

最高法院民事判決

113年度台上字第1428號

上訴人 鎰全工業股份有限公司

法定代理人 吳春滿

訴訟代理人 吳立瑋律師

被上訴人 黃奕銓

黃奕勳

黃郁玲

黃郁容

黃郁珊

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第242號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

□本件被上訴人主張：伊等於民國107年6月19日因繼承登記取得被繼承人黃進傳就新北市○○區○○段39、39-1、40地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）之應有部分（詳如第一審判決附表一所示）。上訴人為門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號之1房屋（下稱系爭地上物）之事實上處分權人，未經伊等同意即將系爭地上物越界建築於系爭土地如第一審判決附圖（下稱附圖）所示斜線範圍，作為工廠使用，顯屬無權占用，應將越界部分之地上物拆除及返還所占用土地，並分別給付伊等新臺幣（下同）5073元，及自110年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自同年月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付伊等各132元之判決（原審駁回被上訴人逾上開請求金額部分之附帶上訴，未據其聲明不服而確定）。

01 □上訴人則以：伊於97年間經通知系爭地上物有越界建築情形，
02 當時系爭土地共有人之一即訴外人黃禮徹，授權訴外人黃宴
03 山、黃銘壽出面與伊協調系爭土地使用事宜，於同年5月28日
04 簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定伊按月給付租金
05 5000元，並於簽約時給付先前租金共計20萬元，出租人則同意
06 處理占用土地之一切紛爭。系爭租約屬租用基地建築房屋之性
07 質，且未約定期限，依土地法第103條規定，伊有權繼續以系
08 爭土地作為系爭地上物之基地，系爭租約實際租賃範圍包含39
09 -1及40地號土地。系爭土地共有人對於土地使用情形均無爭
10 議，足認渠等同意與伊簽訂系爭租約或有分管協議。被上訴人
11 係於106年間因繼承取得系爭土地應有部分，應受系爭租約拘
12 束，伊非無權占有系爭土地等語。資為抗辯。

13 □原審就上開聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其
14 上訴。理由如下：

15 (一)被上訴人於106年10月31日因繼承取得系爭土地原共有人黃進
16 傳之應有部分，並於107年6月19日辦理分割繼承登記，應有部
17 分如第一審判決附表一所示；上訴人為系爭地上物之事實上處
18 分權人，系爭地上物占用系爭土地如附圖所示斜線範圍，並作
19 為公司廠房使用；系爭土地原所有權人黃禮徹於97年5月22日
20 授權黃宴山之土地授權書及系爭租約之形式上真正等情，為兩
21 造所不爭。

22 (二)查共有土地之出租，屬共有物管理行為，於民法第820條第1項
23 修正前出租共有土地，應由共有人全體共同為之，部分共有人
24 出租共有土地，對於未同意之共有人不生效力。系爭租約約定
25 出租之土地僅39地號，簽約人為黃銘壽及代理黃禮徹之黃宴
26 山，且簽約時黃銘壽非39地號土地共有人，難認有出租該地號
27 土地之權。又依黃銘壽之兄即訴外人黃銘海另案偵查中之證
28 述，黃銘海並未授權黃銘壽簽約，黃宴山亦證稱僅代理黃禮徹
29 簽約，且黃銘壽未受其他共有人授權。系爭租約僅約定出租39
30 地號土地，未及於39-1及40地號土地，出租人僅39地號土地共
31 有人中之黃禮徹授權黃宴山簽約，上訴人復未提出證據證明已

01 得系爭土地其他共有人之同意，依上說明，系爭租約對被上訴
02 人及其被繼承人黃進傳不生效力，上訴人依此抗辯其對被上訴
03 人係屬有權占有云云，自屬無據。

04 (三)從而，上訴人未能證明其已取得系爭土地全體共有人之同意而
05 訂立系爭租約，且未證明其與系爭土地所有權人間有成立租地
06 建屋之合意，亦無從以被上訴人單純未出面反對，即推認被上
07 訴人有默示同意上訴人使用系爭土地之意思表示，上訴人復未
08 就其有占用系爭土地之法律上正當權源，舉證以實其說，被上
09 訴人主張上訴人為無權占有，依民法第767條第1項前段、中段
10 規定，請求上訴人將系爭土地上如附圖編號39(1)面積174.42平
11 方公尺、編號39-1(1)面積22.78平方公尺、編號40面積2.75平
12 方公尺所示之地上物拆除，將該部分土地返還予被上訴人及其
13 他共有人全體；及依民法第179條規定，請求上訴人給付如前
14 揭聲明所示相當於租金之不當得利，均屬有據，應予准許。

15 □本院廢棄發回之理由：

16 按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事
17 訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判決，
18 關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，即為同
19 法第469條第6款所謂判決不備理由，其判決自屬違背法令。又
20 當事人於第二審上訴程序，依同法第447條第1項但書第1款至
21 第6款規定，非不得提出新攻擊或防禦方法。倘第二審法院認
22 無該項但書各款事由或當事人未為釋明，應駁回該當事人新攻
23 擊或防禦方法之提出，此觀該條第2項、第3項規定即明。查上
24 訴人已於原審以系爭土地共有人黃禮徹與其他共有人間訂有分
25 管協議，抗辯其向黃禮徹承租所占用之系爭土地非無權占有等
26 語（原審卷29、31、113、117、212、269、271頁）。原審就
27 上訴人此項新防禦方法之提出，未記載其意見於判決理由項
28 下，復未審認該抗辯之提出，是否符合民事訴訟法第447條第1
29 項但書、第2項之規定，依上說明，即有判決不備理由之違背
30 法令。上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理

01 由。末查，本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，爰不
02 行言詞辯論，附此敘明。

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

05 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日

06 最高法院民事第三庭

07 審判長法官 魏 大 曉

08 法官 李 瑜 娟

09 法官 胡 宏 文

10 法官 蔡 孟 珊

11 法官 林 玉 珮

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 李 佳 芬

14 中 華 民 國 113 年 9 月 2 日