在系爭930地號土
26 地年代久遠。賴紅毛或被告賴坤田繳納租金收據，最早日期
27 始於55年1月5日（見本院卷五第287至308頁、卷四第569至5
28 73頁、卷八第351頁）。被告陳本志提出87年2月7日臺灣電
29 力公司臺中區營業處書函記載，用電地址臺中市○○路000
30 號之裝表供電年月為25年4月（見本院卷一第249頁）；及陳
31 坤鎮繳納租金收據，最早日期始於66年1月（見本院卷一第2

53、255頁、卷五第337至350頁）。徐金水繳納租金收據，最早日期始於64年10月20日（見本院卷一第253、255頁、卷九43至63頁）；且廖學炳曾於59年12月10日催告徐金水等人，繳納重測前臺中市○○區○○段000地號即系爭930地號土地之租金，此有本院公證處59年12月18日認證書及催告書（見本院卷一第231至245頁）在卷可稽。廖林碧霞（即被告廖經國之母）、呂錫金（即被告廖經國之胞兄廖述煌之配偶）及被告廖經國繳納租金收據，最早日期始於66年1月（見本院卷九第93至101頁）；且簽訂系爭64年合約書之承租人代表人廖繼培，即為被告廖經國之父親，被告廖經國之長子廖述煌曾於71年7月1日與廖學炳、廖學慶簽訂基地租賃契約書等情，此有戶籍謄本、前揭基地租賃契約書、租金調整通知書在卷可稽（見本院卷四第441頁、卷九第87至89、91、103至105頁）。又系爭管理委員會成立後，主任委員廖學時以公告地價調整，將增收租金差額為由，於86年12月20日通知陳平泉繳納系爭930地號土地，面積257平方公尺之租金，及於86年8月20日、86年12月20日通知被告廖經國繳納系爭930地號土地，面積104平方公尺之租金等情，亦有租金調整通知書在卷可稽（見本院卷四第441頁、卷七第375頁、卷九第91、213），可見系爭123號房屋於被告賴坤田之父親賴紅毛在世時；系爭125號房屋於被告徐坤銓之父親訴外人徐金水在世時；系爭127號房屋於被告被告廖經國之父親廖繼培在世時；及系爭129號房屋於被告陳本志之父親陳平泉、祖父陳坤鎮在世時，且於簽訂系爭64年合約書之前即已存在，上開房屋占有系爭930地號土地之由來已久，再由被告賴坤田等人或其等父輩、祖輩曾經繳納租金，並取得廖學古或廖本賢以共有土地管理人或代表人之名義出具之租金收據，顯見廖學古或廖本賢於擔任共有土地管理人或代表人時，亦承認上開房屋就系爭930地號土地存在基地租賃關係。從而，被告等人主張系爭123號等房屋係基於不定期之租地建屋租賃關係，有權占有系爭930地號土地等情，應可

01 採信。

02 9.原告雖主張被告等未舉證證明其等主張之租賃關係係於何時
03 成立，導致原告無從攻防，正確適用當時之法令，亦未舉證
04 證明系爭管理委員會係經全體共有人同意而成立，系爭管理
05 委員會之合法性，及曾任代表人之廖學古、廖本賢、廖本
06 福、廖學時等人是否係經合法選任，均有疑義，上開租約未
07 得全體共有人同意，對其他共有人不生效力，違反修正前民
08 法第820條共有物管理之規定云云。經查：

09 (1)按共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，修正前
10 民法第820條第1項定有明文。共有土地之出租或出借，均為
11 共有物管理行為，依修正前民法第820條第1項規定，除契約
12 另有訂定外，應由共有人全體共同為之，如共有人中之一人
13 擅將共有土地出租或出借與他人，對其他共有人應不生效
14 力，最高法院亦著有92年度台上字第1734號、85年度台上字
15 第2139號、98年度台上字第1087號判決意旨可資參照。然衡
16 以系爭123號等房屋租地建屋乙事，距今年代久遠，人物全
17 非，遠年舊物，每難查考，致涉有證據遙遠或舉證困難之問
18 題，當事人於此情形得依民事訴訟法第277條但書規定，主
19 張以證明度減低之方式，減輕其舉證責任，已如前述。苟當
20 事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推
21 知其與事實相符者，應認其已有提出適當之證明，他造欲否
22 認其主張，即不得不更舉反證以證明之。被告等已經具體主
23 張系爭930地號等共有土地之全體共有人與各地上物所有權
24 人，至少於64年間，已經存在基地租賃契約，難認原告對此
25 部分無法攻擊防禦。而被告等提出上開證據，關於系爭930
26 地號等共有土地之共有人與各地上物所有權人間，在廖學炳
27 等4人簽訂系爭64年合約書之前，即訂有基地租賃契約乙
28 節，已舉證至本院可達確信心證之程度，足以證明其等主張
29 就系爭930地號土地有不定期租賃關係乙事非虛。另參酌證
30 人廖本賢、廖本福等人之前揭證述，可見其等並非代表系爭
31 930地號等共有土地之共有人簽訂租賃契約，而係承認既有

01 之不定期租賃關係，向各該地上物所有人或事實上處分權人
02 收取租金，並將租金分配予土地共有人甚明。換言之，系爭
03 930地號土地之不定期租賃關係，係成立於廖學古、廖本
04 賢、廖本福、廖學時等人就任共有土地代表人或副代表人，
05 及系爭管理委員會於86年成立之前，即便廖學古、廖本賢、
06 廖本福、廖學時等人非經全體共有人一致決同意推選為共有
07 土地代表人或副代表人，尚與在此之前已經存在之租賃關
08 係，是否有經全體共有人之同意無涉。

09 (2)依系爭930地號土地第一類登記謄本所示（本院卷二第11至1
10 13頁），截至113年7月1日止，上開土地目前登記共有人共
11 計195人，其中各有19名廖姓共有人尚未辦理繼承登記，其
12 中18人之登記原因為總登記，登記日期為36年11月13日。再
13 依930地號日治時期之土地臺帳、日據時期土地登記簿所
14 示，可知系爭930地號土地，舊土地番號為「大屯郡西屯庄
15 西屯440番」，其最早資料記載於日治時期之土地臺帳，地
16 目為建物敷地，第一行記載業主氏名為「共業」（指數人共
17 有產業之意），第二行記載「事故」（即登記原因）為「管
18 理」、業主氏名為「廖其虎」、第三行記載業主氏名為「數
19 人管理」、第四行記載業主氏名為「共有」、「昭和十年
20 地租改正昭和十年四月十四日處分」，但無管理人之記載
21 （見本院卷六第75、77頁）。又日據時期土地登記簿關於系
22 爭930地號土地甲區之記載：「順位番號：壹番；昭和18年
23 （民國24年）7月8日登記為廖大亨外83名共有」（見本院卷
24 六第77至79頁）；光復初期土地舊簿及共有連名簿記載之共
25 有人，亦均為廖姓共有人（見本院六第81至105頁）。另系
26 爭930地號土地於67年7月29日重測登記前，編定地號為臺中
27 市○○段000地號土地，並於67年8月21日，以逕為分割為原
28 因，分割增加同段930-1、930-2地號土地，重測結果公告
29 後，系爭930地號土地依原簿有效部分轉載之廖姓共有人共1
30 14人，其中登記日期為「36年11月13日」、登記原因為「總
31 登記」之共有人之廖姓共有人共計85人（見本院卷六第187

01 頁、第171、173、175、181、185、197、201、203、205、2
02 07、211、215、219、221、223、225、227、231、233、23
03 5、243、245、247、249、251、257、259、261、265頁），
04 堪認系爭930地號土地於光復初期，乃至67年重測前，確實
05 為廖氏家族所共有。依證人廖本賢等人前開證述，可推知
06 「廖氏伙房」及由各親族推選之「12部代表」之存在由來已
07 久，而系爭930地號等土地共有人數甚多，各共有人復為彼
08 此血緣關係親近之廖氏家族成員，依當時社會常情及我國一
09 般大家庭之家產管理方式，以共有土地為家族共業之財產，
10 基於共有土地之管理及使用收益之目的，由各房父祖、家祖
11 或最尊長主持管理使用，從中推選若干人為管理人或代表人
12 組成「廖氏伙房」之組織，為全體土地所有人出租及管理系
13 爭930地號土地，後續再由廖學炳、廖學古及84年被推選之
14 廖本賢、廖本福，繼任共有土地代表人或管理人之權限，負
15 責共有土地之管理、租賃事宜，承認系爭930地號等共有土
16 地既有之租賃關係，向各地上物所有權人或事實上處分權人
17 收取租金，應與常情無違。又系爭930地號等共有土地並非
18 長年未經共有人管理，且系爭123號等房屋使用系爭930地號
19 土地作為房屋基地，占用面積非小，倘非經共有人同意或承
20 認租賃關係存在，歷任土地管理人或代表人應無長期未主張
21 權利，容任本件房屋長期占用土地，並收取租金之理。土地
22 共有人對於系爭123號等房屋已歷數十年未曾指摘無權占
23 有，對於上開占有使用情形應非單純沉默，是綜合上開事
24 證，依一般經驗及論理法則判斷，應足認定系爭租賃契約係
25 經系爭930地號土地原始共有人之同意，於全體共有人間即
26 有效力。原告既未提出其他反證足以推翻前揭認定，其主張
27 上開租約未得全體共有人同意，對其他共有人不生效力云
28 云，仍不足採。

29 (3)原告另以系爭64年合約書第5條約定：「其他土地共有人如
30 欲收取租金或干涉乙方（即承租人）修理地上房屋甲方（即
31 出租人）負責理楚，不得使乙方受有損害」等文字，可推知

01 廖學炳等4人當時未得全體共有人之授權，為免日後爭議，
02 始為此約定（見本院卷四第501頁），然系爭930地號土地之
03 共有人數眾多，其應有部分迭經數代繼承或出賣、贈與等原
04 因轉讓後，縱認租賃關係依法對受讓人繼續存在，日後仍不
05 無另起爭議之可能，故以書面文字約明其他土地共有人如欲
06 收取租金或干涉承租人修理地上房屋，應由廖學炳等4人負
07 責處理等情，尚屬合理，無從據此約定反推廖學炳等4人係
08 未經全體共有人之授權簽訂系爭64年合約書，亦不足反證上
09 開租約係未經全體共有人之同意。

10 10.原告另主張縱認租地建屋關係存在，依租地建物之目的，探
11 求雙方當事人之真意，應解為承租至建物不堪使用為止之不
12 確定期限，且是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋
13 之通常使用為斷，以符合當事人之真意，依房屋稅籍資料所
14 示，系爭129號-A、129號-B、129號-C房屋為土竹造、磚石
15 造，已超過行政院財政部所公布之固定資產耐用年限表，木
16 造房屋、磚造房屋之耐用年數10年、25年，若非刻意修補，
17 原本建物早應已因通常使用自然耗損，而已達不堪使用之程
18 度，不能因被告等一再維修而延續其租賃期間；又系爭12
19 3、125、127號房屋，雖為鋼筋混凝土造，亦係未經出租人
20 同意改造或更新材質而變更使用年限，原告自得依土地法第
21 103條第1款之規定，終止租約後，請求被告等人拆屋還地云
22 云。惟查：

23 (1)按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收
24 回：一、契約年限屆滿時，土地法第103條第1款固有明文。
25 又租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當
26 之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契
27 約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用
28 時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房
29 屋之通常使用判斷之（最高法院109年度台上字第263號判決
30 意旨參照）。準此，是否達不堪使用，應視房屋本身材質與
31 結構，在長時間正常使用中，是否產生漸進之耗損毀壞，或

01 是否因不可抗力造成自然毀壞，至不能為通常之使用之情，
02 倘結構上發生可能危及人身及財產安全之虞，亦應認已不堪
03 使用。

04 (2)依系爭64年合約書第4條之約定，乃約明「承租人如修理地
05 上房屋，出租人不得藉機阻止，承租人如將地上房屋出售或
06 轉承租他人，應即時告知甲方，更換承租人名義」。廖述煌
07 於71年7月1日與廖學炳、廖學慶簽訂之基地租賃契約書第8
08 條，亦有同一之約定（見本院卷九第87至89頁），再參酌系
09 爭64年合約書第5條約定：「其他土地共有人如欲收取租金
10 或干涉乙方（即承租人）修理地上房屋甲方（即出租人）負
11 責理楚，不得使乙方受有損害」觀之，堪認承租人得就地上
12 物為整修，且依其文義觀之，亦無限制承租人不得將地上物
13 拆除重建。從而，依系爭123號等房屋之房屋稅籍資料所
14 示，系爭123號房屋最長折舊年數為45年，系爭125號房屋最
15 長折舊年數為41年，系爭127號房屋最長折舊年數為41年，
16 系爭129號房屋最長折舊年數為69年，且各該房屋之折舊年
17 數、建築構造、起課房屋稅之卡序不一，堪認該等房屋興建
18 迄今應有增建、整修補強結構之情形，然以證人廖本賢等人
19 最晚至104年，仍有繼續向原告等人收取租金，而未為反對
20 之表示，而原告亦未舉證證明土地共有人等曾即時為反對意
21 思，揆諸前揭判決意旨，足見系爭123號等房屋縱有增建或
22 整修補強結構之情形，亦因出租人繼續收租而默示同意，雙
23 方就包含增建部分之房屋，租賃關係自仍繼續存續。原告既
24 未舉證證明依系爭123號等房屋已達不堪使用之程度，本件
25 即無土地法第103條第1款所定年限屆滿得予收回之情形存
26 在。是原告主張其得依土地法第103條第1款規定終止契約，
27 請求拆屋還地云云，亦屬無據。

28 11.原告再主張被告陳本志於106年1月12日轉讓系爭129號-B部
29 分房屋予被告徐坤銓，及於107年8月轉讓系爭129號-C部分
30 房屋予追加被告江介楨，均未經出租人之同意，違反租賃契
31 約之約定，原告得依土地法第103條第5款之規定終止租約

01 後，請求拆屋還地云云。按租地建屋之契約，除當事人間有
02 禁止轉讓房屋之特約外，應推定出租人於立約時，即已同意
03 租賃權得隨建築物而移轉於他人，故承租人將房屋所有權讓
04 與第三人時，應認其對於基地出租人仍有租賃關係存在（最
05 高法院43年台上字第479號、48年台上字第227號判例參照）
06 。依系爭64年合約書第4條之約定：承租人如修理地上房
07 屋，出租人不得藉機阻止，承租人如將地上房屋出售或轉承
08 租他人，應即時告知甲方，更換承租人名義」，並未限制承
09 租人不得將房屋出售或轉租他人，並有租賃權得隨建築物而
10 移轉於他人之特別約定。又系爭64年合約書未約定，承租人
11 若未通知出租人更換承租人名義，得為終止租賃契約之約
12 定，由此情形觀之，承租人未依約通知出租人更換承租名義
13 人，應僅涉及契約讓與通知及契約當事人之認定問題，原告
14 主張終止租約，亦屬無據。況且，終止權之行使，依民法第
15 263 條準用同法第258 條之規定，應向他方當事人以意思表
16 示為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其
17 全體或向其全體為之，此為終止權行使之不可分性。倘契約
18 當事人有數人，而僅由一人或向一人為終止契約之意思表
19 示，自難謂已生終止契約之效力（最高法院64年台上字第22
20 94號、85年台上字第661號判決意旨參照）。是租賃契約當
21 事人之雙方均有數人時，出租人如欲終止租約，自應由出租
22 人之全體向承租人之全體為之，始生終止租約之效力，原告
23 僅以其一人為終止租約之意思表示，於法不合，應不生終止
24 之效力。

25 12.按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租
26 賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，89年5月5日修正前民法
27 第425條亦有明定。是出租人於上開民法債編修正施行前，
28 已與承租人訂立未經公證，租賃期限逾5年或未定期限之不
29 動產租賃契約，並將不動產交由承租人占有中，嗣於該法修
30 正施行後始將不動產所有權讓與他人者，基於法律不溯及既
31 往原則，並保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之

01 安定性，當無適用修正後民法第425條第2項規定之餘地（最
02 高法院108年度台上字第2265號判決意旨參照）。經查：系
03 爭123號等房屋乃基於不定期租賃契約而建築於系爭930地號
04 土地，被告等既已取得各該建物之事實上處分權，自得承繼
05 該租賃關係，而與系爭930地號等土地所有權人成立不定期
06 租賃關係。原告以買賣為原因取得系爭930地號土地應有部
07 分，此有土地第一類登記謄本在卷可稽（本院卷二第103
08 頁），依前揭說明，系爭930地號土地之不定期租賃契約係
09 於民法債編於89年5月5日修正施行前所成立，並無民法債權
10 編修正後民法第425條第2項規定之適用，依修正前民法第42
11 5條規定，該租賃契約對於受讓人即原告仍繼續存在，而應
12 受此不定期租賃契約所拘束。原告亦未證明於64年之前已成
13 立之上開不定期租賃契約，業經合法終止，則被告等人主張
14 其等就系爭930地號土地有租賃關係存在，自屬可採。被告
15 等既係基於租賃之法律關係而使用系爭930地號土地，即非
16 無權占有，原告主張被告等係無權占有使用系爭930地號土
17 地，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告等將系
18 爭123號等房屋拆除，並將上開房屋所坐落系爭930地號土地
19 部分返還原告及全體共有人，均非可採。

20 (五)末按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，土地
21 法第104條規定甚明。租地建屋之房屋雖為違章建築，並無
22 排除土地法第104條之適用（最高法院91年度台上字第2154
23 號判決參照）。又土地法第104條僅規定基地出賣時，承租
24 人有依同樣條件優先購買之權，並未限制承租人對於共有之
25 基地必其共有人全部出售時始得主張優先購買之權。出租之
26 共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有依同
27 樣條件優先購買之權（最高法院68年度第5次民事庭庭推總會
28 議決議（三）參照）。再出賣人未通知優先購買權人而與第
29 三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，亦即
30 出賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉行為，對於優
31 先購買權人不生效力，該第三人即不得以所有權人或出租人

01 地位對優先購買權人有所主張，亦不因買受人買受基地後，
02 已輾轉移轉所有權於第三人而有異（最高法院109年度台上
03 字第58號判決、109年度台上字第722號判決參照）。原告購
04 入系爭930地號土地應有部分，其前手出賣系爭930地號土地
05 應有部分時，並未通知被告等優先購買，揆之前揭說明，原
06 告亦不得以所有權人地位對被告主張權利。

07 (六)末按，在普通共同訴訟人相互間，利害關係雖各自獨立，惟
08 事實之真偽僅應有一存在，於同一訴訟程序就同一事實，應
09 作相同之認定，若在共同訴訟人間就同一事實，因各共同訴
10 訟人有無舉證或曾否參與該證據資料或承認與否，而作相異
11 之認定，為兩種不同之判斷，顯與民事訴訟應認定真實事實
12 之本旨有違，故而在普通共同訴訟中亦應有主張共通原則及
13 證據共通原則之適用，方屬合理，法院自可在不違反經驗及
14 論理法則之前提下，斟酌共同訴訟人之訴訟資料（包括共同
15 訴訟人之陳述），作為裁判之基礎，以期發現真實並促進訴
16 訟。本件原告請求被告等拆除坐落系爭930地號土地之地上
17 物及返還土地，核為普通共同訴訟性質，而被告徐坤銓、陳
18 本志主張經全體共有人共同推派代表人為全體共有人之代理
19 人，與各承租人簽訂基地租賃契約，與被告賴坤田、廖經
20 國、廖尤秀琴、追加被告江介楨等人提出系爭930地號土地
21 為祭祀公業之財產，由土地管理人出租系爭930地號土地之
22 答辯理由，並無牴觸，依上說明，本案被告徐坤銓、陳本志
23 所為之抗辯，對被告賴坤田、廖經國、廖尤秀琴、追加被告
24 江介楨仍有主張共通原則之適用，附此敘明。

25 五、綜上所述，被告等就系爭930地號土地有不定期租賃關係，
26 本於基地租賃關係占有系爭土地，並非無權占有，且原告不
27 得對被告等主張所有權，原告依民法第767條第1項、第821
28 條規定，請求被告等將系爭123號等房屋拆除，並將上開房
29 屋所坐落系爭930地號土地部分返還原告及全體共有人，均
30 無理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請亦
31 失所附麗，應併予駁回。

01 六、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
02 據，並證據調查之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響
03 本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
06 民事第六庭 法官 孫藝娜

07 正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
11 書記官 資念婷