最高法院民事判決

115年度台上字第29號

上　訴　人　林麗雅
訴訟代理人　黃任顯律師
　　卓家立律師
　　林宇鈞律師
上　訴　人　林麗貞
訴訟代理人　黃祿芳律師
　　周家瀅律師
上　訴　人　林盛文
被 上訴 人　林群翔
　　林明玲
　　林珊羽

共　　同
訴訟代理人　吳光陸律師
　　施竣中律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年8月26日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度重上更一字第138號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人林群翔拆除第一審判決附表五所示地上物、返還所占用土地及給付第一審判決附表九所示不當得利，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人對被上訴人提起拆屋還地等事件，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人林麗雅、林麗貞合法提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於同造之林盛文，爰將之併列為上訴人，先予敘明。

二、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0小段0之0地號土地（下稱0之0地號土地）原為伊父林賢喜所有，同區○○段0小段0000地號土地（下稱0000地號土地)原為林賢喜及被上訴人之父林賢信共有，林賢喜所有上開土地由伊於民國103年3月8日繼承而公同共有；林賢信則於同年6月18日將0000地號土地應有部分贈與被上訴人分別共有。林賢信於林賢喜93年12月間終止家產管理關係後，仍以所有門牌號碼○○市○○路000號房屋（下稱000號房屋）、000號房屋（下稱000號房屋，與000號房屋合稱系爭房屋）分別占用0之0地號土地、0000地號土地如第一審判決附圖（下稱附圖）一、二所示，欠缺占有之合法權源，受有相當於租金之不當利益，致伊受有損害。林賢信於99年3月31日、103年6月18日分別將000號房屋贈與被上訴人林群翔、000號房屋贈與被上訴人分別共有等情。爰依民法第767條第1項中段、前段、第828條第2項準用第821條、第179條前段規定，求為命：㈠林群翔將第一審判決附表(下稱附表)五「應拆除地上物及返還範圍」欄所示地上物拆除，返還該部分土地，並給付新臺幣（下同)646萬7,237元，及其中490萬9,765元自107年6月1日起，其餘155萬7,472元自109年6月11日起加付法定遲延利息，並分別自107年6月1日、109年6月11日起，均至返還占用土地之日止，依序按年給付98萬1,953元、41萬4,061元（即如附表九「應給付相當於租金之不當得利數額」欄所示）；㈡被上訴人將附表六「應拆除地上物及返還範圍」欄所示地上物拆除，返還該部分土地予伊及其他全體共有人，及給付32萬9,899元暨自107年6月1日起加付法定遲延利息，並自107年6月1日起至返還占用土地之日止按年給付8萬7,271元（即如附表十「應給付相當於租金之不當得利數額」欄所示）之判決。

三、被上訴人則以：兩造祖父林溪圳育有林賢喜、林賢信（下稱林賢喜等2人）及訴外人林賢興（下稱林氏3兄弟）。林溪圳生前將林氏家族家產指定登記予林氏3兄弟。林氏3兄弟於林

溪圳死亡後，共推林賢興管理家產至其於93年6月25日死亡止。林賢喜基於家產管理，分別出具0之0地號土地之75年2月5日土地使用權同意書（下稱75年同意書）、0000地號土地之62年12月15日土地使用權證明書（下稱62年證明書，與75年同意書合稱系爭使用證明）供林賢信申請建造執照興建系爭房屋，該使用借貸關係不因林賢喜等2人嗣終止家產管理而受影響，系爭房屋仍有權占有系爭土地。如認無使用借貸關係，亦應推定有租賃關係。如無租賃關係，則因情事有變更，法院應依民法第227條之2規定，調整為租賃之法律關係。再者，伊所有0000地號土地應有部分逾2/3，得依土地法第34條之1第1項，民法第820條第1項規定使用0000地號土地，或因其他共有人長期未為反對而有默示分管契約關係等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴。理由如下：

㈠0之0地號土地原為林賢喜所有，於林賢喜103年3月8日死亡後，由上訴人繼承為公同共有；0000地號土地原為林賢喜等2人共有，林賢喜死亡後，其應有部分39/285由上訴人繼承，林賢信則於103年6月18日將其應有部分246/285贈與被上訴人分別共有。系爭房屋原為林賢信所有，其中000號房屋占用0之0地號土地如附圖一所示，於99年3月31日贈與林群翔；000號房屋占用0000地號土地如附圖二所示，於103年6月18日以贈與為原因，移轉登記為被上訴人分別共有。

㈡兩造祖父林溪圳，育有林氏3兄弟，負責管理三大房各別取得之私產；林溪圳於64年7月22日死亡，由林賢興受託為林賢喜等2人管理財產，所成立委任契約，因具高度屬人性，於林賢興死亡而消滅，改由各房自行管理名下登記之土地、房屋、財產。

㈢62年證明書、75年同意書分別於林溪圳、林賢興管理財產時出具，表明系爭土地提供予林賢信興建系爭房屋。上訴人雖否認系爭使用證明為林賢喜親簽，惟依其記載之內容，佐以

93年12月以前相關不動產權狀、家族成員帳戶、印鑑均由林賢興管理，且林賢喜知悉系爭房屋興建於系爭土地，未表示異議，或否認系爭使用證明真正，可認林賢喜有授權林溪圳、林賢興於系爭使用證明簽名。林溪圳、林賢興基於為林賢喜等2人之雙方代理，以林賢喜等2人互約以系爭房屋使用系爭土地，依民法第103條第1項、第106條本文規定，對林賢喜等2人發生效力。

㈣000號房屋使用0之0地號土地之法律關係，依證人莊秀銘於另案證述內容，參酌林賢喜所有系爭土地地價稅由林賢興以管理包含林賢信私產在內所得之孳息或收入繳納，堪認林賢信就000號房屋使用0之0地號土地有支付對價，屬租地建屋之租賃關係(下稱系爭租地契約)，在合法終止前，不因林賢喜（或上訴人）自93年12月起自行繳納0之0地號土地地價稅而受影響。林賢信嗣將000號房屋贈與林群翔，依民法第426條之1規定，該基地租賃契約對林群翔繼續存在。

㈤兩造均稱000號房屋係因家族內部管理財產，而興建於0000地號土地上，堪認林賢喜等2人經由林溪圳、林賢興雙方代理而達成管理共有物約定（下稱系爭管理約定），林賢喜同意林賢信以占用0000地號土地特定部分興建000號房屋而為管理利用，依修正前民法第820條第1項規定，林賢信有利用該土地之管理權能。被上訴人受讓林賢信0000地號土地應有部分，知悉000號房屋興建於0000地號土地之緣由，依司法院釋字第349號解釋意旨，應為系爭管理約定效力所及，而上訴人繼承0000地號土地應有部分，依民法第1148條第1項規定應承受該約定。又林賢興受託管理林氏家族各房私產，該委任契約雖因林賢興死亡而消滅，惟與其被授與代理權而為雙方代理之法律行為，係屬二事，系爭管理約定亦不因林賢喜宣布各管各業，而使被上訴人所有000號房屋占用0000地號土地之權利亦歸於消滅。

㈥綜上，被上訴人有權占用系爭土地，自無不當得利可言。

五、本院之判斷：

㈠關於廢棄發回(即上訴人請求林群翔拆除000號房屋、返還所占用0之0地號土地及相當於租金之不當得利)部分：

1.按受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為，但為委任人訂立不動產之租賃其期限逾2年者，須有特別之授權，此觀民法第534條第2款規定即明。林賢興接續林溪圳受林賢喜等2人委任管理彼2人之私產，林賢興雙方代理林賢喜等2人就0之0地號土地成立系爭基地租賃契約，為原審所認定。惟租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，依一般常情，其期限必超過2年以上。林賢喜等2人所訂立系爭租地契約，其期限是否超過2年而須經特別授權？倘是，林賢興已否取得特別授權？如否，則林賢興得否代理林賢喜訂立系爭租地契約？該租地契約於林賢喜承認前，對林賢喜或上訴人是否發生效力？乃原審未慮及此，遽以林賢興雙方代理林賢喜等2人成立系爭租地契約，林賢喜及林群翔受該契約拘束，自嫌速斷。

2.按租賃須物之出租人與承租人對租賃物及租金有具體而確定之意思表示一致始能成立。被上訴人自陳：林氏家族自林溪圳迄林賢興係以統收統支方式經營家產，由管理者依三房平均分配給各房（見原審卷㈡34至35頁）。果爾，林氏家族家產收益既係統收統支，並平均分配予三房，則林賢興繳付0之0地號土地地價稅是否含於統收統支範圍內？林賢興是否有另以林賢信私產收益支付所謂租金？其具體金額若干？原審未遑查明細究，遽以0之0地號土地地價稅由林賢興以含賢信私產在內所得孳息或收入繳納為由，遽認林賢喜等2人間就該土地成立系爭租地契約，進而為不利上訴人之論斷，自嫌疏略。

3.此部分事實既有不明，尚待原審調查審認，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決關於此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

㈡關於駁回上訴(即上訴人請求被上訴人拆除000號房屋、返還所占用0000地號土地及相當於租金之不當得利)部分：

原審本於調查證據之結果及全辯論意旨，認林賢喜等2人就0000地號土地成立系爭管理契約，因而為上訴人此部分敗訴之判決，經核於法並無違誤。又民事訴訟法第199條之1第1項規定，以原告之聲明及事實上之陳述，於實體法上得主張數項法律關係，而其主張不明瞭或不完足者，審判長始須曉諭原告敘明或補充之。倘當事人於事實審未為該聲明及事實上陳述，縱各該事實與其已主張之訴訟標的法律關係有關，本於當事人處分權主義及辯論主義，審判長無闡明之義務。上訴人於事實審係主張被上訴人無權占有0000地號土地，請求被上訴人拆除000號房屋、返還所占有土地及不當得利，依其聲明及事實上陳述，並無不明瞭、不完足情事，則其以原審審判長未向其闡明得依民法第818條規定，請求被上訴人返還管理共有土地所獲利益，指摘原審違反闡明義務，容有誤解。上訴論旨，指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　28　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　彭　昭　芬

法官　游　悅　晨

法官　林　純　如

法官　石　有　爲

法官　蘇　芹　英

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　麗　蘭

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　4　　日