

# 最高法院民事判決

112年度台上字第1422號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

上 訴 人 李 碧 珠  
葉 律 嫻  
共 同  
訴 訟 代 理 人 蔡 順 居 律 師  
被 上 訴 人 李 信 春  
賴 平 和  
李 進 財  
李 進 富  
楊 信 忠  
陳 玉 惠  
李 珍 穎  
李 珍 權  
楊 舒 華  
張 照  
李 泗 鉉  
楊 信 恭  
楊 水 彬  
楊 信 文  
楊 楚 卿  
賴 柏 瑋  
賴 柏 洋  
劉 錦 齡  
賴 金 印  
賴 麗 雲  
李 建 民  
兼 上 列 一 人  
法 定 代 理 人 李 三 民

01	被 上 訴 人	李 艷 香
02		李 瑞 香
03		陳 蓉 萱
04		賴 信 雄
05		賴 靜 宜
06		賴 竹 萱
07		汪 榆 振
08		汪 盈 孜
09		汪 信 軍
10		張 玉 雪
11		張 鴻 文
12		張 琮 泉
13		張 玉 芬
14		楊 舒 涵
15		汪 宏 恩
16		陳 孟 麗
17		李 勝 雄
18		李 慶 祥
19		李 原 宏
20		李 月 欽
21		李 苡 靖
22		賴 信 宗
23		李 燕 珠
24		賴 泓 名
25		董 李 却
26		王 清 崧
27		李 新 玉

01 張 清 河  
02 陳 秀 花  
03 林 平 恩  
04 林 晏 綺  
05 林 昭 宜  
06 林 昭 雯  
07 林 鴻 鈞  
08 陳 李 玉 琴  
09 許 陳 秀 琴  
10 李 再 順  
11 謝 張 紹 朱  
12 李 玉 梅  
13 張 金 英  
14 陳 淑 娟

15 陳 榮 福  
16 楊 金 燕  
17 陳 思 宇  
18 陳 朝 斌  
19 朱 李 麵  
20 李 明 聰  
21 李 朝 和

22 上列二人共同

23 訴 訟 代 理 人 張 育 嘉 律 師  
24 被 上 訴 人 李 志 中  
25 李 志 陽  
26 李 水 木  
27 賴 清 枋  
28 賴 秀 雄  
29 許 李 金 鎗  
30 陳 李 每

01	邱	葉
02	曾 源	成
03	曾 靖	娟
04	曾 聖	傑
05	曾 裕	傑
06	李	菊
07	李 朝	慶
08	陳 李 香	花
09	李 進	安
10	李 依	芯
11	陳 辛	酉
12	陳 穩	任
13	賴 德	圍
14	李 明	娟
15	李 季	容
16	李 世	賢
17	汪 信	忠
18	張 芙	蓉
19	李 佳	羿
20	李 妮	容
21	李 宥	靜
22	李 麗	觀
23	李 陳	鏡
24	李	曾
25	李 雪	美
26	李 有	財
27	張 文	薰

01 張宇婷

02 陳立民

03 陳曼姍

04 陳峻德

05 陳佑婷

06 陳曼俐

07 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年3月  
08 1日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度上字第459  
09 號），提起上訴，本院判決如下：

10 主 文

11 上訴駁回。

12 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

13 理 由

14 一、本件上訴人主張：坐落南投縣○○鄉○○○段767地號土地  
15 （下稱系爭土地）原為被上訴人之被繼承人李○虱所有，嗣  
16 經財政部國有財產署南投辦事處（下稱國有財產署）依土地  
17 法第73條之1第2項規定，辦理公開標售，由伊於民國105年3  
18 月2日得標，並於同年4月7日辦理所有權移轉登記，應有部  
19 分各1/2。系爭土地上如原判決附圖編號767(1)所示建物（下  
20 稱系爭建物），係李○虱出資興建，由被上訴人繼承而共同  
21 共有。伊於105年間訴請李○虱之繼承人拆屋還地，雖經臺  
22 灣南投地方法院105年度訴字第180號判決、原法院107年度  
23 上字第65號判決、最高法院109年度台上字第3046號裁定，  
24 認定系爭建物所占用之系爭土地，依民法第425條之1規定，  
25 具有法定租賃關係為由，而駁回伊此部分請求（下稱前  
26 案）。惟兩造就系爭土地之法定租賃關係期間，依土地法第  
27 73條之1第2項後段規定，於標售後以5年為限，已於110年3  
28 月2日屆滿。又系爭建物經逐年折舊，其價值不及系爭土地

01 價值之20%，已不符社會經濟價值，依民法第425條之1立法  
02 目的，應解釋為該法定租賃關係已不存在。被上訴人迄仍占  
03 用系爭土地，係屬無權占有等情。爰依民法第767條第1項規  
04 定，求為命被上訴人拆除系爭建物，返還所占用土地之判  
05 決。

06 二、被上訴人李朝和、李明聰（下稱李朝和2人）、賴信雄、李  
07 有財、李雪美、李新玉、李進富、陳玉惠、李珍穎、李珍權  
08 則以：本件訴訟為前案確定判決之既判力所及。被上訴人共  
09 有之系爭建物，係基於民法第425條之1所定法定租賃關係而  
10 占用系爭土地，無土地法第73條之1第2項後段規定之適用。  
11 且系爭建物自前案事實審言詞辯論終結後至今，並無變化，  
12 仍供李朝和2人居住及奉祀祭祖之用，具有相當經濟價值而  
13 可正常使用，仍有民法第425條之1規定之適用，且不因部分  
14 被上訴人同意拆除系爭建物而受影響等語；被上訴人楊水  
15 彬、楊楚卿、楊信忠、楊信文、楊信恭、楊舒涵、楊舒華則  
16 以：伊等未占用系爭建物，不瞭解系爭建物之價值及使用現  
17 狀等語，資為抗辯。另被上訴人賴竹萱、李水木、李志陽、  
18 李志中（下稱賴竹萱4人）表示同意拆屋還地。

19 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由  
20 如下：

21 (一)系爭土地原為被上訴人之被繼承人李○虱所有，嗣經國有財產  
22 署依土地法第73條之1規定，辦理公開標售，由上訴人於105年  
23 3月2日得標，並於同年4月7日辦理所有權移轉登記，應有部分  
24 各1/2。又系爭土地上之系爭建物，係由李○虱出資興建而原  
25 始取得所有權。上訴人前依民法第767條第1項規定，訴請李○  
26 虱之繼承人拆除系爭建物並返還所占用土地，經前案確定判決  
27 認定上訴人與李○虱之繼承人間就系爭建物所占用之系爭土  
28 地，依民法第425條之1規定，具有法定租賃關係為由，而駁回  
29 上訴人此部分請求。前案係於109年7月14日言詞辯論終結，被  
30 上訴人為前案之當事人或其繼承人，固為前案確定判決效力所  
31 及，然上訴人於本件係主張兩造間就系爭土地之法定租賃關係

01 已於110年3月2日屆滿5年，且系爭建物經逐年折舊，價值甚  
02 低，該法定租賃關係已不存在為由，即本於前案最後事實審言  
03 詞辯論終結後所生之事實為請求，非屬前案確定判決之既判力  
04 所及，自屬合法。

05 (二)系爭建物為被上訴人因繼承而共同共有，則上訴人訴請被上訴  
06 人拆除系爭建物並返還所占用土地，其訴訟標的對被上訴人必  
07 須合一確定。賴竹萱4人雖表示同意拆屋還地，對上訴人之請  
08 求為認諾，惟此係不利於其他被上訴人之行為，對被上訴人全  
09 體不生效力。

10 (三)兩造間自上訴人105年4月7日取得系爭土地之日起，就系爭建  
11 物所占用系爭土地，依民法第425條之1規定，具有法定租賃關  
12 係。依110年12月3日現場勘驗測量結果及被上訴人所提111年1  
13 1月現場照片所示，可知系爭建物為一磚造鐵皮三合院，其內  
14 有人居住使用，屋況尚稱完好，足避風雨，並無頹敗或殘破之  
15 情形，猶具相當經濟價值。

16 (四)土地法第73條之1第2項後段規定，土地或建築改良物租賃期間  
17 超過5年者，於標售後以5年為限。依其立法目的，不包括法定  
18 租賃關係；內政部111年4月20日台內地字第0000000000號函，  
19 亦同此見解。是兩造間就系爭土地之法定租賃關係，無土地法  
20 第73條之1第2項後段規定之適用，且系爭建物猶具相當經濟價  
21 值，該租賃關係迄仍存在，被上訴人占用系爭土地即屬有權占  
22 有。從而，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆  
23 除系爭建物並返還系爭土地，為無理由，不應准許。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按土地法第73條之1第2項後段規定，土地或建築改良物，因繼  
26 承人逾期未聲請繼承登記，而由國有財產署公開標售，土地或  
27 建築改良物租賃期間超過5年者，於標售後以5年為限。其立法  
28 目的乃就原所有權人於標售前與第三人就該標售之土地或建築  
29 改良物訂定之租賃契約，對於得標人仍繼續存在時，為避免該  
30 約定租賃期間過長，致降低投標意願，而無法達成藉由公開標  
31 售方式進行土地管理之目的，故特別規定「原」租賃關係期

01 間，於標售後以5年為限，以保障得標人權益。而民法第425條  
02 之1第1項規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅  
03 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  
04 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  
05 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  
06 關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制」，係於  
07 土地或其上房屋讓與後，始依該規定「新」成立租賃關係，與  
08 土地法第73條之1第2項後段規定要件不同，自無該規定之適  
09 用。

10 (二)查系爭土地及系爭建物原均屬李○虱所有，均由被上訴人繼承  
11 而共同共有，系爭土地經國有財產署依土地法第73條之1規定  
12 公開標售，由上訴人得標而取得該土地所有權，被上訴人就系  
13 爭建物占用系爭土地，依民法第425條之1規定，因而與上訴人  
14 成立法定租賃關係，此為原審所確定之事實，則原審依上述見  
15 解，認該法定租賃關係無土地法第73條之1第2項後段規定之適  
16 用，被上訴人有權占有系爭土地，而為上訴人敗訴之判決，於  
17 法並無不合。

18 (三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

19 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4  
20 49條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日

22 最高法院民事第五庭

23 審判長法官 彭 昭 芬

24 法官 蘇 芹 英

25 法官 邱 璿 如

26 法官 許 紋 華

27 法官 許 秀 芬

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 郭 麗 蘭

30 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日