臺灣高等法院民事判決

115年度上字第131號

上　訴　人　戴阿季

訴訟代理人　王嘉斌律師

被　上訴人　鐘錦昌

000000000000000000

訴訟代理人　顏世翠律師

　　焦郁穎律師

　　陳芊妤律師

被　上訴人　盧碧娟

訴訟代理人　陳怡文律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國114年6月11日臺灣宜蘭地方法院113年度重訴字第72號第一審判決提起上訴，本院於115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人盧碧娟應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分，面積0.19平方公尺之圍籬、編號B部分，面積60.60平方公尺之1樓鐵皮雨遮、編號C1部分，面積291.26平方公尺之2樓紅色鐵皮屋、編號C2部分，面積58.08平方公尺之1樓藍色鐵皮屋、編號D部分，面積2.14平方公尺之鐵柱拆除，並該部分土地返還予上訴人及其他共有人。

三、上訴人之其餘上訴駁回。

四、第一審、第二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人盧碧娟負擔百分之六十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊為坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分為1/4、被上訴人盧碧娟（下以姓名稱之）亦為系爭土地之共有人，應有部分為1/4。伊於民國88年5月15日與被上訴人鐘錦昌（下以姓名

稱之，與盧碧娟合稱被上訴人）簽立租賃契約（下稱甲租賃契約），約定伊將系爭土地出租予鐘錦昌使用，租期自88年5月15日起至94年5月15日止，每年租金為新臺幣（下同）15萬元，每年5月15日前給付1年租金，並收取10萬元押租金。被上訴人原為夫妻關係，於113年4月1日兩願離婚。鐘錦昌向伊承租系爭土地後，被上訴人共同出資搭建如宜蘭縣宜蘭地政事務所113年10月29日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分，面積0.19平方公尺之圍籬（下稱編號A部分）、編號B部分，面積60.60平方公尺之1樓鐵皮雨遮（下稱編號B部分）、編號C1部分，面積291.26平方公尺之2樓紅色鐵皮屋（下稱編號C1部分）、編號C2部分，面積58.08平方公尺之1樓藍色鐵皮屋（下稱編號C2部分）、編號D部分，面積2.14平方公尺之鐵柱（下稱編號D部分，與編號A、B、C1、C2部分合稱系爭地上物）作為營業使用，甲租賃契約因租期屆滿後而消滅，依甲租賃契約第6條約定，鐘錦昌負有回復原狀義務，應將系爭地上物予以拆除，爰選擇合併依甲租賃契約第6條約定、民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求鐘錦昌將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人；另依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求盧碧娟將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。至原審駁回上訴人請求被上訴人給付相當於租金之不當得利部分，未據上訴人提起上訴，不在本件審理範圍，茲不贅述。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人及其他共有人。

二、鐘錦昌則以：伊與上訴人簽訂甲租賃契約後，於92年間因政府計畫將道路拓寬，系爭土地之其他地主發現上訴人私自將系爭土地出租，要求重新簽訂租約，伊於此時始知悉系爭土地並非上訴人單獨所有，伊於92年12月23日與上訴人及訴外

人即系爭土地之其他共有人黃得村、黃傳益（下分別以姓名稱之，合稱黃得村等2人，系爭土地其餘共有人以黃得村等2人為出名人）重新簽訂土地租賃契約書（下稱乙租賃契約），租期自93年4月1日至96年3月31日止，租賃標的及租金與甲租賃契約相同，上訴人及黃得村等2人各分得租金5萬元，伊均有按時給付。被上訴人於93年8月17日因拍賣取得系爭土地之應有部分各1/8，扣除因系爭土地每年需支付之地價稅1萬2,000元、土地維護費用6,000元後，兩造及黃得村等2人每年各自可分得租金為3萬3,000元【(150,000元-12,000-6,000)X1/4】，乙租賃契約之租期屆滿後，未重新簽訂新的租賃契約，然伊仍繼續使用系爭土地，上訴人未表示反對之意思，視為不定期租賃契約（下稱系爭不定期租賃契約），系爭地上物因年久失修不斷漏水，無法繼續營業，伊於110年10月間繳納最後1次租金，系爭不定期租賃契約於111年9月30日合意終止，甲租賃契約因重新簽訂乙租賃契約而失效，上訴人不得再依甲租賃契約向伊請求拆除系爭地上物。編號A、B、C1、D部分係於93年間興建，當時被上訴人為夫妻關係，未約定分別財產制，收入與支出同享，由盧碧娟掌管財務，伊的認知因當時財務由盧碧娟管理，應係由盧碧娟出資搭建。縱認編號A、B、C1、D部分為被上訴人共同出資搭建，依系爭地上物之稅籍資料登記所有權人為盧碧娟，伊亦已將編號A、B、C1、D部分之事實上處分權贈與盧碧娟，系爭地上物之事實上處分權人為盧碧娟，應由盧碧娟負責拆除系爭地上物等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、盧碧娟則以：上訴人與鐘錦昌於88年5月15日簽立甲租賃契約，上訴人同意鐘錦昌使用系爭土地，於90年至93年間，因道路拓寬，上訴人以外之系爭土地其他共有人均表示不同意鐘錦昌使用系爭土地，鐘錦昌始知悉系爭土地為共有，當時鐘錦昌有意改建，遂與系爭土地其他共有人協議同意鐘錦昌得改建鐵皮屋作為經營名產店之用。嗣被上訴人經法院拍賣

取得系爭土地之應有部分各1/8，鐘錦昌再以被上訴人之共同帳戶出資興建編號A、B、C1、D部分經營名產店，並於該處設立「洋洋名產城（地址宜蘭縣○○鄉○○路0段000號，統一編號00000000）」之商號（下稱系爭商號），由鐘錦昌擔任系爭商號負責人。鐘錦昌於96年間雖將系爭土地之應有部分1/8贈與伊，惟系爭地上物仍由鐘錦昌繼續管理使用，其後，因鐘錦昌外遇，被上訴人於113年4月1日協議離婚，鐘錦昌始表示系爭地上物全部歸屬予伊，伊於113年4月間始取得系爭地上物之事實上處分權。編號A、B、C1、D部分係於93年間興建，編號C2部分於70至80年間興建，系爭地上物存在於系爭土地上迄今逾20至30年之久，可見甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿後，系爭土地之其他共有人均同意系爭地上物繼續占用系爭土地，並已成立默示分管契約。又上訴人明知系爭不定期租賃契約存在，仍提起本件訴訟，有權利濫用之情事等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人、黃傳益、黃鎮義、黃金池、黃素玫、呂黃雪惠、盧碧娟、黃鳳上、黃秀鳳、黃秀戀、黃秀菊、楊傑、謝雨珊、黃光志、黃光佑為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示（原審卷第45至51頁）。

附表：

編號	姓名	應有部分比例
1	上訴人	1/4
2	黃傳益	4/60
3	黃鎮義	3/60
4	黃金池	3/60
5	黃素玫	3/60
6	呂黃雪惠	1/60
7	盧碧娟	1/4

8	黃鳳上、黃秀鳳、黃秀戀、黃秀菊	公同共有1/4
9	楊傑	1/60
10	謝雨珊、黃光志、黃光佑	公同共有1/4

㈡被上訴人於79年4月8日結婚，113年4月1日離婚，於婚姻存續期間未另行約定夫妻財產制。被上訴人於93年8月17日經法院拍賣購買取得系爭土地之應有部分各1/8，鐘錦昌於96年5月14日將系爭土地之應有部分1/8贈與盧碧娟，並於同年月18日移轉登記完畢（原審卷第47、174頁）。

㈢上訴人與鐘錦昌於88年5月15日簽立甲租賃契約，將上訴人就系爭土地之應有部分1/4出租予鐘錦昌使用，租賃期間自88年5月15日起至94年5月15日止，每年租金為15萬元，每年5月15日前給付1年租金，並收取10萬元押租金，上訴人迄今尚未將押租金歸還鐘錦昌（原審卷第17至21頁）。

㈣系爭土地上現況如附圖所示編號A部分，面積0.19平方公尺之圍籬、編號B部分，面積60.60平方公尺之1樓鐵皮雨遮、編號C1部分，面積291.26平方公尺之2樓紅色鐵皮屋、編號C2部分，面積58.08平方公尺之1樓藍色鐵皮屋、編號D部分，面積2.14平方公尺之鐵柱（原審卷第97至105、125頁）。

㈤編號A、B、C1、D部分興建後，由鐘錦昌設立系爭商號經營名產店，目前營業狀態為未營業，亦未辦理歇業登記；編號C2部分為鐘錦昌獨自出資搭建，原作為鐘錦昌經營棒球場使用。

㈥被上訴人於93年8月17日透過拍賣程序取得系爭土地之應有部分各1/8，甲租賃契約約定每年租金15萬元，本應由兩造及黃得村等2人均分，扣除每年地價稅約1萬2,000元、維護費用6,000元後，上訴人、黃得村等2人每年租金各可分得3萬3,000元，上訴人同意鐘錦昌將15萬元租金分成4份，另同意租金給付日期從4月變更為10月給付，每次預付1年租金（原審卷第343頁）。

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿後消滅，依

甲租賃契約第6條約定，鐘錦昌負有回復原狀義務，應將系爭地上物予以拆除，有無理由？

1.上訴人主張：甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿後消滅，依甲租賃契約第6條約定，鐘錦昌負有回復原狀義務，應將系爭地上物予以拆除云云，鐘錦昌則抗辯：甲租賃契約已因重新簽立新的租約而失效等語。經查，證人黃得村於原審114年4月14日言詞辯論期日證稱：伊沒見過甲租賃契約，因伊就系爭土地之應有部分於92、93年間由鐘錦昌拍賣取得，拍賣後，伊才發現系爭土地上有系爭地上物，但伊都沒有收到租金，鐘錦昌有跟上訴人承租系爭土地，所以伊建議租金要分成4份，伊之兄弟姐妹黃鳳上、黃秀響、黃秀菊、黃樹木、黃秀玉仍保有繼承黃阿松的系爭土地應有部分1/4，由伊出面代收1/4租金。伊記得沒有簽契約書，只有口頭約定將租金分成4份，扣除稅金跟除草費用後，實際上收到租金約3萬2,000元左右，每年有些浮動，通常在礁溪農會以現金交付，並未簽立收據或任何書面資料，鐘錦昌從92年或93年開始繳納租金，伊的印象中大約5年沒有繳等語（原審卷第275至277頁）；證人黃傳益於原審114年4月14日言詞辯論期日證稱：伊忘記是否有見過乙租賃契約，被上訴人先蓋好（指系爭地上物，下同）做生意伊才知情，大約距今10幾年前不到20年前，伊有主動跟鐘錦昌要租金，伊表示系爭土地為共有，如要在系爭土地搭建地上物應繳納租金給伊，之後鐘錦昌每年均有以匯款或現金方式繳納租金，租金均由伊妹妹即訴外人黃素玫收取，伊及其他兄弟姊妹對於租金交給黃素玫亦均無異議，伊的印象中租金大約繳納至4、5年前，被上訴人沒做生意就沒有繳等語（原審卷第284至286頁）；參以上訴人於原審自承：伊同意從93年10月開始將租金15萬元扣除地價稅及除草費用後分成4份，每年伊可分得租金約3萬3,000元左右，鐘錦昌最後1次給付租金應該是在109年，伊認為鐘錦昌繳納之租金僅可使用系爭土地至110年9月30日等語（原審卷第294至295頁）；鐘錦昌於原審進行當事人訊問

時陳稱：92年道路拓寬後，系爭土地其他共有人才知道伊與上訴人簽訂甲租賃契約，伊與系爭土地共有人才於93年4月1日重新簽立乙租賃契約，伊最後1次給付租金大約於110年10月份左右，被上訴人於93年8月16日因拍賣取得系爭土地之應有部分各1/8前，每年租金15萬元分成3份（指上訴人、黃得村等2人），拍賣後15萬元分成4份（指兩造、黃得村等2人），扣除地價稅及除草費用後，每1份應該可以分到3萬3,000元左右等語（原審卷第267至269頁），依證人黃得村等2人之證言，雖無法證明渠等與鐘錦昌曾簽立乙租賃契約之書面文件，然可認定上訴人與鐘錦昌簽訂甲租賃契約後，系爭土地之其他共有人於93年間知悉上訴人將系爭土地出租予鐘錦昌使用，上訴人、鐘錦昌與證人黃得村等2人即口頭協議就系爭土地成立新的租賃契約，並依甲租賃契約所約定每年租金15萬元，扣除地價稅及除草費用後，依系爭土地共有人間應有部分比例按家族分成4份（即兩造、黃得村家族、黃傳益家族），鐘錦昌自93年10月起即按上開分配方式給付租金，準此，甲租賃契約尚未於94年5月15日屆滿前，鐘錦昌已與系爭土地其他共有人成立新的租約。觀諸乙租賃契約之租期自93年4月1日起至96年3月31日止（原審卷第157頁），自96年4月1日起即未再簽立新的租約，為兩造所不爭（本院卷第242頁），鐘錦昌仍持續以系爭地上物占用系爭土地，系爭土地其他共有人未為反對之意思，且鐘錦昌給付租金迄至110年10月間，依民法第451條規定，堪認鐘錦昌與系爭土地其他共有人間已視為成立系爭不定期租賃契約。

2.上訴人雖主張：伊於甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿後，均未再向鐘錦昌收取租金，並撤銷前揭自認等語（原審卷第337頁），惟證人黃得村、黃傳益之證言與上訴人前揭自認內容大致相同，上訴人並未舉證證明伊前揭自認內容與事實不符，且被上訴人復未同意上訴人撤銷前揭自認內容（原審卷第338至339頁），故上訴人仍應受前揭自認內容之拘束。鐘錦昌與系爭土地其他共有人於93年間成立新的租約

取代甲租賃契約，且新的租約已視為成立系爭不定期租賃契約，則上訴人依甲租賃契約第6條約定請求鐘錦昌將系爭地上物拆除，核屬無據。

㈡上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求鐘錦昌將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人，有無理由？

上訴人主張：甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿消滅，縱認本件有成立系爭不定期租賃契約，亦已於111年9月30日合意終止，鐘錦昌應將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人云云。鐘錦昌則抗辯：系爭地上物之事實上處分權人為盧碧娟，應由盧碧娟負責拆除系爭地上物等語。經查，盧碧娟於原審113年12月24日言詞辯論期日證稱：鐘錦昌就其所有編號C2部分，及與伊共同出資編號A、B、C1、D部分業於96年5月14日贈與系爭土地應有部分1/8時，一併將系爭地上物贈與伊，系爭地上物全部是伊所有，伊可全權處理，鐘錦昌將系爭地上物贈與伊後，仍在該處持續經營系爭商號一段時間，約5年至10年前才未經營等語（原審卷第142至144頁）；鐘錦昌於原審進行當事人訊問時陳稱：伊於94年或96年間就將系爭地上物之事實上處分權交付給盧碧娟等語（原審卷第272頁），依上開四之㈡所示，被上訴人係於113年4月1日協議離婚，鐘錦昌於96年5月間將系爭土地之應有部分1/8以贈與方式移轉登記予盧碧娟，同時將系爭地上物之事實上處分權贈與盧碧娟，再經盧碧娟同意由鐘錦昌繼續管理使用系爭地上物，因鐘錦昌對於系爭地上物已無事實上處分權，是上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求鐘錦昌將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人，亦屬無據。

㈢上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求盧碧娟將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人，有無理由？

上訴人主張：甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿消滅，縱

認本件有成立系爭不定期租賃契約，亦已於111年9月30日合意終止，盧碧娟應將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人等語，盧碧娟則抗辯：系爭不定期租賃契約尚未終止，上訴人不得請求伊拆除系爭地上物云云。經查，鐘錦昌於原審進行當事人訊問時陳稱：伊於110年10月間沒有營業後就沒有續租系爭土地，亦未給付系爭土地其他共有人租金等語（原審卷第270頁、272頁），且系爭不定期租賃契約於111年9月30日合意終止，為上訴人及鐘錦昌所不爭（本院卷第242頁），參以證人黃得村於原審證稱：當時要承租系爭土地的人是鐘錦昌，盧碧娟沒有說要承租系爭土地等語（原審卷第276頁），佐以鐘錦昌僅給付租金至110年10月間，依鐘錦昌與系爭土地其他共有人之租約，鐘錦昌得使用系爭土地至111年9月30日止，盧碧娟自承未曾繳納過租金（本院卷第243頁），足認鐘錦昌於96年5月間將系爭土地之應有部分1/8及系爭地上物之事實上處分權一併贈與盧碧娟後，系爭不定期租賃契約之承租人並未同時由鐘錦昌變更為盧碧娟。又盧碧娟於原審自陳：伊未主張系爭不定期租賃契約移轉於伊與系爭土地其他共有人（包含上訴人在內）間等語（原審卷第341至342頁），故本件應無民法第426條之1規定之適用。再者，鐘錦昌於本院審理中陳稱：系爭地上物因年久失修不斷漏水，無法繼續營業而於111年9月30日終止系爭土地之租約等語（本院卷第211至212頁），且盧碧娟於本院審理中陳稱：伊目前未使用系爭地上物，同意由上訴人將系爭地上物拆除等語（本院卷第165頁），顯見盧碧娟亦無意向系爭土地其他共有人承租系爭土地，以供系爭地上物有權占用系爭土地，盧碧娟前開所辯，要無可取。上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求盧碧娟將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予伊及其他共有人，核屬有據。

㈣盧碧娟抗辯伊與系爭土地其他共有人成立默示分管契約，系爭地上物有權占用系爭土地，是否可採？

1.按共有物分管契約，固不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用，最高法院92年度台上字第1999號判決意旨參照。

2.盧碧娟抗辯：編號A、B、C1、D部分係於93年間興建，編號C2部分於70至80年間興建，系爭地上物存在於系爭土地上迄今逾20至30年之久，可見甲租賃契約於94年5月15日租期屆滿後，系爭土地之其他共有人均同意系爭地上物繼續占用系爭土地，並已成立默示分管契約云云。然查，鐘錦昌於93年間與系爭土地其他共有人成立新的租約，系爭地上物即有權占用系爭土地，嗣鐘錦昌於96年5月間將系爭地上物之事實上處分權讓與盧碧娟，且系爭不定期租賃契約於111年9月30日合意終止，業如前述，系爭土地其他共有人多年來未對盧碧娟提出異議，充其量僅能認為單純之沉默，尚難據此認定系爭土地其他共有人已默示同意盧碧娟以系爭地上物占用系爭土地，盧碧娟此部分抗辯，為不足採。

㈤盧碧娟抗辯上訴人明知系爭不定期租賃契約存在，仍提起本件訴訟，有權利濫用之情事，是否可採?

按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。又所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用（最高法院69年度台上字第1079號判決要旨參照）。盧碧娟辯稱：上訴人明知系爭不定期租賃契約存在，仍提起本件訴訟，有權利濫用之情事云云。然查，系爭地上物存在已影響系爭土地之完整性，上訴人基於系爭土地共有人之地位，請求盧碧娟拆除系爭地上物，並返還該部分土地予全體共有

人，尚難認有何違反公共利益或係以損害盧碧娟為主要目的，盧碧娟此部分抗辯，洵無可取。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求盧碧娟將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人及其他共有人，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，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。原審就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

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，附此敘明。

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79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　張婷妮

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

上訴人及盧碧娟如不服本判決，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　　24　　日

書記官　陳盈真