最高法院民事判決

115年度台上字第1215號

上　訴　人　廖祿銘
　　廖椿仲
　　詹智維
　　蔡仁仲
共　　同
訴訟代理人　許嘉昇律師
被 上訴 人　家泰建設開發股份有限公司

法定代理人　王維聖

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國115年4月21日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（114年度重上字第258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、被上訴人主張：坐落○○市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為伊與他人共有，遭上訴人廖祿銘、廖椿仲（下合稱廖祿銘等2人）各以具事實上處分權之同區○○路0段00號如原判決附表一編號（下稱編號）A、B所示建物（下合稱系爭建物），分別無權占用54平方公尺、32平方公尺。廖祿銘等2人並依序將編號A、B建物租予上訴人詹智維、蔡仁仲（下合稱詹智維等2人）作為營業使用等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命詹智維等2人各自系爭建物遷出，及廖祿銘等2人各將系爭建物拆除，並返還占用土地予全體共有人之判決。

二、上訴人則以：系爭土地原為日據時期「廖廷鏸、廖廷鎬公業」（管理人：廖大亨、廖大妹等人，下稱系爭公業）所有，雖因敕令第407號之施行，而於民國24年（昭和10年）強制變更登記為分別共有。然系爭公業仍繼續存在，僅形成

土地管理與所有權分離之現狀，應沿用原有之管理人制度，其管理、出租無須全體共有人同意。廖祿銘等2人之被繼承人廖天助前於57年10月28日，向訴外人廖德煌買受○○市○○區○○路0段00號建物（下稱48號建物）。廖德煌及其先人長年占有系爭土地，系爭土地全體共有人既長期沉默，且容忍管理人收取租金，實有默示之租賃關係存在（下稱系爭租賃關係）。廖祿銘等2人於72年間，繼承取得48號及廖天助增建門牌同段50號之建物所有權，而輾轉繼受系爭租賃關係，自非無權占用系爭土地。況系爭建物係因道路徵收，而由廖祿銘等2人各自出資，在原承租範圍內就地整建而成，並按時向「○○市○○段000號等45筆建地」（下稱系爭45筆建地）及「○○市○○區000地號等62筆共有基地管理委員會」（下稱系爭基地管委會）管理人即訴外人廖本福、廖本賢繳納租金，應認系爭基地管委會同意重建而成立新租地建屋關係。又廖祿銘等2人基於系爭租賃關係本享有優先承買權，卻無人通知是否行使，被上訴人之受讓行為不得對抗伊等，且其本件請求違反禁止權利濫用、誠信原則等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其等上訴，係以：

㈠被上訴人為系爭土地共有人，廖祿銘等2人各為系爭建物之事實上處分權人，並依序出租予詹智維等2人使用如編號A、B所示。衡諸系爭租賃關係於何時、何地、何人、如何成立，尚有不明，佐以廖德煌並非系爭土地共有人，尚無其或前手有合法使用系爭土地之證據，上訴人復未具體說明及舉證系爭租賃關係確實存在。縱48號建物係廖天助向廖德煌買受，亦難認上訴人因繼承而繼受系爭租賃關係並有權占有系爭土地。

㈡上訴人提出之繳納租金收據僅記載承租系爭45筆建地，上訴人既未證明系爭45筆建地包含系爭土地，則可否作為繳納系爭土地租金之憑證，已有疑問。再者，86年8月20日調漲租

金通知書固以系爭土地為標的，惟出具該通知書之系爭基地管委會能否代表系爭土地所有共有人，亦非無疑。另參廖本福、訴外人廖本慶於另案臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)111年度訴字第3137號事件（下稱3137號事件），及廖本賢在同院111年度重訴字第670號之證述，堪認系爭基地管委會組織名稱為「廖氏伙房」，非祭祀公業，亦非法人，無法認與系爭公業同一，而據以推論系爭土地所有共有人均為系爭基地管委會之會員。故上訴人所提繳納租金收據、調漲租金通知書、86年10月16日通知書，只能證明部分共有人有管理使用系爭土地，及廖祿銘等2人就系爭土地有繳納費用，系爭土地所有共有人任由部分共有人使用系爭土地，並向廖祿銘等2人收取租金，應屬單純沈默。上訴人辯稱廖德煌或其先人長年占有系爭土地，應有默示之租賃關係存在，或廖祿銘等2人與系爭土地全體所有權人成立新租地建屋關係云云，並未舉證以實其說，洵非可取。

㈢從而，被上訴人基於系爭土地共有人身分，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求詹智維等2人各自系爭建物遷出，及廖祿銘等2人各將系爭建物拆除，並將占用部分土地返還全體共有人，均有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

㈠按受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之。至法院審酌是否已盡證明責任，應通觀各事證而綜合判斷之，

不得將之割裂為觀察。又認定當事人爭執事實所憑之證據，不以直接單獨證明之直接證據為限，如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以符合論理及經驗法則，推認待證事實為真實者，亦無不可。

㈡廖祿銘等2人抗辯其等因繼承而與系爭土地共有人間存有系爭租賃關係乙節，雖未能舉出直接證據以實其說。然綜觀：

1.兩造對於系爭土地於67年重測前為○○段000-1地號，日據時期最初登記「業主：公業廖廷鏬、廖廷鎬」所有，後於6年（大正6年）管理人變更為廖大亨、廖大妹等人，24年（昭和10年）12月2日以「大正11年9月18日敕令第407號第16條」變更登記名義人為「廖大妹外87名」，並自同年12月24日起陸續以買賣為原因移轉持分，至總登記時登記所有人為廖大妹等99人等情，俱不爭執（原審卷222頁）。

2.廖本福於3137號事件證稱：「據我所知，104年以前我們有一些地是出租給佃農」、「我從我的祖輩、父輩開始就有向被告廖祿山等人收租金，是向佃農收土地及房屋的租金。早期是向佃農收，後來有一些私下買賣狀況，所以就向地上物的使用人收取租金」、「以前承租是不定期租賃，只有0000地號土地有定期租賃」（一審卷一278至279頁）；廖本慶於上開事件證述：「我是廖氏伙房的子孫，廖氏伙房是個組織，成員都是廖氏的宗親，包括我及廖本賢、廖本福」、「廖大妹及廖老番則是我的祖輩，他們都是廖氏伙房的人，當時負責管理廖氏伙房共有土地的人」（一審卷一281頁）；廖本賢在臺中地院113年度重訴字第173號事件證稱：「（問：系爭委員會一開始名稱就是『○○市○○區000地號等62筆共有基地共有人管理委員會』？還是先前有其他名稱，例如『廖氏伙房』？組織性質、處理事務內容是否一致？）從廖氏伙房演變來的，是同一組織。伙房主要是收土地出租的租金，分給共有人，管理委員會也是做同樣的事情，只是名稱有變，工作內容是一樣。（問：系爭委員會的會員資格為何？是否為『12部』全體共有持分人為會員？所

謂『12部』係指什麼？）組織從廖氏祖先開始繼承下來的，一開始就是我們同一廖氏祖先某幾系的子孫組成，12部就是我們這一系12部子孫才有的權利，各部有各部的代表人，主要是收租金。收租金有負責的人，收完租金後，再分配給12部的代表人，代表人再分給那一部的成員。」、「（問：系爭委員會或其前身運作多久了？是否曾經產生共有人對系爭委員會主張權利〈例如未經其同意出租或是沒有收到分配租金〉的紛爭？）很久就有，廖學古如何做，我就延續下來，這樣的組織應該在民國50年代就有。在我任內沒有聽過共有人對這個組織有提過異議，在廖學古時期有無其他共有人提異議，我不知道」（原審卷117至119頁）；廖本賢、廖本福、廖本慶3人於臺中地院113年度重訴字第36號事件證述：「（問：就系爭○○段0000、……地號土地上之上開房屋，是否曾收取基地租金？代表何人收租？所收租金交付何人？存入何帳戶？如何分配？）我們有收租金，租金收了之後我們發給共同共有人，這裡面我們分為12戶。交給我以前，很早以前就有收租金，我們就是繼承上面教下來的方法收租金」、「（問：『84年共有土地（基地）推選代表人同意書』的共有土地是不是包括本案的○○段0000、……地號土地？）……對。（問：本案房屋當時收取租金就是你基於『84年共有土地（基地）推選代表人同意書』推你為代表，你去跟他們收租金？）對」、「（問：剛剛說『84年共有土地（基地）推選代表人同意書』有少數未出席未簽名者，你們代表他們出租土地收租金，有無把租金按照應得的比例分配給該等少數未出席未簽名者？）有。（問：該等少數未出席未簽名者都無異議？）是」、「（問：照你於存證信函的講法，你的祖父輩廖大妹、廖老番在內之全部共有人與廖阿定，在他們那個年代就有不定期的租賃關係，你寫的是否這個意思？）對」（原審卷136、140至142頁）等節，則系爭土地是否自日據時期起，即由廖氏家族管理人收取共有土地之租金後，再分配予各部宗親？該收租分配制度於土地總登

記後有無繼續沿用，而容許地上物權利人長期使用系爭土地？等遠年舊事之證明，是否不需因上訴人舉證困難而另定舉證責任之誰屬或降低證明度？已待釐清。

3. 另徵諸坐落系爭土地之48號建物係廖天助早於57年10月28日即向廖德煌購買；廖祿銘等2人亦提出其等向訴外人廖學古、廖本賢繳納系爭45筆建地租金之證明；訴外人即「廖氏伙房」管理委員會時任主任委員廖學時先於86年8月20日通知廖椿仲調漲系爭土地租金，並謂「歷屆代表收租人廖學古先生、廖本賢先生未依法調整者」等語，嗣於同年10月16日發函表示「○○區○○段000地號等六十二筆共有基地，共有人會員大會已於民國八十六年四月廿日成立，①組織章程及管理辦法，②並同時成立管理委員會，推選廖學時醫師為主任委員，廖本福先生為副主任委員。……十二部代表委員如舊未變動，並於八月十六日移交給新委員會，即日起由本管理委員會處理一切會務及收租事宜」（一審卷一185、201、205、207至213頁）等情，似見48號建物於57年10月28日以前即已存在，廖祿銘等2人亦長期給付租金使用系爭建物，且於被上訴人111年12月7日登記為系爭土地共有人（一審卷一15頁）前，並無其他共有人表示異議。倘若無訛，則依上開事證、廖祿銘等2人長期和平、公然占有使用系爭土地，並將系爭建物分別租予詹智維等2人作為營業之用等間接事實，在論理及經驗法則上，得否推論上訴人本件抗辯之應證事實為真？攸關系爭租賃關係是否存在、上訴人占用系爭土地有無正當權源之判斷，非無再事詳查研求之餘地。

4. 原審未遑通觀相關事證及各間接事實綜合探究，復未說明何以無降低證明度之必要，徒依一般標準決定證明度，並僅就證據能否直接證明應證事實為割裂觀察及論斷，所為不利上訴人之認定，自有判決不備理由之違誤。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，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　　9　　月　　23　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　吳　青　蓉

法官　劉　又　菁

法官　陳　容　正

法官　陳　麗　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　謝　榕　芝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　2　　日