

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第38號

上訴人 林明榜 住○○市○○區○○路00巷00號之3

林春榮

林居財

林奇新

梁淑美

林宸宇

0000000000000000

林榮發

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 林根億律師

被上訴人 溫承翰

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 陳浩華律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年10月18日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第243號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，固為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言；若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程

序即毋庸停止（最高法院111年度台抗字第602號裁定同此見解）。上訴人雖以坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人業已提起分割共有物訴訟，如其等向共有人承購或承租地上物之基地，即無庸拆除地上物為由，請求本院裁定停止本件訴訟等語（見本院卷一第455至456頁），然被上訴人係基於所有權排除侵害之法律關係，請求上訴人拆屋還地，法院所應審斷之先決問題，乃被上訴人是否為系爭土地共有人，及如附表所示之地上物（下合稱系爭地上物）是否有權占用系爭土地，無須以系爭土地分割法律關係是否成立為據，另案訴訟非本件訴訟之先決問題，故上訴人聲請停止本件訴訟程序，不應准許。

二、被上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，上訴人之系爭地上物分別無權占有系爭土地如附表所示之範圍，故依民法第821條、第767條第1項規定，求為命上訴人各應拆除其等之系爭地上物，將占用土地返還全體共有人之判決等語。

三、上訴人則以：伊就系爭土地有法定地上權，或類似於地上權、推定租賃、使用借貸關係存在，自非無權占有，伊亦得主張優先承購權。又伊之適足居住權受憲法保障，被上訴人之前手長達50年不行使權利，應有權利失效之問題，且拆除伊之地上物，係以損害他人為主張目的。縱認被上訴人得請求拆除，為保障適足居住權，應以伊存活餘命定本件履行期間等語，資為抗辯。

四、原審判決命上訴人分別拆除其等之系爭地上物及返還土地，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷一第317頁）：

(一)被上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求各該上訴人拆除系爭地上物，並將占有土地返還給全體共有人，有無理由？

1.本件上訴人主張存有公用地役關係而有權占有上開土地，有無理由？

- 2.本件上訴人主張應有民法第833條之2法定地上權之適用，有無理由？
- 3.本件上訴人主張就系爭土地有優先承買權，有無理由？
- 4.被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物及返還土地，有無權利濫用？

(二)如被上訴人請求有理由，上訴人主張應按各該占有人之餘命期間酌定履行期間，有無理由？

(三)兩造不再提出其他爭點。

六、本院的判斷：

(一)系爭土地坐落之地上物之位置及面積均如附圖所示，事實上處分權人均如附表所示，為兩造所不爭執（見本院卷一第316頁之不爭執事項2.），堪信為真正。又被上訴人為系爭土地之共有人，應有部分二十分之一，有土地建物查詢資料可憑（見本院卷一第331頁），亦堪信為真正。上訴人對此原不爭執（見不爭執事項1.），嗣改稱系爭土地本即為蚵寮地區居民所有，僅因日治時期需進行土地登記，當地居民皆目不識丁，故將系爭土地借名登記於高氏先人高池名下。而於臺灣光復後雖辦理土地總登記，然系爭土地居民不知如何主張權利，遂任由系爭土地登記他人名下云云（見本院卷一第380頁），此為被上訴人所否認，即應由上訴人就此舉證以實其說。經查，上訴人雖請求通知證人即高池之後人高燕祥作證，然系爭土地未曾登記於高池名下，有土地登記簿為佐（見本院卷一第395至447頁），是上訴人主張之前提事實已與客觀事證不符，自為本院所不採，亦無通知證人之必要。又上訴人辯稱高氏先人之一的高積前為當時台中州大甲庄人，住所亦位於大甲庄，何以會有龍井區之土地，足見為借名登記云云，然土地所有人本無強制居住於所有土地之必要，自無從以高積前居住於大甲庄，即認為其不可能擁有他處土地，上訴人此部分所辯亦無可取。上訴人未能證明其自認與事實不符，自無從撤銷其自認。

(二)各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對

於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第821條、第767條第1項分別定有明文。被上訴人為系爭土地共有人，上訴人各為系爭地上物之事實上處分權人，而各該地上物分別占有如附表所示範圍土地，均如前述，上訴人辯稱其非無權占有，自應由其就占有權源之存在負舉證責任。

(三)本件並未成立公用地役關係：

上訴人各自占有如附表所示範圍之土地，係供其等所有地上物私人使用，顯與公用地役關係係供不特定公眾使用之要件不符，其等所辯即屬無據。

(四)本件並無民法第833條之2法定地上權之適用：

上訴人雖辯稱內政部地政司認定農地重劃為國家建設，屬於公共建設，系爭土地係依臺灣省政府51年11月16日令辦理農地重劃，屬於「臺中縣龍井示範農村農地重劃」，系爭地上物則屬農舍。系爭土地所屬蚵寮地區居民皆以蚵殼建造房屋，形成一獨特之歷史居落，並於農地重劃時以村莊保留區留存至今，基於保存文化資產之角度觀之，此地應為公共設施云云，惟民法第833條之2規定係於99年2月3日增訂，且立法者復未賦予其溯及既往之效力，於本件已無適用餘地。遑論，上訴人分別占有各該土地均係供其等私人之系爭地上物使用，與該條立法理由所指之公共建設如「大眾捷運」、「高速鐵路」明顯有別，顯難認有何「以公共建設為目的」。而如系爭地上物係磚石造、加強磚造、磚石造、鋼鐵造（見本院卷一第316頁），亦非上訴人所稱以蚵殼建造之文化資產，是其等所辯亦無可取。

(五)本件上訴人主張就系爭土地有優先承買權，並無理由：

- 1.上訴人主張其等自始即和平、公然、繼續使用系爭土地達百餘年，期間無遭第三人反對或行使權利，被上訴人明知上情，故意以買賣方式阻斷地上權取得時效云云，惟占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件為實質審查，係指占有人以已具備時效取得

地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，地政機關受理後，經土地所有人於土地法第55條所定公告期間內提出異議，地政機關依同法第59條第2項規定予以調處，嗣土地所有人不服調處，於接到調處通知後15日內提起訴訟，主張占有人為無權占有，請求拆屋還地時，受訴法院應就占有人是否具備時效而取得地上權之要件為實質審查而言。上訴人未曾舉證證明曾向地政機關請求為地上權登記並經地政機關受理，本院自無從就此予以審酌。

2. 不動產物權，依書面法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。且物權除依法律或習慣外，不得創設；而由習慣所創設之新物權，須明確合理，無違物權法定主義存立之旨趣，能依一定之公示方法予以公示，且具備慣行之事實及法的確信者，始得予以承認。上訴人辯稱系爭地上物係以「村莊保留區」編定存在於系爭土地迄今，而屬「農舍」，基於物權法定原則之緩和，應類推適用民法關於地上權或創設習慣法上物權，使其等取得占有系爭土地之權源，進而主張優先承購權云云，惟系爭土地屬不動產，上訴人所述之不動產物權，既無慣行之事實，更無法的確信，本院自無從以此創設習慣法上之物權，抑或類推適用地上權之規定，上訴人此部分辯解實無可取。
3. 單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有之人使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用。上訴人泛稱就系爭土地存有類似推定租賃關係，且被上訴人之前手長期默示上訴人等使用系爭土地，亦應存有使用借貸云云，此為被上訴人所否認，上訴人並未就此舉證以實其說，此部分抗辯亦為本院所不採。至上訴人辯稱應依習慣法創設使系爭地上物繼續存在之權源，而應類推適用推定租賃關係之規定云云，然其並未指明有何慣行之事實及法之確信，此部分辯解並不可採。
4. 上訴人既未能證明其有占有系爭土地之合法權源，其主張得依民法第426條之2、土地法第104條規定，優先承購系

爭土地，亦屬無憑。

(六)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物及返還土地，並無侵害上訴人之適足居住權，亦無權利濫用或違反誠信原則：

1. 公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約所保障之適足居住權，乃指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民在未取得或已喪失正當權源情況下，仍得執此違法占有使用他人之不動產（最高法院109年度台上字第2977、1181號判決見解同此）。易言之，適足居住權雖得作為生存權內涵之一，然人民之財產權為憲法保障之基本權，非得遽以適足居住權作為占有私人土地之權源。
2. 上訴人辯稱此涉及基本權衝突，應以適當地租替代直接拆除云云，惟囿於我國就公民與政治權利國際公約第17條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段揭示適足居住權意旨，尚乏對私有土地所有人行使其所有權與適足居住權間相關法律之明確規定，法院僅得在個案中於現行法規範圍內衡酌保障無權占有人之適足居住權之適當方法，不得逕課私有土地所有人於訴請拆屋還地前應對無權占有人行通知、協商、補償、安置措施等義務，並以土地所有人未行上述法律未明文規定之義務，排斥其所有權之行使（最高法院109年度台上字第614號判決見解相同）。查上訴人既為各該地上物之事實上處分權人，而對於地上物需有合法權源方能坐落於他人土地一事均知之甚詳，但其等未能證明其等自始已獲系爭土地所有權人同意於系爭土地上興建地上物，業如前述，另依系爭土地登記資料所載，系爭土地上並無建物（見本院卷一第331頁），可見如附表所示之地上物並未辦理第一次所有權登記。且附表編號1所示地上物為木石磚造之1層建物、自58年12月起課房屋稅；編號4所示地上物之1、2層為加強磚造，自77年1月起課房屋稅，另增建鋼鐵造之3層部分，自84年7月起課房屋稅；編號2所示地上物之1、2層為加強磚造、木石磚造，自77年1月起課房屋稅，另增建鋼鐵造之3層部分，自84年7月起課房屋稅；編號3所示建物則查無稅

籍資料（見原審卷一第515至521頁），足見系爭建物主體建材多已老舊或使用相當年限，經濟價值不高，難認有不可拆除之情事。又兩造於原審即曾已移付調解，僅因價格未達成共識，致未能調解成立（見不爭執事項3.），被上訴人亦主張本件繫屬後，兩造曾協商價購適宜，上訴人實有資力等語（見本院卷二第6頁），再佐以上訴人於原審均表明願以每坪新臺幣2萬6,000元承購各自占有部分之土地（見原審卷一第429、433頁），可見其等非無能力籌集資金另覓他處居住，卻仍長期無權占有他人土地，相較於被上訴人等土地共有人，因上訴人之占有而無法就土地為整體之利用開發，處分亦受到限制及影響，實蒙受相當損失等情，本院認上訴人不具應優先保護之適足居住權，自不能因其等在系爭土地上搭建系爭地上物居住，即排除被上訴人請求權之行使。

3. 民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。被上訴人為系爭土地共有人，上訴人擅以系爭地上物占有系爭土地，於排除該侵害前，遭占有土地之使用及交換價值均大幅下降，且系爭土地亦難以整體利用，被上訴人為維護其土地所有權之完整性，訴請上訴人拆屋還地，乃所有權之正當行使，尚難謂其所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的，實無權利濫用。又權利失效亦係源於誠信原則，係以權利人不行使權利，已達相當之期間，致義務人產生正當信賴，信賴權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有加以保護之情形（最高法院110年度台上字第1330號判決看法同此）。查系爭土地所有人長期未對上訴人及其等祖先主張權利，係消極不行使權利，屬單純之沉默，並無何具體行為客觀上足以引起上訴人及其等祖先正當信任，認為被上訴人或其前手不欲行使本於所有權之排除侵害權利。上訴人僅泛稱其等長久以來有居住之事實，且未曾繳納地租。系爭土地為海埔新

生地，上訴人之祖先均為高家佃戶，並開墾系爭土地，將來高家不會做土地之主張，若轉售亦可優先承買云云，均未舉證以實其說，故為本院所不採。上訴人既未證明被上訴人或其前手曾為任何引發其等正當信賴不欲行使所有權之舉措，即與權利失效之要件未合。被上訴人前手本非不得對於上訴人提起拆屋還地之訴，被上訴人受讓系爭土地應有部分對於上訴人提起本訴，即不能認為係因被上訴人前手為脫免其應容忍上訴人繼續占有系爭土地之義務，乃由被上訴人受讓系爭土地應有部分對於上訴人提起本訴，目的在妨害上訴人之占有，不能認為被上訴人行使權利為權利濫用或有違背誠信原則。

(七)準此，被上訴人依民法第821條、第767條第1項規定，訴請上訴人分別拆除如附表所示之地上物，並將占用之土地返還給系爭土地全體共有人，即屬有據。

(八)本件並無定履行期間之必要：

- 1.判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間；履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第396條第1項前段、第3項分別定有明文。則定履行期間之判決，未經宣告假執行者，其履行期間自該判決確定時起算；反之，如經宣告假執行者，其履行期間應自宣告假執行之判決正本送達於被告時起算（最高法院111年度台上字第846號判決看法同此）。
- 2.上訴人主張應按各該占有人之餘命期間酌定履行期間云云，此為被上訴人所否認。本院審酌上訴人雖有長期居住於系爭土地之事實，但被上訴人於108年3月6日即已提起本件訴訟，迄今已近5年，且原法院於111年10月18日以判決主文第14項就命上訴人拆屋還地部分同時為准被上訴人供擔保後得假執行之宣告，該判決並於同年00月間分別送達予上訴人（見原審回證卷第439至443、457、491至495頁），迄本院辯論終結為時亦1年餘，上訴人已有充分時間準備拆遷事宜。又考量林居財、林春榮、林奇新、林明榜、梁淑美、林宸宇、林榮發分別為39、53、58、50、

53、81、60年出生（見原審卷一第191頁、原審卷二第77、81、107、147、149、409頁），其等於一審判決送達當時平均餘命少則10餘年，多則逾50年，倘依其等平均餘命定履行期間，無異強令被上訴人負擔解決上訴人之住居問題，且長時間限制其所有權之使用、收益及處分權之行使，核屬過苛。為兼顧被上訴人之權益，並促使上訴人積極作為，本院認無酌定履行期間必要，併此敘明。

七、結論：

綜上所述，被上訴人依民法第821條、第767條第1項規定，訴請上訴人分別拆除其等之系爭地上物，並各將占用土地返還系爭土地全體共有人，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 杭起鶴

法官 施懷閔

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

【附表】

編號	占有人	占有範圍	地上物事實上處分權人
1	林春榮 林居財	附圖編號R、X部分所示土地	林春榮、林居財
2	林奇新 林榮發	附圖編號E部分所示土地	林奇新、林榮發
3	林明楞	附圖編號J、K、L部分所示土地	林明楞
4	梁淑美 林宸宇	附圖編號F部分所示土地	梁淑美、林宸宇

【附圖】臺中市龍井地政事務所108年7月12日龍土測字第80300號複丈成果圖