

最高法院民事判決

112年度台上字第2770號

上訴人 林邦忠
訴訟代理人 鄭佑祥律師
李佳翰律師
被上訴人 羅阿東
羅鄧長妹

共同
訴訟代理人 李岳洋律師
聶瑞毅律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年8月2日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第470號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊為坐落○○縣○○市○○段520地號土地（下稱系爭土地）共有人，應有部分1/6。被上訴人羅阿東、羅鄧長妹無合法權源，於民國71年8月23日以前分別於系爭土地上興建○○縣○○市○○路000號、000號房屋（下稱系爭建物），分別占用第一審判決附圖編號A1部分87.794平方公尺、A2部分74.16平方公尺土地（下合稱A地），妨害伊及其他共有人全體所有權之行使，伊自得依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被上訴人拆屋還地等情。爰求為命被上訴人拆除系爭建物，返還A1、A2部分土地予伊及其他共有人全體之判決。

被上訴人則以：羅鄧長妹於56年間與訴外人即系爭土地前共有人林初賞簽訂土地使用權讓渡契約書（下稱系爭讓渡契約）而購買A地，因受農地無法移轉所有權之限制，A地仍繼續登記於林初賞及其兄弟即訴外人林初時、林初宜、林初滂、林初合、林初顯（下稱林初時等5人）名下，伊等為A地實質所有權人。縱非實質所有權人，伊等得林初賞同意使用A地，系爭土地其他共有人默

01 認伊等長期居住系爭建物，就林初賞同意使用，應負表見代理授
02 權人責任。縱認伊等之占用無正當權源，其他共有人長期未就伊
03 等占用A地建屋為爭執，已引起伊等正當信賴，有權利失效理論
04 之適用等語，資為抗辯。

05 原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人在第一
06 審之訴，係以：上訴人為系爭土地共有人，被上訴人所有系爭建
07 物占用系爭土地中之A地等情，為兩造所不爭。羅鄧長妹於56年
08 間在立會人林初宜之參與下，與林初賞簽訂之系爭讓渡契約，目
09 的在供羅鄧長妹建築房屋使用，為租地建屋契約，參諸該契約第
10 4條約定「該土地限至上列餘款付清時移交甲方（即羅鄧長妹）
11 建築使用…倘有管理人或共有人提出任何異議時，乙方（即林初
12 賞）應負責處理解決，不干甲方之事」等語，顯見被上訴人知悉
13 系爭土地非林初賞單獨所有或管理，被上訴人非就A地為買賣，
14 非A地實質所有權人。系爭建物於65年間建成，但查無系爭土地
15 共有人同意建屋之證明。系爭土地於56年間之共有人除林初賞
16 外，尚有林初時等5人，依證人即林初賞之子林祺烜之證言，可
17 知林初賞尚須與其他共有人商議系爭土地使用事宜，難認林初賞
18 與其他共有人間就系爭土地有分管協議。又林初賞未得系爭土地
19 全部共有人之同意，即擅自讓渡A地使用權，除林初宜在系爭讓
20 渡契約簽章外，未見其他共有人曾以自己之行為表示授與林初賞
21 代理權，亦無從以系爭土地其他共有人未爭執被上訴人於系爭土
22 地上建屋、居住，逕認其默認此情。被上訴人抗辯其他共有人就
23 林初賞同意使用，應負表見代理授權人責任云云，並無足取。惟
24 包含上訴人之父林初合在內之其他系爭土地共有人，時常前往系
25 爭土地附近之林初賞家聚會，均未爭執或反對被上訴人以系爭建
26 物占有A地，上訴人於90年間以發生於75年間之分割繼承為原
27 因，登記為系爭土地共有人，迄其提起本件訴訟亦逾20年，已足
28 以引起被上訴人之正當信賴，林初賞以外之共有人不欲行使其等
29 就系爭土地之權利，應認上訴人對被上訴人之所有物返還請求
30 權、妨害除去請求權有權利失效之情事。綜上，上訴人依民法第
31 767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被上訴人分別將系

01 爭建物拆除，並將占用土地返還予上訴人及其他共有人全體，洵
02 非正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

03 按行使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使
04 其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義
05 務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依
06 一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，始得認其權
07 利失效，不得行使。查上訴人應知悉被上訴人於A地上興建系爭
08 建物，且其自繼承登記為系爭土地共有人，迄其提起本件訴訟逾
09 20年，已足引起被上訴人正當信賴等情，固為原審認定之事實。
10 然原審復認定無從以系爭土地其他共有人未爭執被上訴人於系爭
11 土地上建屋、居住，逕認其已為默認等情。況依系爭土地公務用
12 謄本所載，系爭土地除上訴人外，尚有共有人28人（見一審卷(一)
13 第187至199頁），上訴人固陳稱其與父親常去林初賞家，家族如
14 在竹北聚會即會到林初賞家等語（見原審卷第408至410頁），然
15 依上訴人所述，似僅可推認其可能知悉系爭建物興建於A地上，
16 是否亦可推認其餘共有人均參與家族聚會而知悉上情？乃原審未
17 說明上訴人究有何特別情事，足使被上訴人信賴其已不欲行使本
18 件請求權利？及其他土地共有人何以知悉系爭建物占用A地，而
19 不欲行使對系爭土地之權利？遽為不利上訴人之認定，尚嫌速
20 斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
21 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
22 478條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

24 最高法院民事第六庭

25 審判長法官 李 寶 堂

26 法官 許 紋 華

27 法官 賴 惠 慈

28 法官 林 慧 貞

29 法官 吳 青 蓉

30 本件正本證明與原本無異

31 書 記 官 林 書 英

01 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日