

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第343號

上訴人 裕揚鞋業有限公司

法定代理人 楊淑珍

張建游

張智瑋

張智珉

張智瑄

訴訟代理人 林世民律師

複代理人 羅偉甄律師（民國114年1月7日解除委任）

被上訴人 高月桂

訴訟代理人 陳惠伶律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1755號第一審判決提起上訴，本院於113年12月25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

壹、程序事項：

上訴人公司經臺中市政府於民國99年2月06日經授中字第000000000號廢止登記，應行清算程序，惟未選任清算人，依公司法第113條準用第79條規定應以全體股東即為清算人，有上訴人公司變更登記表可稽（見原審卷第53至56頁），故由全體股東為其法定代理人，合先敘明

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○段○○○○○○○○地號土地前經共有人訴請分割，經原法院以109年度重訴字第518號（下稱前案分割訴訟）民事判決，將同段000-1地號土地（下稱系爭土地）分歸伊所有並確定在

01 案。而上訴人所有同段000地號土地上之同段00建號（即門  
02 牌號碼臺中市○○區○○路000號）廠房及增建部分（下合  
03 稱系爭建物）無權占用系爭土地如臺中市○○地政事務所收  
04 件日期文號113年2月15日甲土測字第012000號土地複丈成果  
05 圖（即附圖）所示編號0部分（面積700.25平方公尺）土地  
06 （下稱系爭附圖0土地），爰依民法第767條第1項前段之規  
07 定，請求上訴人拆除系爭附圖0土地上之建物並返還該部分  
08 土地予被上訴人等語（原審為上訴全部敗訴之判決，上訴人  
09 不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：坐落重測前臺中市○○區○○段○○○○○○  
11 ○○○地號土地（即分割前同段000地號土地）之共有人間有  
12 默示分管契約存在，訴外人即共有人陳清水、陳再興（下合  
13 稱陳清水2人）前於62年間將其等分管之該特定部分土地  
14 （下稱系爭00特定部分土地，即系爭附圖0土地）與重測前0  
15 0-1地號（現為同段000地號）土地出售予訴外人黃○○與吳  
16 ○○○後，由吳○○取得系爭00特定部分土地與重測前00-5、  
17 00-6地號（下合稱00-5等2筆，即現同段000地號）土地所有  
18 權以興建建物，黃騰億則單獨取得重測前00-1地號。嗣訴外  
19 人黃○○、蘇○○（下合稱黃○○2人）於68年6月15日向吳  
20 ○○○購買系爭建物及所坐落土地（不包含未蓋廠房之重測前0  
21 0-1號土地）後，再於69年12月8日出售予晃昂工業有限公司  
22 （下稱晃昂公司）所有，復由讚慶塑膠股份有限公司（下稱  
23 讚慶公司）於72年2月28日拍定系爭建物與重測前00-5等2筆  
24 土地，並於73年3月12日向柯字買受系爭00特定部分土地，  
25 而後上訴人買受系爭建物及重測前00-5等2筆土地，訴外人  
26 楊○○並為上訴人於75年5月28日受讓讚慶公司系爭00特定  
27 部分土地之使用權限，且約定重測前00地號土地分割後再取  
28 得該特定部分土地所有權，本於占有之連鎖，上訴人之系爭  
29 建物自有占用系爭00特定部分土地即系爭附圖0土地之權  
30 利。被上訴人對系爭土地之權利，既係因繼承其夫黃騰億而  
31 取得，其顯然知悉重測前00地號土地之原地主、吳○○與黃

01 騰億間就該特定部分土地即系爭附圖0土地有默示分管契約  
02 存在，被上訴人自應受拘束，不得請求上訴人拆屋還地等  
03 語。又被上訴人知悉陳清水2人之子孫對同段000地號土地並  
04 無權利，及上訴人為系爭建物所有權人，上訴人竟未受通知  
05 參與前案分割訴訟，該判決有瑕疵，被上訴人訴請拆屋還  
06 地，亦有違反誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原  
07 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁  
08 回。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第7至8頁；本院依判決格式修  
10 正或增刪文句）：

11 (一)上訴人於75年12月19日因買賣取得同段000 地號（即重測前  
12 00-5等2筆）土地及其上同段00建號（門牌號碼臺中市○○  
13 區○○路000 號）廠房與增建物即系爭建物之所有權，系爭  
14 建物占用系爭附圖0土地（面積700.25平方公尺）（見本院  
15 卷一第117 至119頁）。

16 (二)重測前00-5等2筆（按此2筆土地係於63年1月31日分割自重  
17 測前00-1地號土地，即為現同段000地號）土地係讚慶公司  
18 於73年3月27日因拍賣取得後，再由李崇文於75年9 月1 日  
19 拍賣取得，後於75年12月19日因買賣而移轉登記予上訴人所  
20 有（本院卷一第119至123、131至135、231至232頁，本院卷  
21 二第6頁）。

22 (三)同段000（即重測前00地號）、000 、000地號土地，經原法  
23 院以前案分割訴訟判決由被上訴人取得分割出之同段000-1  
24 地號土地即系爭土地確定在案（見原審卷第27至41頁）。

25 (四)分割前000地號土地（即重測前00地號）為面積6605平方公  
26 尺之農牧用地（見原審卷第187頁）。

27 (五)兩造對於他造於原審及本院所提書證之形式真正均不爭執。

28 四、得心證理由：

29 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
30 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
31 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應

01 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度  
02 台上字第1120號判決意旨參照）。查同段000（即重測前00  
03 地號）、000、000地號土地，經前案分割訴訟判決由被上訴  
04 人取得系爭土地，且上訴人所有系爭建物占用系爭附圖0土  
05 地（面積700.25 平方公尺），既為兩造所不爭執（見不爭  
06 執事項(一)、(三)），則上訴人自應就其有占用系爭附圖0土地  
07 之正當權源之事實負舉證之責。

08 (二)按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所  
09 訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契  
10 約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分  
11 割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力，共有人在  
12 分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而  
13 消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源（最高法院110年度  
14 台上字第009號、109年度台上字第3157號、107年台上字第8  
15 79號判決意旨參照）。經查，上訴人雖提出陳清水2人與吳  
16 ○○、黃騰億間、黃○○2人與柯字間之不動產買賣契約  
17 約，柯字與讚慶公司間、讚慶公司與楊○○間之讓渡書，抗  
18 辯系爭建物占用之系爭附圖0土地，係經重測前00地號土地  
19 共有人默示由陳清水2人分管，楊○○為上訴人輾轉購得經  
20 陳清水2人出售之系爭00特定部分土地（即系爭附圖0土  
21 地），基於默示分管契約，有占有之權源云云，然重測前00  
22 地號即分割前同段000地號與同段000、000地號土地，既經  
23 原法院以前案分割訴訟判決分割共有物確定在案（見不爭執  
24 事項(三)），揆諸前開說明，縱重測前00地號土地之共有人間  
25 有默示分管契約存在，業已發生終止之效力，上訴人所有系  
26 爭建物自無繼續占用系爭附圖0土地之權源，其辯稱基於默  
27 示分管之約定而有權占有，已難採信。

28 (三)次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於  
29 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探  
30 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院111年度  
31 台上字第1177號判決意旨參照）。查上訴人提出之吳○○、

01 黃○○與陳清水2人於62年9月10日簽訂之不動產買賣契約  
02 書，已明確記載買賣標的為重測前00-1地號土地（見原審  
03 卷第000頁），並無任何重測前00地號土地之記載，有該買  
04 賣契約書在卷可稽（見原審卷第161至000頁），參以陳清水  
05 2人亦為重測前00地號土地之所有權人，有土地登記謄本在  
06 卷可憑（見本院卷一第318頁），衡諸常情，如其2人有出售  
07 系爭00特定部分土地，豈有未於上開契約書載明該00地號之  
08 理。是上訴人辯稱此買賣標的包含系爭00特定部分土地，核  
09 與上開事證不符，亦難採信。再者，上訴人並未提出吳○○  
10 與黃○○2人間之不動產買賣契約書為證，其辯稱吳○○將  
11 系爭00特定部分土地出售予黃○○2人，要難遽採。又依黃  
12 ○○○2人與柯字間之不動產買賣契約書第拾參條約定之買賣  
13 不動產標的，僅有重測前00-5、00-6地號土地及坐落此2筆  
14 土地上建物、未保存建物（約110坪）與重測前00-1號內該  
15 件買賣標的物圍牆範圍內全部買賣（見原審卷第000、183  
16 頁），並無任何有關重測前00地號土地之記載或系爭00特定  
17 部分土地所在位置之標示圖，亦有該契約書可參（見原審卷  
18 卷第000至185頁），益徵上訴人辯稱吳○○向陳清水2人購  
19 買系爭00特定部分土地，再將此特定部分土地出售予黃○○  
20 2人，復由黃○○2人出售予柯字云云，核與上訴人提出之不  
21 動產買賣契約書不符，自難採取。是以，縱使柯字與讚慶公  
22 司間、讚慶與楊○○間之讓渡書，分別記載將重測前00地號  
23 土地如該讓渡書位置圖紅色所示部分讓與讚慶公司、楊○○  
24 （見原審卷第187至195頁），但柯字既無法證明實係何人，  
25 上開讓渡書之內容亦無法證明柯字讓渡與讚慶公司、及讚慶  
26 公司讓渡與楊○○之系爭00特定部分土地，係輾轉受讓自黃  
27 ○○○2人、吳○○、黃○○或陳清水2人，且該讓渡既未辦理  
28 所有權移轉登記，僅為單純讓與之約定，對於契約以外之第  
29 三人亦無任何拘束力。是上訴人抗辯基於默示分管契約及占  
30 有連鎖，其有權占用系爭00特定部分土地即系爭附圖0土地  
31 之合法權源，要難採憑。另上訴人既無證據證明其有自重測

01 前00地號即同段000地號土地共有人處合法受讓該土地之占  
02 有，且上訴人亦非該地號與同段000、000地號土地之所有權  
03 人，則前案分割訴訟未以上訴人為當事人或通知其參加訴  
04 訟，於法無違，上訴人抗辯因其未受通知，故前案分割訴訟  
05 判決有瑕疵等語，亦屬無據。

06 (四)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
07 之，民法第767條第1項前段定有明文。查上訴人所有系爭建  
08 物占有系爭附圖0土地，既無正當合法權源，已如前述，係  
09 無權占有，則被上訴人依據上開規定，本於所有權之作用，  
10 請求被上訴人拆除系爭附圖0土地上之建物，將該部分土地  
11 返還被上訴人，核屬有據，應予准許。又被上訴人為上開請  
12 求，係依法行使其權利，上訴人辯稱被上訴人明知其使用系  
13 爭建物經營工廠多年，仍分割取得系爭土地，訴請拆屋還  
14 地，有違誠信原則云云，亦無足取。

15 五、綜上所述，上訴人所舉證據無法證明其有占有系爭附圖0土  
16 地之合法權源，從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規  
17 定，請求上訴人拆除系爭附圖0土地上之建物，並將該占用  
18 土地返還予被上訴人，洵屬正當，應予准許。原審為上訴人  
19 敗訴之判決，並依職權准為假執行及依聲請為預供擔保免為  
20 假執行之宣告，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改  
21 判，為無理由，應駁回其上訴。

22 六、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  
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

27 民事第二庭 審判長法官 謝說容

28 法官 施懷閔

29 法官 廖純卿

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。

01

書記官 蕭怡綸

02

中 華 民 國 114 年 1 月 15 日