

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第261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 林煥程律師

林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

林孟儒律師

被告 廖燕樟

陳宥潔

張玉燕

紀國慶

紀國裕

蔡春風

蔡張美麗

蔡文賢

共同

訴訟代理人 魏光玄律師

被告 張文桂

訴訟代理人 張慶達律師

複代理人 陳靖玟

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年3月27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、程序事項：

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，不在此限」；「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加」，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。經查，原告起訴時原以廖燕樟、陳宥潔、張玉燕、紀國慶、紀國裕（下稱張玉燕等3人）、張文桂、蔡春風、蔡張美麗為被告，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，聲明請求：「(一)被告廖燕樟應將坐落臺中市○○區○○段000000○○0000地號土地（下分稱3025-1、3026地號土地）上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱25號建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(二)被告陳宥潔應將3025-1、3026地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱27號建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(三)被告張玉燕等3人應將3025-1、3026地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱29號建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(四)被告張文桂應將3025-1、3026地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱31號建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(五)被告蔡春風應將坐落臺中市○○區○○段000000○○0000地號土地（下分稱3034-1、3035地號土地，與3025-1、3026地號土地合稱系爭土地）上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱33號建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(六)被告蔡張美麗應將3034-1、3035地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號未辦保存登記建物（下稱35號建物）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。(七)願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第67至68頁），嗣於訴狀送達後，追加蔡文賢為被告（見本院卷二第277頁），並更正前

01 開聲明第1至6項、追加聲明第7項如附表二所示（見本院卷
02 三122至123頁），核原告追加被告及追加聲明第7項部分，
03 其前、後所主張之事實均係基於系爭土地遭占用所生請求，
04 基礎事實應屬同一，與法無違，應予准許。至原告更正其聲
05 明第1至6項請求被告拆除之範圍、面積部分，則屬不變更訴
06 訟標的而更正、補充事實上陳述，揆諸前開說明，非屬訴之
07 變更或追加，合先敘明。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：原告為3025-1、3026、3034-1、3035地號土地之
10 共有人，應有部分比例分別為0000000000分之0000000000、0
11 0000000000分之0000000000、0000000000分之0000000000、000
12 0000000000分之0000000000。惟如附表一所示被告分別以建物
13 欄所示房屋（下合稱系爭房屋，分以門牌號碼稱之）無權占
14 用系爭土地，被告既為事實上處分權人，應拆除占用部分，
15 並返還土地予原告及其他共有人。縱認兩造間有租地建屋關
16 係存在，系爭建物均已逾使用年限，該租賃關係即因契約年
17 限屆滿而消滅，原告自得依土地法第103條第1款規定收回系
18 爭土地，原告爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段
19 規定，訴請被告拆屋還地等語。並聲明：如附表二所示。

20 二、被告答辯：

21 (一)廖燕樟、陳宥潔、張玉燕等3人、蔡春風、蔡張美麗、蔡文
22 賢部分：

23 1.坐落臺中市○○區○○段000地號等62筆土地（包含系爭土
24 地，下稱西屯段土地）原為廖姓家族所共有，由土地共有人
25 推選代表人與25、27、29、33、35、31-1號建物起造人簽訂
26 租地建屋契約，並向各承租人收取租金作為祭祀之用。於64
27 年4月3日，復由訴外人廖坤煌等「承租人代表」與訴外人廖
28 學炳等「出租人代表」就包含系爭土地在內之土地訂立合約
29 書（下稱64年合約書），約定土地租賃、地上物修繕等事
30 宜。嗣廖學炳於72年6月2日病故，廖姓家族又推選訴外人廖
31 學古、廖久男為繼任代表人、副代表人，授權為土地出租、

收取租金等一切行為，經廖學古於84年6月18日辭去代表人職位後，再由訴外人廖本賢、廖本福為繼任代表人、副代表人。後因系爭土地之共有人數漸多，為方便管理土地出租、收取租金等事宜，廖姓家族更於86年4月20日成立「西屯區西屯段930地號等六十二筆共有基地共有人管理委員會（下稱系爭管委會）」，除訂立組織章程、約定分管契約外，並推選訴外人廖學時為主任委員、廖本福為副主任委員，由廖學時、廖本福代為收取租金，於成立後持續收受租金迄今，並已轉為不定期租賃關係：

- (1)廖燕樟部分：25號建物於53年以前即已存在，可知至少於訂立64年合約書時，25號建物之事實上處分權人即就先前業已存在於系爭土地之租賃關係，與系爭土地共有人為租賃細節之約定，且至少自斯時起繳納租金迄今，該租賃關係由25號建物之事實上處分權人繼承，經廖燕樟承繼，自得作為合法占有權源。
- (2)陳宥潔部分：27建物於49年之前已存在，可知至少於訂立64年合約書時，27號建物之事實上處分權人即就先前業已存在於系爭土地之租賃關係，與系爭土地共有人為租賃細節之約定，且至少自斯時起繳納租金迄今，該租賃關係經陳宥潔承繼，自得作為合法占有權源。
- (3)張玉燕等3人部分：29號建物於4年以前即已存在，可知至少於訂立64年合約書時，29號建物之事實上處分權人即就先前業已存在於系爭土地之租賃關係，與系爭土地共有人為租賃細節之約定，且至少自斯時起繳納租金迄今，該租賃關係經由張玉燕等3人承繼，自屬於合法占有權源。
- (4)蔡春風部分：33號建物於52年以前存在，可知至少於訂立64年合約書時，33號建物之事實上處分權人即就先前業已存在於系爭土地之租賃關係，與系爭土地共有人為租賃細節之約定，且其父親即訴外人蔡朝欽已於77年1月1日與系爭土地共有人全體推舉之代表人廖學古簽立基地租賃契約書，至少自64年起繳納租金迄今，該租賃關係經由蔡春風承繼，自屬於

01 合法占有權源。

02 (5)蔡張美麗部分：35號建物於46年以前即已存在，可知至少於
03 訂立64年合約書時，當時35號建物之事實上處分權人即就先
04 前業已存在於系爭土地之租賃關係，與系爭土地共有人為租
05 賃細節之約定，且至少自斯時起繳納租金迄今，該租賃關係
06 經由蔡張美麗承繼，自屬於合法占有權源。

07 (6)蔡文賢部分：31-1號建物於8年以前即已存在，可知至少於
08 訂立64年合約書時，當時31-1號建物之事實上處分權人即就
09 先前業已存在於系爭土地之租賃關係，與系爭土地共有人為
10 租賃細節之約定，且至少自斯時起繳納租金迄今，該租賃關
11 係經由蔡文賢承繼，自屬於合法占有權源。

12 2.原告自109年12月起陸續取得系爭土地應有部分，應受上開
13 租賃契約、分管契約之拘束，況原告未依土地法第103條各
14 款規定合法終止租賃契約，系爭土地原共有人將系爭土地應
15 有部分出售予原告時，也未依土地法第104條規定通知被告
16 行使優先承買權，則原共有人與原告所訂立之買賣契約自不
17 得對抗被告，原告不得以土地所有權人之地位，對被告行使
18 所有權返還請求及妨害除去請求權等語，資為抗辯。

19 (二)張文桂部分：張文桂於74年9月18日向訴外人盧水旺購買31
20 號建物，盧水旺已於72年4月1日與西屯段62筆土地共有人推
21 選之代表人即訴外人廖學炳、廖學潤、廖學慶（下稱廖學炳
22 等3人）簽訂基地租賃契約書；而張文桂復於78年1月1日與
23 西屯段62筆土地共有人推選之代表人廖學古簽訂基地租賃契
24 約。上開租期屆滿後，張文桂仍持續向系爭管委會給付租
25 金，縱系爭委員會未按時收租，張文桂亦將租金以向法院辦
26 理提存之方式繳納，故張文桂係不定期承租3026地號土地，
27 並非無權占有等語，資為抗辯。

28 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
29 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)經查，原告為3025-1、3026、3034-1、3035地號土地之共有

人，應有部分比例分別為0000000000分之0000000000、0000000000分之0000000000、0000000000分之0000000000、0000000000分之0000000000；廖燕樟為25號建物之事實上處分權人，25號建物現占用3025-1、3026地號土地；陳宥潔為27號建物之事實上處分權人，27號建物現占用3025-1、3026地號土地；張玉燕等3人為29號建物事實上處分權人，29號建物現占用3025-1、3026地號土地；張文桂為31號建物之事實上處分權人，31號建物現占用3025-1、3026地號土地；蔡春風為33號建物之事實上處分權人，33號建物現占用3034-1、3035地號土地；蔡文賢為31-1號建物之事實上處分權人，31-1號建物現占用3025-1、3035、3026地號土地；蔡張美麗為35號建物之事實上處分權人，35號建物現占用3034-1、3035地號土地等節，有臺中市中興地政事務所中興地所二字第1130011700號函及所附土地複丈成果圖（見本院卷三第107至109頁）在卷可稽，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)原告主張被告無權占用系爭土地等節，為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點厥為：原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定訴請被告拆屋還地，有無理由？茲論述如下：

1.原告爭執64年合約書、臺中市西屯區西屯段930等62筆共有基地共有人組織章程及管理規約、共有土地（墓地）推選代表人同意書、90年1月4日系爭管委會臨時會會議紀錄、90年2月18日會議紀錄、被告所提出之基地租賃契約書、繳交提存租金之收據等文書之形式上真正（見本院卷四第71至73頁），並無理由：

(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提出者，法院依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據力；私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第353條第1、2項、第357條規定甚明。又當事人提出之私文書，固應先證其真正，始有訴訟法上之形式證據力，此觀民事訴訟法第357條規定自明。然

其證明真正之方式，不以直接證據為限。如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以符合論理及經驗法則，而推認待證事實者，亦無不可（最高法院111年度台上字第1096號判決意旨參照）；如係遠年舊物，另行舉證實有困難者，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽（最高法院106年度台上字第247號、85年度台上字第1837號、83年度台上字第2247號判決意旨參照）。依64年合約書之形式觀之，其製作時間距今大約50年，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年，且多有包含系爭管委會或相關人員所執有之會議紀錄、推選代表人同意書等內部文書，被告實難取得，則要求被告以提出文書原本之方式，舉證證明該等文書之真正實有困難，揆諸上開說明，本院要非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷該等文書之真偽。

①64年合約書應為真正：

依64年合約書之形式觀之，係由訴外人廖學炳、廖學潤、廖學慶、廖學能為「出租人代表」，與訴外人廖進應、朱樹芳、廖繼培、廖坤煌、張依丙為「承租人代表」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期止之租額給付標準，第3條復約定：「自陸貳年第貳期起土地租金依政府公告地價每坪如壹仟元以下每年租金按公告地價百分之四計算租金。如公告地價每坪在壹仟元以上者，每年按公告地價百分之三計算租金」之給付標準，第4條、第5條、第6條分別約定地上物修繕、其他共有人之收租及干涉承租人地上物修繕由出租人代表負責理處，此有64年合約書在卷可稽（見本院卷三第399至400頁）。而廖本賢曾於91年間，對訴外人廖述平等5人提起請求調整租金事件，依本院92年5月30日91年度簡上字第392號調整租金事件民事判決書之記載，64年合約書之內容，核與廖述平等於該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之形式上真正，及

租賃契約未約定期限之事實，此有前揭判決書在卷可稽（見本院卷四第263至269頁），綜合上情，堪認64年合約書形式上應為真正。

②臺中市西屯區西屯段930等62筆共有基地共有人組織章程及管理規約、共有土地（基地）推選代表人同意書、90年1月4日系爭管委會臨時會會議紀錄、90年2月18日會議紀錄均為真正：

①參照本院91年度簡上字第392號請求調整租金事件之判決書所載，廖本賢於該案主張其共有坐落臺中市西屯區西屯段930地號等38筆土地，廖姓家族於72年6月2日以前係推舉廖學炳為共有人之代表人，嗣廖學炳於72年6月2日病故，推舉廖學古為繼任該土地共有人之代表人，廖學古於84年6月18日辭去代表人之職後，經共有人推舉廖本賢為該63筆土地（因分割增加筆數）之代表人乙節（見本院卷四第263至269頁），亦據證人廖本賢於本院另案113年度重訴字第36號拆屋還地等事件證述明確（見本院卷四第163至164頁）。

②廖學古曾任臺中市西屯區西屯段930地號等共有土地代表人，於84年6月18日辭去代表人之職後，廖本賢、廖本福分別受推選為繼任之代表人、副代表人，依廖學古提供之舊有名冊，向各地上物所有權人或事實上處分權人收取租金及分配事宜，廖學時與其兄弟又於86年間組織管理委員會，廖學時於86年10月16日發函通知共有人會員大會於86年4月20日成立，公布組織章程及管理規約及選任廖學時為主任委員，其後廖本賢於90年1月14日再次接任主任委員，會議紀錄記載廖本賢於90年1月14日接任時之討論事項均屬實，84年6月18日推選共有土地（基地）推選代表人同意書、系爭組織章程及管理規約、86年10月16日通知函、90年2月18日西屯火房共有基地各部負責人會議紀錄均為真正等節，業據證人廖本賢、廖本福於本院另案111年度重訴字第670號（見本院卷三第299至314頁）、113年度重訴字第36號、113年度重訴字第202號、113年度重訴字第217號（見本院卷四第157至186

頁）、113年度重訴字第385號（見本院卷三第461至474頁）
證述明確。

③參酌臺灣高等法院臺中分院89年度上字第468號民事判決書
所載：「依被上訴人所提出包含系爭930地號土地在內之台
中市西屯區西屯段九三〇地號等六十二筆共有基地共有人組
織章程及管理規約第四條、第五條之規定：『本會以十二部
全體共有持分者為本會會員最高機構。』、『本會會員擔任
公職者，必具產權在500/180000以上者…未達上開產權
者，得湊足合併取得同意書者，不在此限。』」等語（見本
院卷四第271至278頁），核與卷附組織章程及管理規約（見
本院卷二第401至407頁）之內容一致。

④綜合上情，堪認臺中市西屯區西屯段930等62筆共有基地共
有人組織章程及管理規約、共有土地（基地）推選代表人同
意書、90年1月4日系爭管委會臨時會會議紀錄、90年2月18
日會議紀錄均為真正。

③蔡春風、張文桂所提出之基地租賃契約書應為真正：
蔡春風已提出其父親蔡朝欽與廖學古於77年1月1日簽立之基
地租賃契約書（見本院卷二第191至192頁）原本、張文桂已
提出其前手盧水旺與廖學柄等3人簽立之基地租賃契約書
（見本院卷一第113至115頁）原本，均經本院當庭核對均與
影本相符（見本院卷三第177頁），堪認該等文書形式上為
真正無訛。

④陳宥潔、張玉燕等3人、蔡春風提出之繳交提存租金之收據
均為真正：

①陳宥潔已提出訴外人何黃密枝、何添丁繳交提存租金（見本
院卷二165至169頁）之收據原本，張玉燕等3人已提出訴外
人紀光明繳交提存租金（見本院卷二第183頁）之收據原
本，均經本院當庭核對均與影本相符（見本院卷三第177
頁），堪認該等文書形式上為真正無訛。

②蔡春風已提出其於81年繳納租金（見本院卷二第196頁）之
收據原本，經原告核對後陳報「原本與影本相符，不爭執形

式上真正」(見本院卷三第155頁)，至蔡春風之提存租金收據(見本院卷二第193至194頁)，核與其他被告所提出之收據內容、字跡相符(見本院卷二第167至169頁)，且經本院當庭核對原本與影本一致(見本院卷三第177頁)，而蔡朝欽之租金收據則為72年10月24日所作成，距今逾40年，審酌本院91年度簡上字第392號、臺灣高等法院臺中分院89年度上字第468號民事判決書，及廖本賢、廖本福等人之證述，堪認蔡春風提出之上開私文書核屬真實，並非臨訟杜撰而為，依經驗法則應可認上開文書為真正。

(2)是以，綜合以上相關事證情節，依一般論理及經驗法則，堪認上開文書應具形式上之證據力，原告爭執上開文書證據形式上真正等語，自無可採。

2.系爭土地共有人與被告間存在不定期租賃關係：

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

①含系爭土地在內之西屯段土地，原均為廖姓家族所共有，並由共有人全體共同決議出租土地、選任代表人收取租金：廖本福、廖本慶及廖本賢於本院另案111年度訴字第3137號到庭作證，證人廖本福證稱略以：104年以前我們有一些地是出租給佃農使用，我從我的祖輩、父輩開始就有向佃農收土地及房屋的租金，早期是向佃農收，後來有一些私下買賣狀況，所以就向地上物的使用人收取租金，以前承租是不定

01 期租賃，只有3097地號土地有定期租賃，3112地號土地是不
02 定期租賃，當時3112地號土地是數百人共有，大家會把持分
03 出售，出售的時間點不一，我的部分則是在104年賣掉持
04 分，當時賣掉時，依法律規定共有人或承租人可以優先承
05 買，我也是賣給共有人，至於與該案被告父親間的不定期租
06 約關係，我就沒有理會等語（見本院卷二第283至287頁）。
07 證人廖本慶證稱：廖天福（按：係該案被告廖祿山之父）之
08 前有付3112地號土地的租金給廖氏伙房，我是廖氏伙房的子
09 孫，廖氏伙房是個組織，成員都是廖氏宗親，廖大妹及廖老
10 番是我的祖輩，都是廖氏伙房的人，廖氏伙房當時推選兩個
11 代表廖本賢、廖本福，由他們收取租金再分給各房的人等語
12 （見本院卷二第287至289頁）；證人廖本賢證稱：我擔任廖
13 氏伙房代表人期間有去收租金，但有的人就是不交，就廖氏
14 伙房所出租之土地其共有人名單，為上一輩人留下的資料，
15 當時我們並沒有查證該63筆土地的共有人是誰，也不確定所
16 有的土地共有人都在後面等語（見本院卷二第291至295
17 頁），可見包含系爭土地在內之西屯段土地，原均為廖姓家
18 族所共有，並由共有人全體共同決議出租土地，並選任代表
19 人收取租金。

20 ②西屯段土地之租賃關係於64年前即已存在，並於64年4月3日
21 訂立合約書以確立租賃關係之細節：

22 審酌64年合約書所記載略以：第1條約定乙方分別承租甲方
23 共有土地，租金同意每年分二期給付，自59年第2期起至60
24 年第2期止，租額按乙方以本院60年度存字第1346號提存之
25 租額給付，由乙方向法院聲請取回後給付甲方。第2條、第3
26 條分別約定61年第1期起至62年第1期止、62年第2期起之租
27 額給付標準，第4條至第6條分別約定出租人不得阻止承租人
28 修繕地上物，其他共有人如欲收租或干涉承租人修繕地上
29 物，由出租人代表負責處理等情，有64年合約書在卷可稽
30 （見本院卷三第399至400頁）；又訴外人廖學時、廖學誠於
31 86年4月20日就西屯區西屯段930地號等62筆土地事宜召集會

01 議，決議事項略以：（2）設立法律小組代表，聘請律師積
02 極進行現時數匹違章大樓之追訴，各租約的繼約及租金之合
03 理化問題。（40年來及現時租金為公告地價之3%，而共有
04 人應付之地價稅為3%-3.5%，合理租金應為8%）等節，有
05 86年4月20日西屯區西屯段930地號等62筆共有人第二次開會
06 紀錄在卷可稽（見本院卷二第419至420頁），堪認包含系爭
07 土地在內之西屯段土地租賃關係於64年前即已存在，並於64
08 年4月3日訂立合約書以確立租賃關係之細節，廖學炳等人僅
09 係就先前業已存在於土地共有人即出租人與承租人間之租賃
10 契約，代表共有人與承租人為租賃細節之約定，應堪認定。

11 ③於簽立64年合約書後，西屯段土地之全體共有人推舉廖學
12 炳、廖學古、廖久男、廖本賢及廖本福等人為收租之代表，
13 並於86年4月20日成立系爭管委會管理租賃事宜：

14 ①廖姓家族於72年6月2日以前係推舉廖學炳為共有人之代表
15 人，嗣廖學炳於72年6月2日病故，廖姓家族又推選廖學古、
16 廖久男為繼任代表人、副代表人，授權其處理包含臺中市○
17 ○區○○段000地號等共有土地38筆（包含分割所生部分）
18 共有建地、田地、墓地之出租、租金收配及土地改良等一切
19 行為，經廖學古於84年6月18日辭去代表人職位後，再由廖
20 本賢、廖本福為繼任代表人、副代表人，授權其處理包含臺
21 中市○○區○○段000地號等共有土地63筆（包含分割所生
22 部分）之出租、出售、租金收配及土地改良等一切行為等
23 情，有共有土地（墓地）推選代表人同意書（見本院卷二第
24 437至469頁）在卷可稽，並經證人廖本賢證述明確，已如前
25 述。又系爭管委會於86年4月20日成立，依系爭組織章程及
26 管理規約第1、2、4、6、7、12、13、16條之規定，系爭管
27 委會係以「十二部全體共有持份者」為最高機構，由包含系
28 爭土地在內之共有土地業經公證之全體會員及合法繼承人組
29 織而成，由「會員大會」推選代表委員10人，及由十二部各
30 推選1至2人組織代表委員組成管理委員會，管理委員會設置
31 正、副主任委員各1人，由正主任委員對代表本會，廖學時

01 曾受推選為主任委員等情，有臺中市西屯區西屯段930等62
02 筆共有基地共有人組織章程及管理規約附卷可佐（見本院卷
03 二第401至407頁）。可知西屯段土地之全體共有人與該坐落
04 該土地上建物之所有人或事實上處分權人間存在租賃關係，
05 於簽立64年合約書後，依次以廖學炳、廖學古、廖久男、廖
06 本賢、廖本福等人為代表，處理包含收取租金等事宜，並於
07 86年間成立系爭管委會管理西屯段土地之租賃事宜。

08 ②再佐以張文桂所提出其前手盧水旺於72年4月1日所簽立之基
09 地租賃契約，其中出租人為廖學炳等3人，承租人為盧水
10 旺，租賃標的3026地號土地，租賃期間自72年4月1日起至77
11 年5月31日止（見本院卷一第113至115頁），以及張文桂於7
12 8年1月1日簽立之基地租賃契約，其中出租代表人為廖學
13 古，承租人為張文桂，租賃標的為3026地號土地，租賃期間
14 自78年1月1日起至82年12月31日止（見本院卷一第117
15 頁），於系爭管委會成立後，主任委員廖學時以公告地價調
16 整，將增收租金差額為由，於86年8月20日通知張文桂繳納3
17 026地號土地、面積81平方公尺之租金等情，有租金調整通
18 知書在卷可稽（見本院卷一第119頁），與前述選任出租方
19 代表人、組織系爭管委會等情互核相符，更徵被告主張系爭
20 土地係由共有人全體共同決議出租土地，應屬可採。

21 ④被告辯稱其等與系爭土地之共有人存在不定期租賃關係，為
22 有理由：

23 ①依上各節參互以觀，並審酌本院提存所113年7月9日中院平
24 民朗111重訴668字第1130052172號函及所附提存事件關係人
25 明細資料、領取取回案號資料（見本院獨立提存資料卷）、
26 被告所提出之提存書（見本院卷二第73至76頁、第77至80
27 頁、第81至95頁、第97頁），以及廖本福於本院另案111年
28 度重訴字第670號案件之證述：86年至104年間，我跟廖本賢
29 有到法院領取共有土地的租金，有領出來發給共有人，之後
30 原始共有人大部分都已經出售，我們失去授權，105年之後
31 就沒有再領，86年開始有人用提存方式繳納租金，是因為有

01 爭執，有人交錢，有人不交錢等語（見本院卷三第308至309
02 頁），訴外人朱啟民於本院另案113年度重訴字第36號之證
03 述：86年以前他們都是7、8個人一起來收，86年以後他們不
04 來收，我們就要自己就土地租金辦理提存，有使用房子的人，
05 該付租金的時候就會找我繳納提存金等語（見本院卷三
06 第504至511頁），足認包含系爭土地在內之西屯段土地，原
07 均為廖姓家族之共有人所有，且早於簽訂64年合約書之前，
08 已有向各地上物所有人或事實上處分權人收取租金，再分配
09 予各共有人之情，又於簽立64年合約書後，系爭土地之共有人
10 依次推舉廖學炳、廖學古、廖久男、廖本賢及廖本福等人
11 為收租之代表，並於86年4月20日成立系爭管委會管理租賃
12 事宜，嗣因部分共有人陸續出售系爭土地，為避免租金分配
13 等爭議，廖本賢、廖本福等人始不再直接向承租人收取租
14 金，改由承租人以向法院辦理清償提存之方式繳納租金，迄
15 至105年3月1日後，廖本賢、廖本福因認共有人多有出售土
16 地持分之情形，渠等已喪失共有人之授權，始未再向本院聲
17 請領取提存金等節，應堪認定。

18 ②從而，系爭土地之共有人與被告確實成立租賃關係，於成立
19 後持續收受租金迄今，並已轉為不定期租賃關係：

20 ①廖燕樟部分：依25號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖所
21 示（見本院卷三第49至52頁），該建物之最長折舊年數為61
22 年，原納稅義務人登記為訴外人廖坤沐，於62年間變更為廖
23 燕樟之父親即訴外人廖水堂，於86年10月21日變更為廖燕
24 樟，廖水堂之租金收據最早日期始於86年11月6日（見本院
25 卷二第158頁），可知25號建物於簽立64年合約書之前即已
26 存在，占有系爭土地由來已久，並經由廖燕樟或其前手繳納
27 租金並取得租金收據。

28 ②陳宥潔部分：依27號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖所
29 示（見本院卷三第53至56頁），該建物之最長折舊年數為65
30 年，原納稅義務人登記為訴外人謝雲玉珠，經陳宥潔配偶之
31 母親何黃密枝於62年間買賣取得，於72年間變更為訴外人黃

01 秀梨，再於92年8月13日變更為陳宥潔，該建物之實際使用
02 人為何黃密枝及其配偶何添丁，何黃密枝之租金收據最早日
03 期始於66年（見本院卷二第165至166頁），可知27號建物於
04 簽立64年合約書之前即已存在，占有系爭土地由來已久，並
05 經由陳宥潔或其前手繳納租金並取得租金收據。

06 ③張玉燕等3人部分：依29號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平
07 面圖所示（見本院卷三第57至60頁），該建物最長折舊年數
08 為110年，原納稅義務人為張玉燕等3人之被繼承人紀光明，
09 且紀光明係於62年7月7日與訴外人廖灯煌買受29號建物（見
10 本院卷二第171至176頁），紀光明之租金收據最早日期始於
11 86年11月4日（見本院卷二第183頁），可知29號建物於簽立
12 64年合約書之前即已存在，占有系爭土地由來已久，並經由
13 張玉燕等3人或其等前手繳納租金並取得租金收據。

14 ④蔡春風部分：依33號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖所
15 示（見本院卷二第313至316頁），該建物最長折舊年數為61
16 年，原納稅義務人為訴外人黃劉玲妃，於72年2月21日變更
17 為蔡春風，蔡春風之父親蔡朝欽更於77年1月1日與系爭土地
18 全體共有人所推舉之代表人廖學古簽立基地租賃契約（見本
19 院卷二第191至192頁），且蔡朝欽之租金收據最早日期始於
20 72年10月24日（見本院卷二第195頁），可知33號建物於簽
21 立64年合約書之前即已存在，占有系爭土地由來已久，並經
22 由蔡春風或其前手繳納租金並取得租金收據。

23 ⑤蔡張美麗部分：依35號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖
24 所示（見本院卷三第65至68頁），該建物最長折舊年數為67
25 年，原納稅義務人為訴外人林振賢，該建物係蔡張美麗於10
26 4年6月28日向訴外人林正穆買受取得（見本院卷二第200至2
27 01頁），蔡張美麗之租金收據最早日期始於111年12月8日
28 （見本院卷二第205至207頁），可知35號建物於簽立64年合
29 約書之前即已存在，占有系爭土地由來已久，並經由蔡張美
30 麗或其前手繳納租金並取得租金收據。

31 ⑥蔡文賢部分：依31-1號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖

01 所示（見本院卷二第309至312頁），該建物最長折舊年數為
02 62年，原納稅義務人原為廖灯煌，輾轉於64年間變更為何添
03 丁、於68年間變更為訴外人蔡火財、於76年間變更為訴外人
04 蔡易霖，末於89年7月5日變更為蔡文賢，且蔡文賢繳納租金
05 之收據最早日期始於105年12月12日（見本院卷二第361至36
06 5頁），可知31-1號建物於簽立64年合約書之前即已存在，
07 占有系爭土地由來已久，並經由蔡文賢或其前手繳納租金並
08 取得租金收據。

09 ⑦張文桂部分：依31號建物之房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖所
10 示（見本院卷三第61至64頁），該建物最長折舊年數為42
11 年，原納稅義務人為盧水旺，於74年間變更為張文桂，且盧
12 水旺與張文桂分別於72年4月1日、78年1月1日與系爭土地全
13 體共有人推舉之出租方代表簽立基地租賃契約，並於86年間
14 接獲系爭管委會之租金調整通知書，已如前述，張文桂繳納
15 租金之收據最早日期始於78年，於基地租賃契約期限屆滿
16 後，仍陸續提存繳納租金迄今（見本院卷一第125至133
17 頁）。

18 ⑧末按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其
19 租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，89年5月5日修正前民
20 法第425條亦有明定。是出租人於上開民法債編修正施行
21 前，已與承租人訂立未經公證，租賃期限逾5年或未定期限
22 之不動產租賃契約，並將不動產交由承租人占有中，嗣於該
23 法修正施行後始將不動產所有權讓與他人者，基於法律不溯
24 及既往原則，並保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法
25 律之安定性，當無適用修正後民法第425條第2項規定之餘地
26 （最高法院108年度台上字第2265號判決意旨參照）。經
27 查，系爭房屋乃基於不定期租賃契約而建築於系爭土地，被
28 告既已取得各該建物之事實上處分權，自得承繼該租賃關
29 係，而與系爭土地所有權人成立不定期租賃關係，原告以買
30 賣為原因取得系爭地號土地應有部分，依修正前民法第425
31 條規定，該租賃契約對於受讓人即原告仍繼續存在，而應受

01 此不定期租賃契約所拘束，被告抗辯其等基於不定期之租地
02 建屋關係租賃系爭土地，有權占有系爭土地，應可採信。

03 ⑤原告固主張被告未具體舉證證明其等租賃關係成立於何時，
04 致原告無從攻防、無從正確使用法律，也未證明各別土地出
05 租時是否得到全體共有人同意，系爭管理委員會之合法性，
06 及曾任代表人之廖學古、廖本賢、廖本福、廖學時等人是否
07 係經合法選任，均有疑義等語，然：

08 ①審酌系爭土地租地建物乙事，距今年代久遠，人物全非，遠
09 年舊物，每難查考，致涉有證據遙遠或舉證困難之問題，當
10 事人於此情形得依民事訴訟法第277條但書規定，主張以證
11 明度減低之方式，減輕其舉證責任，已如前述，被告已經具
12 體主張系爭土地之共有土地之全體共有人與各地上物所有權
13 人或事實上處分權人，至少於64年間已經存在基地租賃契
14 約，難認原告對此部分無法攻擊防禦，再佐以被告提出之證
15 據，堪認關於系爭土地之全體共有人，在廖學炳等4人簽訂6
16 4年合約書之前，即訂有基地租賃契約乙節，已舉證至本院
17 可達確信心證之程度，縱被告未能提出全部繳納租金之證
18 明，亦足以證明其等主張就系爭土地有不定期租賃關係乙事
19 非虛，況參酌證人廖本賢、廖本福等人之前揭證述，可見其
20 等並非代表系爭土地之共有人簽訂租賃契約，而係承認既有
21 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
22 收取租金，或授權處理提他管理事宜，即便廖學古、廖本
23 賢、廖本福、廖學時等人非經全體共有人一致決同意推選為
24 共有土地代表人或副代表人，尚與在此之前已經存在之租賃
25 關係，是否有經全體共有人之同意無涉。

26 ②再者，系爭土地並非長年未經共有人管理，且系爭房屋使用
27 系爭土地作為房屋基地，占用面積非小，倘非經共有人同意
28 或承認租賃關係存在，歷任土地管理人或代表人應無長期未
29 主張權利，容任系爭房屋長期占用土地，並收取租金之理。
30 土地共有人對於系爭房屋已歷數十年未曾指摘無權占有，對
31 於上開占有使用情形應非單純沉默，是綜合上開事證，應足

01 認定系爭租賃契約係經系爭土地原始共有人之同意，於全體
02 共有人間即有效力。原告既未提出其他反證足以推翻前揭認
03 定，其主張上開租約未得全體共有人同意，對其他共有人不
04 生效力等語，仍不足採。

05 3.原告未依土地法第103條規定合法終止系爭租約：

06 (1)按租用建築房屋之基地，非因承租人違反租賃契約等情形，
07 出租人不得收回，此觀土地法第103條第5款規定自明，又出
08 租人就承租人有違反租賃契約此一有利於己之事實應負舉證
09 責任。次按「承租人如修理地上房屋，出租人不得藉機阻
10 止，承租人如將地上房屋出售或轉承租他人，應即時告知甲
11 方，更換承租人名義」、「其他土地共有人如欲收取租金或
12 干涉乙方（即承租人）修理地上房屋甲方（即出租人）負責
13 理楚，不得使乙方受有損害」，64年合約書第4條、第5條定
14 有明文（見本院卷三第399至400頁），張文桂所提出之72年
15 4月1日基地租賃契約書第8條、第9條亦同此約定（本院卷一
16 第113至115頁）。

17 (2)原告固主張被告等人之房屋已逾房屋之使用年限，即因契約
18 年限屆滿而消滅，故得據此終止租約等語，然依前揭契約文
19 義觀之，承租人得就地上物為整修，前開約定亦無限制承租
20 人不得將地上物拆除重建，而系爭房屋之折舊年數、建築構
21 造、起課房屋稅之卡序不一，固堪認該等房屋興建迄今應有
22 增建、整修補強結構之情形，然廖本賢等人最晚至104年，
23 仍有繼續向被告等人收取租金，而未為反對之表示，原告亦
24 未舉證證明土地共有人曾即時為反對意思，足見系爭房屋縱
25 有增建或整修補強結構之情形，亦因出租人繼續收租而默示
26 同意，雙方就包含增建部分之房屋，租賃關係自仍繼續存
27 續。再者，原告未舉證證明系爭房屋已達不堪使用之程度，
28 本件即無土地法第103條第1款所定年限屆滿得予收回之情形
29 存在。

30 (3)原告又主張被告均未通知出租人更換承租人名義，違反前開
31 租賃契約約定，故得據此終止租約等語，然參照上開約定之

01 意旨，契約並未限制承租人將房屋出售或轉租他人，並有租
02 賃權得隨建築物而移轉於他人之特別約定，也均未約定承租
03 人若未通知出租人更換承租人名義，出租人即得終止租賃契
04 約，由此情形觀之，承租人未依約通知出租人更換承租名義
05 人，應僅涉及契約讓與通知及契約當事人之認定問題，原告
06 主張終止租約，亦屬無據。

07 (4)再按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規
08 定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有
09 數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終
10 止權行使之不可分性。倘契約當事人有數人，而僅由一人或
11 向一人為終止契約之意思表示，自難謂已生終止契約之效力
12 （最高法院64年台上字第2294號、85年台上字第661號判決
13 意旨參照）。是租賃契約當事人之雙方均有數人時，出租人
14 如欲終止租約，自應由出租人之全體向承租人之全體為之，
15 始生終止租約之效力，原告僅以其一人為終止租約之意表示
16 示，於法不合，應不生終止之效力。基此，原告既未證明被
17 告有違反租賃契約之約定，則其主張已合法終止系爭租約，
18 應屬無據。

19 四、綜上所述，被告就系爭土地有不定期租賃關係，本於基地租
20 賃關係占有系爭土地，並非無權占有，且原告不得對被告主
21 張所有權，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
22 被告將系爭房屋，並將系爭房屋所坐落系爭土地部分返還原
23 告及全體共有人，均無理由，應予駁回。原告之訴既無理
24 由，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

25 五、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
26 據，並證據調查之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響
27 本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

30 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

31 法官 顏銀秋

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 115 年 4 月 26 日

書記官 王峻彬

附表一：

編號	建物（稅籍編號）	應有部分比例	被告	占有面積	坐落地號	門牌號碼/附圖編號
1	00000000000	1/1	廖燕樟	104m ²	3025-1、3026	臺中市○○區○○路0段00號/25A、25B
2	00000000000	100000/100000	陳宥潔	90m ²	3025-1、3026	臺中市○○區○○路0段00號/27A、27B
3	00000000000	100000/100000	張玉燕、紀國慶、紀國裕	78m ²	3025-1、3026	臺中市○○區○○路0段00號/29A、29B
4	00000000000	100000/100000	張文桂	76m ²	3025-1、3026	臺中市○○區○○路0段00號31A、31B
5	00000000000	100000/100000	蔡春風	76m ²	3034-1、3035	臺中市○○區○○路0段00號
6	00000000000	100000/100000	蔡文賢	42m ²	3025-1、3025、3026	臺中市○○區○○路0段00○0號【附圖誤載為33-1號】/31-1A、31-1B、31-1C
7	00000000000	1/1	蔡張美麗	117m ²	3034-1、3035	臺中市○○區○○路0段00號/35A、35B

附表二：

- (一)被告廖燕樟應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000地號土地上如附圖所示編號25A（面積7平方公尺）、25B（面積97平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
- (二)被告陳宥潔應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000地號土地上如附圖所示編號27A（面積6平方公尺）、27B（面積84平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。
- (三)被告張玉燕、紀國慶、紀國裕應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000地號土地上如附圖所示編號29A（面積7平方公

01

尺)、29B(面積71平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

(四)被告張文桂應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000地號土地上如附圖所示編號31A(面積7平方公尺)、31B(面積69平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

(五)被告蔡春風應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000地號土地上如附圖所示編號33A(面積4平方公尺)、33B(面積72平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

(六)被告蔡張美麗應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000地號土地上如附圖所示編號35A(面積7平方公尺)、35B(面積110平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

(七)被告蔡文賢應將坐落臺中市○○區○○段000000○0000○0000地號土地上如附圖所示編號31-1A(面積6平方公尺)、31-1B(面積7平方公尺)、31-1C(面積29平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還予原告及全體共有人。

(八)願供擔保,請准宣告假執行。

02 附圖：

03 臺中市中興地政事務所113年10月21日中興地所二字第113001170

04 0號函檢附之土地複丈成果圖