

# 最高法院民事判決

107年度台上字第1694號

上訴人 世鈞投資有限公司(原名一志投資有限公司)

法定代理人 陳德厚

訴訟代理人 蔡瑞麟律師

被上訴人 江卿雲

訴訟代理人 林李達律師

劉永培律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國105年8月23日臺灣高等法院第二審判決（104年度上字第1377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。

## 理 由

本件上訴人之法定代理人於第三審繫屬中，變更為陳德厚，茲據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

本件上訴人主張：伊所有臺北市○○區○○段○○段000000000000地號土地（302、303地號為伊所有全部，300地號為伊與財政部國有財產署共有，應有部分各為3分之2、3分之1；前開土地，下分別以系爭各地號稱之，合稱系爭土地），遭被上訴人以如原審判決附圖所示門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○號建物（下稱系爭建物）無權占用，侵害伊就系爭土地之使用收益等情，爰依民法第767第1項、第179條規定求為命被上訴人自系爭建物遷出、拆除建物，並返還占用土地予伊及其他共有人，暨給付新臺幣（下同）39萬4,473元本息、按月6,401元之判決。

被上訴人則以：系爭302、303號土地原為訴外人楊真妹所有，楊真妹並與訴外人陳碧珠共有系爭300號土地，應有部分各為3分之2、3分之1；楊真妹於民國73年12月18日死亡，其子女即訴外人蘇陳素貴、陳延銘、陳延淡（下合稱蘇陳素貴等3人）繼承系爭土地，並於85年7月24日辦畢繼承登記。陳延銘於79年間經蘇陳素貴、陳延淡（下合稱蘇陳素貴等2人）同意，出資興建系爭建物，陳碧珠於36年10月25日死亡，因無繼承人，事實上無法取得

其同意，系爭土地有分管契約；系爭建物及系爭土地於79年間同屬陳延銘所有；伊於陳延銘死亡後取得系爭建物事實上處分權，上訴人嗣後輾轉或拍賣取得系爭土地所有權，應受該分管契約之拘束，系爭建物並無不堪使用，並有民法第425條之1第1項租賃權或第876條地上權規定之適用。又上訴人取得系爭土地時，已知其上存在系爭建物，上訴人請求伊拆除系爭建物，有違誠信且權利濫用。縱認伊無權占有系爭土地，上訴人請求之不當得利過高等語，資為抗辯。

原審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302、303號土地原為楊真妹所有，系爭300號土地係楊真妹與陳碧珠共有，應有部分各為3分之2、3分之1；陳碧珠於36年間死亡，無繼承人，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以86年度管字第71號民事裁定指定財政部國有財產局（下稱國有財產局）為遺產管理人，其所有前開土地於89年1月6日收歸國有；楊真妹於73年間死亡，其所有前開土地由蘇陳素貴等3人繼承，並於85年7月24日辦理繼承分割登記，系爭300地號土地，每人應有部分各為9分之2，系爭302、303地號土地，每人應有部分各為3分之1。嗣蘇陳素貴等2人分別出售前開所有土地予陳根，陳根再於88年5月21日轉賣上訴人；陳延銘前開所有土地，經上訴人於88年9月17日拍賣登記取得。系爭建物係78年間由陳延銘出資興建並原始取得，為未辦保存登記建物；陳延銘於90年2月27日死亡，由被上訴人取得系爭建物事實上處分權並占有迄今等情，為兩造不爭之事實。依證人吳國強之證述，陳延銘興建系爭建物，經系爭土地共有人蘇陳素貴等2人同意；系爭建物占用系爭300地號土地僅167.85平方公尺，不及該地號土地按80年9月19日逕為分割前面積3,080平方公尺，為蘇陳素貴等3人共同共有3分之2部分之9%，在渠3人按應有部分比例得使用收益範圍內，無害於陳碧珠，況陳延銘事實上亦不可能取得原陳碧珠應有部分所有權人同意，為有利系爭300地號土地之經濟利用價值，應認陳延銘於78年間興建系爭建物時，已獲得系爭300地號土地其餘共有人全體同意，始為公允。嗣上訴人輾轉取得系爭土地蘇陳素貴等2人所

有權，並拍賣取得系爭土地陳延銘所有權；另綜合里長出具之居住證明、派出所查訪紀錄、系爭建物105年1月1日火災之消防局談話筆錄及系爭建物災後照片等，系爭建物仍可供人居住、使用，非無經濟價值，依民法第425條之1規定，及類推適用民法第876條第1項規定，系爭建物與系爭土地間分別存有租賃關係、法定地上權，有權占有系爭土地，且不構成不當得利。從而，上訴人依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被上訴人自系爭建物遷出、拆除，並返還占用土地予伊及其他共有人，暨給付39萬4,473元本息、按月6,401元，為無理由等情，為其判斷基礎。

按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定，共有人對共有物之特定部分為使用收益，須徵得其他共有人全體之同意，所稱同意，無論因明示或默示，必以共有人曾為此意思表示為限。又本諸私法自治原則，全體共有人不能以協議定其共同管理方法，各共有人不能訴求法院以裁判定之。另共有人之應有部分係存在於共有物之全部上，尚不得因共有人占用特定部分未逾其應有部分範圍，即可謂其已取得其他全體共有人之同意。查系爭建物所坐落系爭300地號土地應有部分3分之1共有人陳碧珠，於36年間死亡，無繼承人，經臺北地院於86年9月3日裁定指定國有財產局為其遺產管理人，該部分土地並於89年1月6日收歸國有，該土地應有部分3分之2共同共有人陳延銘於78年間出資興建系爭建物時，固取得其餘共同共有人蘇陳素貴等2人之同意，但無從取得陳碧珠之遺產管理人國有財產局之同意，為原審認定之事實。果爾，共有人陳延銘興建系爭建物占用系爭300地號共有土地特定部分，並未得到該土地全體共有人之同意。乃原審未察，徒以系爭建物占用系爭300地號土地面積，僅167.85平方公尺，不及該地號土地按80年9月19日逕為分割前面積，為蘇陳素貴等3人共同共有3分之2，應有部分比例得使用收益範圍內，無害陳碧珠，為利系爭300地號土地之經濟利用，認陳延銘於78年間興建系爭建物時，已獲得建物坐落包括300地號之系爭土地，全體共有人之同意，係合法占有系爭土地，被上訴人於陳延銘死亡後取得系

爭建物事實上處分權，同屬合法占有，無不當得利，非無違誤。  
次按類推適用者，乃比附援引之謂，即關於某種事項，在現行法  
上，尚乏規定，法院於處理此種事項時，得援引其性質相似之法  
規，以資解決。又民法第876條第1項前段規定，設定抵押權時，  
土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以  
建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其  
地租、期間及範圍由當事人協議定之。原審謂房屋之所有人同時  
為基地之共有人，其建造房屋時如經土地其他全體共有人同意，  
而屬有權占有時，於該房屋所有人基地之應有部分經拍賣後，類  
推適用民法第876條第1項之規定，即應認該房屋對基地有法定地  
上權存在。則該土地應有部分是否設定抵押權？於設定時是否其  
上已存在建物？何以僅基地應有部分經拍賣，即可類推適用民法  
第876條第1項之規定？兩者間之相類事實為何？未據原審說明之  
，並有未合。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由  
。

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 108 年 3 月 14 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 劉 靜 嫻  
法官 林 恩 山  
法官 高 金 枝  
法官 林 金 吾  
法官 李 媛 媛

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 108 年 3 月 27 日