

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第242號

上訴人 台易農產股份有限公司

法定代理人 李德忠

上訴人 陳健弘

唐立吉

共同

訴訟代理人 賈俊益律師

複代理人 劉孜育律師

被上訴人 林弘仁

訴訟代理人 石娟娟律師

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9月13日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第281號第一審判決提起上訴，本院於114年7月30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、被上訴人主張：伊於民國57年間將所有坐落臺中市○區○○段0000○00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）出租予訴外人○○興建同段000建號建物（門牌號碼同市區○○○巷00號，嗣於65年增編同巷00之0號門牌，現整編為同市區○○○路0○0號，下分稱0、0號建物，合稱系爭建物）。惟系爭建物迄今屋齡已有56年，已達不堪使用之情形，伊已依土地法第103條第1項規定，向○○之繼承人即原審被告○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○○○5人）終止前開租約（下稱系爭租約），請求其等拆除系爭建物，並返還占有土地，經原審判決伊勝訴確定。系爭建物現由上訴人台易農產股份有限公司（下稱台易公司）占有，並將0號建物出租給上訴人陳健弘、0號建物出租給上訴

01 人唐立吉，故依民法第767條第1項中段規定，請求其等自占
02 有之建物遷出等語（原審就上開請求判命被上訴人全部勝
03 訴，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：訴外人○○○家族向被上訴人承租系爭土地，
05 出資興建同段000建號建物並登記於○○名下後，訴外人即
06 ○○○之長子○○○（即台易公司法定代理人李德忠之父）
07 於64年間拆除原建物，重建未辦理保存登記之系爭建物，並
08 將事實上處分權讓與台易公司，且系爭建物未達不堪使用之
09 程度，故台易公司與被上訴人間就系爭土地仍有租賃契約，
10 得有權占有系爭建物。台易公司將0、0號建物分別出租給陳
11 健弘、唐立吉，亦非無權占有等語，資為抗辯。並上訴聲
12 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
13 請均駁回。(三)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假
14 執行。

15 三、本院的判斷：

16 (一)被上訴人於44年2月21日登記為系爭土地所有人，該地上000
17 建號建物（原門牌號碼為○○○巷00號）於58年6月18日以
18 第一次登記所有人為○○。被上訴人於64年8月間授權他人
19 在土地使用權同意書上簽名蓋章，同意○○於同段00-0、00
20 -0地號土地（面積各為1,978、398平方公尺）搭蓋增建物。
21 系爭建物於65年12月17日增編○○○巷00之0號，00號、00
22 之0號於80年11月1日分別整編為○○○路0號、0號。系爭建
23 物之納稅義務人原為○○，嗣於69年11月18日變更為台易公
24 司。台易公司法定代理人李德忠於111年6月28日分別將0
25 號、0號建物出租給陳健弘、唐立吉，租期均自同年7月1日
26 起至114年6月30日止等情，為兩造所不爭執（見本院卷第16
27 4至165頁之不爭執事項【下稱不爭執事項】1.至5.、7.），
28 堪信為真正。

29 (二)系爭建物由○○之繼承人○○○5人繼承而取得所有權：

30 1.未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資
31 興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2772號判決

01 同此意旨)。又不動產物權，依法律行為而取得、設定、
02 喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項
03 定有明文。再財產權因繼承而取得者，係基於法律之規
04 定，繼承一經開始，被繼承人財產上之一切權利義務，即
05 為繼承人所承受，而毋須為繼承之意思表示（最高法院53
06 年台上字第592號判決先例同此意旨）。

07 2.經查，被上訴人主張系爭建物係○○所有，嗣○○經其同
08 意進行增建等情，有系爭建物登記第一類謄本、臺中市工
09 務局使用執照（見原審卷一第157、405頁）可稽，另佐以
10 台易公司法定代理人李德忠於101年3月12日出具予臺中市
11 政府地方稅務局○○分局之切結書載明：0號建物原為○
12 ○所增建（見原審卷一第272頁），且被上訴人提出前開
13 土地使用權同意書載明係提供土地予○○搭蓋增建物，業
14 如前述，堪信被上訴人前開主張為真正。

15 3.上訴人雖辯稱000建號建物於64年間已遭拆除重建，現存
16 之系爭建物係○○○出資重建之未辦保存登記建物云云，
17 惟上訴人原自認系爭建物於57年間辦理保存登記，嗣於6
18 4、65年間增建（見原審卷二第105頁、本院卷第0、113
19 頁），依民事訴訟法第279條規定，已生自認之效力。上
20 訴人僅泛稱原建物作為穀倉使用，嗣變更為冷凍庫使用，
21 完全為不同之建物，故依法撤銷自認云云，惟為被上訴人
22 不同意（見本院卷第281頁）。上訴人就此未舉證以實其
23 說，所述亦與前開登記謄本、使用執照及切結書客觀登載
24 內容均不相符。至上訴人雖以系爭建物登記謄本所載面積
25 與使用執照並不相符，辯稱000建號建物與系爭建物並非
26 同一云云，惟系爭建物既經○○增建，兩者所載層數、面
27 積縱有出入，亦在常理之中。況上訴人既辯稱系爭建物係
28 ○○○出資重建，復又辯稱系爭建物經○○○（按：即○
29 ○○、○○之父）家族分家後歸由○○○取得，惟系爭建
30 物倘果為○○○單獨出資興建，理應由其取得，何以作為
31 ○○○家族分產之標的？益徵其所述前後不符，難謂其已

01 舉證證明原先自認與事實不符，自無從許其撤銷自認。是
02 依民事訴訟法第279條規定，本院應認系爭建物係○○辦
03 理保存登記，嗣後經○○增建，並無重建之情事，上訴人
04 所辯並不可採。

05 4.至台易公司固於69年11月18日已變更為系爭建物房屋稅納
06 稅義務人云云，惟稅籍登記僅為行政上課徵稅捐之依據，
07 房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之
08 收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院70年台上字
09 第3760號判決先例、105年度台抗字第867號裁定同此意
10 旨）。又已登記之不動產物權，其依法律行為而取得、設
11 定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，此觀民法第75
12 8條之規定自明。是自無依法律行為取得已登記之不動
13 產，雖未經登記，但已取得事實上處分權之可言（最高法
14 院106年度台上字第1840號判決同此意旨）。系爭建物已
15 辦理保存登記，業如前述，根據上述說明，無從以意思表
16 示讓與事實上處分權，故上訴人辯稱系爭建物係○○○出
17 資重建並取得所有權後，將事實上處分權讓與台易公司云
18 云，亦無可取。

19 5.準此，系爭建物為辦理保存登記而由○○取得所有權，嗣
20 經增建，並分別取得0號、0號門牌後，因○○於00年0月0
21 0日死亡、其配偶即訴外人○○○○於00年00月00日歿，
22 ○○○、○○○、○○○、○○○分為其長男、次男、長
23 女、次女。○○○於000年00月0日死亡，其繼承人為○○
24 ○、○○○（見不爭執事項6.），故系爭建物已由○○○
25 5人繼承而當然取得所有權。

26 6.至上訴人聲請通知證人○○○，欲證明系爭土地於65年4
27 月26日前由○○○家族承租，將系爭建物作為米廠、鐵櫃
28 廠使用，嗣系爭建物拆除重建，承租人為台易公司云云
29 （見本院卷第253頁），惟上訴人初始請求通知上開證
30 人，待證事實為系爭建物之占有、移轉和辦理稅籍登記過
31 程（見原審卷二第11頁、本院卷第115、212至213頁），

01 嗣始依其主張之變更而更改其待證事實，前後已有矛盾。
02 況相關事實業據本院認定如前，本院認無通知該證人之必
03 要。

04 (三)台易公司與被上訴人間並未就系爭土地成立租賃契約：

05 1.民事訴訟係採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益，不
06 得歸之於當事人，所未主張之事實不得斟酌之。即法院應
07 在原告主張之原因事實及法律關係範圍內而為審判，不得
08 越出此範圍，任作准駁（最高法院112年度台上字第975號
09 判決、81年度台上字第1141號判決同此意旨）。查上訴人
10 主張台易公司取得系爭建物事實上處分權，並與被上訴人
11 間就系爭土地成立租賃契約（見本院卷第265頁），被上
12 訴人無權命其等遷出，故本院即應就其主張認定有無理
13 由，合先敘明。

14 2.上訴人辯稱系爭土地之承租人為○○○家族，並基於家族
15 內部考量將系爭建物登記於○○名下。嗣○○○重建後，
16 被上訴人同意將系爭土地出租給台易公司云云，固據其提
17 出租金收據為憑（見本院卷第9至28、145至155頁）。惟
18 被上訴人係出具土地使用權同意書給○○，讓○○得於系
19 爭土地上進行增建並請領建築執照、使用執照等情，業如
20 前述，佐以上訴人亦自承係由○○代表整個家族（見本院
21 卷第98頁），堪認被上訴人主張係與○○訂立租地建屋契
22 約應屬可採。至上訴人辯稱承租人為○○○家族乙節，不
23 論是否屬實，僅屬其等內部關係，難認被上訴人係與○○
24 ○○家族訂立系爭租約。又觀諸前開收據所載繳款人除李德
25 忠（86至95、99至108年度）外，尚有○○○（75至至8
26 1、83年度）、訴外人○○○（86至88年度，與李德忠共
27 同繳納），均非以台易公司之名義為之，尚難憑此認定台
28 易公司為承租人。參以上訴人自承台易公司從未與被上訴
29 人接觸，僅與被上訴人之兄○○○接觸等語（見本院卷第
30 264頁），被上訴人亦自承上開收據係訴外人即其兄○○
31 ○○得其授權後代為簽收租金（見本院卷第161頁），堪認

01 於系爭土地出租期間，被上訴人僅透過○○○收取租金。
02 然當事人之變更，亦屬契約之變更，基於私法自治及契約
03 嚴守之原則，須經當事人合意始得為之。被上訴人既未曾
04 與台易公司接觸，難認其有與台易公司合意變更系爭租約
05 承租人之情事。再台易公司乃系爭建物之使用人、占有
06 人，為兩造所不爭執（見不爭執事項7.），縱由台易公司
07 逕行繳納租金，尚與常理無違，台易公司徒以○○○收取
08 租金，即遽謂被上訴人與其有變更原契約，甚或重行訂立
09 租賃契約云云，均無可採。至上訴人辯稱台易公司於69年
10 11月18日起占有系爭建物而為使用、收益，依占有外觀可
11 認台易公司為系爭土地承租人云云，惟○○與○○○為兄
12 弟關係，○○出面承租系爭土地並興建系爭建物後，何以
13 由台易公司占有系爭建物，原因多端，尚難僅憑台易公司
14 占有系爭建物，即可推定台易公司與被上訴人間就系爭土
15 地成立租賃契約。

16 3. 上訴人又辯稱被上訴人曾與台易公司達成協議，約定被上
17 訴人願補償李德忠2,248萬元，李德忠同意拆除系爭建
18 物，固提出協議書為佐（見本院卷第255頁），被上訴人
19 則主張因誤認李德忠為○○之唯一繼承人，遂與李德忠簽
20 署該協議書，嗣得知李德忠非○○之繼承人，遂要求李德
21 忠退還款項等語，而上訴人自承李德忠確已將款項退還給
22 被上訴人（見本院卷第264頁），佐以該協議書係記載由
23 李德忠取得拆除補償款，與上訴人辯稱係台易公司受讓取
24 得系爭建物之事實上處分權亦有不符，則被上訴人主張應
25 屬可信。

26 4. 上訴人又辯稱本件應類推適用民法第426條之1規定，故台
27 易公司與被上訴人間就系爭土地成立租賃契約云云，惟台
28 易公司並未取得系爭建物之所有權或事實上處分權，業據
29 本院認定如前，上訴人此部分主張即無足取。

30 5. 準此，被上訴人主張與台易公司間就系爭土地並無租賃契
31 約，應屬可取。

01 (四)被上訴人請求上訴人自系爭建物遷出部分：

02 1.房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
03 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘
04 房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地
05 所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆
06 屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第
07 三人，自房屋遷出（最高法院102年度台上字第232號判
08 決、87年度台上字第298號判決同此意旨）。

09 2.經查，李德忠於111年6月28日將0號建物出租給陳健弘、
10 將0號建物出租給唐立吉，租期均自同年7月1日起至114年
11 6月30日止，為兩造所不爭執（見不爭執事項8.）。又系
12 爭建物為○○○5人因繼承而取得所有權，台易公司並未
13 承租系爭土地，均如前述。又被上訴人依土地法第103條
14 規定終止系爭租約，並訴請其等拆除系爭建物，經原法院
15 判決被上訴人勝訴確定（見不爭執事項14.）。系爭建物所
16 有權人即○○○5人已無權占有系爭土地，故台易公司占
17 有系爭建物而為使用收益，亦屬妨害被上訴人對系爭土地
18 所有權之行使。基於債之相對性，陳健弘、唐立吉亦無從
19 因向李德忠承租0號、0號建物，而對被上訴人主張有權占
20 有系爭土地。故被上訴人請求台易公司自系爭建物、陳健
21 弘自0號建物、唐立吉自0號建物遷出，即屬有據。

22 3.至上訴人辯稱被上訴人之權利範圍不及於編號B、C部分
23 （見本院卷第180頁），核屬提出新攻擊防禦方法，惟上
24 訴人就此並未依民事訴訟法第447條第2項規定，釋明有何
25 法定事由而得於第二審提出，則依同條第3項規定，本院
26 無從審酌。

27 四、結論：

28 綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，訴請台易公
29 司自系爭建物遷出，及陳健弘自0號建物遷出、唐立吉自0號
30 建物遷出，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，並諭知供
31 擔保後准、免假執行部分，核無不合，上訴意旨指摘原判決

01 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
03 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
04 敘明。

05 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

07 民事第二庭 審判長法官 謝說容

08 法官 陳正禧

09 法官 施懷閔

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴（兩造均不爭執系爭建物之市價為123萬8,500元，見不
12 爭執事項7.）。

13 書記官 洪鴻權

14 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日