# 臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第962號

上　訴　人　藍紫綾
訴訟代理人　林時猛律師
被　上訴人　好魚田股份有限公司
法定代理人　黃石堂
訴訟代理人　陳怡妃律師
　　郭子揚律師
　　蔡順雄律師
上　一　人
複　代理人　鄭凱威律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年3月24日臺灣基隆地方法院108年度訴字第198號第一審判決提起上訴，本院於110年5月4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：伊為坐落新北市○○區○○○段○○○段00000○00000○00000地號土地（下合稱○○3筆土地）之共有人，其中00000及00000地號土地應有部分均為32分之29，其中00000地號土地應有部分為48分之45。上訴人無正當法律上權源，以其如原判決附圖（下稱附圖）編號A（面積81㎡）、A1（面積24㎡）、B（面積56㎡）、B1（面積11㎡）及B2(面積7㎡）所示地上物（下稱系爭地上物）占有○○3筆土地之前揭部分（占用部分下稱系爭土地），自民國105年10月31日起至107年10月31日止，因此受有相當於租金新臺幣（下同）5272元之利益，並自107年11月1日起按月受有相當於租金215元之利益，伊則受有同額之損害等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條、第184條第1項前段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭

土地返還予伊及其他共有人全體，及應給付伊5272元，另自107年11月1日起自返還系爭土地之日止，按月給付伊215元（原審為就此上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；被上訴人於原審請求逾前述部分，業受敗訴判決，未據上訴，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭地上物及○○3筆土地於36年7月1日土地總登記時，原屬於相同之人所有，嗣因土地所有權人將系爭地上物轉讓予訴外人江保發，應推定系爭土地所有權人與系爭地上物之受讓人間就系爭土地存有租賃關係（下稱系爭甲租賃關係）。此後，○○3筆土地所有權人即依其間分管協議，長期輪流向系爭地上物之受讓人收取租金。伊嗣於102年10月1日向訴外人陳美照及RICH STEPHEN WHEAT（下稱陳美照等2人）購買系爭地上物而取得事實上處分權，且為保障自身權益，另於102年間與代表系爭土地全部地主之訴外人吳清助就系爭土地簽訂書面租賃契約（下稱系爭乙租賃契約），並非無權占有系爭土地。又被上訴人陸續購買○○3筆土地應有部分，於申請土地登記時，疑由所委任之地政士，不實切結土地並無出租及優先承購權人已放棄優先購買權，藉此剝奪系爭地上物所在○○漁村村民之居住權，該村漁民靠海維生，居住之房屋以石頭堆砌而成，傳統文化將因此而消失，被上訴人本件請求係屬權利濫用，並侵害伊之適足住房權等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於伊部分廢棄。㈡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、兩造不爭執事項為（見本院卷第306至308頁）：

㈠○○3筆土地之00000地號土地、00000地號土地於35年7月11日辦理土地總登記，於36年7月1日完成登記，當時為訴外人吳連木、吳財、吳金鑾、鄭阿進共有（見原審卷一第295、311頁）；00000地號土地於79年11月1日逕分割自同段0000地號土地，當時所有權人為訴外人吳菊、吳旺鏌、陳東波、吳清助、江其火、江其清、江其信（見原審卷一第327至329

頁）。

㈡訴外人何承美於83年9月18日就繼承自訴外人何炎洲之財產即「台北縣○○鄉○○村（現改制為新北市○○區○○里○○○街00號（下稱○○00號）」與訴外人潘柏勳（原名潘明章）及黃山紘簽訂土地房屋買賣契約，將○○00號以50萬元出售予潘柏勳及黃山紘（見原審卷一第155、147至153頁）。

㈢潘柏勳、黃山紘於94年12月16日將○○00號，以70萬元出售予陳美照等2人（見原審卷一第143至145頁）。

㈣被上訴人於101年9月6日因買賣登記取得○○3筆土地應有部分各4分之1，嗣陸續增加取得應有部分比例，現已取得之應有部分依序為00000地號土地32分之29、00000地號土地32分之29、00000地號土地48分之45（見原審卷一第225至291頁）。

㈤上訴人於102年10月1日向陳美照等2人購買○○00號全棟房屋（見原審卷一第131至137頁），並於本件訴訟起訴前取得系爭地上物之事實上處分權，以之占有○○3筆土地如附圖A、A1、B、B1、B2部分之系爭土地。

㈥上訴人於107年7月2日以「為支付受取權人陳祈財、吳清助及吳彬誠等3人，106年度及107年度關於門牌號碼為新北市○○區○○街00號全棟基地及附連圍繞土地內使用基地租金費用（詳如附件催告函及收執影本），清償地在鈞院轄區，受取人等3人遲延受領。」為提存原因及事實，向臺灣基隆地方法院提存所提存6000元（見原審卷一第157頁）。

㈦新北市政府稅捐稽徵處之108年5月3日房屋稅籍證明書記載○○00號（面積52.8㎡）為土竹造（土磚混合造）之房屋，房屋稅自41年1月起課，折舊年數為63年，納稅義務人為江保發（見原審卷一第81頁）。

㈧系爭土地如為出租，依土地法第97條之規定，其租金自105年10月31日起至107年10月31日止為5272元，自107年11月1日起每月為215元。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意以本院109年12月29日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第308頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地返還予被上訴人及其他共有人全體，有無理由？

1.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條定有明文。而以無權占有為原因，請求排除侵害及返還所有物之訴，該物如係原告所有，被告以非無權占有為抗辯者，應就其取得占有係有正當權源之事實為證明。

2.被上訴人於101年9月6日因買賣登記取得○○3筆土地應有部分各4分之1，嗣陸續增加取得應有部分比例，現已取得之應有部分依序為00000地號土地32分之29、00000地號土地32分之29、00000地號土地48分之45，並兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈣），堪認被上訴人為○○3筆土地之共有人，上訴人雖以前揭情詞，辯稱：伊非無權占有系爭土地云云，惟被上訴人予以否認。依照前揭說明，應由上訴人就其正當占有系爭土地之權源舉證證明。經查：

⑴系爭甲租賃關係是否存在？

①按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項定有明文。

②上訴人辯稱：系爭地上物及○○3筆土地於36年7月1日土地總登記時，原屬於相同之人所有，嗣因土地所有權人將系爭地上物轉讓予江保發，應推定系爭甲租賃關係存在云云，無非以：系爭地上物建造之初是以石頭堆砌，供放置農、漁器具，並無屋頂，嗣由土地所有權人整建為可供人居住之石頭屋為據。惟按地上物之原始取得，係指出資建築地上物，不基於他人既存權利，而獨立取得地上物所有權而言。上訴人自陳：並無證據顯示系爭地上物為何人出資建築等語（見本院卷第596頁第24列），乃空言辯稱：系爭土地與系爭地上物原同屬一人所有云云，更難認可採。

③上訴人雖另辯稱：系爭地上物以石頭堆砌而成，初無屋頂，僅為土地之定著物，依附合之規定，屬於土地所有權人所有云云。惟系爭地上物原為○○00號，房屋稅自41年1月起課，為土竹造即土磚混合造之房屋（見兩造不爭執事項㈦），與上訴人所稱：系爭地上物初以石頭堆砌而成云云，已有不符。且按土地上之定著物，乃獨立於土地之不動產，二者各為權利客體，與動產因附合而為不動產之重要成分，僅有土地之單一權利客體有別。上訴人所辯：定著物依附合規定歸屬土地所有權人，而與土地為同一人所有，應有誤會。且動產如附合而成為土地之重要成分，即尚無地上物所有權之存在，亦無民法第425條之1所定：「土地上之房屋同屬一人所有」之情形，自無該條適用。上訴人據此辯稱：○○3筆土地與系爭地上物原屬一人所有，嗣因轉讓而異其歸屬，應推定有系爭甲租賃關係存在云云，要非可採。

④上訴人又辯稱：○○3筆土地所有權人依其間分管協議，長期輪流向系爭地上物之受讓人收取租金云云，並提出收據為證（見原審卷一第117至127頁），另聲請通知證人葉貴嫻、江芠萍到庭為證。惟按私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責

（最高法院47年台上字第7784號判例參照）。本件被上訴人爭執前揭收據真正，即應由上訴人舉證證明其真正。經查：

A、證人葉貴嫻證稱：伊住○○街00號，有看過原審卷一第127頁的相關收據，也曾看過陳祈財一戶一戶進入村內房屋，伊認為陳祈財應該就是地主，就攔下來問是否在收地租，及請陳祈財到伊家裡來收地租。但陳祈財說伊的地租不是他來收，是由住在○○的地主收等語（見本院卷第396至401頁）；江芠萍證稱：○○街00號是伊祖先傳下來的房子，每年都有人來收租金，吳菊收一年，另一年由吳旺鏌、陳自在、吳清助來收，103年是訴外人吳彬誠來收租，都是收取現金，最近一次是陳祈財於104年來收租，伊剛好有看到等語（見本院卷第401至409頁），查無隻字片語涉及前揭證據係由有權製作人製作，尚無從證明各該收據真正。此外，上訴人所舉其他證據，亦均不能證明該等收據為真，要難據之認定上訴人所辯可採。

B、觀諸前揭收據內容，顯示：何炎洲於76年9月30日向吳菊繳納76年度土地使用費500元；於77年11月15日向陳東波及訴外人江保全繳納77年度建地租金400元；於78年12月25日則向吳旺鏌繳納78年度建地租金500元；於79年12月11日向吳菊繳納79年度土地使用費700元；於81年11月27日向吳菊繳納81年度土地使用費1000元；於82年12月11日向陳東波繳納82年度土地使用費1000元；潘柏勳曾向吳旺鏌繳納83年至94年每年2000元之土地使用費合計2萬元；吳清助於102年10月15日曾向上訴人收取3000元土地使用費；陳祈財於104年9月20日向上訴人收取土地使用費3000元等情。其等歷次收取金錢之名目，或為租金，或為土地使用費，並非一致；收取之年度為76

至79年、81至94年、102年及104年，至於80年、95至101年是否均有收取？則乏證據證明；又單一年度多係由一人收取，僅有77年是由二人為之，顯非固定週期輪替，核與上訴人所辯：○○3筆土地由全體共有人分管，地主輪流收取租金之情不符，要難據之認定系爭土地所有權人與系爭地上物之受讓間存有系爭甲租賃關係。

C、葉貴嫻另證稱：伊從來沒有繳過地租，因為伊不知道要給誰等語（見本院卷第397頁第22列）；江芠萍亦證稱：伊不知道何人開始收租，如何輪流收租，是舊地主規定，伊母親有跟伊說，就這樣傳下來等語（見本院卷第404頁）。可知葉貴嫻及江芠萍係偶然而片段的知悉陳祈財或有其他人曾經前來○○街收取所謂租金，但就收取之人是否確有代理土地全體共有人之權限？並未親見親聞而知其詳情。準此，更不能憑其等證述，認定系爭地上物與系爭土地原同屬相同之人所有，且嗣因轉讓異其歸屬，而存有系爭甲租賃關係，並始由吳菊、陳東波、江保全、吳旺鏌、吳清助及陳祈財等人依系爭甲租賃關係，逐年收取租金。

D、再查，吳旺鏌曾於101年9月3日就00000、00000地號土地應有部分4分之1；吳彬誠則於104年2月6日就00000、00000地號土地應有部分4分之1；訴外人陳振旺、陳國成、陳國基及陳祈財另於105年6月8日就00000、00000地號土地應有部分各8分之1；訴外人陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸及陳秀梅續於105年6月24日就00000地號土地應有部分6分之1；訴外人許文宏、許淑如則於105年8月間各就00000、00000地號土地應有部分8分之1；訴外人吳鄒瑞花於105年10月25日就00000、00000地號土地應有部分32分之1，分別向新北市瑞芳地政事務所

申請所有移轉移轉登記，其等均聲明「土地並無出租」等情，有土地登記申請書附卷可稽（見原審卷一第403至468頁），參酌陳美照等2人就系爭地上物與潘伯勳及黃山紘於94年12月6日簽訂房屋買賣契約書，亦約定「房屋基地：本約房屋使用之土地由甲方（按即陳美照等2人）另向土地權利人承租」等語（見原審卷一第143頁），可知當時系爭地上物使用系爭土地需另與土地所有權人洽談租約。凡此，均與上訴人辯稱：系爭甲租賃關係於36年7月1日土地總登記時即存在之情不合。至上訴人空言懷疑受委任辦理前揭土地所有權移轉登記之地政士不實切結土地並無出租云云，並未舉證以實其說，已難採信。且本件實不能排除吳菊、陳東波、江保全、吳旺鏌、吳清助及陳祈財未經共有人全體同意而自行向土地占有人收取金錢之可能，縱渠等有收取租金之事實，亦難認上訴人所辯系爭甲租賃關係存在乙節為真。

⑵上訴人是否與吳清助簽訂系爭乙租賃契約？是否因此而有權占有系爭土地？

①上訴人辯稱：伊依系爭甲租賃關係存在而有權占有系爭土地，嗣為保障自身權益，另於102年間與代表系爭土地全部地主之吳清助，就系爭土地簽訂系爭乙租賃契約云云，固提出土地租賃契約書為證（見原審卷一第347頁），然被上訴人亦否認該文書之真正。上訴人就系爭乙租賃契約之真正，未能舉證以實其說，自不能據之為上訴人有利之認定。準此，上訴人據系爭乙租賃契約辯稱有權占有系爭土地云云，即不足取。

②且查，系爭乙租賃契約書僅記載：「出租人土地所有權人吳清助」等語，未見吳清助代理全部共有人與上訴人簽訂租賃契約之意旨，亦未見所謂地主分管○○3筆土地而輪流收租之情事，尚難遽以此認吳清助有代理全體

共有人簽訂租約情事。參酌上訴人僅提出吳清助於102年10月15日，吳彬誠於103年8月16日，陳祈財於104年9月20日分別向其收取租金3000元之收據（見原審卷一第125至127頁），且於107年7月2日僅以支付陳祈財、吳清助及吳彬誠等3人106年度及107年度關於系爭土地租金費用為由向臺灣基隆地方法院提存所提存6000元（見原審卷一第157頁）；於107年12月26日寄發存證信函，亦僅催告陳祈財、吳清助及吳彬誠收取租金（見原審卷一第159至167頁、本院卷第381至389頁），均非以○○3筆土地全體共有人為出租人。可認上訴人所辯：吳清助代表全部地主就系爭土地與伊簽訂系爭乙租賃契約乙節，並非事實，不能採信。據此，縱認吳清助曾與上訴人簽訂系爭乙租賃契約，該契約亦不能拘束○○3筆土地全體共有人，亦不能使上訴人對被上訴人取得占有系爭土地之正當權源。

3.被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物返還系爭土地是否為權利濫用？是否違背誠實信用原則？是否侵害上訴人依經濟社會文化權利國際公約第11條受保障之居住權？

⑴按民法第148條第1項係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例參照）。又按公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約（下合稱兩公約）所保障之適足住房權，非賦予可未合法占用他人財產之權利，或使其取得對抗合法權利之資格（最高法院109年度台上字第1181號判決意旨參照）。

⑵本件被上訴人為○○3筆土地之共有人，其訴請無權占有該土地其中系爭土地之上訴人拆除系爭地上物並返還土地予共有人全體，得以維護提昇○○3筆土地之交易及使用價值，顯非以損害上訴人為其主要目的，此不因上訴人將因此而喪失系爭地上物之事實上處分權，並導致無法繼續

居住使用系爭地上物，即謂被上訴人為權利濫用。至上訴人懷疑被上訴人委任地政士不實切結○○3筆土地無出租，及優先購買權人已放棄優先承購權乙節，並未舉證以實其說，不能採信，上訴人以此辯稱被上訴人陸續取得○○3筆土地而請求伊拆除系爭地上物，返還系爭土地及相當於租金之不當得利為權利濫用云云，顯難謂有據。又上訴人所辯系爭甲租賃關係，難認存在，已如前述，其既無權占有系爭土地，即不得因兩公約保障適足住房權即限制被上訴人合法請求上訴人拆除系爭地上物及返還土地予全體共有人之權利。綜此，上訴人辯稱：被上訴人行使權利有權利濫用之情形，並侵害其適足住房權云云，核屬無據。

㈡被上訴人依第179條、第184條第1項前段規定，請求上訴人給付5272元，及自107年11月1日起自返還系爭土地之日止，按月給付215元，有無理由？

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。而占用他人之土地，依社會通常觀念可獲得相當於租金之利益，並致所有權人無法就土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

2.上訴人於102年10月1日向陳美照等2人購買○○00號全棟房屋，而於本件訴訟起訴前，取得系爭地上物之事實上處分權，以之占有系爭土地，然無占有之正當權源，已認定如上。又系爭土地如為出租，依土地法第97條規定，被上訴人依其應有部分之比例得收取之租金，自105年10月31日起至107年10月31日止為5272元，自107年11月1日起每月為215元，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈤、㈧），堪信為真。據此，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付5272元，及自107年11月1日起自返還系爭土地日止，按月給付215元之相當於租金之不當得利，即屬有據。又被上訴人依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求本院就此

擇一為其有利之判決（見本院卷第138頁），而其既得依民法第179條規定為請求，則有關同法第184條第1項前段部分，爰不再予以審究，附此敘明。

五、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將系爭土地返還予伊及其他共有人全體，並給付伊5272元，另自107年11月1日起自返還系爭土地之日止，按月給付伊215元，核屬正當，應予准許。從而，原審就此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，附此敘明。

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　　110　　年　　5　　月　　18　　日

民事第十五庭

審判長法　官　方彬彬

法　官　沈佳宜

法　官　周群翔

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　秦千瑜