

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第88號

上訴人 林弘仁

訴訟代理人 石娟娟律師

上訴人 莊添智

訴訟代理人 蔡苑宜律師

上訴人 王志文

上列當事人間請求拆屋還地事件，兩造對於中華民國113年2月21日臺灣臺中地方法院112年度訴字第996號第一審判決各自提起上訴，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命莊添智將坐落○○市○區○○段00000地號土地如附圖編號A(4)所示面積42平方公尺之三層建物、倉庫、廁所拆除，並將土地交還林弘仁；(二)命王志文自門牌號碼○○市○區○○路00號房屋其中如前項所示範圍遷出部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上廢棄部分，林弘仁在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

林弘仁之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，均由林弘仁負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

王志文經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依林弘仁之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、訴訟要旨：

一、林弘仁主張：伊父親林澄洲於民國26年間與訴外人○○○成立不定期租地建屋契約（下稱系爭租約），由○○○在林澄洲所有坐落分割前○○市○區○○段0000○0000地號土地其

01 中如目前同段00-00、00-00地號土地上（此部分土地分割情
02 形詳如附表一編號1至3所示，後述各筆土地均同為○○段土
03 地，逕以地號稱之），興建當時門牌號碼為同市區○○巷0
04 號房屋（下稱原房屋，原房屋門牌整編情形詳如附表二所
05 示）。林澄洲於44年2月21日將00-0、00-0地號土地以贈與
06 為原因移轉登記予伊，莊添智之父莊清河前向○○○之繼承
07 人賴張笑購買取得原房屋一部分即附表二所示增編部分房屋
08 （80年11月1日整編後為○○○路00號房屋，下稱系爭房
09 屋）之事實上處分權，嗣再轉讓予莊添智，莊添智並將之出
10 租予王志文占有使用，故林弘文及莊添智分為系爭租約之出
11 租人及承租人。莊添智於91年間，未經伊同意，擅自整建系
12 爭房屋，整建後成為如臺中市中山地政事務所複丈日期112
13 年7月3日土地複丈成果圖（下稱原判決附圖）及附表三所示
14 現況建物，惟系爭房屋自承租土地起算屋齡逾80年，已達不
15 堪使用之程度，伊已依土地法第103條地1款規定函知莊添智
16 終止系爭租約，並以起訴狀繕本之送達再為終止系爭租約之
17 意思表示，故莊添智已無以系爭房屋繼續占有00-00、00-00
18 地號土地之權利。另伊所有之00-00、00-00地號土地，皆非
19 系爭租約租地建屋之範圍，系爭房屋占有該等土地部分亦屬
20 無權占有，伊自得請求拆屋還地。倘認系爭房屋尚未達不堪
21 使用之程度，伊與莊添智間系爭租約仍屬存在，伊亦得請求
22 酌定契約存續期間。爰先位依民法第767條第1項規定，求為
23 判命莊添智將如原判決附圖及附表三編號1至4所示建物拆
24 除，並將土地交還予伊，及王志文自系爭房屋其中如前開範
25 圍遷出之判決；備位類推適用民法第833條之1規定，求為酌
26 定系爭租約存續期間之判決。

27 二、莊添智則以：臺中市政府於70年間因拓寬○○路工程，拆除
28 系爭房屋之部分，莊清河與訴外人○○○、○○○、○○○
29 共同申請整建，並經地主同意，而於71年間改建為系爭房屋
30 現況，迄今未再為整建，則系爭契約目的是否已達，應以整
31 建後系爭房屋是否不堪使用為斷，而系爭房屋結構完好，無

不堪使用情形，系爭租約仍然存在。又00-0、00-0地號土地分割係以系爭房屋坐落位置及面積予以分割，系爭房屋於本件測量雖有占用00-00地號土地，但僅較地籍線往南邊數十公分，應是40餘年前測量技術不如現代進步所生之誤差所致，並非無權占有。系爭房屋於70年整建前已有部分坐落00-00地號土地，當時00-00地號土地尚非國有地，嗣國有財產署完成第一次登記，知悉而不請求移去或變更房屋，伊家族對00-00地號土地有承購權，伊因信任林弘仁、訴外人○○○等人間就包含00-00地號土地之多筆土地合建共同開發之約定，及合理信賴伊家族可獲得00-00地號土地其中24坪土地，乃將該土地承購權透過○○○讓與林弘仁，林弘仁或其代理人明知上情，仍買受00-00地號土地，足認林弘仁有授權林弘文簽訂土地買賣契約書及附件協議書（下稱系爭三方協議）。林弘仁雖稱僅授權林弘文購買00-00地號土地，並未授權同意系爭三方協議，但未告知此代理權之限制，自仍應負授權人責任，抑或應負表見代理人授權責任，而受上開契約文書之拘束。林弘仁於取得00-00地號土地後請求伊拆屋還地，實違反誠信原則，且屬權利濫用，依民法第148條規定，應予禁止。況系爭房屋主體結構部分坐落00-00地號土地，依民法第800條之1準用第796條、第796條之1規定，亦不得請求拆除。又租地建屋契約之期限並非法律所未規定之事項，無類推適用民法第833條之1規定之必要等語，資為抗辯。

三、王志文未於本院言詞辯論期日到庭，惟前提出書狀略以：伊僅是系爭房屋之承租人，而非所有權人，難謂伊妨害基地所有人之所有權。伊以為系爭房屋有權占有坐落基地，且屋況良好，故在系爭房屋為營業使用等語，資為抗辯。

參、原審為林弘仁一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：(一)莊添智應將如原判決附圖及附表三編號4所示建物拆除，並將土地交還林弘仁，(二)王志文應自門牌號碼○○市○區○○○路00號房屋其中如前項所示範圍遷出，並為附條件准、免假執

行之宣告；另駁回林弘仁其餘之訴及假執行之聲請。兩造均不服，各自提起上訴，林弘仁上訴聲明：(一)先位聲明：1.原判決關於駁回林弘仁後開第二項請求部分廢棄。2.上開廢棄部分：(1)莊添智應將如原判決附圖及附表三編號1、2、3所示建物拆除，並將土地交還林弘仁。(2)王志文應自門牌號碼○○市○區○○○路00號房屋其中如前項所示範圍遷出。(3)願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.原判決關於駁回林弘仁後開第二項之訴部分廢棄。2.請求酌定林弘仁與莊添智間不定期租地建屋契約之存續期間。莊添智、王志文均答辯聲明：林弘仁之上訴駁回，莊添智並上訴聲明：(一)原判決關於命莊添智拆屋還地部分及該部分假執行之聲請暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，林弘仁在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；王志文上訴聲明：(一)原判決不利於王志文部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林弘仁在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。林弘仁則答辯聲明：莊添智、王志文之上訴均駁回。

肆、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（見本院卷二第308-310頁，部分文字依本判決用語調整之）：

一、兩造不爭執事項：

- (一)00-0、00-0地號土地為林弘仁之父林澄洲於44年2月21日以贈與為原因移轉登記予林弘仁。
- (二)00-0地號土地於73年1月18日分割出00-00、00-00、00-00、00-00、00-00等土地（原因發生日為72年7月22日）；00-0地號土地於同日分割出00-00、00-00、00-00等地號土地。
- (三)林弘仁於108年5月16日以買賣為原因登記取得00-00地號土地之所有權。
- (四)00-00、00-00、00-00、00-00、00-0地號土地上建有如原判決附圖及附表三所示之系爭房屋（含增建部分）。
- (五)莊添智就系爭房屋具有事實上處分權，並將系爭房屋出租予王志文經營「樂樂足養生館」，而由王志文占有使用中。
- (六)系爭房屋未領有使用執照及辦理保存登記。

01 (七)林弘仁之父林澄洲於26年間與○○○成立系爭租約，由○○
02 ○在林澄洲所有之00-0、00-0地號土地上興建當時門牌號碼
03 為○○市○區○○巷0號之房屋，上開房屋於49年7月1日門
04 牌號碼整編為○○○巷00號。

05 (八)系爭房屋之原始建材為木竹磚土造房屋。

06 二、本件爭點：

07 (一)林弘仁終止系爭租約是否合法？

08 (二)莊添智是否有占用如附表一編號1至4所示建物坐落之00-0
09 0、00-00、00-00、00-00地號土地之正當權源？

10 (三)林弘仁先位之訴，請求莊添智拆除坐落00-00、00-00、00-0
11 0、00-00地號土地上如原判決附圖及附表三編號1至4所示建
12 物，將土地交還林弘仁，並請求王志文自上開建物遷出，有
13 無理由？

14 (四)林弘仁備位之訴，請求酌定林弘仁與莊添智間就系爭租約之
15 存續期間，有無理由？

16 伍、得心證之理由：

17 一、系爭房屋未達到不堪使用之狀態，林弘仁終止系爭租約並不
18 合法：

19 (一)按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，
20 未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；租賃期限屆滿後，
21 承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意
22 思者，視為以不定期限繼續契約，民法第422條、第451條分
23 別定有明文。又按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為
24 目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租
25 賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租
26 至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以
27 承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人
28 同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更
29 後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真
30 意（最高法院105年度台上字第1200號判決意旨參照）。又
31 按土地租賃契約以承租人自行建築房屋使用為目的者，該房

01 屋是否不堪使用，原則上應以其通常使用之狀態為斷，與有
02 無取得建築執照之建築管理行政事務，尚無關聯（最高法院
03 111年度台上字第1625號判決意旨參照）。

04 (二)查林澄洲於26年間與○○○成立系爭租約，由○○○在林澄
05 洲所有之00-0、00-0地號土地其中如目前00-00、00-00地號
06 之土地（下合稱系爭土地）上，興建當時門牌號碼為○○市
07 ○區○○巷0號之房屋，上開房屋於49年7月1日門牌號碼整
08 編為○○○巷00號。○○○死亡後由其妻賴張笑繼承上開房
09 屋之事實上處分，莊添智之父莊清河於64年間向賴張笑購買
10 而受讓上開房屋的其中一部分之事實上處分權，並於66年8
11 月19日將上開受讓部分申請增編為門牌號碼○○○巷00-0號
12 之房屋，門牌號碼嗣再整編為○○○路00號等情，為兩造所
13 不爭執（見原審卷一第12-13頁、原審院卷二第330-333頁、
14 不爭執事項(七)），並有○○○○○○○○○○函及土地複丈
15 成果圖附卷可憑（見原審卷一第27、341頁）。林弘仁嗣爭
16 執○○○除配偶賴張笑外尚有其他繼承人及莊清河取得系爭
17 房屋之原因（見原審卷二第461-462頁），核屬撤銷前開自
18 認，惟莊添智不同意其撤銷自認（見原審卷二第518頁），
19 林弘仁復未能舉證證明其前開自認與事實不符，自無從撤銷
20 自認。又林弘仁自承其兄林弘文確有於72、73年後向莊添智
21 之父收取系爭土地租金乙情（見原審卷一第214-215頁），
22 且莊清河於受讓取得系爭房屋之事實上處分權後向林弘仁繳
23 納00-00、00-00地號土地租金之事實，亦有租金收據在卷可
24 按（見原審卷一第149-151頁），足認莊清河自取得系爭房
25 屋事實上處分權後，即與林弘仁間有系爭租賃契約關係存
26 在。嗣莊清河將系爭房屋之事實上處分權讓與莊添智，系爭
27 租約存在於林弘仁及莊添智間，林弘仁與莊添智分為系爭租
28 約之出租人及承租人乙情，亦為兩造所不爭執（見原審卷一
29 第13、212-213頁、卷二第331-333頁），足見系爭房屋係本
30 於系爭租約而有權占有系爭土地。因系爭租約未明訂租賃期
31 限，依上開說明，林弘仁主張應以系爭房屋不堪使用為租期

年限，要屬有據。

(三)林弘仁主張系爭房屋屋齡逾80年，已達不堪使用程度云云，莊添智則抗辯系爭房屋連同毗鄰之○○○路00號、00號、00號房屋，於70年間，均因政府拓寬○○路工程而拆除整建，於71年間整建完成，房屋結構良好，無不堪使用情形等語。兩造就系爭房屋是否不堪使用，既有爭執，即應由林弘仁就此有利於己之事實負舉證責任。經查：

1. 證人○○○於原審證述：伊母親當時是○○○巷00號屋主，該房屋後來由伊繼承。○○○路00、00、00、00號(即原址○○○巷00、00、00、00-0號)等4戶，於70年間因○○路拓寬，所以拆除重建，該四棟房屋都是一樣情形，四戶共同申請重建，委託同一營造商興建等語(原審卷二第118頁)，核與證人○○○於原審證稱：台易農產股份有限公司(下稱台易農產公司)在○○○路00號，後來出租給通訊行，但公司仍有在東邊空地經營停車場，伊從69年間退伍迄今都是台易農產公司負責人，伊每天都會過去看。系爭房屋在18號隔壁，70年間○○路拓寬，○○○巷00、00、00、00-0號房屋四戶有拆除重建等語(原審卷二第122-130頁)，就上開四戶房屋於70年間因○○路拓寬而拆除重建之證述相符，復與林弘仁訴請訴外人○○○○等拆除○○○路00號房屋返還土地事件之本院109年度上字第503號民事判決(下稱503號事件)所列兩造不爭執事項第2點(見原審卷二第158頁)，及林弘仁訴請葉銘福拆除○○○路00號房屋返還土地事件之本院111年度上更一字第55號民事判決(下稱55號事件)所列兩造不爭執事項第6點(見原審卷一第357頁)相符，並有70年間○○○巷00號屋主葉銘福及00號屋主賴志宗(即賴張笑之孫)申請將房屋拆除重建之臺中市政府工務局函、申請書及核准圖樣在卷可佐(見原審卷一第135、329-337頁)；參以上開4棟房屋為連棟建築，主結構外觀相同，亦有4棟房屋之照片足憑(見原審卷一第133頁)。綜此各節，堪認莊添智抗辯系爭房屋連同毗鄰之○○○路00號、00

01 號、00號房屋，皆係於70年間因○○路拓寬而拆除整建，於
02 71年間整建完成等語，應可採信。

- 03 2. 林弘仁雖以莊添智於92年10月15日向臺中市稅捐稽徵處出具
04 之台中市未辦保存登記（所有權登記）之房屋申請設立房屋
05 稅籍承諾書，記載系爭房屋於91年8月30日興建完成為據
06 （見原審卷一第254頁），主張系爭房屋係於91年間重建云
07 云。惟為莊添智所否認，辯稱係伊母親找代辦業者以其名義
08 向稅捐稽處申請房屋稅稅籍證明，經代辦業者告以填寫制式
09 表格可以順利申辦完成並免卻計算前之房屋稅，始填載該制
10 式承諾書等語。經查，系爭房屋與毗鄰之○○○路00號、00
11 號、00號房屋係於70年間共同整建，迄今主結構外觀相同，
12 已如前述；參以林弘仁於503號事件亦不爭執○○○○等人
13 所有○○○路00號房屋，係於70年10月7日因道路拓寬，由
14 賴志宗向臺中市政府工務局申請就地整建，門牌號碼為○○
15 ○路00號乙情（見原審卷二第158頁），但觀諸○○○路00
16 號房屋稅籍起課日期分別為82年7月、92年9月（見原審卷一
17 第245、596-599頁），而非71年間房屋整建完成日期乙情，
18 可徵房屋稅籍所載起課時間，可能僅係申報者於申報時基於
19 個人各種考量所填載之日期，並非當然即為房屋實際興建時
20 間。因此，自不能僅以上開制式之承諾書，即推認系爭房屋
21 於91年間曾再次重建。至林弘仁另援引之本院105年度上更
22 一字第11號判決（見本院卷三第141-106頁），核與本件事
23 實情節不同，要無比附援引之必要，更無從據以推論系爭房
24 屋係莊添智於91年8月30日再次整建。是林弘仁主張系爭房
25 屋莊添智於91間再次整建云云，並無可採。

- 26 3. 林弘文於上開503號事件審理時證稱：伊是林弘仁的哥哥，
27 因林弘仁長年旅居國外，林弘仁名下土地由伊母親（於000年
28 0月00日往生）管理。○○段土地租金原由伊母親收取，伊
29 母親都是前往現場收租或由承租戶拿租金來繳。74年間因伊
30 母親年紀大了，交待由伊收租，伊就依往例收租。伊知道○
31 ○段土地上有承租戶建的房屋，林弘仁也知道土地出租給他

人蓋房子等語，業據本院調取該案卷核閱屬實（見該案卷三第350-353頁、原審卷一第406-409頁）；參以證人○○○亦於原審證稱：○○○巷00號（現○○○路00號）在70、71年間重建前林弘仁之母或林弘文每年都有來收地租，伊繼承以後都是匯款給林弘文等語（見原審卷二第119頁），足見林弘仁有授權其母及其兄林弘文處理系爭租約之事宜。再衡以系爭房屋之原始建材為木竹磚土造房屋（見不爭執事項(八)），71年間改建為加強磚造2樓房屋（見原審卷一第227-229頁、第133頁），一望即明顯可知兩者之差異，林弘仁之母或林弘文實難諉為不知。又00-0、00-0地號土地於73年1月18日分別分割出系爭土地（見不爭執事項(二)），而由分割後00-00地號土地呈不規則L型，00-00地號土地呈上窄下寬之狹長型（見原審卷一第565-567頁），適與系爭房屋坐落00-00、00-00地號土地上之位置相符，倘非係依房屋坐落位置及面積為分割，衡情應無分割出如此不規則地形土地之理；佐以林弘文於503號事件證稱：分割是依據現場房屋位置分割等語（見原審卷一第411頁），及林弘仁於55號事件亦不爭執葉銘福之○○○路00號房屋坐落之00-00、00-00地號土地分割原因為確認葉銘福土地租約承租土地範圍，以該房屋現況位置為分割，該分割是土地所有權人辦理等情（見原審卷一第356-357頁），而系爭房屋與○○○路00、00、00號房屋既相毗鄰並一同整建之情況，衡情應為相同之處理，故可認系爭土地亦應係為確認系爭租約承租土地範圍，而由土地所有權人於73年1月18日，依系爭房屋現況位置，自00-0、00-0地號土地分割出系爭土地，並持續向莊清河收租至107年。依上，自堪認定林弘仁之代理人或使用人（即其母及其兄林弘文）已知原始建物改建成為加強磚造2樓房屋後，卻仍依系爭房屋現況位置分割土地以確認系爭租約承租土地範圍，並持續收取租金，應可推論林弘仁默示同意以改建後系爭房屋之狀態來變更系爭租約之期限。則林弘仁以原房屋為已逾80年之木竹磚土造房屋為由，主張系爭房屋已

不堪使用云云，自非可採。

4. 林弘仁雖主張○○○曾於108年5月2日向訴外人許博堯律師助理表示「73-74年因路邊徵收所以4戶偷偷改建」等語（見原審卷二第511頁），惟○○○自107年間起即與○○○及林弘文就00-0、00-0地號土地及72年間自上開土地同時分割出之各筆土地（含00-00、00-00地號土地）協議共同開發合建（詳後述），且斯時許博堯律師分別為林弘仁訴請○○○拆除○○○路00號房屋返還土地訴訟案件（即原法院108年度訴字第731號）、訴請葉銘福拆除○○○路00號房屋返還土地訴訟案件（即原法院108年度訴字第498號）、訴請○○○等人拆除○○○路00號房屋返還土地訴訟案件（即原法院108年度訴字第730號）委任之訴訟代理人（見原審卷二第257、581、589頁），故不能排除○○○為利於共同開發土地需拆除○○○路00號、00號、00號等地上物之動機，始為上開發言，其所言未必與事實相符，尚難輕信。林弘仁據此主張系爭房屋未經其同意而整建，尚無可取。
5. 再者，○○○路00號房屋於71年間整建完成後，亦因林弘仁仍持續由林弘文代為收取租金，可認林弘仁已同意以改建後之房屋狀態變更租地建物契約期限之情，亦據55號事件判決認定屬實，林弘仁上訴後遭最高法院112年度台上字第2439號裁定駁回上訴而確定（見原審卷二第323-325頁）。系爭房屋於71年間整建及履行租約之情況既與○○○路00號、00號、00號房屋相同，益證系爭房屋於71年整建完成後，林弘仁已同意以改建後系爭房屋之狀態變更系爭租約之期限。則系爭房屋是否不堪使用，揆諸前揭說明，自應以71年重建後之狀態為斷。
6. 系爭房屋現供莊添智出租與王志文經營樂足養生館，為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），並有原審勘驗筆錄可稽（見原審卷一第317頁），當仍具通常使用之效能。系爭房屋現況既未達不堪使用程度，則林弘仁依土地法第103條第1款規定終止系爭租約自不合法，不生終止之效力。

01 二、林弘仁請求莊添智拆除坐落00-00、00-00、00-00地號土地
02 上如原判決附圖及附表三編號1至3所示建物，返還占用部分
03 土地，及請求王志文自前開建物遷出，並無理由：

04 (一)承前所述，系爭房屋與○○○路00、00、00號房屋既相毗鄰
05 並一同整建，以林弘仁就○○○路00號、00號房屋及系爭房
06 屋坐落土地，均為確認各租約承租土地範圍，而於73年1月1
07 8日，依各房屋現況位置，自00-0、00-0地號土地分割出各
08 房屋坐落土地之情況觀之，就○○○路00號房屋坐落土地部
09 分衡情亦應為相同之處理。故而，應可認00-0地號土地於73
10 年1月18日分割出00-00、00-00、00-00、00-00、00-00等土
11 地（原因發生日為72年7月22日）；00-0地號土地於同日分
12 割出00-00、00-00、00-00等地號土地（見不爭執事項
13 (二)），均係為確認上開4棟房屋與各自坐落土地間之不定期
14 租地建屋契約之承租土地範圍，而以各該房屋現況位置及面
15 積為分割。

16 (二)查503號事件審理中，經臺中市中山地政事務所（下稱中山
17 地政事務所）測量結果，○○○路00號房屋後方有占用00-0
18 0地號1平方公尺乙節，有該事件第一審判決及附圖即複丈日
19 期108年6月6日之複丈成果圖可按（見原審卷二第589-607
20 頁），而00-00地號土地面積即為1平方公尺（見原審卷二第
21 453頁），可見○○○路00號房屋整建完成後於72年間測量
22 時，除絕大部分占有使用分割前00-0地號土地外，尚有極小
23 部分占有使用到分割前00-0地號土地，始會自00-0地號土地
24 分割出僅有1平方公尺之00-00地號土地。再依該土地複丈成
25 果圖及本件原判決附圖參互以觀，○○○路00號及系爭房屋
26 均未使用00-00地號土地，且00-00地號土地亦僅為1平方公
27 尺（見原審二第454頁），足見00-00地號土地於72年間測量
28 時，因非屬上開房屋坐落之範圍，始會自00-0地號土地分割
29 出僅有1平方公尺之00-00地號土地（見原審卷一地143
30 頁）。由此益徵莊添智抗辯上開4棟房屋整建完成後，於72
31 年間依完工之各自房屋坐落位置及面積申請分割坐落之土地

等語，應與事實相符，而堪採信。林弘仁主張當時係以承租土地範圍為分割，並非以系爭房屋位置及面積為分割云云，尚無可採。

(三)系爭房屋於112年7月3日原審再次測量結果，其坐落位置雖有較00-0、00-00地號土地間東西方向界址及00-00、00-00地號土地間東西方向界址略微向南偏移，而占用00-00地號土地4平方公尺之情形。惟查：

1. 上開4棟房屋中之○○○路00號房屋，於整建完成改建為加強磚造2樓房屋，僅再於82年間加蓋鋼鐵造之第3層房屋，而成為該房屋現況等情，為林弘仁於55號事件所不爭執，並有該判決所列兩造不爭執事項第6點可按（見原審卷一第357頁），可知○○○路00號房屋坐落之位置，自71年間整建完工後迄今並無變動。惟該房屋於108年6月11日經中山地政事務所測量結果，卻有占用00-00地號土地1平方公尺情形，亦即同測量後位置略微往南偏移之情形，有該事件109年度上字第496號判決（即本院111年度上更一字第55號之前審判決）及其附圖即中山地政事務所108年6月11日土地複丈成果圖可按（見原審卷二第609-619頁）。
2. 上開4棟房屋中之○○○路00號房屋，於108年6月6日經中山地政事務所測量結果，有占用00-00、00-00地號土地各1平方公尺，亦即同樣有稍微向南偏移之情形，此有該事件第一審判決及附圖即複丈日期108年6月6日之複丈成果圖可按（見原審卷二第589-607頁）。
3. 參以00-0、00-0地號土地於72年5月間辦理分割測量時之複丈圖及複丈申請書，並未記載分割點之位置圖說，有中山地政事務所112年5月23日中山地所二字第1120005745號函及檢附之土地複丈圖影本可稽（見原審卷一第273-277頁）。是系爭房屋雖有如原判決附圖所示稍微向南偏移而占用00-00地號土地4平方公尺之情形，惟依前述○○○路00號、00號房屋於近年重測亦均有稍微向南偏移之情形觀之，自不能排除72年5月間測量時雖係依各該房屋當時之位置及範圍分割

01 土地，惟因當時未記載分割點，以致約40年後因測量技術進
02 步而於重新測量時出現些許誤差之可能。莊添智辯稱系爭房
03 屋占有00-00地號土地，係測量技術之誤差所致，並非無權
04 占有等語，尚非無稽。

- 05 4. 基上，堪認系爭房屋因系爭租約所使用之土地範圍，除如原
06 判決附圖及附表三編號1至2所示之00-00、00-00地號土地
07 外，應尚包括原判決附圖及附表三編號3所示之00-00地號土
08 地之4平方公尺。

- 09 (四)系爭房屋未達不堪使用程度，林弘仁終止系爭租約並不合
10 法，莊添智本於系爭租約，自有權占有使用如原判決附圖及
11 附表三編號1至3所示建物坐落之00-00、00-00、00-00地號
12 土地。林弘仁依民法第767條第1項規定，請求莊添智拆除系
13 爭房屋坐落於00-00、00-00、00-00地號土地上如原判決附
14 圖及附表三編號1至3所示建物，返還占用部分土地，並請求
15 王志文自前開建物遷出，為無理由，不應准許。

- 16 三、林弘仁請求莊添智拆除坐落00-00地號土地上如原判決附圖
17 及附表三編號4所示建物，返還該部分土地，及請求王志文
18 自此部分建物遷出，亦無理由：

- 19 (一)林弘仁主張系爭房屋如原判決附圖及附表三編號4所示部分
20 無權占用00-00地號土地云云，莊添智則抗辯系爭房屋於70
21 年整建前即有部分坐落於00-00地號土地上，其對該國有土
22 地有承購權，嗣因信賴伊家族可獲得合建開發約定之利益，
23 而將對00-00地號土地之承購權讓與林弘仁，林弘仁應受土
24 地買賣契約書及契約附件之系爭三方協議拘束。林弘仁於取
25 得00-00地號土地後請求其拆屋還地，有違誠信原則，且屬
26 權利濫用等語。經查：

- 27 1. 00-00地號土地係台易農產公司於106年5月5日向財政部國有
28 財產署中區分署（下稱國有財產署）所申購，經國有財產署
29 同意以新臺幣（下同）3619萬4850元，讓售該筆面積331平
30 方公尺之土地予台易農產公司等情，此有國有財產署113年8
31 月28日函及檢送之00-00地號土地申購資料可憑（見本院卷

二第3-19頁）。嗣00-00地號土地分割增加00-000地號土地，由台易農產公司保有00-000地號土地所有權，另將00-00地號土地（面積299平方公尺）以買賣為原因，移轉登記予林弘仁，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第361頁），並有土地登記謄本可憑（見原審卷二第483頁），此部分事實自堪認定。

2. 林弘仁自承購買上開00-00地號土地，係其同意與台易農產公司合購00-00地號土地，並授權林弘文與台易農產公司簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）乙情（見本院卷三第171頁）。而林弘文代理林弘仁簽訂之系爭買賣契約完整內容，即包含列為系爭買賣契約附件之系爭三方協議等情，業據證人即地政士○○○於本院結證：系爭買賣契約係伊於108年2月18日協助雙方簽訂，當時林弘文備齊所有過戶所需文件，買賣雙方達成協議，○○○委請伊辦理簽約手續，伊知道林弘仁在法國，有請林弘文要補林弘仁的授權書。當天到場的是○○○、林弘文、○○○，三位提供系爭三方協議給伊，要求作為系爭買賣契約附件，因時隔已久，伊已忘記列為契約附件的目的及原因。嗣後林弘仁於108年2月20日將土地價款匯款給賣方的資料有提供給伊，所以之後林弘文將僅有林弘文簽名的授權書交給伊，伊就沒有再去追究授權書正常應由林弘仁本人親簽的問題。系爭三方協議並非伊所擬定，但有當場看到上述三人簽立，至於三人有無依系爭三方協議支付款項，因無提供相關資料給伊，伊並不清楚等語明確（見本院卷二第430-434頁），並有證人○○○提出之系爭買賣契約書完整文件可佐（見本院卷二第449-471頁，系爭三方協議上並蓋用有騎縫章）。依此，堪認系爭三方協議為系爭買賣契約之附件而屬系爭買賣契約之一部分。林弘仁主張系爭三方協議非屬系爭契約之一部分云云，並無可採。
3. 林弘仁主張其僅授權林弘文簽訂系爭買賣契約，但否認授權簽訂系爭三方協議等語。莊添智雖抗辯林弘文簽訂系爭三方協議係屬有權代理云云，惟林弘仁授權其母及其兄林弘文處

理系爭租約之事宜，固如前述，然處理系爭租約事宜與買受00-00地號土地係屬兩事，莊添智復未能舉證證明林弘仁除授權林弘文簽訂系爭買賣契約，向台易農產公司購買00-00地號土地外，尚另授權林弘文簽訂系爭三方協議，是莊添智此部分主張自無可採。惟林弘仁授權林弘文簽訂系爭買賣契約，雖其未授權林弘文簽訂系爭三方協議，然林弘文既以經授權而持用簽約之林弘仁印章，蓋用於系爭買賣契約及作為契約附件之系爭三方協議，林弘仁並於買賣契約簽訂後依約履行買賣價金之給付義務，○○○、○○○等人實無從據以推知林弘文就簽訂系爭三方協議部分未獲充分授權，而林弘仁就此項代理權之限制，及林弘文逾越權限簽立系爭三方協議，為○○○及○○○所明知或因過失而不知其事實，既未舉證證明之，依民法第107條規定，林弘仁不得執此對抗為善意第三人之○○○及○○○，而應負授權人責任。是以，莊添智抗辯林弘仁未告知此代理權之限制，仍應負授權人責任等語，即屬可採。

4. 至林弘文雖因偽造林弘仁名義之畸零地合併使用毗鄰合買意向書、107年9月5日切結書及委託書、107年9月13日委託書2份、重建全程託管委託書、合作開發協議書、補償方案協議書(曾武瑞)、拆遷補償協議書(曾武傳)、00-00地號收回契約書、拆遷補償協議書(賴國凱)、拆遷補償協議書(邱慶順)、委任契約3份(許博堯)及授權書(許博堯)，而經本院刑事庭以112年上訴字地1449號刑事判決論以行使偽造私文書罪，判處有期徒刑3月，如易科罰金以1000元折算1日在案(見本院卷三第187-200頁)；另因於地籍圖上偽簽林弘仁姓名，而經臺灣臺中地方檢察署檢察官以112年度偵續字第190號聲請簡易判決處刑書聲請簡易判決處刑(見原審卷二第455-457頁)。然上開刑事判決及簡易判決處刑書所認定林弘文以林弘仁名義偽造之私文書，均未包含系爭三方協議，且縱令林弘文簽訂系爭三方協議之行為涉及逾越授權範圍之偽造文書犯行，亦不影響系爭三方協議之法律上性

01 質，林弘仁就此部分代理權之限制既不得對抗屬善意第三人
02 之○○○及○○○，自仍不能免除其負授權人責任。

03 5. 系爭三方協議記載略以：林弘文、○○○、○○○三人合資
04 購買國有財產署所有00-00地號面積100.12坪土地，並由○
05 ○○以台易農產公司名義申請，總申購金額依繳款單明示為
06 3619萬4850元，三方協議申購成功後持分分配為台易農產公
07 司344萬8850元分配9.54坪臨路部分；林弘仁出資2406萬964
08 0元分配66.58坪；○○○出資867萬6360元分配24坪。俟國
09 有財產署繳款證明與移轉同意書核發後，○○○9.54坪獨立
10 分割與台易農產公司名下00-0地號土地合併。○○○之24坪
11 因與林弘仁合建，為土地整合因素同意先過戶於林弘仁名
12 下，俟合建完成後再以總面積理當分配之比例分配該得之建
13 物等語，並經署名台易農產公司○○○、林弘文、林弘仁、
14 ○○○，且蓋用有台易農產公司大小章、林弘仁印文及○○
15 ○印文（見本院卷三第467頁）。林弘仁就系爭三方協議之
16 簽立既應負授權人責任，系爭三方協議約定對其自生效力。

17 6. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
19 8條定有明文。又按所謂誠信原則，係在具體之權利義務關
20 係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事
21 人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方
22 利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體
23 個案妥善運用之方法（最高法院107年度台上字第1677號判
24 決意旨參照）。準此可知，不論其權利屬於何種，權利人皆
25 應以誠實及信用方法，在不違反公序良俗或社會觀念之範圍
26 內以行使之，即以不妨害社會秩序及公共利益為其正當之界
27 限。茲就林弘仁訴請莊添智拆除坐落00-00地號土地上建物
28 並返還土地，是否違反誠信原則並為權利濫用，析述如下：

29 ①證人○○○於臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）111年度
30 簡上字第326號偽造文書案件證稱：伊等在○○○承租之00-
31 00地號國有地上有房屋，當初協議以台易農產公司名義申

購，台易農產公司分得9.54坪，伊這邊24坪土地，後來林弘文、陳正綱與伊協商將土地過戶至林弘仁名下，將來（合建後）給伊5戶打8折，每坪18萬元，伊乃讓與權利，所以沒有支付承購國有土地之價款等語（見原審卷二第286-313頁），核與證人○○○於原審證稱：○○○找林弘文來跟伊說要合購開發00-00地號國有地，因為土地上建物是○○○（後改稱莊添智他們家）的，伊與林弘仁土地與該國有地相鄰，三方共同申購，國有財產署核准。莊添智家的事情都是由○○○出面處理，伊是因○○○透過林弘文來找伊說要談合購土地才認識○○○，○○○同意將要分得的24坪土地登記在林弘仁名下，雙方說好要合建。伊於108年2月18日與林弘仁簽訂00-00地號土地買賣契約書，伊沒有見過林弘仁，都是由林弘文代理，林弘仁有依該買賣契約書約定將3274萬6000元價款匯到伊公司帳戶履約完畢等語（見原審卷二第123-130頁），就○○○因基於合建之土地整合目的，而將系爭三方協議所載可分配取得之24坪土地出讓與林弘仁，並由林弘仁支付包含該24坪部分之土地價款等節所為之證述大致相符，並有系爭三方協議所載「○○○之24坪因與林弘仁合建，為土地整合因素同意先過戶於林弘仁名下，俟合建完成後再以總面積理當分配之比例分配該得之建物」等語可佐。依此，堪認林弘仁係基於與○○○間之系爭三方協議，始得登記取得分割後之00-00地號土地面積299平方公尺之全部土地。

- ②莊添智就系爭房屋具有事實上處分權，系爭房屋如原判決附圖及附表一編號4部分坐落00-00地號土地上等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)、(五)）。證人○○○於上開刑事案件證稱：是伊岳母要伊去談00-00地號國有地的事情，國有地上有伊等房屋等語（見原審卷二第286、293頁）；參以證人○○○亦證述：土地上建物是○○○（莊添智他們家）的，莊添智家的事情都是由○○○出面處理等語（詳前述），足認莊添智抗辯○○○為伊代理人，代理伊家族與林

01 弘仁等人商談00-00地號國有土地事宜等語，應屬可採。而
02 依系爭三方協議所載，林弘仁既係本於與○○○代理之莊添
03 智家族合建之土地整合目的，而以莊添智家族於將來合建後
04 可按比例分配取得建物之條件，獲得○○○同意讓與原可分
05 配取得24坪土地之權利，因而登記取得包含該24坪土地在內
06 之00-00地號土地全部之所有權，而林弘仁自身因此權利之
07 行使，所需負擔之不利益似屬不多；另考量林弘仁取得00-0
08 0地號土地所有權後爭執系爭三方協議效力，而在未依約完
09 成設計規劃進行土地合建前，提起本件拆屋還地之訴訟目
10 的，係請求拆除仍具相當經濟價值，且可繼續使用之系爭房
11 屋，若再加計拆屋還地之相關費用，對於國家社會整體經濟
12 利益所受之損失，難謂輕微，二者相互比較權衡，本院認林
13 弘仁就本件物上請求權之行使，係屬權利濫用而有背於誠實
14 信用原則，揆諸上開規定及說明，自不能任由林弘仁訴請莊
15 添智拆屋還地。是莊添智就林弘仁此部分所有權之行使，以
16 權利濫用及違反誠信原則資為抗辯，尚非無據。

17 (二)從而，林弘仁主張莊添智享有事實上處分權之系爭房屋如原
18 判決附圖及附表三編號4所示部分無權占用其所有00-00地號
19 土地，因而本於所有權作用，請求莊添智除屋還地，既有權
20 利濫用，且有違反誠實信用原則之情形，則其請求莊添智拆
21 除此部分建物，返還土地，及請求王志文自此部分建物遷
22 出，即不應准許。

23 四、林弘仁備位之訴，請求酌定其與莊添智間就系爭租約之存續
24 期間，核無理由：

25 按租地建屋契約，非有相當期限不能達其建屋使用之目的，
26 當事人雖未明定租期，惟參諸民法第449條第3項規範意旨，
27 及依契約目的並探求當事人之真意，非不得認為定有租至房
28 屋不堪使用時止之期限。又民法第833條之1規定當事人得請
29 求定地上權存續期間者，以未定期限之地上權為限，定有確
30 定或可得確定期限之地上權，則不與焉。此觀該條第1項規
31 定即明（最高法院110年度台上字第195號判決意旨參照）。

01 系爭租約可認為定有租至房屋不堪使用時止之期限，自無類
02 推適用民法第833條之1之必要。故林弘仁備位之訴請求類推
03 適用民法第833條之1規定，酌定租賃期限，於法尚非有據，
04 不能准許。

05 陸、綜上所述，林弘仁先位之訴，依民法第767條第1項規定，請
06 求莊添智將如原判決附圖及附表三編號1至4所示建物拆除，
07 返還占用部分土地，並請求王志文自系爭房屋其中如前開範
08 圍遷出；暨備位之訴，類推適用民法第833條之1規定，請求
09 法院酌定系爭租約存續期間，均無理由，不應准許。原審就
10 上開不應准許之如原判決附圖及附表三編號4部分，為莊添
11 智及王志文敗訴之判決，自有未洽，莊添智及王志文上訴論
12 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
13 本院廢棄改判如主文第2項所示。另就其餘不應准許部分，
14 原審為林弘仁敗訴之判決，核無違誤，林弘仁上訴意旨就此
15 部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上
16 訴。

17 柒、本件事證已臻明確，莊添智聲請傳喚證人○○○，欲證明本
18 件有表見代理適用（見本院卷二第224、413頁），及聲請鑑
19 定拆除如附表三編號4所示建物是否會影響如附表三編號2所
20 示建物（見本院卷二第251-253頁），核均無必要；至兩造
21 其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不
22 足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

23 捌、據上論結，本件莊添智及王志文之上訴為有理由；林弘仁之
24 上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
26 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
27 法官 林秉暉
28 法官 劉惠娟

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林姿妤

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

附表一：

編號	坐落地號 (○區○○段)	分割情形	所有權異動情形
1	00-00	於73年1月18日分割自00-0地號 (原因發生日期72年7月22日)	林澄洲於44年2月21日 將00-0、00-0地號土地 以贈與為原因移轉登記 予林弘仁(見原審卷二 第175-193頁)
2	00-00	於73年1月18日分割自00-0地號 (原因發生日期72年7月22日)	
3	00-00	於73年1月18日分割自00-0地號 (原因發生日期72年7月22日)	
4	00-00	/	林弘仁於108年5月16日 以買賣為原因登記取得 所有權(見原審卷一第 496頁)

附表二：

編號	門牌整編情形(○○市○區)			
1	初編○○巷0號	49年7月1日整編 ○○○巷00號	/	80年11月1日整編 ○○○路00號
2			66年8月19日增編 ○○○巷00之0號	80年11月1日整編 ○○○路00號

附表三：

編號	原判決附 圖編號	坐落地號 (○區○○段)	面積 (平方公尺)	使用情形
1	A(1)	00-00	18	三層建物

(續上頁)

01

2	A(2)	00-00	84	三層建物、倉庫、廁所
3	A(3)	00-00	4	三層建物
4	A(4)	00-00	42	三層建物、倉庫、廁所
5	A(5)	00-0	11	倉庫、廁所
備註：門牌號碼○○市○區○○○路00號房屋（含增建部分）所坐落土地面積及範圍。				