最高法院民事判決

114年度台上字第1830號

上　訴　人　林 家 媛
訴訟代理人　陳 樹 村律師
　　范 馨 月律師
被 上訴 人　李 文 哲

　　李 慧 珍
　　李 慧 娟
　　李 慶 彩
　　王 志 恩
　　王 志 誠
　　王 惠 淑
　　簡 煜 殷
　　薛 文 彬
　　薛 文 偉
　　薛 文 豪
　　盧李純英
　　溫 素 雲
　　溫 素 清

　　溫 慶 豐
　　李 碧 英

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度上字第89號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、本件上訴人主張：伊於民國109年8月14日因買賣取得○○縣○○鄉○○段605地號土地（下稱系爭土地）所有權，被上

訴人公同共有未辦保存登記之門牌號碼同鄉○○路2號房屋（下稱系爭房屋）無權占用系爭土地如原判決附圖編號605所示（面積71.65平方公尺）部分（下稱占用土地），並受有相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命被上訴人拆除系爭房屋，將占用土地返還伊，並給付伊新臺幣（下同）7萬9,803元，及自民事起訴狀（更正後）繕本最後送達翌日起算法定遲延利息；暨自110年5月25日起至返還占用土地之日止，按月給付伊8,867元之判決。

二、被上訴人各辯以：

㈠李文哲：系爭土地原為祭祀公業李龍三（下稱系爭公業）全體派下員公同共有，系爭房屋原為派下員李添壽所有，李添壽死亡後，由被上訴人繼承系爭房屋及系爭公業派下權而為系爭土地之公同共有人，上訴人因買賣取得系爭土地所有權，依民法第425條之1第1項規定推定在系爭房屋得使用期限內，兩造間有租賃關係存在，被上訴人非無權占有，上訴人不得請求拆屋還地及給付不當得利。

㈡李慶彩、盧李純英、李碧英：系爭房屋最初由李龍三於清朝時期興建，嗣由李龍三第四子李增古於清朝時期開始居住使用並單獨繼承，李增古死亡由養子李添壽繼承，被上訴人為李添壽之繼承人或再轉繼承人而公同共有系爭房屋，系爭房屋由李添壽之後人使用多年，系爭公業及其派下員未曾要求拆屋還地，與李添壽及其繼承人間存有分管協議，上訴人買受系爭土地時當屬知悉，應受拘束。且依民法第425條之1第1項規定，系爭房屋就所占用土地推定有租賃關係存在。

㈢李慧珍、李慧娟、溫素雲、溫素清、溫慶豐：系爭房屋於伊等出生前即存在，伊等係自李添壽繼承而來，系爭公業同意李添壽或其被繼承人使用系爭土地興建系爭房屋。上訴人買受系爭土地應知悉系爭房屋存在之事，當受拘束等語。

三、原審就上訴人上述聲明部分，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：系爭土地原為系爭公業所有，

於109年8月14日因買賣辦理所有權移轉登記予上訴人；系爭公業之享祀人為李龍三，設立人為李興郎、李旺郎、李讓古、李增古，系爭房屋原為系爭公業派下員即李增古之養子李添壽所有，嗣由被上訴人繼承而公同共有，李文哲、李慧珍、李慧娟、李慶彩均為系爭公業派下現員，為兩造所不爭執。系爭土地原屬全體派下員公同共有之祀產，系爭房屋為何人所建因年代久遠，已難查考，依戶籍資料顯示設籍情形，系爭房屋於日治時期即存在於系爭土地，系爭公業設立時李增古即設籍系爭房屋，堪信系爭房屋為李添壽之先祖輩所遺留，經世代繼承而由李添壽單獨取得所有權。依李慶彩陳述系爭公業設立人另三房居住蕃薯寮即○○縣○○鄉○○村○○路11、13號房屋（下稱蕃薯寮房屋），並有照片為證，可見系爭公業派下各房已議定各自配住位置；參以李增古、李添壽、李慶彩均為系爭公業之派下員，系爭房屋使用系爭土地歷時百餘年，期間未有任何派下員異議，足認系爭公業之派下員就系爭房屋使用占用土地有分管協議，且於李添壽死亡後該協議繼續存在，系爭房屋使用占用土地有正當權源。被上訴人為系爭土地之部分公同共有人，系爭公業將系爭土地移轉予上訴人，為保護房屋既得使用權，本件有民法第425條之1第1項規定之適用，應推定於系爭房屋得使用期限內，兩造間有租賃關係存在。上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定請求被上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、按取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，惟法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，且須合於論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，即屬違背法令。次按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而

言。查系爭土地為系爭公業全體派下員公同共有之祀產，系爭房屋係系爭公業四房李添壽所有，嗣由被上訴人繼承取得，系爭公業其他三房則居住在蕃薯寮房屋，為原審認定之事實。似見僅系爭公業之四房占有管領系爭土地，其他三房並未在系爭土地使用收益。果爾，能否謂系爭公業派下各房即系爭土地共有人已就系爭土地存在分管協議？已滋疑義。究竟蕃薯寮房屋或坐落基地與系爭公業何干？是否為系爭公業所有？尚有未明。乃原審未遑詳加調查審認，遽謂李龍三之四子已議定各自配住位置，系爭土地共有人就系爭房屋占用土地存在默示分管協議，自有可議。又土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅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，有租賃關係，民法第425條之1第1項定有明文。所稱房屋得使用期限，應以房屋通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情形，依社會通常之觀念以為認定。查系爭房屋為李添壽之先祖輩所遺留，於日治時期即存在系爭土地，已達百餘年，為原審所認定。則系爭房屋是否已逾合理使用期限？亦待釐清，凡此攸關被上訴人有無占用系爭土地之正當權源，原審未詳查細究，逕認兩造間有推定之租賃關係，被上訴人非無權占有系爭土地，進而為上訴人不利之判決，更嫌速斷，並有理由不備之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　21　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　王　本　源

法官　陳　麗　芬

法官　管　靜　怡

法官 劉 又 菁

本件正本證明與原本無異

書 記 官 陳 禹 任

中 華 民 國 115 年 1 月 28 日