

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第372號

上訴人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 胡光華

訴訟代理人 林大權

張芷綺

被上訴人 顏一生

訴訟代理人 施驊陞律師

被上訴人 顏春榮

訴訟代理人 鍾傑名律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國112年5月30日臺灣彰化地方法院111年度重訴字第34號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人顏一生應自坐落彰化縣○○市○○段0000○0000○0000地號如原判決附圖所示編號0、0、0、0、0、0、0、0、00、0、00所示建物遷出，返還上開土地予上訴人。

上訴人其餘上訴及追加之訴均駁回。

本判決第二項部分，得假執行。但被上訴人顏一生如以新臺幣335萬2,331元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

上訴人其餘假執行之聲請駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人顏一生負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法  
03 定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條之規定自明。

04 查上訴人之法定代理人原為凌忠嫻，嗣於民國113年10月4日  
05 本院審理中變更為胡光華，經其聲明承受訴訟（本院卷三  
06 第7頁），核無不合，應予准許。

07 二、次按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為  
08 之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第44  
09 6條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查，上訴人  
10 於原審主張其所有坐落彰化縣○○市○○段0000○0000○00  
11 00○0000地號土地（下分稱0000、0000、0000、0000土地，  
12 合稱系爭土地），遭被上訴人所共有如原判決附圖（下稱附  
13 圖）編號0、0、0、0、0、0、0、0、00、0、00所示未辦理  
14 保存登記建物（下分稱0、0、0、0、0、0、0、0、00、0、0  
15 0建物，合稱○建物）無權占有，請求被上訴人拆除○建物  
16 後返還○建物所占用土地（下稱系爭占用土地）；嗣於本院  
17 審理時，上訴人將前開請求列為先位之訴，另追加備位之  
18 訴，主張被上訴人使用○建物而無權占有系爭占用土地，請  
19 求被上訴人應自○建物遷出（見本院卷三第32頁）。經核上  
20 訴人該追加之訴，與其原請求之原因事實，均係基於無權占  
21 有系爭土地所衍生之糾紛，二者間請求之基礎事實相同，訴  
22 訟資料可相互為用，依上開說明，尚無不合，合先敘明。

23 貳、實體部分：

24 一、上訴人主張：伊為系爭土地之所有權人，自68年1月1日起將  
25 系爭土地出租予被上訴人顏春榮，雙方並簽立土地租賃契約  
26 書（下稱0租約），後於101年12月31日終止0租約。另顏一  
27 生則自102年1月1日起承繼0租約，嗣並與伊分別於：(1)107  
28 年11月30日就1199土地簽訂租約，租賃期間自108年1月1日  
29 起至111年12月31日止（下稱第0租約）；(2)107年11月30日就1  
30 202、1203土地簽訂租約，租賃期間自108年1月1日起至111  
31 年12月31日止（下稱第0租約）；(3)108年3月28日就1201土地

01 簽訂租約，租賃期間自109年7月1日起至112年6月30日止(下  
02 稱第0租約)(上三租約合稱系爭租約)，陸續向伊承租系爭土  
03 地。詎被上訴人違反系爭租約，在系爭土地上建造○建物，  
04 並架設圍籬、樹立「○○牧場」巨幅招牌，並整體規劃為婚  
05 宴會館及餐廳、露營活動之用，違背系爭租約情節重大，伊  
06 已於111年1月15日合法終止系爭契約。再者，0至0建物(下  
07 稱○建物)即為稅籍登記資料卡序編號000至000所示建物  
08 (下分稱000至000建物，合稱000等7建物)，0、0、00、  
09 0、00建物為稅籍登記資料卡序編號000至000所示建物(下  
10 分稱000至000建物，合稱000等3建物)(000至000建物合稱  
11 000等00建物)，而依稅籍登記資料000等10建物為被上訴人  
12 所共有，且顏春榮亦未否認受讓○建物之事實上處分權，應  
13 視同自認，顏一生嗣後受讓○建物之事實上處分權，足認被  
14 上訴人均為○建物之事實上處分權人。上訴人終止系爭租約  
15 後，○建物已無權占用系爭土地，其等應拆除○建物並返還  
16 系爭占用土地等情，爰依民法第455條、第767條第1項及系  
17 爭契約第8條前段規定，請求被上訴人拆除○建物，返還系  
18 爭占用土地(原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人  
19 聲明不服，提起上訴)。並上訴聲明：(1)原判決不利於上訴  
20 人部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人應拆除○建物，返  
21 還系爭占用土地。(3)願供擔保，請准宣告假執行。復於本院  
22 提起備位之訴，聲明：(1)被上訴人應自○建物遷出。(2)願供  
23 擔保，請准宣告假執行(未繫屬本院者，不予贅述)。

24 二、顏一生則以：伊與上訴人所訂立之系爭租約第9條已約定，  
25 系爭土地出租時有原有建物存在，顯見○建物於伊承租系爭  
26 土地時已存在，並非由伊出資興建，伊非○建物之事實上處  
27 分權人，僅係依系爭租約單純使用○建物；另G建物業經彰  
28 化縣政府徵收，事實上處分權應歸屬彰化縣政府，上訴人主  
29 張伊須拆除○建物並無理由。另伊就上訴人請求伊遷出○建  
30 物及系爭占用土地部分為認諾。顏春榮另以：伊係於68年1  
31 月1日承租系爭土地，當時○建物已存在，並非伊於承租後

01 所出資興建，伊亦未曾受讓○建物之事實上處分權。又伊於  
02 69年間承租系爭土地後，雖曾在其上搭設磚造建物（下稱系  
03 爭豬圈）飼養豬隻，並經彰化縣地方稅務局（下稱彰化稅務  
04 局）於69年6月起課徵房屋稅，然該局稅籍登記所附之房屋  
05 平面圖，並非伊所興建之系爭豬圈，且該稅籍登記中000建  
06 物之起課日期為105年7月，當時伊已高齡80幾歲，不可能再  
07 興建該木石磚造建物使用。再依農林航空測量所之類比航攝  
08 影像，可知系爭土地上最遲於67年4月18日即有○建物存  
09 在，伊並非○建物之事實上處分權人。又上訴人與伊訂立0  
10 租約後，即將系爭土地及○建物交予伊使用，伊係基於使用  
11 借貸關係使用○建物，又伊於101年12月31日0租約終止後，  
12 即未再使用系爭土地及○建物等語，資為抗辯。於本院答辯  
13 聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔  
14 保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造於本件為爭點整理，結果如下（見本院卷一第296頁至  
16 第297頁）：

17 (一)不爭執之事實：

18 (1)系爭土地為上訴人所有，系爭土地之使用類別為山坡地保育  
19 區之農牧用地或林業用地。

20 (2)顏一生為耕種需要，與上訴人分別於：①107年11月30日就1  
21 199土地簽訂第0租約；②107年11月30日就1202、1203土地  
22 簽訂第0租約；③108年3月28日就1201土地第0租約。

23 (3)顏春榮為顏一生之兄，為系爭土地之前承租人，顏春榮自68  
24 年1月1日起向上訴人承租系爭土地，訂有三七五租約之0租  
25 約，後於101年12月31日終止0租約，顏一生則自102年1月1  
26 日起承繼顏春榮之租約（就0000土地部分，顏一生何時開始  
27 承租、顏春榮何時終止租約，以及最早開始的租約時間點，  
28 兩造尚有爭執）。

29 (4)系爭土地內之○建物，係供顏一生所經營之「○○牧場」使  
30 用，該牧場有架設巨幅招牌、圍籬，對外收取入園費用，部  
31 分建物供作第三人之婚禮場地使用，並分別提供遊客咖啡、

01 輕食餐廳和露營活動場地、盥洗衛浴之用。

02 (5)顏一生前曾出具切結書，表明：就系爭土地「因近年來牧場  
03 營收及具銳減，經營艱困，故再增加提供作為婚宴場所等使  
04 用，…」，向上訴人承諾不再提供系爭土地辦理婚宴等違反  
05 系爭租約約定之行為。

06 (6)上訴人以顏一生有上開違反系爭租約之情事為由，於111年1  
07 月1月5日寄發存證信函，表明自111年1月16日起終止系爭租  
08 約，該存證信函業經顏一生收受。

09 (7)○建物之稅籍資料，均係登記顏一生、顏春榮為納稅義務  
10 人。

11 (二)兩造爭執事項：

12 被上訴人是否為○建物之所有權人或事實上處分權人？

13 四、得心證之理由：

14 (一)上訴人先位請求顏一生自○建物遷出返還系爭占用土地，為  
15 有理由，其餘先位請求為無理由：

16 (1)按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一  
17 次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除  
18 之權限（最高法院107年度台上字第1152號判決意旨參  
19 照）。上訴人主張其與顏春榮間之0租約業已終止，另顏一  
20 生因有違反系爭租約情事，經上訴人於111年1月16日合法終  
21 止系爭租約等情，被上訴人既均未爭執，僅爭執其等非○建  
22 物之所有權人或事實上處分權人，依上說明，上訴人應就被  
23 上訴人為○建物之所有權人或事實上處分權人之事實，負舉  
24 證責任。

25 (2)本件上訴人固主張被上訴人為○建物之所有權人或事實上處  
26 分權人，並以彰化稅務局111年11月4日彰稅房字第11160321  
27 68號函附之○建物稅籍資料為證（見原審卷一第153頁至第1  
28 65頁）。惟稅籍登記僅為行政上課徵稅捐之依據，被上訴人  
29 既否認房屋稅納稅義務人即為○建物之所有權人或事實上處  
30 分權人，即難僅憑該稅籍登記為房屋所有權或事實上處分權  
31 誰屬之證明。且查，兩造不爭執顏春榮自68年1月1日起向上

01 訴人承租系爭土地，嗣於101年12月31日終止0租約；顏一生  
02 則自102年1月1日起承繼顏春榮之租約，並分別於107年、10  
03 8年與上訴人簽立系爭租約承租系爭土地，惟依農林航空測  
04 量所之類比航攝影像所示（見原審卷二第61、63頁），C至G  
05 建物於67年4月18日被上訴人承租系爭土地前，即已存在，  
06 另系爭土地上如附圖編號○、○所示位置，於68年9月6日雖  
07 有建物存在，然參諸稅籍登記資料，顏春榮係於69年6月始  
08 興建完成辦理稅籍登記，並其中000建物並無記載起課年  
09 月、核課面積為275平方公尺、與0建物之面積為380.32平方  
10 公尺不符，000建物之核課面積為222平方公尺，與B建物面  
11 積為350.02平方公尺不符。揭諸上開說明，該稅籍登記資料  
12 均不足以認定○建物為被上訴人所出資興建，上訴人主張稅  
13 籍登記之000至000建物即為○建物，被上訴人為○建物之所  
14 有人或事實上處分權人等語，尚屬無據。

15 (3)又上訴人雖主張0、0、00、0、00等建物（下稱0等4建物）  
16 即為稅籍登記資料000、000、000建物（下稱000等3建物）  
17 云云。然查，稅籍登記資料固記載000等3建物之納稅義務人  
18 為被上訴人，持分比例各50000/100000，惟依稅籍登記資料  
19 附件之房屋平面圖所示000等3建物位置及建物形狀，與農林  
20 航空測量所於69年7月1日之類比航攝影像所示之建物位置  
21 （即影像右下方建物）完全一致，且均為3棟長方形之建物  
22 （見原審卷一第165頁、卷二第65頁），另經原審至現場履  
23 勘結果，0等4建物則為不規則之方形建物，亦有原審勘驗筆  
24 錄及附圖之複丈成果圖在卷可憑（見原審卷一第77頁、第87  
25 頁），核與房屋平面圖所示000等3建物之形狀及數量不同，  
26 亦難認000等3建物即為0等4建物。是上訴人主張稅籍登記之  
27 000等3建物即為0等4建物，被上訴人為0等4建物之所有人或  
28 事實上處分權人等語，亦無可採。至上訴人請求調閱稅籍登  
29 記之申請資料，然仍無從據以認定○建物為被上訴人所出資  
30 興建或受讓事實上處分權之事實，自無調查之必要，併予敘  
31 明。

01 (4)復按被上訴人起訴請求上訴人拆屋還地，自亦包含訴請遷出  
02 之真意，遷出乃拆屋還地之階段行為，為完成目的之手段，  
03 則依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷出系爭建  
04 物，為有理由（最高法院108年度台上字第637號判決意旨參  
05 照）。查，上訴人與顏一生所訂立之系爭租約已於111年1月  
06 16日終止，顏一生繼續使用○建物而占用系爭占用土地，即  
07 無權占有系爭占用土地。惟上訴人並未舉證證明被上訴人為  
08 ○建物之共有人或事實上處分權人，及顏春榮仍有繼續使用  
09 ○建物及占有系爭占用土地等情。又顏一生已就上訴人請求  
10 其應自○建物及系爭占用土地遷出部分為認諾（見本院卷三  
11 第39頁）。揭諸上開說明，上訴人依民法第455條、第767條  
12 第1項前段規定，及系爭租約第8條前段約定，請求顏一生遷  
13 出○建物，返還系爭占用土地，核屬有據，應予准許，逾此  
14 範圍請求，應予駁回。

15 (二)上訴人備位請求顏春榮自○建物遷出，為無理由：

16 (1)上訴人於備位之訴主張顏春榮如非○建物之事實上處分權  
17 人，然仍使用○建物無權占有系爭占用土地，依民法第767  
18 條第1項規定，請求顏春榮自○建物遷出等語。然查，上訴  
19 人與顏春榮於101年12月31日終止0租約後，於102年1月1日  
20 起即將系爭土地出租並交付予顏一生使用，均如前述。上訴  
21 人並未舉證證明顏春榮為○建物之事實上處分權人，及顏春  
22 榮於0租約終止後，仍繼續使用○建物而占有系爭占用土地  
23 等情。則上訴人於備位之訴依民法第767條第1項規定，請求  
24 顏春榮遷出○建物，仍屬無據。

25 (2)另按提起預備合併之訴，法院於審理時，固應就訴訟為全部  
26 辯論，惟僅在先位之訴全無理由，始就備位之訴為裁判。本  
27 件就上訴人先位之訴對顏一生為請求部分，既為一部有理由  
28 之裁判，自無庸再就其備位之訴請求顏一生自○建物遷出部  
29 分予以裁判，附此敘明。

30 (三)綜上所述，上訴人於先位之訴，依民法第455條、第767條第  
31 1項前段規定，及系爭租約第8條前段約定，請求顏一生自○

01 建物遷出及返還系爭占用土地，為有理由，應予准許，逾此  
02 範圍請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，  
03 為上訴人敗訴之判決，並駁回其該部分假執行之聲請，於法  
04 尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
05 判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。且  
06 按本於被告認諾所為之判決，法院應依職權宣告假執行，民  
07 事訴訟法第389條第1項第1款定有明文。本件上訴人勝訴部  
08 分，係本於顏一生認諾所為之判決，爰依職權宣告假執行。  
09 並依顏一生之聲請，酌定相當之擔保金額，為免假執行之宣  
10 告。至原判決駁回上訴人其餘請求及假執行之聲請，於法並  
11 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，  
12 為無理由，應駁回其此部分上訴。另上訴人於追加備位之  
13 訴，依民法第767條第1項規定，請求顏春榮自○建物遷出，  
14 亦為無理由，應予駁回。又上訴人備位之訴既經駁回，其假  
15 執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

16 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  
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
18 逐一論列，附此敘明。

19 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴  
20 為無理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

22 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

23 法官 吳國聖

24 法官 戴博誠

25 正本係照原本作成。

26 上訴人及顏一生均得上訴。

27 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  
28 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  
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

30 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  
31 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

01 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。  
02 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。  
03 顏春榮不得上訴。

04 書記官 張惠彥  
05 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日