

最高法院民事判決

109年度台上字第2269號

上訴人 曾順華
吳駿續
吳樂萍

共同

訴訟代理人 林維毅律師

被上訴人 祭祀公業曾華廷

法定代理人 曾盛康

訴訟代理人 鍾義律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108年6月19日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（108年度重上字第32號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人丙○○、乙○○之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

上訴人甲○○之上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回上訴人甲○○之上訴部分，由該上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（重測○○○鄉○○○段○○○ ○號，下稱系爭土地）為伊所有。上訴人丙○○占用系爭土地如第一審判決附圖（下稱附圖）所示編號甲部分面積501平方公尺土地（下稱甲部分土地），並繼承取得其上編號A部分面積294平方公尺之未辦保存登記建物（門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路○○號，下稱68號建物），及於該占用土地上設置編號(1)、(2)、(3)、(4)、(8)、(9)、(10)所示之圍牆；上訴人乙○○占用如附圖所示編號乙部分面積682平方公尺土地（下稱乙部分土地），並繼承取得其上編號B部分面積16平方公尺及編號C部分面積360平方公尺之未辦保存登記建物（門牌號○○○鄉○○路○○○號，下稱000號建物），及於該占用土地上設置編號(5)、(6)、(7)之圍牆；上訴人甲○○則於民國107年4月10日拍定取得第

01 一審共同被告曾哲毅所有門牌號○○鄉○○路○○○號建物（下稱
02 119號建物）中如附圖所示編號F部分面積60平方公尺土地上之建
03 物（下稱F部分建物）。上訴人無占有上開土地正當權源，並受
04 有相當於租金之不當得利，致伊受損害等情，爰依民法第767條
05 第1項規定及不當得利法律關係，求為命丙○○將68號建物及附
06 圖編號(1)、(2)、(3)、(4)、(8)、(9)、(10)所示圍牆拆除，乙○○將12
07 1號建物及附圖編號(5)、(6)、(7)所示圍牆拆除，依序返還甲、乙
08 部分土地，並各自102年9月1日起至返還土地之日止，按年給付
09 伊新臺幣（下同）3萬0,862元、4萬2,011元；甲○○將F部分建
10 物拆除，返還占用土地，並自107年6月14日起至返還土地之日
11 止，按年給付伊4,032元之判決【被上訴人逾上開相當於租金之不
12 當得利請求部分，於第一審受敗訴判決後，未據其聲明不服；又
13 第一審判命曾哲毅將如附圖所示編號D部分面積126平方公尺土
14 地上之建物及編號(11)、(12)之圍牆拆除，返還占用土地，並
15 給付相當於租金之不當得利部分，亦未據曾哲毅聲明不服，均未
16 繫屬本院，不予贅述】。

17 上訴人丙○○則以：甲部分土地係伊高祖父曾彝古向被上訴人借
18 用，該使用借貸契約未經被上訴人合法終止，且為伊繼承；縱認
19 未成立使用借貸契約，被上訴人前任管理人曾開明自68年起，將
20 田賦代金繳納通知書交付伊或伊父親，以收取金錢，作為占有使
21 用土地之對價，亦應認雙方成立租賃契約。上訴人乙○○辯稱：
22 伊祖父母吳双德、曾阿榮妹（下稱吳双德等2人）自40年起，即
23 向被上訴人承租乙部分土地及另筆重劃○○○鄉○○○段949之1
24 地號土地（下稱949之1地號土地），成立不定期之租賃契約，且
25 被上訴人前任管理人曾慶梅亦曾委由他人持田賦代金繳納通知單
26 向吳双德等2人收取金錢作為租金，伊得繼承該租賃契約之權
27 利。上訴人甲○○亦以：F部分建物係伊自法院拍定取得，依民
28 法第425條之1規定，伊與被上訴人間推定在該建物得使用期限內
29 有租賃關係存在，伊占用上開土地均非無合法權源等語，資為抗
30 辯。

31 原審維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回上訴人之上訴

01 ，無非以：丙○○提出68號建物之86、87年度房屋稅繳款書，僅
02 能證明有繳納該建物之房屋稅，而其祖先於日治時期即設籍在該
03 處之原因多端，均不足以證明與被上訴人該占用土地有使用借貸
04 關係存在；另依其提出71年第1期之田賦代金繳納通知單所載，
05 所課田賦之土地為美和段1133號，並非系爭土地；至其提出內容
06 記載「68年第一期分割別」等語之紙張，不僅未記載係何時間、
07 由何人所制作，亦無製作者或被上訴人之簽名或用印，亦不足以
08 作為丙○○之先人與被上訴人間就系爭土地成立租地建屋契約之
09 證據。又乙○○所提出之收據，係關於租耕另筆949-1地號土地
10 收繳租金之收據，與系爭土地無涉；另提出之79年第1期、40年
11 第2期、46年期、47年期之田賦折征代金繳納收據，或記載「忠
12 心崙、86號」或「忠心崙」等字樣，亦不能認與系爭土地有關。
13 乙○○固提出68年第1期、69年第1期田賦代金繳納通知單，及系
14 爭989地號土地71年1期、73年（原判決書誤繕為74年）1期、76
15 年1期之田賦代金繳納通知書、繳款書；惟上開68年第1期田賦繳
16 納通知單所載「949-1等2筆」土地（另69年第1期田賦代金繳納
17 通知單係記載「884號等2筆」，原判決誤繕為記載「949-1等2筆
18 」），係指忠心崙段949-1地號及同段957地號土地，該957地號
19 重測後編為美和段1415地號（墓），並非系爭土地；至另3紙71
20 年1期、73年1期、76年1期之田賦代金繳納通知書、繳款書所載
21 地號固為系爭土地，然持有田賦代金繳款書之人，未必係出資繳
22 納款項之人，而出資繳納田賦代金之人除另能舉證外，亦不能遽
23 認其與土地所有權人間，有以該款項作為其間使用土地對價之合
24 意而就該土地成立租賃關係。況被上訴人亦持有系爭土地72年第
25 1期之田賦代金繳納通知書，乙○○復未能說明其與被上訴人就
26 租用土地之面積若干、租金如何計算、租金何時及如何交付等租
27 約內容之約定為何，其所稱與被上訴人就占用土地成立租賃契約
28 云云，自無足採。而被上訴人之首任管理人曾慶梅於34年10月20
29 日死亡，直至72年12月17日始再選任曾開明為管理人，其間未置
30 管理人，顯無乙○○所稱曾慶梅於40年間與吳双德等2人「口頭
31 約定」就系爭土地成立不定期租賃契約之情事。田賦繳納通知單

01 於上開期間所為「曾開明」之記載，或係稅務機關運作上為應付
02 事實需要所為之記載，仍不能因此即認被上訴人有選定管理人，
03 曾開明於72年以前並非被上訴人之管理人，且被上訴人並非自然
04 人，不負表見代理之授權人責任。訴外人曾魁村固曾出具收據向
05 吳双德收取租金，惟其係收取另筆949-1地號土地畑耕之租金，
06 難謂屬系爭土地之代價，乙○○主張72年以後由曾開明與其合意
07 成立系爭土地之不定期租賃契約云云，委無可採。系爭土地為被
08 上訴人所有，119號建物原為曾哲毅所有，則其中之F部分建物與
09 系爭土地自始非同屬一人所有，核與民法第425條之1第1項規定
10 之要件不符；且F部分建物之拍賣公告已載明該建物坐落之土地
11 非債務人曾哲毅所有，不在拍賣之列，系爭土地所有人已提起拆
12 屋還地訴訟等意旨，足見甲○○於拍定前已知悉該建物與坐落之
13 土地非屬同一人所有。上訴人均未能證明其等就占用之土地有何
14 正當權源，丙○○、乙○○復自承於102年以前即占用各該部分
15 土地，甲○○於107年4月10日拍定F部分建物，亦於107年6月14
16 日獲發不動產權利移轉證書，則被上訴人依上開法律規定，請求
17 如上所聲明，即有理由等詞，為其判斷之基礎。

18 一、廢棄發回部分（即原判決關於駁回丙○○、乙○○之上訴部分
19 ）：

20 按當事人之適格，為法院應依職權調查之事項。又共同繼承之遺
21 產在分割以前，為各繼承人共同共有，非經全體繼承人同意，繼
22 承人之一不得任意處分。而拆屋為事實上之處分行為，須對於房
23 屋有事實上處分權之人，始得為之。而未經辦理所有權第一次登
24 記（保存登記）之共同共有房屋，其事實上處分權原則上屬於公
25 同共有人全體，非經全體共同共有人之同意，不得命其中部分或
26 一人拆除之。故訴請拆除尚未經分割之未辦保存登記之房屋，仍
27 應以全體繼承人為被告，其被告當事人方屬適格，不得僅以現占
28 有人為被告。查丙○○、乙○○各陳稱其對於68號建物、121號
29 建物及圍牆有事實上處分權等語（見一審卷(二)第353頁、第354頁
30 ），惟丙○○曾稱：68號建物係伊高祖父曾彝古所蓋，伊繼承來
31 的，乙○○亦稱：121號建物為伊祖父吳双德所蓋，伊繼承來的

01 各等語（依序見同上卷第46頁、第48頁、第103頁背面），而丙
02 ○○為曾日丸、曾涂清妹夫妻所收養，曾日丸夫妻尚育有一女曾
03 金珠；又乙○○之父為吳進財，吳進財另育有子女吳秀玉、吳秀
04 娟、吳秀玲、吳美靜等4人，有丙○○、乙○○提出之戶籍謄本
05 可稽（見一審卷(一)第51至52頁、第113至114頁），則曾日丸、吳
06 進財之其餘繼承人有無拋棄繼承？倘未拋棄繼承，各繼承人是否
07 協議分割曾日丸、吳進財遺產而依序將68號建物、121號建物之
08 事實上處分權分歸丙○○、乙○○？均攸關此部分訴訟當事人是
09 否適格？原審未說明認定依據，逕認68號建物、121號建物之事
10 實上處分權分別由丙○○、乙○○取得，而為其2人敗訴之判決
11 ，不免速斷。丙○○、乙○○上訴論旨，指摘原判決關此部分為
12 不當，求予廢棄，非無理由。

13 二、駁回上訴部分（即原判決關於駁回甲○○之上訴部分）：
14 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
15 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，
16 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
17 間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449
18 條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項固有明文。惟上開
19 規定之適用，以土地及土地上之房屋原同屬一人所有，嗣所有人
20 將土地或房屋讓與他人，致土地及房屋因而異其所有人為要件，
21 倘土地及土地上之房屋原非屬同一人所有，即無上開規定之適用
22 。本件原審參酌上開事證，綜合研判，並據調查所得之證據資料
23 ，本其認事、採證之職權行使，合法認定系爭土地為被上訴人所
24 有，119號建物原為曾哲毅所有，其中之F部分建物與系爭土地自
25 始非同屬一人所有，甲○○拍定取得F部分建物無民法第425條之
26 1第1項規定之適用，其就該建物所坐落土地部分無正當占用權源
27 ，並以上述理由為甲○○敗訴之判決，經核並無違誤。上訴論旨
28 ，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非有理由。

29 據上論結，本件丙○○、乙○○之上訴為有理由，甲○○之上訴
30 為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481
31 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 10 月 8 日

02 最高法院民事第五庭

03 審判長法官 鄭 傑 夫

04 法官 盧 彥 如

05 法官 林 麗 玲

06 法官 張 恩 賜

07 法官 吳 麗 惠

08 本件正本證明與原本無異

09 書記官

10 中 華 民 國 109 年 10 月 22 日