臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第162號

上　訴　人　廖參勝
訴訟代理人　翁顯杰律師
被　上訴人　謝蔡秀戀
　　蔡彩雲
　　魏藍紅棗
共　　同
訴訟代理人　李麗君律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年6月20日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第144號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審先位之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人應自坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編號E1棟所示之建物（鐵皮屋含雨遮等，面積陸佰肆拾伍平方公尺）遷出。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於被上訴人以新臺幣陸拾玖萬元供擔保後得假執行，但上訴人如以新臺幣貳佰零柒萬壹仟參佰元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人於原審依上訴人於民國111年8月4日簽訂切結書（下稱系爭切結書）或民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，擇一請求上訴人將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如桃園市中壢地政事務所鑑測日期113年3月20日土地複丈成果

圖（下稱附圖）編號E1所示部分土地（下稱系爭部分土地）興建之鐵皮建物（含雨遮，面積共645平方公尺，下稱系爭建物）拆除，並將系爭部分土地騰空返還被上訴人及其他共有人全體（原審卷第203頁）。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，被上訴人追加備位之訴，依系爭切結書之約定，請求上訴人自系爭建物遷出（本院卷第246頁），上訴人雖以被上訴人於準備程序已陳明不以系爭切結書為請求，於上訴後卻以系爭切結書追加備位之訴，違反禁反言原則，不同意追加云云（本院卷第246頁），惟被上訴人於原審已提出系爭切結書，主張上訴人承諾自系爭建物遷出，嗣於本院準備程序陳稱先位之訴請求權基礎為民法第767條第1項、第821條，而系爭切結書僅係作為舉證等語（本院卷第117頁），並非拋棄系爭切結書之權利，且其提起備位之訴係基於上訴人以系爭建物占用系爭土地之同一基礎事實所為訴之追加，揆諸前開規定，應予准許。

二、被上訴人主張：伊等（下各稱其名，合稱被上訴人）為系爭土地共有人，上訴人未經伊等及其他共有人同意，於90年間在系爭部分土地興建系爭建物，無權占用系爭部分土地等情，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命上訴人將系爭建物拆除，並將系爭部分土地騰空返還被上訴人及其他共有人全體。嗣於本院追加備位之訴，主張倘認上訴人有權占有，因上訴人於111年8月4日簽訂系爭切結書，承諾於111年12月10日前無條件搬遷，依系爭切結書之約定，追加備位聲明求為命上訴人自系爭建物遷出。並願供擔保請准宣告假執行。

三、上訴人則以：訴外人黃仁杼向系爭土地地主即訴外人游阿壽及李春綢承租系爭土地，伊於90年2月26日向黃仁杼之配偶即訴外人傅淑香承租系爭部分土地於其上興建系爭建物經營○○商場五金量販店，嗣游阿壽於95年2月10日將其應有部分出賣被上訴人，被上訴人繼受游阿壽對黃仁杼之租約，並由黃仁杼同意傅淑香持續出租伊。又伊與傅淑香之租約約定

如傅淑香與地主續約，應繼續出租系爭部分土地予伊，並續約至110年4月20日租期屆滿後，因伊續付租金及管理清潔費予傅淑香，依民法第451條規定視為不定期租賃。傅淑香雖以112年5月4日存證信函（下稱系爭存證信函）向伊為終止租約之意思表示，但其終止不合法，伊依占有連鎖有權占用系爭部分土地。另系爭切結書標的之稅籍編號00000000000號房屋非系爭建物，被上訴人無從執系爭切結書請求伊遷出等語，資為抗辯。

四、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴，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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人並追加備位之訴，其備位聲明：㈠上訴人應自系爭建物遷出。㈡願供擔保請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：追加備位之訴駁回。

五、被上訴人先位主張上訴人之系爭建物無權占用系爭部分土地，先位依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物返還系爭部分土地，備位依系爭切結書之約定，請求上訴人自系爭建物遷出等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。

㈠按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果」（最高法院101年度台上字第224號判決意旨參照）。被上訴人主張其為系爭土地共有人，應有部分合計2分之1，系爭建物為上訴人於90年間自行興建，迄今仍由上訴人占有使用等情，有系爭土地登記謄本、異動索引及原審113年3月20日現場勘驗筆錄及桃園市中壢地政事務所複丈測量及附圖、系爭建物現況照片可稽（原審卷第49至51、143至152、173、217至220、223至225頁、

本院卷第91至94頁），復為上訴人所不爭（本院卷第119頁），上訴人抗辯原地主游阿壽及李春綢將系爭土地持續出租黃仁杼，被上訴人取得系爭土地應有部分同意續予出租黃仁杼，其向黃仁杼之配偶傅淑香承租系爭部分土地，依占有連鎖有權占有系爭部分土地等情。經查：

1.系爭土地原地主游阿壽於93年3月11日移轉其應有部分2分之1予李春綢，再於95年2月10日出賣移轉應有部分2分之1予被上訴人共有，訴外人許陳阿草則於95年6月16日向李春綢買受取得系爭土地應有部分2分之1，再於101年1月31日出賣移轉應有部分4分之1予許美玉，斯時由被上訴人、許陳阿草、許美玉共有系爭土地，許陳阿草再於115年4月20日將其餘應有部分4分之1出賣移轉登記予訴外人簡上銘、簡良印、簡良宇（下稱簡上銘等3人，應有部分各12分之1）等情，有系爭土地異動索引、登記謄本可稽（本院卷第91至94、213至217頁）。又依游阿壽於94年間與謝蔡秀戀、蔡彩雲、魏藍紅棗之配偶魏祥煊簽訂之不動產買賣契約，買賣標的物為系爭土地、同段000-0地號土地及○○黃昏市場地上建物全部，並於第4條第3項約定：「本件產權登記買方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與買方負連帶履行本契約之義務…」、第5條房地點交記載「○○黃昏市場地上建物現狀點交承租人黃仁杼繼續經營」，最末「批明事項」約定「賣方現有土地2分之1出租○○商場，2分之1租金…自95年1月24日開始其租金由買方收款…，賣方不得異議。由共有人李春綢繼續出租10年」等語（原審卷第233至235、241頁），是游阿壽於95年2月10日依上開不動產買賣契約書移轉系爭土地應有部分2分之1予謝蔡秀戀、蔡彩雲及魏祥煊指定之魏藍紅棗時，依上開約款，由被上訴人於95年1月24日開始收受游阿壽與黃仁杼就系爭土地原有租約之租金，應有繼受該租約並與另名共有人李春綢繼續將系爭土地以租期10年出租黃仁杼之意。再依許陳阿草、謝蔡秀戀與黃仁杼於109年6月18日簽訂契約書（下稱109年租約）上記載：雙方協議由甲

方（許陳阿草、謝蔡秀戀）出租系爭土地及同段000-0地號土地予黃仁杼，租期自110年4月21日起至120年4月20日止，及「備註：㈠本約系延續110年4月20日到期之租約，甲、乙（黃仁杼）雙方誠心續租10年之約」（本院卷第155至156頁），並依證人許陳阿草於本院證稱：伊配偶許益謙對109年租約的事情比較清楚等語（本院卷第191頁），及證人許益謙於本院證稱：原地主游阿壽於94年間出賣系爭土地給被上訴人，當時已將系爭土地租給黃仁杼，在伊幫配偶許陳阿草向李春綢買土地時，○○商場已在運作，黃仁杼已承租系爭土地，原租約到期後，黃仁杼表示要續租，109年租約是伊代理配偶許陳阿草，及謝蔡秀戀的配偶出面代理被上訴人一起簽109年租約，把土地繼續租給黃仁杼等語（本院卷第192頁），可見109年租約係延續原地主游阿壽、李春綢出租系爭土地予黃仁杼經營使用，黃仁杼並於承租後由其配偶傅淑香轉租系爭部分土地予上訴人經營○○商場五金量販店（詳後述）。佐以蔡彩雲、魏藍紅棗對於許陳阿草、謝蔡秀戀將系爭土地出租予黃仁杼，並收取租金，長期知情而未有異詞，應認蔡彩雲、魏藍紅棗對於謝蔡秀戀以109年租約將系爭土地繼續出租予黃仁杼，並供黃仁杼轉租他人經營○○商場使用，確有同意並授權。則被上訴人以謝蔡秀戀無權代理蔡彩雲、魏藍紅棗簽訂109年租約將系爭土地出租黃仁杼，且傅淑香將系爭部分土地出租上訴人，屬違法轉租云云，自不可取。

2. 上訴人再以黃仁杼代理其配偶傅淑香於90年2月21日起將系爭部分土地出租上訴人，於93年4月20日租期屆滿後另訂租約，租期延續至110年4月20日，租期屆滿後，傅淑香持續收租，依民法第451條規定，上訴人與傅淑香以不定期限繼續租賃等語，為被上訴人所否認。查黃仁杼於90年2月26日代理傅淑香與上訴人簽訂租賃契約書，將系爭部分土地出租上訴人，租期於93年4月20日屆滿後，傅淑香再與上訴人另訂租約，約訂租期於95年4月20日屆滿，上開租期屆滿後，上

訴人與傅淑香再於104年4月21日簽訂租賃契約書，並租約第2條約定：「租賃期限自104年4月21日起至110年4月20日止計6年。租賃期滿，甲方（傅淑香）如與地主續約，則依本約內容繼續出租乙方（上訴人）…」等情，有上開3份租賃契約可稽（原審卷第69至78、本院卷第227至230頁），是上訴人與傅淑香之租約原約定於110年4月20日屆滿，並約定傅淑香於期滿後如與地主續租，則繼續出租上訴人。另上開各份租約記載之出租人固為傅淑香而非黃仁杼，惟黃仁杼與傅淑香為夫妻關係，且黃仁杼對於傅淑香將系爭部分土地出租上訴人長達20年，從無異詞，應認黃仁杼同意傅淑香於其與地主租約有效期間內，將系爭部分土地出租上訴人甚明。

3. 再按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。又定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益。至出租人僅就定期租賃原已具有之法律效果為重申之約定，尚不發生阻止續約之效力（最高法院101年度台上字第1398號判決意旨參照）。被上訴人執系爭存證信函（本院卷第248頁），主張傅淑香於系爭部分土地之租期屆滿後已以系爭存證信函向上訴人為終止租約之意思表示云云，惟為上訴人所否認。查傅淑香於110年4月20日租期屆滿後，上訴人持續占用系爭部分土地上之系爭建物經營五金量販店等情，業如前述，嗣傅淑香自111年12月起拒收租金，上訴人已提存111年12月至115年12月租金及清潔費，有112年1月15日存證信函及提存書可稽（原審卷第117頁、本院卷第147至154、251頁），而傅淑香係於110年4月20日租期屆滿逾2年後，始於112年5月4日以系爭存證信函向上訴人表示租約到期、不再續租，難認傅淑香於租期屆滿後即表示反對之意思，被上訴人亦未證明傅淑香有於租期屆滿前、後，旋即委

請他人通知上訴人不續租之事實，應認傅淑香與上訴人就系爭部分土地於110年4月20日租期屆滿後即以不定期限繼續租賃，而傅淑香於112年5月4日以系爭存證信函終止租約，復與土地法第103條出租人終止租約之情形不符，不生終止效力。是上訴人本於黃仁杼向被上訴人承租系爭土地，再由黃仁杼同意傅淑香將系爭部分土地出租上訴人，依占有連鎖抗辯有權占有系爭部分土地，自屬有據。

4.被上訴人雖以109年租約未經系爭土地斯時全體共有人同意，依民法第820條第1項規定，對全體共有人不生效力云云。惟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，是共有人對於第三人就共有物之全部本於所有權之請求，應以共有人對第三人得主張無權占有請求返還所有物為前提，倘第三人對共有人得依債之關係有權占有所有物，共有人自無從請求第三人返還共有物之全部。又按共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍（最高法院98年度台上字第1087號判決意旨參照），惟若共有人中一人或數人不同意，亦僅發生該出租行為對不同意之共有人不生效力而已（最高法院86年度台上字第336號判決意旨參照）。查被上訴人以109年租約將系爭土地繼續出租予黃仁杼，傅淑香經黃仁杼同意出租系爭部分土地予上訴人，並以不定期限繼續租賃，上訴人依占有連鎖，對被上訴人有權占有系爭部分土地，系爭土地其餘共有人是否同意出租，僅係其餘共有人能否依民法第821條、第767條規定，對上訴人就系爭土地之全部為本於所有權之請求，尚不影響上訴人對被上訴人本於上開占有連鎖有權占有系爭部分土地，則被上訴人主張系爭土地其餘共有人不同意出租，上訴人無權占有系爭部分土地云云，自不可取。從而，被上訴人先位依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴

人拆除系爭建物並騰空返還系爭部分土地，為無理由。

㈡被上訴人備位依系爭切結書之約定，請求上訴人自系爭建物遷出等情，上訴人雖辯以系爭切結書所載稅籍編號000000000000號房屋為○○商場其他商號建物，非系爭建物云云。惟上訴人與訴外人羅碧珠簽立系爭切結書記載：「立切結書人參合興行負責人羅碧珠與前負責人廖參勝 茲為桃園市○○區○○里○○○路0段000號房屋（稅籍編號：00000000000號），經房屋所有權人蔡彩雲、謝蔡秀戀、魏藍紅棗等3人由受任代理人謝金水通知雙方並無租約存在之事實，請於111年12月10日前搬遷完畢，立切結書人同意無條件於上開期限內將房屋內之生財器具及錦鯉養殖處所全部遷離，逾期為搬遷或遺留雜物等視為立切結書人放棄所有權，任由房屋所有權人處理。…此致蔡彩雲、謝蔡秀戀、魏藍紅棗等3人」（原審卷第107頁），並經上訴人自承系爭切結書所載「參合興行」即為系爭建物（本院卷第248頁），核與桃園市政府地方稅務局中壢分局115年4月20日桃稅壢字第1157413307號函所附測量日期101年11月15日建物複丈成果圖所示東側鋼骨造建物即本判決附圖編號E1棟分割稅籍為00000000000相符（本院卷第111頁），益徵系爭切結書所載標的房屋即為系爭建物，則被上訴人備位依系爭切結書之約定，請求上訴人自系爭建物遷出，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人先位依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人將系爭建物拆除，並將系爭部分土地騰空返還被上訴人及其他共有人全體，為無理由，不應准許。原審就先位之訴判決上訴人敗訴，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。又被上訴人於本院追加備位之訴，依系爭切結書之約定，請求上訴人自系爭建物遷出，為有理由，應予准許，爰由本院判決如主文第三項所示。被上訴人就勝訴部分陳明願供擔保宣告准為假執行，核無不合，爰依被上訴人聲請及依職權，酌定相當擔保金額分別為准、

免假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由、被上訴人追加備位之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　林伊倫

法　官　陳彥君

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　　9　　月　　16　　日

書記官　林宗勳