

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第217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 陳紀雅律師  
林孟儒律師

被告 廖顯成  
廖顯進  
廖顯昌  
廖顯銘

共同  
訴訟代理人 洪嘉鴻律師

被告 王寶玉  
訴訟代理人 蔡琇媛律師

被告 王敏森（歿）

生前住○○市○○區○○路0段00號

陳俊龍  
張伍毅

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

被告張伍毅應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖所  
示18-2號建物（面積5平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予  
原告及全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張伍毅負擔100分之1，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣13萬7000元為被告張伍毅  
供擔保後得假執行。被告張伍毅如以新臺幣41萬元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。  
02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 一、原告起訴後撤回對於劉時玉之訴（見卷1第96頁），已生撤  
06 回起訴效力。又依測量結果更正聲明（見卷3第723-767  
07 頁），僅屬補充更正聲明，以使其聲明清楚完足，非屬訴之  
08 變更追加，自無不合。

09 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
10 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；訴訟程序  
11 當然或裁定停止間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行  
12 為，但於言詞辯論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得  
13 宣示之，民事訴訟法第168條、第188條第1項定有明文。被  
14 告王敏森於本院民國114年7月16日言詞辯論終結期日到場辯  
15 論，後於同年8月25日死亡，有戶籍資料附卷可按，揆之前  
16 揭規定，本院得本其辯論宣示判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：

19 (一)坐落臺中市○○區○○段000○○00000○○000○○00000○○0000○  
20 000000地號土地（下稱系爭土地）為原告與其他共有人共  
21 有，原告之應有部分依序為0000000000分之000000000、00000  
22 0000分之000000000、0000000000分之000000000、0000000000分  
23 之000000000、0000000000分之000000000、0000000000分之0000  
24 00000。被告廖顯成、廖顯進、廖顯銘、廖顯昌（下稱被告  
25 廖顯成等4人）為門牌臺中市○○區○○路0段00號未辦保存  
26 登記建物（下稱14號建物）之事實上處分權人，被告王寶玉  
27 為門牌臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下  
28 稱16號建物）之事實上處分權人，被告王敏森為門牌臺中市  
29 ○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱18號建物）  
30 之事實上處分權人，被告陳俊龍為門牌臺中市○○區○○路  
31 0段0000號未辦保存登記建物（下稱18-1號建物）之事實上

01 處分權人，被告張伍毅為門牌臺中市○○區○○路0段0000  
02 號未辦保存登記建物（下稱18-2號建物）之事實上處分權  
03 人，上開建物無正當權源占有系爭土地，經原告催促被告拆  
04 除地上建物返還占用土地未獲置理，爰依民法第767條第1  
05 項、第821條之規定，請求被告拆除地上物及將土地返還原  
06 告及其他共有人等語。

07 (二)並聲明：

- 08 1. 被告廖顯成等4人應將坐落系爭930、930-1、1139地號土地  
09 如附圖（臺中市中興地政事務所收件日期文號113年7月2日  
10 興土測字81700號複丈成果圖）所示14號建物（占用930地號  
11 土地面積73平方公尺，占用930-1地號土地面積23平方公  
12 尺，占用1139地號土地面積54平方公尺）拆除，並將該部分  
13 土地返還予原告及全體共有人。
- 14 2. 被告王寶玉應將坐落系爭930、931-1、1139、1139-1地號土  
15 地上如附圖所示16號建物（占用930地號土地面積20平方公  
16 尺，占用931-1地號土地面積11平方公尺，占用1139地號土  
17 地面積35平方公尺，占用1139-1地號土地面積21平方公尺）  
18 拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
- 19 3. 被告王敏森應將坐落系爭1139-1地號土地上如附圖所示18號  
20 建物（面積32平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告  
21 及全體共有人。
- 22 4. 被告陳俊龍應將坐落系爭930、930-1、931、931-1地號土地  
23 如附圖所示18-1號建物（占用930地號土地面積2平方公尺，  
24 占用930-1地號土地面積3平方公尺，占用931地號土地面積8  
25 平方公尺，占用931-1地號土地面積3平方公尺）拆除，並將  
26 該部分土地返還予原告及全體共有人。
- 27 5. 被告張伍毅應將坐落系爭931地號土地如附圖所示18-2號建  
28 物（面積5平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予原告及  
29 全體共有人。
- 30 6. 願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告廖顯成等4人則以：

01 (一)坐落西屯區西屯段930地號等共有基地共有人，因共有土地  
02 筆數眾多，由土地共有人推選代表人，負責處理共有土地管  
03 理事宜，因原代表人廖學炳於72年6月2日病逝，嗣推選廖學  
04 古為繼任之土地共有代表人，又因廖學古於84年6月18日辭  
05 任，共有人大會再推選廖本賢繼任為代表人，該團體並於86  
06 年4月20日成立「西屯區西屯段930地號等62筆共有基地共有  
07 人管理委員會」，由廖學時擔任主任委員，設有會址，且有  
08 62筆共有基地為財產，並以處理上揭西屯段等共有土地之收  
09 租等事宜為目的。「推選土地共有代表人同意書」其上之記  
10 載，係由土地共有人授權代表人管理土地出租、租金之收配  
11 及土地改良等一切行為，且「系爭管理委員會組織章程及管  
12 理規約」第7條亦載「正主任委員對外代表本會」，益徵係  
13 授權代表人即主任委員處理會內62筆共有土地之承租、收租  
14 相關事宜，是該代表人即主任委員與被告間所訂立之租賃契  
15 約自屬合法有效，對他共有人間亦生效力。

16 (二)被告廖顯成等4人之祖父廖慶松於臺灣光復後35年10月1日設  
17 籍於14號建物，廖慶松死亡後由其長子廖述樹新繼任為戶  
18 長，之後即由廖述樹按期繳納租金，嗣因系爭管理委員會欲  
19 調漲租金，承租人無法同意，遂將應繳付之租金予以提存，  
20 提存物受取人為廖本賢，後房屋由廖述樹之4子即被告廖顯  
21 成等4人占有使用，並持續將租金予以提存鈞院，且經另案  
22 調查均已合法領取，足徵兩造間之租賃關係自被告之祖父廖  
23 慶松時代即已開始，被告廖顯成等4人因繼承租賃關係而均  
24 為承租人，以現金及提存方式支付租金，縱無正式簽訂租賃  
25 契約，應足認兩造間已默示同意被告廖顯成等4人繼續使用  
26 土地，其間已有租賃契約之成立等語置辯，答辯聲明：1. 駁  
27 回原告之訴。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免予假  
28 執行。

29 三、被告王寶玉以：

30 (一)系爭16號房屋為被告王寶玉於107年12月26日向訴外人林綉  
31 好購買取得，購買前經林綉好告知系爭1139、1139-1地號土

01 地及週邊鄰地共60餘筆土地，均係由廖本賢、廖本福作為代  
02 表人負責管理出租，並出具「共有土地推選代表人同意  
03 書」，伊原本也是向廖本賢二人承租土地，歷來租金支付均  
04 與其它承租人共同委託代理人朱啓民至法院辦理提存，被告  
05 王寶玉購得系爭16號房屋後，翌年便隨同其它承租人每半年  
06 委託代理人朱啓民辦理提存以繳付租金，系爭16號房屋與坐  
07 落土地之間確實存有租賃關係。

08 (二)原告前於109年4月24日初次向陳姓共有人購得系爭1139、11  
09 39之1地號土地持分時，未通知被告王寶玉行使優先購買  
10 權，依土地法第104條第2項規定，原告與陳姓共有人及其他  
11 原共有人間之買賣契約不得對抗被告王寶玉等語置辯，答辯  
12 聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准  
13 宣告免為假執行。

14 四、被告王敏森以：

15 (一)原告明知被告王敏森有不定期基地租約，且被告王敏森於系  
16 爭土地上蓋有建物，公然、和平及持續存在數十年，有合法  
17 之占有權源，然原告購買系爭土地土地應有部分，卻故意不  
18 進行優先購買權程序，逕向被告王敏森提起本訴，應屬違  
19 法，並係以損害被告為主要目的及自己所受利益使代人蒙受  
20 重大損失，不但有違誠信原則，亦有民法第425條第1項之適  
21 用。

22 (二)系爭土地由「西屯區西屯段930地號等62筆共有基地共有人  
23 管理委員會」管理，原告似未經管理委員會開會通過出售而  
24 購入土地，取得土地不合法。又租約及繳租收據正本，及租  
25 金入帳之帳戶資料均在該管理委員會內，縱被告王敏森無占  
26 有權源，亦應由該管理委員會對土地占有人提出訴訟，原告  
27 無系爭土地管理權，無權對被告王敏森提起本訴等語置辯，  
28 答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利  
29 之判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

30 五、被告陳俊龍以：原告買賣土地未依土地法第104規定通知被  
31 告陳俊龍行使優先承買權等語置辯，答辯聲明：駁回原告之

01 訴。

02 六、被告張伍毅則以：被告張伍毅之土地及房屋係合法取得，有  
03 訂立買賣契約，土地係跟水利局購買，房屋係跟訴外人林育  
04 濂購買，並無占用原告所有之931、930-1地號土地等語置  
05 辯，答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受  
06 不利之判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

07 七、以下之事實有相關書證等可稽，且為兩造所不爭執，堪信為  
08 真正：

09 (一)系爭土地為原告與其他共有人共有，原告就系爭930、930-  
10 1、931地號土地應有部分均為000000000分之00000000，就  
11 系爭931-1地號土地應有部分000000000分之00000000，就系  
12 爭1139、1139-1地號土地應有部分均為000000000分之00000  
13 0000，有土地登記謄本在卷可稽（見卷1第17-28、131-69  
14 9）。

15 (二)14號建物占用附圖所示系爭930地號土地面積73平方公尺，  
16 占用系爭930-1地號土地面積23平方公尺，占用系爭1139地  
17 號土地面積54平方公尺；16號建物占用附圖所示系爭930地  
18 號土地面積20平方公尺，占用系爭931-1地號土地面積11平  
19 方公尺，占用系爭1139地號土地面積35平方公尺，占用系爭  
20 1139-1地號土地面積21平方公尺；18號建物占用附圖所示系  
21 爭1139-1地號土地面積32平方公尺；18-1號建物占用附圖所  
22 示系爭930地號土地面積2平方公尺、930-1地號土地面積3平  
23 方公尺、931地號土地面積8平方公尺、931-1地號土地面積3  
24 平方公尺；18-2號建物占用附圖所示系爭931地號土地面積5  
25 平方公尺，此據本院會同兩造及臺中市中興地政事務所人員  
26 履勘現場鑑測無訛，有相片、勘驗筆錄及土地複丈成果圖附  
27 卷可憑（見卷1第29-39、卷2第411-413、卷3第9-11、741、  
28 757-767頁）。

29 (三)被告廖顯成等4人、王寶玉、王敏森、陳俊龍、張伍毅依序  
30 就上開14號建物、16號建物、18號建物、18-1號建物、18-2  
31 號建物有完整之事實上處分權。

01 八、得心證之理由：

02 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、  
04 中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，  
05 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  
06 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責  
07 任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如  
08 不能證明，則應認原告之請求為有理由。被告張伍毅所有18  
09 -2號建物占用附圖所示系爭931地號土地面積5平方公尺，其  
10 並未抗辯有權占有系爭931地號土地，堪認其為無權占有，  
11 原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告張伍  
12 毅拆除地上物及將土地返還原告及其他共有人，核屬有據。

13 (二)被告廖顯成等4人、王寶玉、王敏森、陳俊龍抗辯基於基地  
14 租賃關係有權占有系爭土地等語，為原告否認，經查：

15 1. 按臺灣地區餘日據時代成立財產管理使用之緣由，輒因年代  
16 久遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，涉有舉證困難之  
17 問題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第277條但書規  
18 定，主張以證明度減低之方式，減輕其舉證責任。苟當事人  
19 之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其  
20 與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明（最高法院10  
21 0年度台上字第2268號判決意旨參照）。

22 2. 次按土地法為民法之特別法，土地法規定，租用建築房屋之  
23 基地，非有土地法第103條所列各款情形之一，出租人不得  
24 收回(最高法院86年度台上字第2258號判決參照)。復按城市  
25 地方，倘以在他人土地上有房屋為目的，而租用基地，無論  
26 係租地後自建房屋，或承受前手之房屋而租用基地，皆應解  
27 為租地建屋契約（最高法院74年度台上字第2562號判決參  
28 照）。租地建屋之契約，如無相反之特約，自可推定出租人  
29 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  
30 度台上字第1285號判決參照，並參民法第426-1規定)。違  
31 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

01 人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第  
02 104條之適用(最高法院91年度台上字第2154號判決參照)。

03 3. 14號建物於60年3月16日原登記納稅義務人為廖慶松，於65  
04 年7月14日繼承變更為廖述樹，於98年12月9日繼承變更為被  
05 告廖顯成等4人；16號建物原登記納稅義務人為廖朝西，於5  
06 9年5月間變更為陳水來，後輾轉於107年12月26日買賣變更  
07 為被告王寶玉；18號建物於60年3月16日原登記納稅義務人  
08 為王枰輝，於102年4月26日繼承變更為被告王敏森；18-1號  
09 建物於60年3月16日原登記納稅義務人為蔡垂堅，於63年3月  
10 27日變更為陳源旺，於83年1月22日變更為被告陳俊龍，有  
11 臺中市政府地方稅務局文心分局113年4月22日中市稅文分字  
12 第1132308425號函附稅籍證明書、稅籍紀錄表、平面圖在卷  
13 可稽(見卷1第47-87頁)。被告廖顯成等4人祖父廖慶松、  
14 父廖述樹於35年10月1日設籍在14號房屋，有戶籍資料在卷  
15 可參(見卷2第243頁)。又廖大妹祭番祭祀派下員欲追回祖  
16 先所出租土地及租金，經臺中市○○○○○○○○○○於00  
17 ○○○○○○○○○區0段0號等違建現場會勘，結論記載：

18 「…經查該地區之建物之存在已數十年甚至百年…」，有臺  
19 中市政府工務局88年1月19日88中工建字第41244號函附會勘  
20 記錄在卷可考(見卷3第000-000號)。依上事證，堪認系爭  
21 建物建成在系爭土地年代久遠，被告廖顯成等4人、王寶  
22 玉、王敏森、陳俊龍均係輾轉取得系爭建物。

23 4. 被告廖顯成等4人之父廖述樹於76年、86年有向廖學古、廖  
24 本賢繳納基地租金，有收據在卷可參(見卷2第245頁)。廖  
25 述樹於89年、被告廖顯成於100年、112年對於廖本賢、廖本  
26 福提存租金等情，有提存書在卷可參(見卷2第247-285  
27 頁)。廖本賢、廖本福有收取前開89年、100年提存金，有  
28 本院提存案號資料在卷可參(見卷2第287-289頁)。又被告  
29 王寶玉於107年12月26日向林綉好購入16號建物，有不動產  
30 買賣契約書在卷可佐(見卷2第67-79頁)，其於108-112年  
31 委託朱啟民對於廖本賢、廖本福提存基地租金，有提存書及

繳款書在卷可參（見卷2第83-207頁）。再廖本賢、廖本福於確有收取承租人廖述樹、被告廖顯成（14號建物）、承租人林綉好（16號建物）、承租人王枰輝、被告王敏森（18號建物）、承租人陳源旺、被告陳俊龍（18-1號建物），於86年至104年提存金，有提存書及本院提存事件領取取回案號資料在卷可參（見卷2第83-207、457-519頁、卷3第653-664頁）。

5. 系爭930-1、931-1地號土地依序分割自系爭930、931地號土地，系爭930、931地號土地於67年重測前依序為西屯段440、440-1地號，日據時最初登記「共業、管理廖其虎」，於昭和18年（西元1943年）7月5日登記為「廖大亨外93名」所有，後自昭和18年8月24日起陸續以贈與為原因移轉持分，至35年7月26日總登記時登記所有人為「廖大妹外94人」；系爭1139、1139-1地號土地於67年重測前依序為西屯段441-1、441-3地號，日據時最初於明治38年（西元1905年）11月27日登記「業主：公業廖廷鏗、廖廷鎬」所有，後於大正6年（西元1917年）1月22日管理人變更為廖大亨、廖大妹等人，昭和10年（西元1935年）12月2日以「大正11年9月18日勒令第407號第16條」變更登記名義人為「廖大妹外87名」，自昭和10年12月24日起陸續以買賣為原因移轉持分，至35年7月26日總登記時登記所有人為廖大妹外99人等情，有舊式人工登記簿謄本在卷可考（見卷8第247-439頁）。
6. 系爭土地共有人於72年6月2日後以原代表人廖學炳死亡，推選廖學古為土地共有代表人，有推選土地共有代表人同意書在卷可考（見卷2第235-236頁、卷3第359-381頁）。「西屯930地號等63筆土地共有人」以原代表人廖學古於84年6月18日辭去代表人之職，另推選廖本賢為代表人，廖本福為副代表人，授權接洽處理土地出租及租金收配等事宜，有「共有土地（基地）推選代表人同意書在卷可參（見卷2第237、351-365頁、卷3第383-399頁）。又西屯930地號等62筆共有基地共有人會員大會及管理委員會於86年4月20日成立，訂有

01 共有人組織章程及管理規約，訴外人廖學時受推選為管理委  
02 員，並於87年至90年間有開會討論決議，向承租人收取租  
03 金，上開組織章程及管理規約載明：「第4條：本會以12部  
04 全體共有持分者為本會會員最高機構…，第13條第9款：共  
05 同積金存戶應以『廖家西屯火房共有基金』專戶存入銀  
06 行…」，有上開組織章程及管理規約、會議、收租資料及廖  
07 本福設於新光商銀存款帳戶交易明細資料在卷可參（見卷2  
08 第367-371頁、卷3第401-404、457、649-651頁、卷4第11-2  
09 9頁）。

- 10 7. 證人廖本福、廖本慶及廖本賢於本院另案111年度訴字第313  
11 7號到庭作證，證人廖本福證稱：104年以前我們有一些地是  
12 出租給佃農使用，我從我的祖輩、父輩開始就有向佃農收土  
13 地及房屋的租金，早期是向佃農收，後來有一些私下買賣狀  
14 況，所以就向地上物的使用人收取租金，以前承租是不定期  
15 租賃，只有3097地號土地有定期租賃，3112地號是不定期租  
16 賃，當時3112地號土地是數百人共有，大家會把持分出售，  
17 出售的時間點不一，我的部分則是在104年賣掉持分，當時  
18 賣掉時，依法律規定共有人或承租人可以優先承買，我也是  
19 賣給共有人，至於與被告父親間的不定期租約關係，我就沒  
20 有理會等語。證人廖本慶證稱：廖天福（按：係該案被告廖  
21 祿山之父）之前有付3112地號土地的租金給廖氏伙房，我是  
22 廖氏伙房的子孫，廖氏伙房是個組織，成員都是廖氏宗親，  
23 廖氏伙房當時推選兩個代表廖本賢、廖本福，由他們收取租  
24 金再分給各房的人，3112地號土地除了廖氏伙房的共有人外  
25 還有其他共有人等語；證人廖本賢證稱：我擔任廖氏伙房代  
26 表人期間有去收租金，但有的人就是不交，就廖氏伙房所出  
27 租之土地其共有人名單，為上一輩人留下的資料，當時我們  
28 並沒有查證該63筆土地的共有人是誰，也不確定所有的土地  
29 共有人都在後面等語，有本院111年度訴字第3137號言詞辯  
30 論筆錄在卷可考（見卷3第743-756頁）。證人廖本賢於本案  
31 到庭作證證稱：伊繼承上面教下來的的方法收租金，交給伊以

01 前很早就有收租金，收取租金後發給共有人，系爭土地上房  
02 屋從日治時代就有，伊基於「84年共有土地（基地）推選代  
03 表人同意書」推選為代表而向承租人收取租金，收取基地租  
04 金有分配交付未出席該次會議之人，伊管理的是伙房之土地  
05 等語（見卷6第448-457頁）。證人廖本福、廖本慶及廖本賢  
06 於本案並均證稱：從84年簽「84年共有土地（基地）推選代  
07 表人同意書」後，代表共有人向承租人收取租金，並無其他  
08 共有人主張其等無出租權利或表示異議等語（見卷6第457-4  
09 58頁）。

- 10 8. 廖本福、廖本慶、廖本賢於106年8月30日以潭子郵局1007號  
11 存證信函通知訴外人廖天福、廖祿山記載：「敬啟者，就台  
12 端之祖父廖阿定與本人祖父輩廖大妹、廖老番在內之全部共  
13 有人間，就臺中市○○區○○段0000地號土地有不定期租賃  
14 契約，及台端廖祿山與本人在內之『全部共有人』間，就臺  
15 中市○○區○○段0000地號土地有『不定期租賃契約』  
16 …」，有該存證信函可考（見103年度重訴字第202號卷1第3  
17 59-361頁）。證人廖本賢證稱：這是根據前輩留下來照做等  
18 語（見卷6第453-455頁），證人廖本福證稱：是在祖父輩的  
19 時候，有給佃農住的房屋，是祖父輩全數同意出租土地建  
20 屋，不知是否是全體共有人，因為有的人早就死了等語（見  
21 卷6第455-456頁）。參以「84年共有土地（基地）推選代表  
22 人同意書」記載西屯區西屯段土地共63筆，包括系爭土地，  
23 廖本賢為25年（西元1936年）生、廖本福為36年（西元1947  
24 年）生，其等祖父輩已將土地出租，基於傳承祖輩而管理具  
25 有團體性之伙房土地，並收取系爭土地租金，多年均無共有  
26 人提出異議，而系爭1139、1139-1土地於日據昭和10年（西  
27 元1935年）由「業主：公業廖廷鏗、廖廷鎬」變更登記名義  
28 人為「廖大妹外87名」，系爭930、931地號土地原始登記資  
29 料亦登載有「共業、管理廖其虎」，廖本賢等人管理「廖氏  
30 火房」土地亦與上開登記「公業」、「共業」土地相合，應  
31 可推認系爭土地早於日據時期登記「業主：公業廖廷鏗、廖

01 廷鎬」、「共業、管理廖其虎」時已經出租系爭土地予承租  
02 人建屋，成立不定期租賃關係。

03 9. 日本政府於大正11年頒布第400號飭令「關於施行於臺灣之  
04 法律特例」第15條規定，對於祭祀公業承認其為習慣法上之  
05 法人。同年在臺灣頒布第407號敕令規定：「本令施行之  
06 際，現有獨立之財產而無民法34條所揭目的者，其財產為團  
07 體員之共有」，因日本民法第34條所揭目的乃指祭祀、宗  
08 教、慈善、學術、技藝及其他公益目的而言，故前開第407  
09 號敕令所謂「現有獨立之財產而無民法34條所揭目的者」，  
10 指習慣法人以外之共有團體，其財產係屬團體員之共有，應  
11 依民法關於共有之規定（見法務部編印臺灣民事習慣調查報  
12 告93年5月版第688-697頁）。系爭1139、1139-1地號土地原  
13 登記「公業廖廷鏗、廖廷鎬」所有，既依「大正11年9月18  
14 日勒令第407號第16條」變更登記名義人為「廖大妹外87  
15 名」，可見「公業廖廷鏗、廖廷鎬」並非祭祀公業，而為習  
16 慣法人以外之共有團體，無礙在變更登記名義人為「廖大妹  
17 外87名」前，得由管理人代表出租甚明。系爭930、931地號  
18 土地日據時最初登記「共業、管理廖其虎」，可認為共有人  
19 共有，該共有人團體設有管理人並向地政機關辦理登記，應  
20 可推認管理人係得全體共有人同意管理土地，亦得代表全體  
21 共有人出租土地甚明。

22 10. 按未定期限之租地建屋契約，並不因房屋滅失而失其效力，  
23 承租人仍得使用基地申請重建房屋（最高法院51年台上字第  
24 2987號判例參照）。被告廖顯成等4人之父廖述樹於76年前  
25 建成現有14號建物，舊有日據時期所建房屋雖不存在，並不  
26 影響租賃關係繼續存在。復按出租人於租賃物交付後，縱將  
27 其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存  
28 在，89年5月5日修正前民法第425條定有明定。出租人於上  
29 開民法債編修正施行前，所成立未定期限之不動產租賃契  
30 約，適用民法債編施行法第1條後段不溯及既往原則，無修  
31 正民法第425條第2項規定之適用（最高法院98年度台上字第7

01 64號判決參照)。又為貫徹民法第425條立法目的，所謂出租  
02 人將其所有權讓與第三人，包括出租人將其所有權應有部分  
03 讓與第三人情形，租賃契約對於受讓應有部分之人，仍繼續  
04 存在。系爭土地早於日據時期即由登記所有人之管理人出租  
05 由承租人興建建物，後系爭1139、1139-1地號土地經登記為  
06 分別共有，及系爭土地嗣後陸續移轉應有部分，依上說明，  
07 並不影響基地租賃關係，且租賃關係對於合法繼受土地應有  
08 部分之人繼續存在。

09 11. 按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，土地法  
10 第104條規定甚明。租地建屋之房屋雖為違章建築，並無排  
11 除土地法第104條之適用（最高法院91年度台上字第2154號  
12 判決參照）。又土地法第104條僅規定基地出賣時，承租人  
13 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  
14 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  
15 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  
16 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  
17 決議（三）參照）。再出賣人未通知優先購買權人而與第三  
18 人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，亦即出  
19 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  
20 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  
21 位對優先購買權人有所主張，亦不因買受人買受基地後，已  
22 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  
23 58號判決、109年度台上字第722號判決參照）。原告陸續購  
24 入系爭土地應有部分，其前手出賣系爭土地應有部分時，並  
25 未通知被告優先購買，揆之前揭說明，原告亦不得以所有權  
26 人地位對被告主張權利。

27 12. 被告廖顯成等4人、王寶玉、王敏森、陳俊龍就系爭土地有  
28 不定期基地租賃關係，其等本於基地租賃關係占有系爭土  
29 地，並非無權占有，且原告亦不得對於其等主張所有權，原  
30 告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告廖顯成  
31 等4人、王寶玉、王敏森、陳俊龍拆除地上物及將土地返還

01 原告及其他共有人，並無理由。  
02 九、從而，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被  
03 告張伍毅將系爭931地號土地如附圖所示18-2號建物（面積5  
04 平方公尺）拆除，將該部分土地返還予原告及全體共有人，  
05 為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理由，應予駁  
06 回。原告、被告張伍毅陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為  
07 假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告  
08 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁  
09 回。

10 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之  
11 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

12 十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依  
13 民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決  
14 如主文。

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

17 正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日  
21 書記官 林卉嬭