

最高法院民事判決

112年度台上字第2521號

上訴人 吳 佶 容

訴訟代理人 陳世煌律師

洪婕慈律師

被上訴人 蕭劉碧霞

蕭 佩 娟

蕭 榮 傑

蕭 捷 修

蕭 淑 婷

林助信律師（即蕭振哲之遺產管理人）

蕭 振 三

蕭 振 基

洪 彩 美

蕭 明 瑗

蕭 正 熹

蕭 翊 展

蕭 幸 娟

黃蕭育芙

蕭 月 芙

王蕭麗芙

蕭 美 芙

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7月25日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（109年度重上更一字第60號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件上訴人主張：坐落○○縣○○鄉○○段697-7、697-8地號土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地）原為公業蕭心弼（下稱系爭公業）所有，訴外人林靜慧向系爭公業購買該

01 土地後轉售與伊，由系爭公業於民國105年1月6日直接移轉
02 土地所有權移轉登記與伊，伊為系爭土地之所有權人。如第
03 一審判決附圖所示編號C、D、E、F之未經保存登記建物（門
04 牌依序為同鄉○○路0段16、14、12、10號，面積依序為80.
05 32、84.76、82.46、100.15平方公尺，下分別以代號稱之，
06 合稱系爭建物）為訴外人蕭樹只所興建，於其死亡後由被上
07 訴人繼承取得事實上處分權，無權占用系爭土地等情，爰於
08 原審追加黃蕭育芙、蕭月芙、王蕭麗芙、蕭美芙為當事人
09 （被告），依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除
10 系爭建物，並返還占用土地之判決（未繫屬本院者，不另贅
11 述）。

12 二、被上訴人蕭劉碧霞以次5人以：訴外人蕭瓜於日治時期大正
13 6年間向系爭公業承租○○縣○○鄉○○段697、697-1至697
14 -10地號土地（下稱系爭11筆土地），於租地上建屋設籍居
15 住，係租地建屋性質。系爭公業於租期屆滿後未反對伊等繼
16 續使用該租地及繳納租金，伊等與系爭公業有不定期限之租
17 約，該租約對於系爭土地之繼受人即上訴人仍繼續存在。又
18 蕭瓜之子蕭樹只於36年5月、9月間及63年10月間分次向系爭
19 公業三大房買受系爭11筆土地，因該公業當時無管理人而未
20 辦理所有權移轉登記，該土地實為蕭樹只所有，由伊等繼承
21 取得系爭土地所有權。伊等本於買賣關係，既經系爭公業同
22 意使用，應類推適用民法第425條第1項規定，該使用權對上
23 訴人仍繼續存在。系爭建物係蕭樹只興建，嗣於85、86年間
24 其配偶蕭黃足重建F建物，再因分配、買賣等原因，現為蕭
25 振南所有，已歷數十年之久，上訴人買受系爭土地時，明確
26 知悉系爭建物之存在，當有默許房屋所有人繼續使用土地之
27 意思，應得類推適用民法第876條第1項規定，有法定地上權
28 關係，伊等並非無權占用系爭土地等語。被上訴人洪彩美以
29 次5人以：系爭建物非伊等共有或共同興建等語。被上訴人
30 林信助律師以：系爭建物由蕭樹只興建，其死亡後由全體繼
31 承人公同共有，若有證據顯示係重建，則屬蕭振南所有，另

01 系爭建物係基於買賣而有占用系爭土地之正當權源等語，資
02 為抗辯。

03 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非
04 以：

05 (一)系爭土地原為系爭公業所有，於105年1月6日移轉所有權登
06 記予上訴人。編號C、D、E建物為蕭樹只所興建，占用697-7
07 地號土地面積依序為80.32、84.76、82.46平方公尺；編號F
08 建物由蕭樹只配偶蕭黃足於85、86年間所興建，占用697-8
09 地號土地面積100.15平方公尺之事實，為兩造所不爭。被上
10 訴人因繼承而為系爭建物之事實上處分權人；上訴人登記為
11 系爭土地所有權人，依民法第759條之1第1項規定，推定其
12 有適法之權利，得本於所有人地位主張權利。

13 (二)系爭土地分割自697-1地號土地，697-1地號則分割自697地
14 號土地，697地號土地重測前為○○○段43地號，即日治時
15 期○○堡○○○○庄43番地（下稱43番地）；698、699地號
16 重測前為○○○段43-1、43-2地號，即日治時期○○堡○○
17 ○庄43之1、43之2番地（下稱43之1、43之2番地）。697地
18 號土地於104年7月31日合併698、699地號土地後，再分割出
19 697-1、697-2地號，嗣697-1地號土地於同年10月7日依地上
20 建物現況分割出697-1、697-3至697-10地號（697-2地號為
21 道路），697-7、697-8地號土地坐落在合併前之698地號土
22 地上。綜觀墾耕契約書、墾耕登記簿及日治時期戶籍資料、
23 戶籍謄本之記載，系爭公業將43、43之2（均為建物敷地，
24 即建地）、43之1（畑地，即旱地）番地於大正6年（民國6
25 年）9月19日出墾予蕭瓜（下稱系爭墾耕契約），蕭瓜於訂
26 約前之大正2年（民國2年）4月12日即為43番地之戶主，居
27 住該處，次子蕭樹只亦設籍於此，另與系爭建物鄰接位於69
28 7-6地號土地上之○○路0段20號建物於35年間由前戶長設籍
29 後，續由蕭樹只全家設籍居住，迨蕭樹只於00年間死亡後由
30 蕭振道繼為戶長，足認蕭樹只及其家人於697-6地號及系爭
31 土地上建屋居住長達70餘年。又蕭瓜之繼承人於36年、63年

間與系爭公業各房派下員簽訂賣渡證書，其上記載蕭樹只住在43番地，顯見系爭贖耕契約出贖之43番地上有可供人居住之房屋。系爭公業同時出租同屬建地之43、43之2番地，同意承租人建屋居住，可見該契約有租地建屋性質；另筆出贖之43之1番地（698地號）雖原為畑地（即旱地），應供耕作，難認係原來租地建屋範圍，然其後亦經蕭樹只建屋居住，非僅供輔助耕作之用，亦有租地建屋之意涵。迨系爭贖耕契約所載之「贖耕期限大正46年（民國46年）9月19日」屆滿後，系爭公業並未收回土地，亦未反對蕭瓜之繼承人繼續使用土地，依民法第451條規定，應成為不定期限租地建屋契約。且系爭建物之存在具有公示性，應認系爭公業默示同意蕭樹只及其繼承人繼續使用系爭土地。系爭公業於完成派下全員證明及管理人核備後，將系爭土地出賣予林靜慧，林靜慧再轉賣予明知系爭土地上存有系爭建物之上訴人，以資套利，非善意受讓人，無予保護之必要，被上訴人長久信賴系爭公業及其繼受人已不欲亦無從行使權利，按一般社會通念，應對其占有系爭土地之權利予以保護，則上訴人請求被上訴人拆屋還地，違反誠信原則，屬權利濫用。從而，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭建物並返還占用土地，非屬正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷：

(一)按臺灣舊慣之「贖耕權」，依日治時期臺灣總督府公布第407號勅令所定特例第6至9條，應視其權利內容及存續期間，分別適用地上權、永小作權或賃借權之規定。其中以耕作或畜牧為目的而存續期間在20年以上之贖耕權，適用永小作權。揆諸日治時期之永小作權，與我國修正前民法第842條規定（於99年2月3日公布刪除）之永佃權相當，僅後者為永久存續之權利，不得附有期限；倘附有期限，依同條第2項規定視為租賃。準此，以耕作為目的而定有存續期間之贖耕權，其性質應為以耕作為目的之租賃契約。又租用耕地雖在

土地法施行以前，但在土地法施行並臺灣光復後，坐落臺灣之土地即應受土地法及其施行法之規範。是承租人依定有期限之契約租用耕地，倘就該耕地業已廢耕，而無繼續耕作之情形，於耕地租約期限屆滿後，依土地法第109條規定（35年4月29日修正公布及現行條文均相同內容）反面解釋，無從成立不定期耕地租賃關係。查系爭公業於大正6年（民國6年）9月19日將43、43之1、43之2番地出贖予蕭瓜，而系爭建物坐落於43之1番地之畑地（即旱地）上，43番地上有建物存在，該贖耕契約期限於大正46年（民國46年）9月19日屆滿，均為原審認定之事實（見原判決第10頁、第12頁）。依贖耕契約書及登記簿記載：「…此土地出贖與武東堡石頭公庄『四四番地蕭瓜』出首承贖，…而業主隨將該土地付『佃人耕作』，言約『小作料』（即租金）及期限等詳載于左…一、磧地金參拾圓即日親收足訖。一、小作料壹年六圓正。…贖耕期限內地上『樹木竹』等一切出賣之時，其價格拾分之八佃人。拾分之貳業主取得之。期限滿，土地返還之時，地上物一切佃人取得之。」、「佃人：○○堡○○○庄44番地」（見第一審卷第272頁至274頁、第280頁），僅載有土地付「佃人耕作」，未曾敘及「地基權」；佐以蕭瓜之戶籍謄本，其於簽約前之大正4年（民國4年）9月16日已轉居44番地（見第一審卷第276頁）等各情，似見系爭公業出贖於蕭瓜之土地係以「耕作」為目的，並於樹木竹等之出產物出賣時，由系爭公業取得10分之2，而無以興建建物為目的之土地賃借性質；出贖時蕭瓜居住於44番地，非在出贖之土地。倘若無訛，系爭建物坐落之43之1番地經蕭瓜之子蕭樹只於35、36年間於其上建屋設籍居住，能否謂仍有繼續耕作情形，迨至上開贖耕契約期限46年9月19日屆滿後，即成立不定期耕地租賃關係？自茲疑義。原審未詳查細究，逕以系爭贖耕契約上所載43、43之2番地地目為建物敷地，即謂出贖標的之43之1番地亦有租地建屋意涵，成為該契約之主

要內容，於贖耕契約期限屆滿後成為不定期限之租地建屋契約，自有可議。

(二)次按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，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。參酌卷附被上訴人所提36年賣渡證書載稱：「…公業蕭心弼之所有土地…原定管理人死亡以後經過良久期間，不再選定管理人…」等語（見第一審卷第49頁），被上訴人亦承認簽訂賣渡契約後，因系爭公業無管理人，無從為移轉登記等語（見第一審卷第22頁）。果爾，以系爭公業至103年合法選任蕭成洽為管理人（見原審系爭公業登記資料卷第427頁），其前長期無管理人得代為或代受意思表示，而上開賣渡證書並非以系爭公業或全體派下員為出賣人，對於系爭公業並無效力，亦為原審所認定（見原判決第12頁）。果爾，系爭公業有何舉動或其他情事，足以令蕭樹只或其繼承人間接推知受到同意繼續使用系爭土地？或有何特別情事，依社會觀念可認系爭公業為同意之意思表示？自應究明。原審徒以系爭公業長期未請求被上訴人返還系爭土地，遽謂其有默示同意蕭樹只或其繼承人繼續使用系爭土地，理由亦嫌疏略。

(三)再按所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的相背馳，應客觀觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以判斷。又權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事，足以引起義務人之正當信賴，認為權利人不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，或以此信賴為其行為之基礎，按一般社會通念，應對義務人加以保護，即認權利人所行使之權利，不發生應有之效果，此乃源於誠信原則之「權利失效原則」。法院應綜合權利性質、法律行為種類、當事人間關係、社會經濟狀況、當時時空背景及其他

01 相關情事，以為認定，易言之，必權利人之具體作為或不作
02 為（如經相對人催告行使權利，仍消極未有回應），或積極
03 從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之。查系爭公業
04 於103年間合法選任管理人後，出售系爭土地，上訴人明知
05 系爭土地上有系爭建物存在而予買受，既為原審所認定（見
06 原判決第13至15頁）。究竟有何特別情事，足以使被上訴人
07 信賴上訴人取得系爭土地所有權後不行使物上請求權，而得
08 以此信賴為其行為之基礎？攸關上訴人得否訴請被上訴人拆
09 屋還地之判斷，自應查明。另以蕭樹只及其繼承人居住系爭
10 建物迄今，土地所有權人長期無法使用土地，仍須負擔稅捐
11 之情況，上訴人若行使物上請求權所得利益為何？被上訴人
12 繼承取得系爭建物事實上處分權之價值若干？將之拆除對被
13 上訴人及國家社會經濟之影響程度高低？二者相較是否懸
14 殊？均應衡量以資判斷。原審未推闡明晰，徒以上訴人與系
15 爭公業買賣係套利，遽認其訴請被上訴人拆除系爭建物違反
16 誠信原則，係權利濫用，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決
17 違背法令，求予廢棄，非無理由。

18 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
19 478條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

21 最高法院民事第七庭

22 審判長法官 林 金 吾

23 法官 陳 靜 芬

24 法官 高 榮 宏

25 法官 蔡 孟 珊

26 法官 藍 雅 清

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 林 沛 侯

29 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日