

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第258號

上訴人 廖祿銘
廖椿仲
詹智維
蔡仁仲

共同

訴訟代理人 許嘉昇律師

被上訴人 家泰建設開發股份有限公司

法定代理人 王維聖

訴訟代理人 林煥程律師

林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年6月30日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第50號第一審判決提起上訴，本院於115年3月17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按附表二之上訴人訴訟費用負擔欄所示金額負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為伊與他人共有（伊之應有部分為0000000000/0000000000，下略稱所有共有人），遭上訴人廖祿銘及廖椿仲（下逕稱姓名，合稱廖祿銘等2人）具有事實上處分權之如附表一編號A、B所示建物（下逕稱編號A、B建物，合稱系爭建物）無權占有，占用位置及面積分別如附圖（即臺中市興地政事務所【下稱中興地政】土地複丈成果圖，收件日期文號：民國113年4月17日興土測字42200號）及附表一所

01 示；且廖祿銘將編號A建物出租予上訴人詹智維（下稱姓
02 名）、廖椿仲將編號B建物出租予上訴人蔡仁仲（下稱姓
03 名，與詹智維合稱詹智維等2人）作為事業使用。日治時代
04 政府於昭和10年（民國24年）12月2日因法律特例敕令第407
05 號（下稱敕令407號）實行適用，將系爭土地強制登記為分
06 別共有，可見「廖○○、廖○○公業」（管理人：廖○○、
07 廖○○等人，下稱系爭公業）非當時所承認習慣法上之法
08 人，且系爭土地係登記「分別共有」，其管理與出租自應依
09 98年修正前之民法規定，需得全體共有人同意，惟上訴人未
10 舉證證明其等所抗辯租賃關係（下稱系爭租賃關係）曾獲所
11 有共有人同意之事實。另上訴人所辯稱「臺中市○○區000
12 地號等62筆共有基地管理委員會（下稱系爭基地管委會）」
13 遲至86年間始成立，非由所有共有人組成，亦無權代表所有
14 共有人同意廖祿銘等2人及訴外人廖○○、廖○○及廖○○
15 （下合稱廖祿銘等5人）於80年間重建行為。縱認系爭租賃
16 關係曾存在，原為臺中市○○區○○里○○路0段00號、00
17 號之建築物（下各稱00、00號建物），均因道路拓寬成為半
18 拆戶已喪失原有功能，亦應終止，廖祿銘等2人未經所有共
19 有人同意重建，自屬新的無權占用。從而，廖祿銘等2人無
20 法舉證有何租賃關係存在，自無從主張優先購買權等情。爰
21 依民法第767條第1項前、中段、第821條規定，求為命詹智
22 維等2人應各自編號A、B建物遷出，及命廖祿銘等2人應各自
23 將編號A、B建物拆除，並將上開部分土地返還予所有共有人
24 之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。
25 並答辯聲明：如主文所示。

26 二、上訴人則以：系爭土地重測前為同段000之0地號土地，於日
27 治時代原為系爭公業所有，雖因敕令第407施行而遭強制變
28 更登記為分別共有，然依當時法令規範，原團體組織即系爭
29 公業依然存續，僅造成土地管理權與所有權分離之現狀，應
30 沿用原有管理人之制度管理與出租，無須所有共有人同意，
31 自不適用98年修正前之民法規定。又廖祿銘等2人之父廖○

○於57年10月28日，向訴外人廖○○買受00號建物所有權，而廖○○及其先人長年占有系爭土地，系爭土地之所有共有人既長期沈默且容忍管理人收租，應認有默示之租賃關係存在。廖祿銘等5人於72年初，因繼承取得00號及廖○○所增建00號建物之所有權，而輾轉繼受系爭租賃關係。況編號A、B建物（重建後建物基地仍在原承租坪數之範圍內）係因道路徵收，而由廖祿銘等2人各自出資整建成，並按時向「臺中市○○段000號等45筆建地」（下稱系爭45筆建地）及系爭基地管委會之管理人即訴外人廖○○、廖○○（下逕稱姓名）繳納相關租金，應認系爭基地管委會已同意重建而成立新租屋建地關係，是廖祿銘等2人基於上開所述租賃關係本享有優先承買權，卻無人未通知廖祿銘等2人是否行使優先購買權，故被上訴人受讓行為不得對抗伊等，且被上訴人於受讓應有部分後旋即起訴訴請拆屋還地，屬權利濫用及違反誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造於審理中不爭執及爭執事項（見本院卷第221至222、310頁，本院依判決格式修正或增減文句或依爭點論述順序整理內容）：

(一)不爭執之事實：

- 1.被上訴人為系爭土地共有人之一，權利範圍為000000000/000000000。
- 2.廖祿銘為編號A建物之事實上處分權人，並將編號A建物出租予詹智維經營采新廣告社。
- 3.廖椿仲為編號B建物之事實上處分權人，並將編號B建物出租予蔡仁仲經營夾娃娃機店。

以上雙方所不爭執之事實，並有土地所有權狀、系爭土地之土地登記第一類謄本、房屋租賃契約書、臺中市稅捐稽徵處（下稱臺中稽徵處）中港分處函、原法院勘驗筆錄及附圖附卷可稽（見原審卷一第15、17、147至149、193、217至223、237至242-2、263、297至303頁），應堪信為真正，上開

事實，本院均採為判決之基礎。

(二)爭點之所在：

1.被上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，請求詹智維等2人應各自編號A、B建物遷出，有無理由？

2.被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求廖祿銘等2人應各自將編號A、B建物拆除，並將上開部分土地返還予所有共有人，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高法院113年度台上字第2298號民事判決意旨參照）。依系爭土地之土地登記第一類謄本（所有權個人全部）所示（見原審卷一第97至153頁），系爭土地現登記為系爭共有人共有，被上訴人為共有人之一，足認被上訴人自得本於系爭土地共有人之地位行使物上請求權。上訴人辯稱：系爭土地於日治時代原為系爭公業所有，雖因敕令第407施行而登記為分別共有，惟系爭公業依然存續，僅造成土地管理權與所有權分離之現狀云云，惟廖○○或渠等先祖既非被上訴人之前手，亦未曾依法定程序塗銷登記名義人之登記，無從推翻登記之推定力，上訴人所辯上詞，不足為其等有利之認定。是被上訴人為系爭土地之共有人，得依法行使所有權人權利，首堪認定。

(二)上訴人占用系爭土地，無合法正當權源：

1.次按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；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，民法第767條第1項前段、中段、第821條各有明文。而以無權占有為原因，

01 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
02 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
03 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
04 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
05 （最高法院72年度台上字第1552號民事裁判意旨參照）。另
06 臺灣地區祭祀公業，年代咸亙久遠，人物全非，親族戶籍資
07 料難查考，又缺乏原始規約及其他確切書據足資憑信，導致
08 祭祀公業之設立方式乃至設立人及其派下究何未明，於派下
09 身分之舉證當屬不易，法院於個案中，固應斟酌民事訴訟法
10 第277條但書之規定，以「證明度減低」之方式，減輕其舉
11 證責任，惟仍不能因而免除其證明度減低之舉證責任（參見
12 最高法院107年度台上字第1187號民事判決意旨）。查系爭
13 土地為被上訴人與他人所共有，且上訴人占用系爭土地如附
14 表一所示各該部分（見不爭執事項第(一)至(三)項），則揆之上
15 開說明，自應就其等占有係有正當權源及證明度減輕等節
16 節，負舉證之責。

17 2.上訴人雖辯稱廖○○於57年10月28日，向廖○○買受00號建
18 物，伊等因繼承而繼受系爭租賃關係而占有系爭土地云云，
19 並提出契約書、契稅繳納通知書、臺中稽徵處房屋稅籍證明
20 書及臺中稽徵處中港分處函文為憑（見原審卷一第185、18
21 7、191、193頁）。然上訴人所辯稱系爭租賃關係係何時、
22 何地、何人、如何成立租賃關係，尚有不明。又參見上開人
23 工土地登記謄本及土地共有名簿所示，可知廖○○非系爭土
24 地之共有人，則縱廖○○確有向廖○○買受00號建物，因無
25 00號建物得使用系爭土地之合法權利證據，自無法認定廖○
26 ○或其前手已取得使用系爭土地之正當權源。上訴人復未能
27 具體說明及舉證證明系爭租賃關係存在乙情為真實，是其等
28 所辯，自無足取。

29 3.又上訴人辯稱：系爭土地屬系爭45筆建地之一，設有管理委
30 員會及代表人管理土地事務，並由廖學古自80年起開始收取
31 租金；嗣共有人於86年4月20日成立系爭基地管委會，並推

01 選廖學時擔任主任委員處理收租事宜，復同意廖祿銘等2人
02 於道路徵收後重建，而成立新的租屋建地關係云云，並提出
03 86年10月16日通知書、86年8月20日調漲租金通知書、繳納
04 租金收據為證（見原審卷一第201至213頁）。惟查：

05 (1)細觀廖祿銘等2人所提出繳納租金收據（見原審卷一第207
06 至213頁），其上僅有載明承租系爭45筆建地，未明確記
07 載系爭土地，上訴人復未提出其他證據證明所謂系爭45筆
08 建地包含系爭土地在內，上開收據是否即係系爭土地之租
09 金繳納證明，尚有疑義。

10 (2)觀諸前開調漲租金通知書之記載（見原審卷一第205
11 頁），固有載明調漲租金之標的為系爭土地，但依系爭基
12 地共有人組織章程及管理規約第4條、第5條規定：「本會
13 以十二部全體共有持分者為本會會員最高機構，由業經公
14 證之全體會員及合法繼承人組織之。」、「本會會員擔任
15 公職者，必具產權在500/180000以上者，身心健康、有熱
16 心、肯耐勞服務者為限，未達上開產權者，得湊足合併取
17 得同意書者，不在此限。」等語（見原法院111年度重訴
18 字第670號【下稱670號事件】卷二第57頁），而系爭土地
19 共有人之一廖○○（登記次序：0084）於60年8月16日因
20 繼承登記取得系爭土地之應有部分僅為2413/0000000（見
21 原審卷一第107頁），顯不符合前開規約，應非系爭基地
22 管委會會員甚明，故系爭基地管委會能否代表系爭土地之
23 所有共有人，自屬可疑。

24 (3)另參酌①證人廖○○於原法院111年度訴字第3137號事件
25 （下稱3137號事件）證稱：於104年前，伊等有一些地是
26 出租給佃農使用，至於佃農是否有經過同意在上面蓋房
27 子，要問廖○○，他比較清楚，伊於40年間時，僅有4
28 歲；伊於104年間賣掉持分，是賣給共有人，伊不清楚推
29 選代表人的組織全名及相關資料是否有留存等語（見原審
30 卷一第278至280頁）；及②證人廖○○於3137號事件證
31 稱：推選代表人的組織全名為廖氏伙房，成員都是廖氏宗

01 親，廖氏伙房當時推選兩個代表廖○○、廖○○，由他們
02 收取租金再分給各房的人，因土地均已賣掉，沒有留存相
03 關資料等語等語（見原審卷一第278至280頁）；及③證人
04 廖○○於下稱670號事件證稱：伊是接任代表人後才知道
05 推選代表人的組織全名為廖氏伙房，接任前不知道有這個
06 名稱，伊於69至70年間沒有擔任代表人，是80幾年才接
07 任，擔任代表人期間有去收租金，伊是照名冊去收取租
08 金，從提存所領取的租金是分給共有人等語（見670號卷
09 三第38至43頁），可認上訴人所辯稱系爭基地管委會組織
10 名為「廖氏伙房」，非祭祀公業、亦非法人，本院無從
11 系爭基地管委會與系爭公業係屬同一，並據以推論系爭土
12 地之所有共有人均屬系爭基地管委會之會員。從而，廖○
13 ○等3人雖曾向廖祿銘等2人收取租金，僅可證明部分共有
14 人有管理使用系爭土地，及廖祿銘等2人就系爭土地有繳
15 納費用等情而已，上訴人所辯：廖祿銘等2人已與系爭土
16 地之全體所有權人成立默示租賃或新租屋建地關係等情，
17 並未提出任何事證以實其說，洵非可取。

18 (4)依98年1月23日修正前民法第820條規定：「共有物，除契
19 約另有訂定外，由共有人共同管理之。共有物之簡易修
20 繕，及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。共有物之
21 改良，非經共有人過半數，並其應有部分合計已過半數者
22 之同意不得為之。」，本件系爭土地所有共有人縱任由部
23 分之共有人使用系爭土地並向廖祿銘等2人收取租金，而
24 任由廖祿銘等2人使用系爭土地，應屬單純沉默，不足以
25 推知系爭土地之所有共有人有默示分管契約之意。是上訴
26 人執此謂應有默示租賃關係或新的租屋建地關係存在，而
27 有權占有系爭土地云云，於法亦屬無據。

28 4.上訴人又辯稱廖○○或其先人長年占有系爭土地，系爭土地
29 之共有人長期沈默且容忍管理人收租，應認有默示之租賃關
30 係存在，伊等因繼承而繼受該默示之租賃關係云云。又按單
31 純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有之人之使

01 用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效
02 果，亦非默許同意使用（最高法院105年台上字第13號民事
03 判決意旨參照）。然上訴人就此抗辯事實未舉證以實其說，
04 而系爭土地之共有人長年未對廖○○或其先人表示異議或起
05 訴，依前揭說明，僅屬單純沉默，不生任何法律效果，亦非
06 默許同意繼續使用，是上訴人此部分所辯，難認可採。

07 5.準此，上訴人未能證明有何占有系爭土地之權源，被上訴人
08 基於系爭土地共有人身分，單獨訴請詹智維等2人應各自編
09 號A、B建物遷出，及請求廖祿銘等2人應各自將編號A、B建
10 物拆除，並將上開部分土地返還予所有共有人，即屬有據。

11 (三)上訴人既未能舉證證明有何系爭租賃關係、默示租賃關係、
12 新租地建屋關係存在，則上訴人辯稱被上訴人買受系爭土地
13 之應有部分後，應繼受上開法律關係拘束，伊等有土地法第
14 104條第1項、第107條規定優先購買權云云，洵非正當，難
15 以採信。

16 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
17 1條規定，請求詹智維等2人應各自編號A、B建物遷出，及請
18 求廖祿銘等2人應各自將編號A、B建物拆除，並將上開部分
19 土地返還所有共有人，均為有理由，應予准許。原審就上開
20 應准許部分，判決被上訴人勝訴，並依聲明為准、免假執行
21 之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
22 判，為無理由，應駁回上訴。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
24 判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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 115 年 4 月 21 日

27 民事第一庭 審判長法官 劉長宜

28 法官 吳昀儒

29 法官 郭玄義

30 正本係照原本作成。

31 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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 廖家莉

中華民國 115 年 4 月 21 日

附表一（坐落中市○○區○○段0000地號土地）：

編號	處分權人	占用土地面積	占用建物門牌號碼	建物使用情況
A	廖祿銘	54m ² （下稱編號A建物）	臺中市○○區○○路0段00號	現出租予詹智維經營采新廣告社之用。
B	廖椿仲	32m ² （下稱編號B建物）	同上	現出租予蔡仁仲經營夾娃娃機之用。

附表二：

原審主文項次	被告即上訴人	訴訟標的價額（新臺幣）	上訴人訴訟費用負擔欄
①	詹智維	679萬4,118元（計算式：125,817元×54m ² =6,794,118元）	裁判費（18萬8,706元）之27/86
②	廖祿銘	同上	同上
③	蔡仁仲	402萬6,144元（計算式：125,817元×54m ² =4,026,144元）	裁判費（18萬8,706元）之16/86
④	廖椿仲	同上	同上
總額		1,082萬0,262元，應徵第二審裁判費18萬8,706元（見本院卷第9、21頁）	

