

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第351號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 家泰建設開發股份有限公司

法定代理人 王維聖

原告 展望企業有限公司

法定代理人 林瑪莉

共同

訴訟代理人 林煥程律師

原告 天輪月水有限公司

兼法定代理

人 尤美景

原告 金泰興建設有限公司

法定代理人 曲振瑩

原告 廖金蘭

上六人共同

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 羅銘泮

廖秋鏞

共同

訴訟代理人 江介楨

被告 李美娟

紀國裕

共同

01 訴訟代理人 洪嘉鴻律師

02 被 告 廖秋海

03 廖晉辰

04 0000000000000000

05 廖淑森

06 許志男

07 許志中

08 許錦銘

09 廖春柑

10 黃培欽

11 黃俊龍

12 黃志遠

13 黃麗文

14 廖燕樟

15 蔡張美麗

16 訴訟代理人 蔡春風

17 上 二被 告

18 共 同

19 訴訟代理人 魏光玄律師

20 上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年3月25日言詞辯
21 論終結，判決如下：

22 主 文

23 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 訴訟費用由原告負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 一、本件原告起訴之聲明如附表一之「起訴聲明欄」所示（見本
28 院卷二第323頁）。嗣經原告於訴訟程序中配合土地複丈成
29 果圖特定返還之土地地號及範圍，並追加其所指地上物之事
30 實上處分權人蔡張美麗及廖燕樟為本件被告，最終以民國11
31 5年3月11日民事言詞辯論意旨五狀聲明如附表一之「最終聲

01 明欄」所示（見本院卷第370-3至370-4頁）。核原告所為，
02 係本於其請求拆除地上物並返還占用土地之同一基礎事實，
03 並更正其事實上或法律上之陳述，與民事訴訟法第255條第2
04 款及第256條之規定相符，應予准許，核先敘明。

05 二、被告廖秋海、廖晉辰、廖淑森、許志男、許志中、許錦銘、
06 廖春柑、黃培欽、黃俊龍、黃志遠、黃麗文經合法通知，均
07 未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
08 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：

11 (一)原告為臺中市西屯區西屯段3022-1、3026、3026-1、3034-
12 1、3035、3035-1地號土地（下合稱系爭土地，因本件土地
13 均坐落於臺中市西屯區西屯段，是以下單獨論及各筆土地僅
14 記載地號）之共有人。

15 (二)因3034-1、3035地號土地現遭被告羅銘泮以臺中市中興地政
16 事務所115年2月2日興土測字第12700號土地複丈成果圖（下
17 稱附圖，見本院卷六第603頁）編號37A地上物（面積9平方
18 公尺）37B地上物（面積67平方公尺）（下合稱系爭建物
19 一）無權占用，被告羅銘泮並以系爭建物一經營和竹興店
20 鋪；3022-1地號土地現遭被告李美娟以附圖編號21A地上物
21 （面積44平方公尺）無權占用以之作為民宅，被告李美娟另
22 無權占用附圖編號21B土地（面積15平方公尺）作為庭院使
23 用（上開二地上物，以下合稱系爭建物二）；3022-1、3026
24 -1地號土地上遭被告廖秋鏞、廖秋海、廖晉辰、廖淑森、許
25 志男、許志中、許錦銘、廖春柑、黃培欽、黃俊龍、黃志
26 遠、黃麗文（下稱廖秋鏞等12人）以附圖編號22A地上物
27 （面積8平方公尺）與附圖編號22B地上物（面積45平方公
28 尺）（下合稱系爭建物三）無權占用，並以之作為民宅使
29 用；3035、3035-1、3026、3026-1地號土地上遭被告蔡張美
30 麗以附圖編號33-1右1A-b地上物（面積1平方公尺）、附圖
31 編號33-1右1B地上物（面積23平方公尺）、附圖編號33-1右

01 1C（面積25平方公尺）、附圖編號33-1右1D（面積17平方公
02 尺）（下合稱系爭建物四）無權占用，被告蔡張美麗並以系爭
03 建物四作為民宅使用；3035、3035-1地號土地遭被告紀國裕
04 以附圖編號33-1A地上物（面積22平方公尺）、附圖編號33-
05 1B地上物（面積14平方公尺）（下合稱系爭建物五）無權占
06 用，被告紀國裕並以系爭建物五作為民宅使用；3026、3026
07 -1地號土地遭被告廖燕樟以附圖編號33-1右2A-b地上物（面
08 積3平方公尺）與附圖編號33-1號右2B地上物（面積37平方公
09 尺）（下合稱系爭建物六）無權占用，被告廖燕樟並以系爭建
10 物六作為民宅使用。

11 (三)爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求被
12 告各自將系爭建物一、二、三、四、五、六（下合稱系爭全
13 部建物）拆除，並將所占用之土地返還原告及全體共有人。

14 (四)並聲明：如附表一之最終聲明欄所示。

15 二、被告則以：

16 (一)羅明泮、廖秋鏞：

- 17 1.臺中市○○區○○段000地號包含系爭土地等63筆土地係由
18 廖姓宗親第一代買賣取得，且自日據時代(即民國初年)便由
19 全體共有人同意，推派代表人將上開土地出租予承租人建築
20 房屋使用，並自土地承租人處收取租金，作為廖姓家族祭祀
21 公業之經費。
- 22 2.被告羅明泮係於49年9月1日搬到系爭建物一，並由其父親羅
23 慶和（已歿）與系爭土地所有人成立不定期租賃契約，以經
24 營和竹興店鋪；被告廖秋鏞所有之系爭建物三則為其父親廖
25 學堃於54年間興建，因廖學堃為廖姓祭祀公業之派下員，就
26 系爭土地有應有部分，依系爭土地管理組織之祭祀公業規
27 約，廖學堃雖無庸另訂租約，然仍須繳納租金方得使用土
28 地，故廖學堃就系爭建物三所占有之土地亦有不定期之租賃
29 關係，廖學堃於75年2月12日過世後，經全體繼承人協議，
30 其餘繼承人均拋棄繼承，而由被告廖秋鏞繼承全部遺產並取
31 得系爭建物三，惟77年以後，因出租人未再派人向被告廖秋

01 鏞收取租金，故被告廖秋鏞並未再繳納或向法院辦理提存。

02 3.雖被告羅明泮、廖秋鏞未能保有所占用土地之原始租賃契
03 約，然由系爭土地管理組織曾於64年4月3日選任訴外人廖學
04 炳、廖學潤、廖學慶、廖學能為出租人代表人統一與系爭土
05 地承租人簽訂租賃合約書，其後並兩度向法院訴請調漲租
06 金，及全體共有人另於86年4月20日成立管理委員會（下稱
07 系爭管委會），並訂立組織章程，推選代表人廖學潤等人，
08 負責代理全體共有人分別與各承租戶處理租賃契約、收取租
09 金等事宜，且羅明泮自86年均有按年提存租金等情，顯見被
10 告羅明泮就3034-1、3035地號土地、被告廖秋鏞就3022-1、
11 3026-1地號土地均有不定期租賃關係繼續存在。且本件因年
12 代久遠並逢八七水災，應減輕被告之舉證責任。

13 4.原告雖向原共有人購買系爭土地，然系爭土地為廖姓祭祀公
14 業之祀產，依系爭管委會組織章程及管理規約第16條，系爭
15 土地屬於會員共同共有，共有人出賣應符合土地法第34條之
16 1規定，且原告違反土地法第104條優先承買權之規定，取得
17 系爭土地未經系爭管委會同意，自應塗銷原告之所有權移轉
18 登記，故縱使被告就系爭土地確有無權占有之情事，亦應由
19 系爭管委會起訴。

20 5.縱認原告取得系爭土地所有權，然原告應繼受被告與原共有
21 人間之租約而受拘束，有民法第425條第1項買賣不破租賃之
22 適用。遑論，系爭管委會將系爭土地出租與被告等人期間，
23 從未主張被告無權占有，被告因此公然、和平、持續占有系
24 爭土地長達數十年，原告購買系爭土地前已知悉系爭土地有
25 被告之建物及不定期契約存在，仍執意購買系爭土地，應係
26 以損害他人為目的，違反民法第148條之誠信原則。

27 6.再縱認原告為善意取得系爭土地，其上既經房屋占有，應具
28 公示性，原告應自行承擔該危險，且原告亦未證明已依土地
29 法第103條合法終止系爭租約。請鈞院考量被告羅明泮、廖
30 秋鏞居住系爭建物一、三歷時甚久，如原告之訴有理由將使
31 被告羅明泮、廖秋鏞頓失生計來源及遮風避雨之所，爰請求

01 駁回原告之訴等語，資為抗辯。

02 (二)黃培欽：渠等之被繼承人廖淑美於廖學垚過世時，曾由廖淑
03 美之大姨丈擬寫遺產分割協議書及遺產繼承拋棄書，廖淑美
04 當時已拋棄繼承確定，故渠等並非系爭建物三之所有權人，
05 請原告撤銷對渠等之告訴等語。

06 (三)黃志遠、黃俊龍、黃麗文均未到庭，惟提出書狀答辯，答辯
07 內容同被告黃培欽所述。

08 (四)廖晉辰未到庭，惟提出書狀答辯：伊之父親廖學垚於75年2
09 月12日過世後，曾由伊之大姨丈擬寫遺產分割協議書及遺產
10 繼承拋棄書，其上姓名「廖戊己」為伊之舊名，伊已拋棄繼
11 承確定，伊並非系爭建物三之所有權人，請原告撤銷對伊之
12 告訴等語。

13 (五)許志男、許志忠、許錦銘均未到庭，惟提出書狀答辯：渠等
14 之生母廖淑女於廖學垚過世時，曾由廖淑女之大姨丈擬寫遺
15 產分割協議書及遺產繼承拋棄書，廖淑女於當時已拋棄繼承
16 確定，渠等亦認同該等文書之真實，再次聲明對廖學垚之遺
17 產拋棄繼承，請原告撤銷對渠等之起訴等語。

18 (六)紀國裕、李美娟：

19 1.系爭建物二為被告李美娟之婆婆張瑞麗於77年11月13日向出
20 賣人許珠購得，就系爭建物二占有3022-1地號土地之合法權
21 源，係許珠之父親許石頭於25年1月1日向共有基地代表人廖
22 大妹承租所得，嗣許珠取得系爭建物二後，於77年間出售予
23 張瑞麗時，一併將承租權無條件讓與，且張瑞麗及其配偶張
24 啟挺均據此繳納或提存租金（提存金均經提存物受取人廖本
25 賢、廖本福領取），故102年9月9日張瑞麗將系爭建物二贈
26 與被告李美娟後，被告李美娟自亦繼受上開租賃契約。系爭
27 建物五則係被告紀國裕之父親紀光明於100年9月5日向前手
28 范信妹買入，並取得租賃契約，而范信妹之前手廖天溪則係
29 於19年間向出租人代表人廖大妹（後由廖學炳接任其職）承
30 租3035、3035-1地號土地，被告紀國裕繼承系爭建物五後，
31 並持續以紀光明與自己之名義提存租金（提存金均經廖本

01 賢、廖本福領取)，足見，被告李美娟、紀國裕分別就系爭
02 建物二、五所占有之土地，均有不定期租賃關係存在。

03 2.本件原告依序由不同時點分次買入系爭土地之應有部分，無
04 論直接或輾轉取得，均因買賣而繼受前手之共同出租人地
05 位，有民法第425條、第426條之1規定之適用，本應受系爭
06 土地之租賃契約拘束，且被告李美娟、紀國裕就所承租之土
07 地應有民法第426條之2及土地法第104條之優先承買權，然
08 被告李美娟、紀國裕從未接獲土地共有人之出賣通知，故原
09 告與原出賣人間之買賣與所有權移轉登記之法律行為，顯有
10 瑕疵，均不得對抗優先承買權人。

11 3.綜上，被告李美娟、紀國裕分別因贈與或繼承關係，取得系
12 爭建物二、五之所有權，且分別自出賣人處繼受取得出賣人
13 與原土地共有人間之不定期租賃關係，並按期繳納租金予
14 出租人代表人，或提存租金再由出租人代表人領取，自其子
15 輩亦延續上開慣例繳納租金，歷來已久，從未間斷亦無爭
16 議，且依實務見解在民法債編修正、於89年5月5日施行前，
17 所成立未經公證、期限逾5年，或未定期限之不動產租賃契
18 約，應無修正後民法第425條第2項規定之適用，故依修正前
19 民法第425條規定，被告李美娟、紀國裕繼受之租賃契約對
20 原告仍繼續存在，而有買賣不破租賃原則之適用，原告提起
21 本件訴訟，自無理由等語，資為抗辯。

22 (七)廖燕樟、蔡張美麗：

23 1.包含系爭土地在內，坐落於「臺中市○○區○○段000地號
24 等62筆共有土地」(共63筆土地)，均原為廖姓宗親家族(舊
25 稱「港尾公」)所有，最初係由廖姓宗親第一代買賣取得，
26 自日據時代(即民國初年)便已開始將土地出租予承租人建築
27 房屋使用。廖姓家族當時雖未成立祭祀公業，然仍經由全體
28 共有人之同意，推派代表人分別與各土地承租人簽訂「基地
29 租賃契約書」及按期收取租金，並將自土地承租人處收取租
30 金，作為廖姓家族公廟祭祀祖先之經費。後土地因繼承及出
31 售等原因，共有人人數漸多，各共有人為方便管理關於土地

01 出租、收取租金等事務，全體共有人於86年4月20日成立系
02 爭管委會，並訂立組織章程，由全體共有人推選之代表人即
03 廖學潤等人，負責代理全體共有人分別與各承租戶處理租賃
04 契約、收取租金等事宜，其中多數於86年4月20日前即已成
05 立租賃契約之住戶，即依原租賃契約內容繼續維持租賃關係
06 並收取租金，堪認不定期租賃關係繼續存在，其餘於86年4
07 月20日後與系爭管委會之代表人所簽訂之租賃契約，亦於成
08 立後持續每年收受租金至今。

09 2.系爭建物四係由其原始起造人向土地所有人即廖姓宗親承租
10 土地後建造，並與廖姓宗親間依分管契約推派之代表人簽訂
11 租賃契約，故此租賃關係存在於承租人與全體共有人間，且
12 全體共有人於86年間成立系爭管委會，同樣由共有人全體推
13 選之代表人廖學潤等人與各承租戶簽訂租賃契約及收取租
14 金，而104年前，系爭建物四係由被告蔡張美麗之前手林正
15 穆之姑姑林素瑩繳納（提存）租金，被告蔡張美麗於104年6
16 月28日向林正穆購買取得後，則改由被告蔡張美麗繳交租
17 金，足見被告蔡張美麗是依民法第451條之規定基於不定期
18 之租賃關係有權占有土地。就系爭建物六亦於日治時期就存
19 在，被告廖燕樟之祖父、父親都有繳錢給港尾公（祭祀公
20 業），被告廖燕樟於86年繼承後亦將租金繳給代書朱啟民，
21 由朱啟民代為提存。

22 3.系爭土地早於日據時期已由各承租人興建建物，而出租人於
23 民法債編修正施行前，所成立未定期限之不動產租賃契約，
24 適用民法債編施行法第1條後段不溯及既往原則，並無89年5
25 月5日修正後民法第425條第2項規定之適用，故依民法第425
26 條第1項之規定，縱嗣後系爭土地共有人移轉應有部分，應
27 不影響基地租賃關係，不定期租賃關係對於繼受土地應有部
28 分之人繼續存在，原告既未證明上開不定期租賃契約，業經
29 合法終止，則被告蔡張美麗就3035、3035-1、3026、3026-1
30 地號土地、被告廖燕樟就3026、3026-1地號土地均仍有租賃
31 關係存在。遑論，原告就系爭土地之持分未逾2分之1，自無

01 理由以少數共有人地位，否認系爭土地之共有人組織所約定
02 之分管協議內容，更無權代理其他共有人終止不定期租賃契
03 約。

04 4.被告蔡張美麗、廖燕樟既為3035、3035-1、3026、3026-1地
05 號土地之承租人，原告之前手共有人出賣前開土地之應有部
06 分時，未依土地法第104條之規定通知被告蔡張美麗、廖燕
07 樟優先購買，而逕與原告訂立買賣契約，已侵害被告蔡張美
08 麗、廖燕樟之優先權益，故原告不得以所有權人地位對被告
09 蔡張美麗、廖燕樟主張權利，原告請求被告蔡張美麗、廖燕
10 樟拆除地上物並將土地返還原告及其他共有人，顯無理由。

11 5.被告蔡張美麗、廖燕樟無違反法令使用、轉租基地於他人，
12 或積欠租金達二年以上之情形，且觀諸系爭土地共有人之出
13 租人代表人於與承租人間所簽訂之64年租約均無從認定有明
14 文約定不得拆除重建，原告亦未舉證系爭建物四、六確實有
15 不堪使用、拆除重建之事實，故原告依土地法第103條第5
16 款，主張被告等人有違反租賃契約之約定而終止土地租賃契
17 約云云，並無理由

18 6.本件被告雖無法提出提出明確的租賃關係與契約內容，惟請
19 鈞院考量本件有有年限的特殊狀況，依最高法院意旨，減輕
20 被告蔡張美麗、廖燕樟之舉證責任等語，資為抗辯。

21 (八)廖秋海、廖淑森、廖春柑均未於言詞辯論期日到場，亦未提
22 出書狀作任何聲明或陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告均為3022-1、3034-1、3035、3035-1等地號土地之共有
25 人，原告家泰建設開發股份有限公司及展望企業有限公司則
26 均為3026、3026-1等地號土地之共有人，原告各持有系爭土
27 地應有部分之比例則如附表二所示等情，有原告所提出之系
28 爭土地登記第一類、第二類謄本在卷可稽（見附表二之證據
29 出處欄），可認為真。

30 (二)就原告主張系爭建物一（附圖37A、37B）之事實上處分權人
31 為被告羅銘泮，系爭建物二（附圖21A、21B）之事實上處分

01 權人為被告李美娟，系爭建物四（附圖33-1右1A-b、編號33
02 -1右1B、33-1右1C、33-1右1D）之事實上處分權人為被告蔡
03 張美麗，系爭建物五（附圖33-1A、33-1B）之事實上處分權
04 人為被告紀國裕，系爭建物六（附圖33-1右2A-b地上物、33
05 -1號右2B）之事實上處分權人為被告廖燕樟等情，為上列被
06 告所未爭執，亦堪認為真。

07 (三)原告另主張系爭建物三（附圖22A、22B）之事實上處分權人
08 或所有權人為被告廖秋鏞等12人等語。然據被告廖秋鏞所提
09 出由其父親廖學垚全體繼承人簽名之77年2月6日遺產分割契
10 約書，載明廖學垚所遺留之財產全部由被告廖秋鏞一人繼
11 承，並標明遺產包含門牌號碼臺中市○○區○○○巷00號
12 建物（即系爭建物三）（見本院卷二第225、226頁），復參
13 被告黃培欽、黃志遠、黃俊龍、黃麗文、廖晉辰、許志男、
14 許志中、許錦銘均答辯表示肯認上開遺產分割契約書之真
15 正，可認系爭建物三原係廖學垚所有，於廖學垚75年2月12
16 日死亡後，經全體繼承人達成分割協議由被告廖秋鏞一人繼
17 承取得所有權。則原告主張被告廖秋海、廖晉辰、廖淑森、
18 許志男、許志中、許錦銘、廖春柑、黃培欽、黃俊龍、黃志
19 遠、黃麗文等人（下稱廖秋海等11人）亦為系爭建物三之所
20 有權人或事實上處分權人，尚非可採。

21 (四)除廖秋海等11人外，其餘被告就各自所有之建物所占有之系
22 爭土地範圍，均與系爭土地之共有人成立不定期租地建屋契
23 約，則其餘被告抗辯其等均為有權占有，應屬可採：

24 1.按89年5月5日施行之增訂民法第426條之1明定，租用基地建
25 築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於
26 房屋受讓人，仍繼續存在。此規定解釋上應包括就無法辦理
27 所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形。上開增修之規
28 定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，應係合
29 乎事物本質及公平正義原則，為價值判斷上本然或應然之
30 理，對於增修前租地建屋之承租人，將房屋所有權或事實上
31 處分權讓與第三人之情形，仍得援引為法理予以適用，即除

01 當事人有特別約定外，應認基地租賃契約隨建築物之移轉，
02 而存在於房屋受讓人與基地所有人之間（最高法院113年度
03 台上字第178號裁判意旨參照）。

04 2.次按出租人於89年5月5日民法債編修正施行前，已與承租人
05 訂立未經公證，租賃期限逾5年或未定期限之不動產租賃契
06 約，並將不動產交由承租人占有中，嗣於該法修正施行後始
07 將不動產所有權讓與他人者，基於保護民法債編修正前之既
08 有秩序，以維護法律之安定性，當無適用修正後民法第425
09 條第2項之規定之餘地，而應依修正前民法第425條買賣不破
10 租賃之規定，認租約對受讓人仍繼續存在（最高法院98年度
11 台上字第692號裁判意旨參照）。

12 3.廖本賢於本院111年度重訴字第670號事件以證人身分證稱：
13 我有看過所提示的共有土地推選代表人同意書，依這份同意
14 書，是930地號等63筆土地（按：下稱系爭63筆土地）共有
15 人有開過一個會議，我的上一任管理人年老，無法執行工
16 作，叫我替他接他工作；我於84年第一次擔任代表人，有一
17 段期間有人說我不好，罷免掉我，找別人接，後來又叫我再
18 出來再擔任代表人，我第二次擔任代表人後有收過租金，當
19 時有一個名冊有交給我，我照名冊收；86年至104年間，我
20 跟廖本福有到法院提存所領取共有土地租金，從提存所領出
21 的租金分給共有人等語（見本院卷三第65至69頁）。廖本賢
22 於本院113年度重訴字第173號事件以證人身分證稱：我曾擔
23 任臺中市○○區000地號等62筆共有基地共有人管理委員會
24 之主委，該組織從廖氏伙房演變來的，伙房主要是收土地出
25 租的租金，分給共有人，管理委員會也是做同樣的事情，只
26 是名稱有變，工作內容是一樣；上開組織或其前身很久就
27 有，廖學古如何做，我就延續下來，這樣的組織應該在民國
28 50年代就有，在我任內沒有聽過共有人對這個組織有提過異
29 議等語（見本院卷四第125至127頁）。

30 4.廖本福於本院111年度重訴字第670號事件以證人身分證稱：
31 就所提示的共有土地推選代表人同意書，當時系爭63筆土地

01 共有人有用我的名字開戶，要去收租金，需要有公戶不然變
02 成侵占；所謂的大會是12部代表大家說好推選出來的，這12
03 部是公推出來的，怎麼推的是祖輩的事情；12部代表很久前
04 就有了，廖學古卸任後由廖本賢出任代表出去收錢，執行權
05 利，因為土地給人使用，寫成管理代表人；我於86年至104
06 年間，有與廖本賢到法院提存所領取共有土地的租金，領出
07 來發給共有人等語（見本院卷三第71至73頁）。廖本福於本
08 院113年度重訴字第173號事件以證人身分證稱：系爭63筆土
09 地最開始均是廖姓家族共有的土地；系爭63筆土地共有基地
10 共有人管理委員會的會員一開始都是廖氏家族的宗親，後來
11 因為繼承或私下買賣，就會有其他姓氏的人，一開始是12
12 部，12部是因為一開始有90幾個共有人，按照親疏及住所的
13 距離，分12個代表人去發租金，因共有土地會出租出去，收
14 到租金會給12部代表人，代表人拿到租金後，會給他自己部
15 的共有人等語（見本院卷四第131至133頁）。

16 5.因上開證人均證述「共有土地推選代表人同意書」形式上為
17 真正，而依「共有土地推選代表人同意書」係記載：「原代
18 表人廖學古先生於00年0月00日向大會辭去代表人之職，經
19 大會討論一致同意辭去代表人之職，茲今另推選廖本賢為繼
20 任土地共有代表人、廖本福為副代表人，將左開標示有關共
21 有土地工作事宜授權事項列記於左：一、有關土地出租、出
22 售，授權接洽處理租金之收配，及土地改良等一切行為。

23 ……」，並以表格臚列均為臺中市○○區○○段○○地號
24 土地（包含因分割所生部分），有上開同意書在卷可佐（見
25 本院卷二第139頁）。又本件原告主張遭被告無權占有之系
26 爭土地，均包含在上開同意書臚列之土地清冊內。

27 6.依被告羅明泮所提出且為原告所不爭執形式真正之催繳函，
28 顯示「西屯930地號等共有基地管理委員會」曾於86年8月20
29 日發函予被告羅明泮表示因羅明泮所承租之3035地號土地其
30 公告地價調整，因此租金將有變動等語（見本院卷四第93
31 頁、卷五第17頁）。

- 01 7.依被告廖秋鏞所提出且為原告所不爭執形式真正之收據，顯
02 示被告廖秋鏞或其父親廖學垚曾於69年間起至78年間為止，
03 多次陸續繳納承租「西屯段930號等45筆建地」之基地租
04 金，並由廖學古、廖學慶或廖學潤出具租金繳納收據予被告
05 廖秋鏞或其父親廖學垚（見本院卷三第411至427頁、卷五第
06 16頁）。
- 07 8.依被告李美娟所提出且原告所不爭執形式真正之買賣契約
08 書、建築改良物所有權贈與移轉契約書，可認許珠與張瑞麗
09 於77年11月13日簽訂買賣契約，由張瑞麗向許珠買受取得門
10 牌號碼臺中市○○區○○○○巷00號建物事實上處分權，嗣
11 被告李美娟再於102年9月9日經張瑞麗贈與取得上開建物之
12 事實上處分權（見本院卷五第179至185頁、第585至587頁，
13 卷六第135、136頁）。
- 14 9.依被告紀國裕所提出且原告所不爭執形式真正之房屋買賣契
15 約書，可認紀光明於100年9月5日向范信妹買受取得「座落
16 台中市○○路○段00號後尾角房屋」事實上處分權（見本院
17 卷五第197頁、卷六第135頁）。復參欣中天然氣股份有限公司
18 113年9月16日以客發字第1130000713號函覆本院表示臺中
19 市○○區○○路○段00○0號其用戶名稱為紀國裕、其係於1
20 11年5月26日繼承過戶等語（見本院卷一第379頁）。又紀國
21 裕現為系爭建物五之事實上處分權人經認定如上，可認紀國
22 裕辯稱其係自父親紀光明繼承取得系爭建物五，紀光明則係
23 向范信妹買受取得系爭建物五事實上處分權等語，應屬事
24 實。
- 25 10.依被告蔡張美麗所提出之建築改良物所有權贈與移轉契約
26 書，可認被告蔡張美麗係於104年6月28日向林正穆買受取得
27 系爭建物四之事實上處分權（見本院卷七第334、335頁）。
- 28 11.依被告廖燕樟所提出之建築改良物所有權贈與移轉契約書，
29 可認被告廖燕樟係於86年10月17日向廖水堂買受取得系爭建
30 物六之事實上處分權（見本院卷七第323、324頁）。
- 31 12.另由本院所調取以廖本賢、廖本福為受取權人而辦理清償提

01 存，收件日期97年1月4日至105年1月27日之提存卷宗，顯示
02 於上開期間內羅明泮、張瑞麗、范信妹、紀光明、廖燕樟、
03 林素瑩等人均有陸續提出提存金向本院辦理清償提存，且提
04 存金均經廖本賢、廖本福領取。

05 13.綜合上開證人廖本賢及廖本福於另案之證述、共有土地推選
06 代表人同意書記載內容、被告羅明泮有經催繳租金事實、被
07 告廖秋鏞有繳納租金事實、被告李美娟係輾轉自許珠、張瑞
08 麗取得系爭建物二之事實、被告紀國裕係輾轉自范信妹、紀
09 光明取得系爭建物五之事實、被告蔡張美麗係自林正穆取得
10 系爭建物四之事實、被告廖燕樟係自廖水堂取得系爭建物六
11 之事實，及羅明泮、張瑞麗、范信妹、紀光明、廖燕樟、林
12 素瑩（代林正穆清償）等人自97年1月4日至105年1月27日陸
13 續以廖本賢及廖本福為受取權人辦理清償提存，且經受領等
14 事實，互核可認系爭土地所有人有與羅明泮、張瑞麗、廖秋
15 鏞、林正穆、紀光明、廖燕樟分別就系爭建物一、二、三、
16 四、五、六所佔用之系爭土地範圍成立不定期限租地建物契
17 約，又被告李美娟係自張瑞麗受讓取得系爭建物二、被告蔡
18 張美麗係自林正穆受讓取得系爭建物四、被告紀國裕係自紀
19 光明繼承取得系爭建物五，亦一併承受上開不定期限租賃契
20 約。又因上開建物興建時間顯然均為89年5月5日民法債編修
21 正施行前，則縱然原告取得系爭土地應有部分之時間為修正
22 施行後，仍應適用修正前民法第425條買賣不破租賃之規
23 定，即認上開不定期限租地建屋契約對原告繼續存在，而既
24 兩造間（廖秋海等11人除外）就系爭全部建物所占有之系爭
25 土地範圍存有不定期限租地建屋契約，被告即非無權占有，
26 原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段請求被告各
27 自將系爭建物一、二、三、四、五、六拆除，並將占用土地
28 返還原告及全體共有人，自無理由。

29 14.原告固另主張系爭全部建物應有於原建物拆除後重建或大幅
30 度改建之情形，應認縱使原有不定期限租地建屋契約，但於
31 重建或大幅度改建時該契約即歸於消滅之情形等語。然羅明

01 泮、張瑞麗、范信妹、紀光明、廖燕樟、林素瑩（代林正穆
02 清償）等人自97年1月4日至105年1月27日陸續以廖本賢及廖
03 本福為受取權人辦理清償提存，廖本賢及廖本福並均有受
04 領，可認不定期限租地建屋契約仍持續存在，另就被告廖秋
05 鏞所有之系爭建物三，觀其房屋稅籍證明書記載折舊年限為
06 59年，亦難認有何原告主張拆除後重建或大幅度改建之情
07 形，是原告上開主張應不可採。

08 四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段
09 等規定，請求被告羅明泮應將系爭建物一（附圖37A、37
10 B），被告李美娟應將系爭建物二（附圖21A、21B），被告
11 廖秋鏞等12人應將系爭建物三（附圖22A、22B），被告蔡張
12 美麗應將系爭建物四（附圖33-1右1A-b、編號33-1右1B、33
13 -1右1C、33-1右1D，被告紀國裕應將系爭建物五（附圖33-1
14 A、33-1B），被告廖燕樟應將系爭建物六（附圖33-1右2A-b
15 地上物、33-1號右2B）拆除，並均應將各自占有之系爭土地
16 範圍返還原告及其他全體共有人，均無理由，應予駁回。原
17 告之訴既經駁回，其假執行失其依據，併予駁回。

18 五、原告固聲請本院函詢臺中市政府地政局、中興地政事務所提
19 供系爭土地歷次變更登記簿資料、部分登記所有權人其死亡
20 時間點及相關戶籍資料，函詢臺中市政府地方稅務局提供被
21 告之建物其歷次設立變更登記資料，以證明系爭土地出租有
22 無得系爭土地共有人同意及被告建物之原有狀況等語，然本
23 院業已據相關事證認定被告有與系爭土地所有人成立不定期
24 限租地建屋契約，且係經廖本賢、廖本福執行出租人之收取
25 租金事務，並其等於被告之建物興建後仍有領取提存金之情
26 形，難認不定期限租地建屋契約有消滅情形，至於系爭建物
27 三部分，觀其房屋稅籍證明書記載（見卷一第85頁），難認
28 有何原告主張重建或大幅度改建之情事，原告上開證據聲請
29 調查核無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦
30 方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影
31 響，爰不逐一論駁，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
 02 中華民國 115 年 5 月 29 日
 03 民事第五庭 法官 潘怡學

04 以上正本係照原本作成。
 05 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
 06 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中華民國 115 年 5 月 29 日
 08 書記官 賴玉真

09 附表一：
 10

起訴聲明欄	最終聲明欄
(一)被告羅明泮應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上，門牌號碼為臺中市○○區○○路○段00號之未辦保存登記建物（面積約30平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。	(一)被告李美娟應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如臺中市興地政事務所收件日期文號民國115年2月2日興土測字12700號複丈成果圖（下稱附圖）所示編號21A地上物（面積44平方公尺）拆除，並將前開土地與如附圖所示編號21B土地（面積15平方公尺）返還予原告及全體共有人。
(二)被告李美娟應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上，門牌號碼為台中市○○區○○○巷00號之未辦保存登記建物（面積約30平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。	(二)被告廖秋鏞等12人應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示編號22A地上物（面積8平方公尺）與同段3026-1地號土地上如附圖所示編號22B地上物（面積45平方公尺）拆除，並將前開土地返還予原告及全體共有人。
(三)被告廖秋鏞、廖秋海、廖晉辰、廖淑森、許志男、許志中、許錦銘、廖春柑、黃培欽、黃俊龍、黃志遠、黃麗文（下稱廖秋鏞等12人）應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上，門牌號碼為臺中市○○區○○○巷00號之未辦保存登記建物（面積約30平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。	(三)被告廖燕樟應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示編號33-1右2A-b地上物（面積3平方公尺）與同段3026-1地號土地上如附圖所示編號33-1號右2B地上物（面積37平方公尺）拆除，並將前開土地返還予原告及全體共有人。 (四)被告蔡張美麗應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示編號33-1右1A-b地上物（面積1平方公尺）、同段3035-1地號土地上如附圖所示33-1右1B地上物（面積23平方公尺）、同段3026地號土地上如附圖所示編號33

(續上頁)

01

<p>(四)被告紀國裕應將坐落臺中市○○區○○段0000○000000地號土地上，門牌號碼為臺中市○○區○○路○段0000號、同號右1、同號右2之未辦保存登記建物（面積約90平方公尺，正確面積以實測為準）拆除，並將上開土地返還原告及全體共有人。</p> <p>(五)上四項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>	<p>-1右1C地上物(面積25平方公尺)與同段3026-1地號土地上如附圖所示編號33-1右1D地上物（面積17平方公尺），並將前開土地返還予原告及全體共有人。</p> <p>(五)被告紀國裕應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號33-1A地上物（面積22平方公尺）與同段3035-1地號土地上如附圖所示33-1B地上物（面積14平方公尺）拆除，並將前開土地返還予原告及全體共有人。</p> <p>(六)被告羅銘泮應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示編號37A地上物（面積9平方公尺）與同段3035地號土地上如附圖所示37B地上物（面積67平方公尺）拆除，並將前開土地返還予原告及全體共有人。</p> <p>(七)上六項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>
--	--

02

附表二：

03

臺中市○○區○○段000000地號土地		
所有人	應有部分	證據出處欄
家泰建設開發股份有限公司	000000000/0000000000	卷一第209頁
廖金蘭	64135/0000000	卷一第191頁
尤美景	835349/0000000	卷一第197頁
展望企業有限公司	00000000/0000000000	卷一第207頁
金泰興建設有限公司	00000000/00000000000	卷一第207-208頁
天輪月水有限公司	000000000/0000000000	卷一第211頁

04

臺中市○○區○○段0000地號土地		
所有人	應有部分	證據出處欄
家泰建設開發股份有限公司	000000000/0000000000	卷七第370-15頁

(續上頁)

01

公司		
展望企業有限公司	000000000/000000000	卷三第159頁

02

臺中市○○區○○段000000地號土地		
所有人	應有部分	證據出處欄
家泰建設開發股份有限 公司	000000000/000000000	卷七第370-19頁
展望企業有限公司	000000000/000000000	卷三第163頁

03

臺中市○○區○○段000000地號土地		
所有人	應有部分	證據出處欄
家泰建設開發股份有限 公司	000000000/000000000	卷七第370-23頁
廖金蘭	64135/0000000	卷一第113頁
尤美景	835349	卷一第117頁
展望企業有限公司	000000000/000000000	卷一第32、122頁
金泰興建設有限公司	00000000/000000000	卷一第123頁
天輪月水有限公司	000000000/000000000	卷一第124頁

04

臺中市○○區○○段0000地號土地		
所有人	應有部分	證據出處欄
家泰建設開發股份有限 公司	0000000000/000000000 00	卷七第370-27頁
廖金蘭	2791/0000000	卷一第145頁
尤美景	835349/0000000	卷一第149頁
展望企業有限公司	00000000/000000000	卷一第153頁
金泰興建設有限公司	00000000/000000000	卷一第153頁
天輪月水有限公司	000000000/000000000	卷一第154頁

05

臺中市○○區○○段000000地號土地		
---------------------	--	--

(續上頁)

01

所有人	應有部分	證據出處欄
家泰建設開發股份有限公司	0000000000/0000000000 00	卷一第271頁 卷七第370-31頁
廖金蘭	2791/0000000	卷一第253頁
尤美景	835349/0000000	卷一第261頁
展望企業有限公司	000000000/000000000	卷一第269頁
金泰興建設有限公司	00000000/000000000	卷一第271頁
天輪月水有限公司	000000000/000000000	卷一第273頁