臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第747號

上　訴　人　沈雲來
訴訟代理人　施銘權律師
上　訴　人　魏沈双妹
特別代理人　魏清海
被 上訴 人　沈添來

訴訟代理人　陽文瑜律師
　　戴文進律師
複 代理 人　蔡兆禎律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年8月28日臺灣桃園地方法院106年度訴字第1268號第一審判決提起上訴，本院於115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第一項關於㈠命上訴人應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段○○○地號土地上如桃園市○○地政事務複丈成果圖所示編號A部分建物含雨遮（面積二三三平方公尺）、編號B1部分建物（面積三五七平方公尺），及坐落於桃園市○○區○○○段○○○段○○○地號土地上，如桃園市○○地政事務複丈成果圖所示編號B2部分建物（面積三一平方公尺）、編號C部分建物含雨遮（面積二四九平方公尺）、編號D部分雨遮（面積一七平方公尺）及編號E部分水塔（面積六平方公尺）拆除；㈡命上訴人魏沈双妹應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段○○○地號土地上如桃園市○○地政事務複丈成果圖所示編號F部分涼亭（面積一一平方公尺）拆除，並將前開土地返還被上訴人，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由上訴人沈雲來負擔百分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人魏沈双妹經合法通知，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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國64年1月7日、79年12月27日因繼承、受贈與先後取得桃園市○○區○○○段○○○段000、000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）之所有權。系爭土地上如附圖所示A、B1、B2、C、D、E、F等未辦保存登記建物或地上物（下各以編號稱之，合稱系爭建物及地上物，位置及面積詳如附圖），為伊母親沈邱四妹生前所興建，有房屋稅籍資料為憑。伊念及母子情誼，於母親在世期間，就系爭建物及地上物無權占用系爭土地乙事（母親興建前，並未與伊討論或徵求伊同意），不便主張權利要求拆除，現因母親沈邱四妹已過世，系爭建物及地上物為胞兄沈雲來、胞姐魏沈双妹（下各稱其姓名，合稱上訴人）與伊3人繼承而公同共有，伊欲拆除將系爭建物及地上物收回自用，詎上訴人竟拒絕搬離或支吾其詞不願出具拋棄事實上處分權同意書。爰依民法第767條第1項前段及中段規定，訴請上訴人拆除，並將系爭土地返還予伊等語（原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人沈雲來則以：被上訴人係伊同母異父兄弟，與伊父親沈鳳磊並無血緣關係，非沈鳳磊之繼承人，不得繼承取得000地號土地；000地號土地則係被上訴人未經伊等母親沈邱四妹同意，以不正方法辦理贈與移轉登記，土地真正權利人為沈邱四妹，沈邱四妹死亡後則為兩造繼承公同共有。如附圖編號A、B1、B2、F部分，乃伊出資興建，並已取得000地號土地原所有人即沈鳳磊之繼承人，以及000地號土地所有人

沈邱四妹之同意，基於使用借貸關係而有權占有（其中F建物原為噴水池，後雖改建為涼亭，惟仍延續原造景觀賞之用途，為原占有權源所及）；附圖編號C、D、E部分，則為沈邱四妹出資興建，伊為沈邱四妹之繼承人因繼承使用借貸契約而有權占用。退步言，縱認本件不存在明示使用借貸關係，惟由被上訴人長期容忍系爭建物及地上物占用系爭土地，甚至自己亦有收取部分建物之租金等情，足徵雙方間亦存在默示使用借貸關係。又被上訴人起訴請求拆除系爭建物及地上物有違誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人魏沈双妹：對於被上訴人訴請拆除系爭建物及地上物無意見（見本院卷二第343頁）。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第431至432頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠被上訴人於64年1月7日以繼承為原因，自父親沈鳳磊處登記取得000地號土地，於79年12月27日以贈與為原因，自母親沈邱四妹處登記取得000地號土地之所有權（見原審卷第131、132頁土地登記第一類謄本）。

㈡000地號土地上有如附圖所示編號A部分磚造建物含雨遮（面積233平方公尺，下省略記載雨遮）、編號B1部分鋼鐵造建物（面積357平方公尺）及編號F部分涼亭（面積11平方公尺）。000地號土地上有如附圖所示編號B2部分鋼鐵造建物（面積31平方公尺）、編號C部分鋼鐵造建物含雨遮（面積249平方公尺，下省略記載雨遮）、編號D部分雨遮（面積17平方公尺）、編號E部分水塔（面積6平方公尺）（見原審卷第85頁土地複丈成果圖）。

㈢如附圖所示編號A、B1、B2建物約於59、60年間興建，編號F係59年、60年搭蓋為噴水池，於93年改建為涼亭，編號C建物、D雨遮、E水塔係沈邱四妹分別約於80、90年、58年間興建搭蓋或設置。沈邱四妹（105年2月歿）生前居住在編號A

建物，編號B1、B2、C、D、E則由沈邱四妹出租予他人使用。編號A建物現由沈雲來占有使用，編號B1、B2、C建物、編號D雨遮、E水塔現出租予他人使用，由被上訴人收取租金（見本院卷一第174、218、242頁）。

㈣上開A、B1、B2建物即桃園市○○區○○里00鄰○○00○0號建物（門牌先後整編為桃園市○○區○○里00鄰○○○路0段00巷000弄000號、桃園市○○區○○里00鄰○○路0段000巷00號）未辦理保存登記，房屋納稅義務人為沈邱四妹（見本院卷一第361、365頁戶籍謄本、門牌整編預告通知書、第397至420頁歷年稅籍證明書及課稅明細表）。

五、被上訴人主張兩造共有之系爭建物及地上物無權占用其所有系爭土地，請求上訴人拆除返還土地，魏沈双妹對被上訴人之請求並無意見，沈雲來則以被上訴人非系爭土地所有權人，且伊基於使用借貸關係，有權占用系爭土地等語置辯，茲就兩造爭點審認如下：

㈠被上訴人是否為系爭土地所有權人？

1.000地號土地部分：

000地號土地原為上訴人父親沈鳳磊所有，沈鳳磊於46年5月21日死亡（見本院卷二第194、228頁）後，於64年1月7日以繼承為原因移轉為被上訴人所有（參不爭執事項㈠）。沈雲來雖主張被上訴人當時之法定代理人即兩造母親沈邱四妹在未經伊、魏沈双妹之同意下，將000地號土地所有權移轉登記為被上訴人單獨所有，妨害其他繼承人之所有權，而對被上訴人提起塗銷系爭000地號土地之所有權移轉登記訴訟。惟經原法院以112年度家繼訴字第27號判決駁回，上訴人不服提起上訴，已由本院以114年度家上字第9號判決、最高法院以114年度台上字第1848號裁定駁回上訴確定（見本院卷二第209至225頁）。上開判決既已定讞而有既判力，沈雲來再事爭執，自非有理。

2.000地號土地部分：

000地號土地原為兩造母親沈邱四妹所有，於79年12月27日以贈與為原因移轉為被上訴人所有（參不爭執事項㈠）。沈

雲來雖提出100年8月2日以沈邱四妹名義寄發予被上訴人之存證信函，上載被上訴人未經允許知會擅自登記過戶000地號土地（誤載地號），寄件人近來察覺，望被上訴人10日內自動過戶返還，否則訴之於法等語為憑（見原審卷第139至140頁）。惟為被上訴人否認，並主張因沈雲來早年對外欠債，母親出賣其名下土地並將000地號土地設定抵押貸款代為清償，為補償伊故將000地號土地過戶贈與予伊等語。審酌辦理土地移轉登記，需出具身分證件、印鑑證明，如委由代理人代辦，亦須出具委任書始得辦理，沈邱四妹如未贈與000地號土地予被上訴人，且於100年間發現土地遭移轉而寄發上開存證信函，衡情應會如存證信函所載提起訴訟請求返還土地，始符常理，惟迄至105年2月28日沈邱四妹死亡為止（見本院卷一第361頁），未見沈邱四妹提起訴訟主張權利。兩造於申報沈邱四妹之遺產稅時，遺產稅免稅證明書僅記載系爭建物而未列載000地號土地為沈邱四妹所有（見本院卷二第295頁），亦未見沈雲來提出異議；其雖主張母親沈邱四妹100年間始發現000地號土地遭被上訴人不法過戶，已罹於時效故未提起訴訟云云；惟時效係實體抗辯事由，非不得提起訴訟之理由；況政府每年對土地所有人課徵地價稅，沈邱四妹實無可能自80年起均未收受地價稅繳款書多年而未發現異狀，由此可徵沈雲來上開抗辯為不可採，被上訴人受贈取得000地號土地而為所有權人，足堪認定。

㈡被上訴人請求上訴人拆除系爭土地上如附圖所示編號A、B1、B2、C建物、D、E、F地上物，並返還土地，有無理由？

1.沈雲來抗辯A、B1、B2建物、F涼亭為其出資興建，基於使用借貸關係有權占有系爭土地，是否有據？

⑴被上訴人雖以原稅籍登記之納稅義務人為沈邱四妹（參不爭執事項㈣），據以主張A、B1、B2建物為母親出資興建（見原審卷第61頁）。惟證人黃依錦於本院證述：我有在系爭土地上做水塔，在雞寮旁邊，當時房屋還沒有蓋，就先做水塔，我是作樑、柱；是沈雲來來找我去施作，當時都整地完

成，我幫他立樑柱，張板模、釘甘蔗板，時間約民國50幾年到60年間左右，材料裝潢費也是由他支付等語在卷（見本院卷一第243至244頁）。查未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4條第4項定有明文。是稅捐機關有關未辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之納稅義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕認其為房屋所有權人（最高法院111年度台上字第502號判決意旨參照）。證人黃依錦既證述係沈雲來出資興建A、B1、B2建物，自應認定沈雲來始為該等建物之事實上處分權人。至於F涼亭所在位置於59年、60年間係搭蓋為噴水池，於93年始改建為涼亭（參不爭執事項㈢），改建當時係由沈雲來與母親共同居住於A建物內，其辯稱A建物旁之F涼亭係其改建使用，亦堪信為真。

㈡A、B1、B2建物部分：A、B1、B2建物於59、60年建興當時，000地號土地原所有權人沈鳳磊已死亡（見本院卷二第194、228頁）、000地號土地則為兩造母親沈邱四妹所有（參不爭執事項㈠）。沈雲來出資興建上開建物後，A建物係供全家居住，沈邱四妹於105年死亡後，目前由沈雲來居住使用；B1、B2建物則自建興完成迄今均出租他人收益，目前係由被上訴人收取租金，此為兩造所不爭（參不爭執事項㈢）。審酌沈雲來在父親遺留之000地號土地興建A、B1建物、在母親所有000地號土地興建B2建物後，迄被上訴人提起本件訴訟，期間已歷時47至48年之久，即便自64年被上訴人成年時起算（見本院卷二第169頁），亦歷時43年之久，期間未據土地共有人即被上訴人、沈邱四妹、魏沈双妹提出異議，其等甚至共同居住A建物多年，被上訴人現亦向B1、B2建物承租人收取租金，足可推認沈鳳磊之全體繼承人即兩造及沈邱四妹均同意提供系爭土地作為上開建物之基地，其等間復未約定A、B1、B2建物使用土地之對價，亦未定有使用期限，

堪認被上訴人繼承取得之000地號土地、受贈取得之000地號土地與A、B1、B2建物間，係屬未定期限之使用借貸關係。

⑶F涼亭部分：按所謂從物，乃指非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者而言，此為民法第68條第1項所明文。而所謂常助主物之效用，係指該物就一般交易觀念言之，在客觀上具有繼續性的輔助主物之經濟效用，而居於從屬關係，其本身捨輔助主物之外，不具獨立使用之經濟效用者而言；苟僅所有人在主觀上將某物作為原物之輔助使用，或僅作暫時性之輔助使用者，則非從物（最高法院81年度台上字第1370號判決參照）。查F涼亭係由沈雲來於93年改建（見本院卷二第439頁照片），沈雲來雖主張F涼亭係A建物之從物，惟居住用途之住宅鮮少設置涼亭，客觀上難認涼亭具有繼續性輔助住宅之經濟效用，沈雲來之主張要屬其主觀認知，難認F涼亭客觀上具有繼續性的輔助建物之經濟效用，其主張F涼亭為A建物之從物，為不可採。又沈雲來於93年間將噴水池改建為F涼亭時未獲000地號土地所有權人即被上訴人同意，改建時被上訴人已結婚未共同居住於A建物（見本院卷二第250頁），故難認為其默示同意沈雲來搭蓋而有使用借貸關係存在。

⑷次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求，民法第470條第1項定有明文。沈雲來與被上訴人就A、B1、B2建物坐落之000、000地號土地應有未定期限之使用借貸關係，而沈雲來借用000地號土地興建A建物之目的，既為供住家使用，自以無繼續居住A建物或該建物不堪使用時，始達成借用000地號土地之目的，返還土地期限始為屆至。被上訴人雖主張於母親沈邱四妹105年死亡時借用目的達成應返還土地，惟A建物為沈雲來興建，足可推斷使用目的應至沈雲來無繼續居住A建物時為止，沈雲來既仍居住其內（參不爭執事項㈢），被上訴人復未主張舉證與沈雲來曾約

定土地使用期限至母親死亡時為止，或A建物已不堪使用，依使用借貸目的應認尚未使用完畢，沈雲來基於使用借貸契約應有權占用A建物所在之000地號土地。另B1、B2建物自興建完畢即由沈邱四妹出租予他人收益，目前仍繼續出租而由被上訴人收取租金，可徵建屋出租收益之借貸土地目的亦尚未達成，被上訴人復未主張舉證與沈雲來曾約定土地使用期限至母親死亡時為止，或B1、B2建物已不堪使用，沈雲來基於使用借貸契約自有權占用B1建物所在之000地號土地、B2建物所在之000地號土地。至於F涼亭並非A建物之從物，不足認定沈雲來與被上訴人間有使用借貸關係存在，被上訴人主張沈雲來所有F涼亭無權占用000地號土地，為有理由。

2. 沈雲來抗辯C建物、D雨遮、E水塔為母親沈邱四妹出資興建，沈邱四妹之繼承人繼承使用借貸關係而有權占有000地號土地，有無理由？

C建物、D雨遮、E水塔係沈邱四妹分別約於80、90年、58年間興建搭蓋或設置，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈢），被上訴人主張上開建物及地上物為兩造繼承共有，未據上訴人爭執；而000地號土地則係沈邱四妹於79年12月27日贈與移轉予被上訴人，已認定如前。則被上訴人受贈取得000地號土地隔年即80年間，沈邱四妹即在土地上興建C建物出租他人，其後再於90年間搭蓋D雨遮，併同58年設置之E水塔供C建物承租人使用，迄107年被上訴人提起本件訴訟為止，C建物已存在27年之久，俱未見被上訴人提出異議，其甚且向C建物承租人收取租金(參不爭執事項㈢），依原借貸土地目的即建屋出租收益之目的，可認尚未使用完畢，同上B1、B2建物之說明，兩造共有之C建物、D雨遮、E水塔基於使用借貸契約有權占用上開建物及地上物所在之000地號土地。

3. 上訴人抗辯被上訴人請求拆屋還地係濫用權利，是否可採？

沈雲來所有A、B1、B2建物、兩造共有之C建物、D雨遮、E水塔既有權占用系爭土地，被上訴人請求拆除返還土地即無理由，則沈雲來抗辯被上訴人訴請拆除係權利濫用之爭點，已

無審究必要。至於F涼亭部分，被上訴人既為000地號土地所有權人，其依民法第767條第1項前段及中段規定提起本件排除侵害訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，核屬權利之正當行使，沈雲來本無正當權源得任意占用000地號土地，自不能認被上訴人請求拆除F涼亭返還土地係專以損害沈雲來為目的、或犧牲他方利益以圖利自己之情形，縱因此影響沈雲來現實使用之利益，亦為當然之結果，無從以此評價被上訴人有權利濫用情事。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求沈雲來將坐落000地號土地上，如附圖F部分涼亭（面積11平方公尺）拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就超過前開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將此部分廢棄，改判如主文第2項所示。前開應准許部分，原審為沈雲來敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　林哲賢

法　官　吳靜怡

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　黃麗玲