最高法院民事判決

110年度台上字第2532號

上　訴　人　黃彥中

訴訟代理人　林伸全律師

被上訴人　孫志成

　　葉　李

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年2月3日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108 年度重上字第190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、上訴人主張：伊為坐落彰化縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之共有人，被上訴人孫志成、葉李則為同段73地號土地之共有人。孫志成所有未辦理建物所有權第一次登記之鐵皮屋、彰化縣○○鎮○○路○○○ 號房屋，分別無權占用原判決附圖（下稱附圖）編號A、B所示之系爭土地（面積依序為231.52平方公尺、30.91 平方公尺，下分別稱系爭鐵皮屋、589 號房屋）；葉李所有未辦理建物所有權第一次登記之彰化縣○○鎮○○路○○○ 號房屋，則無權占用附圖編號C 所示之系爭土地（面積為56.23平方公尺，下稱591號房屋），自應各拆除上開房屋，及給付自民國106 年10月31日回溯5年相當於租金之不當得利等情。爰依民法第821條、第767條第1 項、第179條規定，求為命：㈠孫志成拆除系爭鐵皮屋、589 號房屋，返還該部分占有土地予上訴人及其他全體共有人，並自106年11月1日起至返還土地之日止，按月給付上訴人新臺幣（下同）1,349元；㈡孫志成給付上訴人5萬2,881 元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；㈢葉李拆除591 號房屋，返還該部分占有土地予上訴人及其他全體共有人，並自106年11月1日起至返還土地之日止，按月給付上訴人289元；㈣葉李給付上訴人 1萬1,329元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者

，不另贅述）。

二、被上訴人辯以：伊之先祖向系爭土地共有人，承租其分管部分土地以興建房屋，並非無權占有等語。

三、原審維持第一審所為駁回上訴人請求被上訴人拆除系爭鐵皮屋、589號、591號房屋，返還占用之系爭土地，及給付不當得利之訴部分之判決，駁回其上訴，理由如下：

㈠上訴人於103年8月13日以贈與為登記原因，取得系爭土地所有權應有部分1/5；孫志成所有之系爭鐵皮屋、589號房屋，分別占用系爭土地如附圖所示A、B部分；葉李所有之591 號房屋，則占用系爭土地如附圖所示C 部分，為兩造所不爭執。

㈡訴外人田中央興業株式會社（下稱田中央會社）原為系爭土地與同段72、68、129、75地號（下合稱72地號等5筆土地）之共有人，其應有部分為4/5，且與他共有人就該5筆土地有分管契約存在；嗣將其分管部分出租予訴外人孫萬鐘使用，訂有土地賃貸借契約書、建物並土地賃借契約書（下稱系爭租約）。田中央會社於臺灣光復後，因未依法辦理公司登記，法人格不存在，而為合夥組織，其日本國人之股份，由國庫接收成為合夥人，並未消滅。系爭土地原應有部分中之541/1500，於66年4 月13日以更正登記為原因，登記為中華民國所有，並非原始取得。

㈢系爭租約於孫萬鐘死亡後，即存在於田中央會社與孫萬鐘之繼承人孫國忠、孫國風、孫國政、孫國賢、孫國仁間，迄未終止而成為不定期租賃，且72地號等5 筆土地均由田中央會社之合夥人繼受。又田中央會社於50年12月24日之解散決議並非合法，不生合夥解散、清算之效力，則繼承系爭租約之被上訴人，自有合法權源繼續占有、使用系爭土地。

㈣從而，上訴人依民法第767條第1項、第821條及第179條之規定，請求孫志成、葉李分別拆除系爭鐵皮屋、589、591號房屋，返還占用土地，及給付相當於租金之不當得利，即屬無據，不應准許。

四、本院之判斷：

㈠分管契約係共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自使用、收益或管理共有物特定部分所訂定之契約。共有人於訂立分管契約後，將其應有部分讓與第三人，該受讓人如不知悉或無可得而知之情形，即不受該分管契約之拘束。是受讓人是否知悉或可得而知分管之事實，要屬承租分管共有物之承租人，得否據以對抗受讓人而主張有權占有之重要依憑，法院自應具體調查審認，並記明判斷之理由於判決。

㈡田中央會社於臺灣光復前，即就系爭土地特定部分與孫萬鐘訂立系爭租約，斯時與他共有人就72地號等5筆土地已有分管契約存在，上訴人則於103年8月13日始以贈與為登記原因，取得系爭土地所有權應有部分1/5，為原審認定之事實。則上訴人似於分管契約訂立後，始因受讓而為系爭土地之共有人。果真如此，則其主張：縱有分管契約，數十年來系爭土地所有權歷經多次移轉，伊無從得知或可得而知該分管契約之存在，自不受其拘束乙節（見原審卷四91至92頁），依上說明，攸關上訴人是否受該分管契約拘束，而非被上訴人執系爭租約為占有權源所得對抗，核屬重要之攻擊方法，原審恝置未論，復未說明何以不足採取之意見，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，執以指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非無理由。又系爭租約迄未終止而成為不定期租賃關係，為原審認定之事實。然系爭租約是否有租地建屋性質？系爭鐵皮屋、589號、591號房屋與該租約內容有何關連？影響系爭租約期限及被上訴人得否據該租約為有權占有之認定，案經發回，宜併注意闡明及之。

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　　110　　年　　11　　月　　10　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　陳　麗　芬

法官　方　彬　彬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　24　　日