臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上字第218號

上　訴　人　李秉蓁

000000000000000000

訴訟代理人　劉新慶

被　上訴人　運承建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　譚琳平

訴訟代理人　張雯峰律師

奚淑芳律師

吳書榮律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國115年5月15日臺灣雲林地方法院第一審判決（115年度訴字第36號）提起上訴，本院於115年9月29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：被上訴人為坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人之一。系爭土地上有原判決附圖所示編號A部分、面積163.21平方公尺之磚造石棉瓦頂平房，編號B部分、面積30.71平方公尺之磚造鐵皮頂平房，及編號C部分、面積1.28平方公尺之圍牆（合稱系爭建物及地上物）。系爭建物及地上物雖由訴外人廖火炎之繼承人（即原審共同被告廖麗慧、廖綉貞、林淑專、廖雪華、廖柏焜、廖雪宜、廖鈺呈、廖純銀、廖確融，下稱廖麗慧等9人）取得事實上處分權，惟現由上訴人實際居住、使用，因而占有系爭土地。上訴人不能證明其占有系爭土地具有合法權源，被上訴人自得依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人將系爭建物及地上物所占用之土地返還被上訴人及全體共有人。原審判決並無違誤。並答辯聲明：上訴

駁回（廖麗慧等9人敗訴部分及被上訴人請求上訴人拆除系爭建物及地上物敗訴部分，均未聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：依雲林縣西螺地政事務所民國107年8月26日土地複丈成果圖，系爭建物及地上物並未占用系爭土地。且系爭土地前所有人將土地無償出借與廖火炎興建系爭建物及地上物，廖火炎之祖先曾設籍於此，廖火炎於42年間即居住、使用系爭建物及地上物，上訴人復經廖火炎同意而居住使用系爭建物，並非無權占有。且被上訴人買受系爭土地應有部分發生在後，系爭建物及地上物早已存在，難諉為不知前述使用借貸契約之存在，自應受借貸關係之拘束，本件有債權物權化之適用，自得以此對抗被上訴人。另占用土地之人乃系爭建物及地上物之事實上處分權人而非使用人，被上訴人不得請求間接使用土地之上訴人返還土地等語。上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人返還土地部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人為系爭土地之共有人，應有部分100分之81（本院卷一第61至62頁）。

㈡坐落系爭土地上如原判決附圖編號A、B、C之地上物（即系爭建物及地上物），為廖火炎之祖先所建，後由廖火炎繼承取得系爭建物及地上物事實上處分權。廖火炎於97年8月13日死亡，其繼承人為廖麗慧等9人。

㈢系爭建物及地上物門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路000巷0號，現由上訴人占有使用。

四、本件之爭點為被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人返還系爭建物及地上物占用之土地予被上訴人及全體共有人，有無理由？

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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、第821條分別定有明文。以無權占有為原因，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實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號民事判決意旨）。

㈡查被上訴人為系爭土地之共有人，有系爭土地查詢資料在卷可稽（本院卷一第61至62頁），且為上訴人所不爭執。又原法院於115年2月9日會同兩造及地政人員至現場履勘，經雲林縣西螺地政事務所測量後，製成115年3月26日土地複丈成果圖即原判決附圖。依該成果圖，系爭建物及地上物占用系爭土地之位置、範圍及面積，分別如編號A、B、C部分所示，並有勘驗筆錄、現場照片及地政事務所函文可佐（原審卷第91至109頁、第157至161頁），足以認定系爭建物及地上物確有占用系爭土地。至上訴人辯稱依107年8月26日土地複丈成果圖（原審卷第195頁），未見系爭建物及地上物坐落於系爭土地。惟當年係因原法院受理106年度重訴字第41號拆屋還地事件，會同地政人員至系爭土地進行測量，但該案原告即本件被上訴人請求拆除之標的與本件不同，故地政繪製之地上物，當然未就系爭建物及地上物進行複丈、測繪，自不能僅因該圖未繪出本件占用情形，即推認系爭建物及地上物未占用系爭土地，二份複丈成果圖係因測量目的及標的不同而製作，其記載內容本不一致。此亦可參見臺灣雲林地方檢察署檢察官114年度調偵字第252號不起訴處分書之理由即明（原審卷第15至17頁）。從而，上訴人以107年複丈成果圖辯稱系爭建物及地上物未占用系爭土地，並不可採。

㈢上訴人辯稱其係經廖火炎同意而居住使用系爭建物。惟廖火炎至多為系爭建物及地上物之事實上處分權人，並非系爭土地所有人或共有人，不因廖火炎同意其使用系爭建物及地上

物，即認其取得系爭土地之占有權源。至上訴人提出台灣電力股份有限公司雲林區營業處函文、水費及電費繳費資料、戶籍資料，抗辯廖火炎早於42年間即曾就系爭建物申請裝表供電，其祖先亦曾設籍於系爭建物，上訴人並曾繳納系爭建物之水費、電費，足認上訴人長期占用系爭土地具有合法權源云云。惟台電公司函文至多證明廖火炎曾於42年間以用電戶名義申請裝表供電，不能證明當時系爭土地所有人曾同意其在系爭土地上興建或保有建物，亦不能證明雙方成立租賃、使用借貸、地上權或其他基地利用關係。又戶籍登記旨在記載人民之住所或居所，戶政機關並不因辦理設籍而實質審查設籍人就該房屋或基地有無所有權或其他合法使用權源。另廖火炎之祖先縱曾設籍於系爭建物，僅能證明其等曾在該處居住，亦不能證明其等占有系爭土地係經土地所有人同意。至水費、電費繳納資料，僅能證明上訴人實際居住、使用及支配系爭建物，仍不能證明其對系爭土地具有合法占有權源。本院固審酌系爭建物存在及廖火炎或其祖先曾居住使用之年代久遠，惟長期占有與有權占有並非同一概念。況使用借貸契約屬不要式契約，固得以默示意思表示成立，然仍須有土地所有權人同意他人使用土地之事實基礎，非僅因長期占有即當然得為此推認。土地所有人未立即排除占有，可能出於不知情、土地界址未明、共有人眾多、管理不便或其他原因，尚不能僅由長期未遭人排除占有之消極事實，即推認雙方間成立使用借貸關係。上訴人復未提出其他足以證明土地所有人知悉並同意廖火炎或其祖先使用系爭土地之證據，自不能僅憑設籍、裝表及繳納水電費等事實，認定其占有具有正當權源。準此，上訴人雖表示伊經廖火炎同意而使用系爭建物及地上物，惟占有連鎖之成立，須廖火炎或其前手本身先對系爭土地具有合法占有權源，並有權將該占有移轉予上訴人。但上開證據尚不足證明廖火炎與系爭土地所有人間存有合法基地利用關係，廖火炎即無從將其所無之土地占有權源授予上訴人，故上訴人進一步抗辯「使用借貸物權

化」而得對抗被上訴人，亦不足採。此外，上訴人復未提出任何土地所有權人同意其使用土地之表示、文件或其他客觀事證，以供本院調查認定，故其抗辯有權占有，並無理由。

㈣至上訴人辯稱占用系爭土地之人應為系爭建物及地上物之事實上處分權人，其僅係建物使用人，至多間接使用土地，並非土地占有人，被上訴人不得請求其返還土地云云。按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。占有係依一般社會觀念，就物於一定空間、時間上是否處於特定人實力支配之下而認定，與其是否具有建物所有權或事實上處分權，係屬二事。單一建物無權占有他人之土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人，為土地之占有人（最高法院111年度台上大字第932號民事大法庭裁定統一法律見解）。其理由在於建物不能脫離土地而存在，建物所有人或事實上處分權人將建物交付他人占有使用時，原則上亦一併移轉其坐落基地之直接占有。建物使用人與基地在空間上具有密切結合關係，時間上亦有相當之繼續性，於占有建物之同時，並得排除他人對該部分土地之干涉，因而對基地具有事實上管領力。建物所有人或事實上處分權人縱仍為間接占有人，亦不妨礙實際使用建物之人同時成為基地之直接占有人。查本件上訴人係為自己居住、使用及收益之目的，實際占有系爭建物及地上物，依前揭說明，上訴人於占有系爭建物及地上物之同時，亦對其坐落之土地具有事實上管領力，自屬土地之占有人，其辯稱僅係間接使用土地，並非占有人，亦不可採。則系爭建物及地上物現由上訴人居住、使用，為上訴人所不爭執，且至本院言詞辯論終結時，並無證據足認上訴人業已遷離而完全喪失對系爭建物及地上物坐落土地之占有。準此，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人將系爭建物及地上物占用之土地返還被上訴人及全體共有人，自屬有據。

五、綜上所述，原審判命上訴人將系爭建物及地上物占用之土地返還被上訴人及全體共有人，並無違誤。上訴意旨指摘原判

決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無庸逐一論述。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

民事第二庭　　審判長法　官　黃義成

法　官　黃建都

法　官　羅郁棣

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　凌昇裕

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。