最高法院民事判決

114年度台上字第737號

上　訴　人　六榮企業股份有限公司

法定代理人　姚啟源
訴訟代理人　楊振裕律師
被 上訴 人　陳安琳
訴訟代理人　賴協成律師
　　張晁綱律師

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11月20日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度重上字第107號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

□本件被上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段423地號土地（下稱423土地）共有人如原判決附表（下稱附表）一所示，同段424地號土地（下稱424土地，與423土地合稱系爭土地）共有人如附表二所示。上訴人未經系爭土地共有人之同意，於系爭土地興建如第一審判決附圖（下稱附圖）編號B所示鐵皮建物及廠房（占423、424土地面積依序為2817.53平方公尺、25.20平方公尺，下稱B建物），無權占用系爭土地等情，依民法第767條第1項前段、第821條規定，求為命上訴人拆除B建物，並將所占用土地返還予伊及其他共有人之判決（未繫屬本院部分，不予贅敘）。

□上訴人則以：B建物經彰化縣政府核准合法設立登記為工廠使用，興建迄今近50年，未經被上訴人以外之其餘共有人向伊請求拆屋還地，伊乃基於系爭土地共有人之分管契約或默示分管協議占有系爭土地，被上訴人買受時亦知悉系爭土地現狀，應受該分管契約或分管協議拘束。且伊依民法第425條之1第1項

前段規定及占有連鎖之法律關係，與系爭土地共有人間有法定租賃關係存在，並非無權占有。又系爭土地共有人自民國61年間起至今已約50年未行使權利，足以引起伊正當信任該土地共有人已不欲行使請求拆屋還地之權利，被上訴人請求伊拆屋還地，有違誠信原則等語，資為抗辯。

□原審維持第一審就上開聲明所為命上訴人拆屋還地之判決，駁回上訴人之其餘上訴，理由如下：

㈠被上訴人為系爭土地共有人，上訴人為B建物之事實上處分權人，B建物占有系爭土地，上訴人應就其B建物非無權占有系爭土地之事實，負舉證責任。又423土地於61年間之共有人為訴外人姚正吉、姚慶漳、姚慶隆、林快、姚厚及姚妹等6人（下稱姚妹等6人），424土地之共有人為姚慶漳、姚正吉、姚妹與訴外人姚元、姚文等5人，上訴人於61年間即在系爭土地興建B建物，歷時久遠，且姚妹等6人除姚慶漳外，均已離世，上訴人舉證不易，依民事訴訟法第277條但書規定，減輕上訴人之舉證責任。

㈡上訴人所提協議書未就424土地為任何約定，無從證明系爭土地全體共有人有分管約定或同意上訴人使用系爭土地；建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書所示上訴人之廠房及附屬辦公室地址為彰化縣○○鄉○○路166-2號（下稱166-2號房屋），而166-2號房屋係坐落彰化縣○○鄉○○段942地號土地，且該屋稅籍與土地地號未連結，難以憑此遽認166-2號房屋即為坐落系爭土地之B建物；另證人姚國仁之證言係聽聞其父姚慶漳所述，並非其親自見聞。又姚妹等6人於61年10月6日出具之同意書（下稱系爭同意書），係同意提供渠等423土地予上訴人建造工廠設立登記使用，並不及於424土地。上訴人與姚妹等6人就423土地係成立使用借貸關係，其於61年間經423土地共有人同意而興建B建物，於65年7月22日始以買賣為原因取得423土地應有部分，是上訴人並非基於423土地共有人間之分管約定占有該土地。上訴人復未提出其他證據證明其取得423土地應有部分後，曾與423土地共有人終止該使用借貸關係

而改立分管契約等情；且上訴人並非424土地共有人，亦未證明424土地共有人有同意其占有使用該土地，自不得以其B建物占有系爭土地，即推論424土地共有人有約定分管或默示分管之情形。

㈢又系爭同意書之效力，基於債之相對性，僅存在於姚妹等6人與上訴人間；被上訴人係因買賣取得423土地應有部分，並非該同意書之當事人，不受該同意書使用借貸關係之拘束。上訴人未能證明166-2號房屋為B建物及系爭土地全體共有人有分管或默示分管，亦未證明被上訴人買受系爭土地應有部分時知悉有系爭同意書存在；且該同意書之使用借貸目的係供上訴人經營工廠使用，無關乎社區發展、社會經濟及公共利益之實現，不得僅以被上訴人買受系爭土地應有部分時，已知悉或可得知悉B建物占有系爭土地之外觀，即謂其就423土地部分，應受系爭同意書使用借貸契約之拘束。

㈣上訴人並非424土地共有人，其係基於系爭同意書之使用借貸關係占用423土地，被上訴人就系爭土地應有部分係受讓自訴外人姚榮秋，而非受讓自上訴人，並無B建物與所占用之系爭土地原同屬一人所有，其後將該占用土地應有部分讓與他人之情形。上訴人辯稱其亦為423土地共有人，姚榮秋嗣後將系爭土地應有部分出售予被上訴人，依民法第425條之1規定，其就B建物所占用土地有法定租賃關係，而為有權占有云云，並無可採。

㈤B建物未辦理保存登記屬違章建築，其占用系爭土地復無正當權源，且無證據證明被上訴人買受時，知悉其前手繼受系爭同意書之使用借貸關係，上訴人亦未證明被上訴人係基於損害其權利之目的而買受系爭土地應有部分，則被上訴人為保全其權益，訴請無權占有之上訴人拆除B建物並返還所占用之土地，難認有何違反誠信原則。

㈥綜上，上訴人依減輕後之舉證責任仍無法證明其B建物有何占有系爭土地之合法權源，被上訴人依民法第767條第1項前段、

第821條規定，請求上訴人拆除B建物，並將所占用土地返還被上訴人及其他共有人，核屬正當，應予准許。

□本院廢棄發回之理由：

㈠按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項前段定有明文。是當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使用權不因嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。該所謂「土地及房屋同屬一人」除「土地及房屋同屬相同之共有人」情形外，尚包括「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內。查上訴人於61年間經423土地共有人全體即姚妹等6人同意後出資興建B建物，並於65年7月22日以買賣為原因取得423土地應有部分，被上訴人則於110年9月間以買賣為原因登記為423土地共有人，為原審確定之事實。似見上訴人除為423土地上之B建物所有人外，亦為423土地之共有人。依上說明，能否謂B建物所有人即上訴人就423土地無租賃關係，即非無疑。原審未察，遽以上訴人非424土地之共有人，其係基於使用借貸關係占用423土地，且非讓與423土地應有部分予被上訴人之人，遂認上訴人就B建物占用423土地部分，無民法第425條之1第1項規定適用之餘地，自有未合。

㈡又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就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，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得

視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。查B建物為上訴人於61年間經423土地全體共有人同意後所興建，已為原審所是認；而B建物占用423土地面積為2817.53平方公尺、占用424土地面積為25.20平方公尺，424土地面積為1161平方公尺等情，有附圖及424土地登記謄本可稽（一審卷一21頁）。上訴人並辯稱：B建物面積甚大，自建造至今已使用系爭土地近50年，被上訴人於110年9月28日因買賣登記取得系爭土地應有部分後，隨即於同年10月27日訴請伊拆屋還地，其行使權利已違反誠信原則等語（原審卷二220至222、308、309頁）。則倘B建物非屬無權占用423土地，以該建物絕大面積均坐落於經同意使用之423土地，僅極小部分（約百分之2）占用424土地，並坐落系爭土地近50年之久，則被上訴人訴請拆除B建物所占用424土地之主要目的為何？被上訴人因該拆除所能取得之利益為何？及B建物該部分之拆除是否影響其整體結構安全，將致上訴人受較大之損失？攸關被上訴人得否請求上訴人拆除B建物所占用424土地之地上物並返還所占用土地之認定，核屬上訴人重要之防禦方法，自應究明。乃原審未遑詳加審究，遽以上開理由為上訴人敗訴之判決，非無可議。

㈢上訴論旨，指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，本件事實未明，尚無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

□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　　114　　年　　10　　月　　8　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　國　增

法官　周　群　翔

法官　陳　婷　玉

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　13　　日