臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第577號

上　訴　人　吳宗原

訴訟代理人　吳啓孝律師

　　嚴逸隆律師

被 上訴 人　有得學校財團法人

0000000000000000

法定代理人　謝文卿

訴訟代理人　謝錫福律師

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年2月25日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第323號第一審判決提起上訴，本院於115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地如附圖所示編號A（面積一千零一十四平方公尺）、B（面積零點三平方公尺）、C（面積一平方公尺）、C-1（面積十平方公尺）、C-2（面積零點三平方公尺）、D（面積七平方公尺）、D-1（面積四平方公尺）之地上物拆除騰空，並將前開土地返還予上訴人及其他全體共有人。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

經查上訴人於民國114年3月25日上訴聲明求為命被上訴人拆除桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物，並將系爭土地返還予全體共有人（見本院卷第13頁）。嗣於115年4月28日變更聲明為被上訴人應將系爭土地如附圖所示編號A、B、C、C-1、C-2、D、D-1之地上物（下稱系爭地上物）拆除騰空，並將前開土地返還予上訴人及其他全體共有人（見本院卷第389頁），核屬不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，依民事訴訟法第256條規定，應屬合

法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，被上訴人無法律上之權利占用該土地，並在其上設置系爭地上物，已妨礙共有人所有權之行使。爰依民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請求被上訴人應將系爭地上物拆除回復原狀，並將系爭土地騰空返還予全體共有人。

二、被上訴人則以：訴外人即上訴人之父吳運光、金裕豐有限公司（下稱金裕豐公司，法定代理人為吳朱智惠）於桃園市○○區○○段000○000地號土地上興建桃園市○○區○○○路000號建物（整編前為○○區○○○○000巷11號，下稱系爭建物）後，訴外人吳運豐代理吳運光、吳朱智惠代表金裕豐公司，於107年8月1日將系爭建物及000、000地號土地出租予被上訴人，並將系爭土地無償提供被上訴人作為停車場使用至上開租約終止時，兩造間就系爭土地已成立使用借貸契約。是上訴人之請求，自屬無據等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭土地如附圖所示系爭地上物拆除騰空，並將系爭土地返還予全體共有人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實（見本院卷第111至112頁）：

㈠上訴人為吳運光之子，上訴人於113年1月24日以分割繼承為原因，登記取得系爭土地應有部分10,000分之5,264，而為系爭土地之共有人。

㈡金裕豐公司、吳運光分別與被上訴人於107年8月1日簽署租賃契約，約定被上訴人向金裕豐公司、吳運光承租系爭建物，該租賃契約記載：（基地坐落：○○區○○段000、000地號等2筆，下稱系爭租約）等語，雙方並於108年11月26日簽署租賃契約（延長租期）協議書（下稱系爭協議書）。

㈢系爭土地現為被上訴人供停車場占有使用中。

五、得心證之理由：

㈠被上訴人占有系爭土地，有無正當權源部分：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。上訴人主張其為系爭土地共有人，被上訴人無權占有系爭土地等語，被上訴人否認之，則依上說明，被上訴人即應舉證證明其為有權占有。

2.系爭土地相鄰○○○路即000-0地號土地，○○○路之另側為000、000地號土地，被上訴人所屬有得雙語中小學部分校地則坐落於000-0、000、000-00、000、000-0地號土地，為被上訴所自陳（見原審卷第47頁），復為上訴人所不爭執，並有地籍圖謄本影本可稽（見原審卷第53頁）。經查：

⑴系爭土地於66年6月13日登記共有人為吳運光即上訴人之父、吳運豐即吳運光之兄、訴外人劉守進，劉守進死亡後，其繼承人出賣其應有部分與被上訴人，嗣經輾轉讓與，於107年6月5日登記共有人為吳運光、吳運豐、被上訴人、訴外人謝一弘（見原審卷第115、117、121至122頁），吳運豐嗣於111年1月19日將其應有部分贈與其配偶吳朱智惠（見原審卷第127頁）。吳運光於110年10月11日死亡後，由上訴人於113年1月24日繼承取得應有部分。吳朱智惠於111年1月19日死亡後，於113年2月15日由其繼承人分割繼承取得應有部分（均見原審卷第129頁）。

⑵吳運光與吳運豐為000、000地號土地共有人（見原審卷第137至141頁），於84年間於000、000地號土地上興建系爭建物，以吳運光及金裕豐公司為起造人，有使用執照影本可憑（見原審卷第55頁）。上訴人目前亦為000、000地號土地共有人（見原審卷第155、183頁）。吳運光及金裕豐公司於87年將系爭建物出租訴外人龍和餐廳股份有限公司經營餐廳使用，該公司於100年解散後，由訴外人龍閣餐廳股份有限公司（下稱龍閣公司）繼續經營龍閣餐廳（見原審卷第57至58

頁）。龍閣公司於107年結束營業並通知出租人，吳運光及金裕豐公司法定代理人吳朱智惠乃商請被上訴人租用000、000地號土地，並由地政士即證人劉鳳美撰擬租約，由吳運光、金裕豐公司與被上訴人於107年8月1日訂立系爭租約與協議書，均為兩造所不爭執。

3.系爭土地現由被上訴人占有供停車場使用，系爭地上物係由被上訴人設置使用等節，有本院115年1月27日勘驗程序筆錄、附圖、現場照片、被上訴人民事陳述意見狀可稽（見本院卷第237至242、247、273至279、291頁），並經證人即被上訴人主任謝一正、證人即被上訴人法定代理人前秘書謝一弘於本院證述明確（見本院卷第198至199、203頁），堪以認定。被上訴人雖辯稱：系爭土地共有人吳運豐、吳運光於107年5月14日與伊約定，將該土地無償提供伊作為停車場使用至系爭租約終止時，雙方就系爭土地已成立無償使用借貸之法律關係云云，並以證人謝一正、謝一弘於本院之證述，及證人即地政士劉鳳美於另案之證述為憑。然查：

⑴證人謝一正雖於本院證述：107年5月14日吳運光回國時，吳運豐夫妻、吳運光夫妻、被上訴人法定代理人及伊有一同在龍閣餐廳聚會，吳運豐於該日係帶吳運光夫妻來瞭解已經談好系爭租約之事，並詢問吳運光之意，吳運光因長年在國外，則表示由吳運豐決定，被上訴人法定代理人有詢問龍閣餐廳對面停車場土地如何處理，吳運豐表示在系爭租約存續期間供被上訴人免費使用，但要求被上訴人不要讓人倒垃圾於該土地上，伊在該日並不知悉謝一弘為系爭土地之共有人等語（見本院卷第197至199頁）。證人謝一弘於本院證稱：被上訴人在系爭土地對面，吳運豐夫妻有要求被上訴人法定代理人要顧好系爭土地，107年7月16日系爭租約點交租賃物時，吳運豐夫妻有向被上訴人法定代理人再次強調將系爭土地顧好之意，被上訴人法定代理人則當場表示同意等語（見本院卷第202至203頁）。惟依系爭租約及系爭協議書所示（見原審卷第63至77、83頁），可知上開契約係由被上訴人

先後於107年8月1日、108年11月26日分別與金裕豐公司、吳運光簽署，並約定租賃期間自107年8月1日開始，且該等契約內僅有約定系爭建物租賃之權利義務關係，均未提及系爭土地等情。則證人前開證述系爭土地共有人吳運光、吳運豐與被上訴人於107年5月14日協議無償使用系爭土地、於107年7月16日點交土地等節，顯與系爭租約與系爭協議書成立之時間不符，況若系爭土地係因被上訴人承租系爭建物而經吳運光、吳運豐同意於系爭租約存續期間無償使用，則何以系爭租約及系爭協議書對總面積達1,090平方公尺之系爭土地如何使用等重要事項，竟未載明於該等契約內，顯不合常理，已難認可取。復佐以107年間系爭租約簽立時，系爭土地之共有人為吳運光（應有部分4,834/10,000）、吳運豐（應有部分4,350/10,000）、被上訴人（應有部分6/120）及謝一弘（應有部分316/10,000），迄108年6月24日該土地之共有人始變更為吳運光（應有部分5,264/10,000）、吳運豐（應有部分4,736/10,000）等情，有土地登記簿、地籍異動索引、系爭土地登記第一類謄本可參（見原審卷第113至135頁）。是系爭土地於107年間之共有人除吳運光、吳運豐外，另尚有被上訴人及謝一弘，吳運光、吳運豐之應有部分合計固已逾三分之二，然系爭土地無償借貸予被上訴人使用一事，既涉及謝一弘對於系爭土地之共有權益，吳運光、吳運豐與被上訴人商議時，又豈有可能完全未提到其餘共有人之事，此實與常情有違。從而，本院審諸證人謝一正、謝一弘均為被上訴人法定代理人謝文卿之子，所證系爭土地與共有人間有無償使用借貸關係乙節，既有前述與客觀證據資料不符且有違常情之處，亦無提出任何證據以供本院調查審認，是其等此部分所證，尚難為有利被上訴人之認定。

⑵證人劉鳳美固於另案中證稱：原先是吳朱智惠說龍閣餐廳要結束營業，她想將餐廳出租給被上訴人，要伊擬一份租約，後來她與吳運豐來伊事務所，謝文卿也有到場，伊協助簽立20年的租約，簽約後吳運豐跟謝文卿說餐廳對面以前龍閣餐

廳的停車場不用錢，要謝文卿幫忙管理好；當時雙方的意思是土地包含建物全部出租給被上訴人，前面的土地也由被上訴人代管等語（見原審卷第237至241頁）。是證人劉鳳美僅為受委任撰擬系爭租約之事，並係於簽約後始聽聞吳運豐、謝文卿討論系爭土地等情，顯未親身見聞被上訴人為何占有系爭土地之洽商過程，且外觀為管理不動產之行為，其所涉原因甚多，尚難憑以認定系爭土地共有人係與被上訴人間成立無償之使用借貸契約。再者，依據證人劉鳳美與吳運豐之女吳卓映於111年9月間之對話所示，吳卓映與劉鳳美討論系爭土地稅金負擔之事時，曾表示謝文卿希望在系爭租約上增加系爭土地，即一併承租系爭土地之意，有對話紀錄為憑（見本院卷第174至175頁）。益證若被上訴人果有證人劉鳳美所稱無償使用系爭土地之權限，證人劉鳳美何需再幫忙被上訴人轉達就系爭土地另立租約之必要。則證人劉鳳美上開證詞無從作為被上訴人曾就系爭土地與該土地共有人成立使用借貸契約之證明。

⑶至被上訴人另主張：系爭土地於龍閣餐廳租賃時，即有免收租金15日、租賃期間係無償使用系爭土地等情事，可證本件確係以相同模式承租系爭建物，及無償使用系爭土地云云，並提出金裕豐公司、吳運光與龍閣餐廳簽署之租賃契約為證（見本院卷第397至403頁）。然上開租賃契約之承租人、租賃期間、租金、租賃契約條款與系爭租約均不相同，亦無從徒憑該等租賃契約認定斯時如何約定系爭土地使用之事，自難以此為有利被上訴人之認定。

4.綜上，被上訴人並未舉證證明占有系爭土地有何正當權源。故上訴人主張被上訴人係無權占有系爭土地，即屬有據。

㈡上訴人依據民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予全體共有人，是否有理由部分：

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、中段、第821條分別定有明文。查上訴人為系爭土地之共有人，被上訴人占用系爭土地並設置系爭地上物，並無合法權源，均認定如前，則上訴人依民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請求被上訴人將系爭土地上之系爭地上物拆除騰空，並將系爭土地返還予上訴人及其他全體共有人，洵屬有據。

六、綜上所述，上訴人依據民法第767條第1項前、中段、第821條規定，請求被上訴人將系爭土地上之系爭地上物拆除騰空，並將系爭土地返還予上訴人及其他全體共有人，核屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　高明德

法　官　溫祖明

正本係照原本作成。

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　　7　　月　　28　　日

書記官　林虹雯