臺灣基隆地方法院民事判決

109年度簡上字第7號

上　訴　人　葉明電
訴訟代理人　吳俊達律師
　　劉繼蔚律師
被　上訴人　好魚田股份有限公司
法定代理人　黃石堂
訴訟代理人　許献進律師
　　李仲翔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年1月10日本院107年度基簡字第865號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於109年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣伍佰貳拾壹元部分，及該部分假執行宣告之裁判均廢棄（除確定部分外）。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○○段○○○段 00000地號土地（下稱系爭土地）為被上訴人與其他共有人所共有，被上訴人應有部分為48分之45，上訴人為原審判決附圖（即新北市瑞芳地政事務所民國107年12月11日瑞土測字第000000號複丈成果圖，下稱附圖）編號A（面積47平方公尺）、B（面積7 平方公尺）、E（面積20平方公尺）之新北市○○區○○街○○號房屋（下稱系爭房屋）含屋後冷氣機架、棚架、車庫等地上物（下稱系爭地上物）之事實上處分權人，系爭地上物無權占有系爭土地，侵害被上訴人及其他共有人之所有權，依民法第767條第1項規定請求上訴人拆屋還地。又上訴人無權占有系爭土地，係無法律上之原因而受有相當於租金之利益，依民法第179條、第184條規定，請求上訴人給付自105年10月31日起至107年7 月15日及自起訴狀繕本送達

翌日起至返還土地之日止相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠上訴人應將系爭土地上如附圖編號A、B、E所示面積共74平方公尺之系爭地上物拆除，將上開土地返還予被上訴人及其他共有人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）6,382元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人305元。

二、上訴人抗辯略以：

㈠兩造間有不定期租賃之法律關係，上訴人並非無權占有：

1.上訴人於106年11月1日向前手屋主林肇昱購買系爭房屋，自95年至104年間，系爭土地當時吳姓、陳姓地主（包含吳菊、吳旺鏌、吳彬誠、吳清助、陳祈財等人）以土地使用費名義輪流推派一人向林肇昱收取租金。除系爭房屋外，吳姓、陳姓地主就馬崗漁村之大多房屋均採相同方式收租，至少新北市○○區○○街○○號、11號、12號、13-2號、17號、17-1號、19號、28號、31-2號、31-5號房屋等住戶，亦分別持有吳姓、陳姓地主歷年開立之土地租金收據，許多收據是以吳菊、吳旺鏌、吳彬誠、吳清助、陳祈財等名義出具，亦有地主於73年間與新北市○○區○○街○○號房屋屋主簽立土地使用同意書，上訴人之前手屋主林肇昱與吳姓、陳姓地主確實成立不定期基地租賃關係，而系爭土地其他共有人對上開地主逐年收租並無異議，應有修正後民法第820條規定之適用，即系爭房屋前手林肇昱與地主吳菊、吳旺鏌、吳清助、吳彬誠間不定期租賃關係之效力及於全體共有人。被上訴人自101年起陸續購買系爭土地，分別自前手地主吳旺鏌、吳菊、吳清助、陳東波或他們的繼承人受讓應有部分，系爭房屋坐落系爭土地之不定期租賃關係，依民法第425條第1項規定，應由兩造所繼受，被上訴人不得主張拆屋還地。

2.上訴人取得之租金收據雖僅有部分地主之署名，惟被上訴人之前手地主間或有約定分管協議及長久慣習，有輪流向全村租戶收取土地地租之情事，此由新北市○○區○○村0000號房屋前屋主莊阿淵曾於68年9月11日與地主吳菊、陳繼騰、

吳旺鏌、吳清助、江其火、江其清、江其信等7 人簽訂不動產買賣契約書，由地主將臺北縣○○鄉○○○段○○○段00000 地號土地之部分分割出售予莊阿淵，於契約內載明：「依照已建之基地測量」「新建基地每坪新台幣壹仟陸佰元依新建基地約拾坪計算，舊厝每坪新台幣壹仟壹佰元計算，依照實測後之面積計算多退少補」等文字，未在租金收據上具名之地主，歷年來當然知悉並同意將土地出租予莊阿淵，地主吳菊、陳繼騰、吳旺鏌、吳清助、江其火、江其清、江其信等7 人更於82年間聯名寄發存證信函予莊阿淵，表明解除前述68年9 月11日不動產買賣契約，完全未指摘莊阿淵長年無權占有土地，要求拆屋還地，可見全體地主歷年來完全知悉並同意將土地出租，並議定輪流由1 名地主代表全體地主，單獨出面向各屋主收取租金並交付收據。又即使只有計算吳菊之繼承人（即吳彬誠、許文宏、許淑如）、吳金蓮之繼承人（即吳清助，嗣由吳鄒瑞花繼承）及吳旺鏌之應有部分，合計為48分之37（吳彬誠8分之2＋許文宏8分之1＋許淑如8分之1＋吳鄒瑞花48分之1＋吳旺鏌4分之1），已逾3 分之2，依修正後民法第820條第1項規定，本件不定期租賃關係對於系爭土地之全體共有人發生效力，被上訴人取得系爭土地應有部分後，系爭房屋之基地租賃關係仍繼續存在兩造之間。

3.再者，依被上訴人與系爭土地前手許文宏、許淑如（即吳菊繼承人）、吳鄒瑞花（即吳清助繼承人）、陳福仁等7 人（即陳東波繼承人）、吳旺鏌之土地買賣契約第3條第3項特別約定載明「…雙方同意，依現況點交，不進行鑑界。雙方同意過戶予甲方（即被上訴人）後，現況地上物所有責任義務由甲方承受」等文字，足見系爭土地地主出售土地時，已特別告知被上訴人全部土地現況上存在他人居住使用中之房屋，且各房屋與基地間存在基地租賃契約關係之事實，並與被上訴人議定基地租賃關係應由被上訴人承受，又可證明上訴人所提系爭房屋地租收據及記載內容、其他住戶地租收據及

記載內容，均為真實，且系爭土地確實存在不定期基地租賃關係。

㈡被上訴人訴請拆屋還地，有違誠信原則且屬權利濫用：

1.按最高法院95年第16次民事庭會議決議、最高法院106 年台上字第2152號判決意旨，倘系爭土地受讓人知悉建物所有人得向原土地所有人主張占有之權利，仍受讓土地，法院已得斟酌一切情狀，就有違誠信之情形不准許受讓人拆屋還地之請求。依舉輕明重之法理，前手於無受任何對價之使用借貸情形，已需斟酌是否有違誠信而例外擴張債之關係之效力，則於前手地主有收取對價之情形，其有違誠信之程度自屬更甚，應認後手地主不得請求拆屋還地。即使兩造間不存在基地租賃關係，審酌系爭土地長期為人占有使用，且經共有人持續收取對價之客觀情事，縱少數共有人有被上訴人指摘未同意出租之事，仍應考量該等共有人長期未行使權利，任由使用人交付地租，信賴系爭土地共有人對土地之管理方式，應認其他共有人長期消極不行使權利之行為已構成權利失效之原因，而不得主張系爭地上物之事實上處分權人為無權占有，且不因將所有權移轉繼受人，得使已失效之權利復活，被上訴人繼受系爭土地後，自不得主張上訴人無權占有，請求拆屋還地。

2.被上訴人係專業土地開發公司，欲收購馬崗漁村幾近全部土地，衡諸常情應會於購買之前，向前手地主詢問系爭土地之地上物情況，明顯可知兩造前手間所存在房屋、土地合法占有關係，猶願購買系爭土地及鄰地，基於債權物權化及誠信原則相關法理，被上訴人應受前述不定期租賃法律關係之拘束，不得再主張系爭房屋之繼受人無權占用請求拆屋還地。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：㈠上訴人應將坐落系爭土地如附圖編號A 所示面積47平方公尺房屋（含屋後冷氣機架）、B所示面積7 平方公尺棚架、E所示面積20平方公尺車庫拆除，並將占用土地清空返還被上訴人及其他共有人。㈡上訴人應給付被上訴人1,278元，及自107

年7 月28日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人61元，並就上開部分為准、免假執行之宣告，駁回其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲明為：㈠原判決不利於上訴人部分均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（原判決駁回被上訴人請求上訴人給付逾1,278元及自107年7 月28日起逾每月61元相當於租金之不當得利部分，未據被上訴人不服提起上訴，已告確定）。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地原係吳菊、吳旺鏌、陳東波、吳清助、江其火、江其清、江其信等人共有；吳旺鏌於101年9月6 日將系爭土地之應有部分出售並移轉登記予被上訴人；陳東波死亡後，陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸繼承陳東波之應有部分，並於105年7月6 日將系爭土地之應有部分出售並移轉登記予被上訴人；吳清助死亡以後，由吳鄒瑞花繼承吳清助之應有部分，吳鄒瑞花於105 年10月31日，將系爭土地之應有部分出售並移轉登記予被上訴人；吳菊死亡後，由吳彬誠、許文宏、許淑如繼承吳菊之應有部分，，並依序於104年2月11日、105年9月2日、105年9月5日，將系爭土地之應有部分出售並移轉登記予被上訴人。被上訴人目前已取得系爭土地應有部分48分之45，是系爭土地共有人之一，有土地登記簿、土地登記謄本、異動索引附卷可憑（見原審卷二第47頁至第79頁）。

㈡上訴人於106年11月1日向訴外人林肇昱購買系爭房屋，取得事實上處分權，有讓渡書為證（見原審卷一第137頁）。

㈢系爭地上物占用系爭土地範圍、面積如附圖編號A、B、E 所示。

㈣上訴人占用系爭土地所受相當於租金利益之計算，如原審判決附表一所示。

五、被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地，依民法767條第1項、第179 條規定，聲明請求上訴人應將系爭地上物拆除後清

空返還被上訴人及其他共有人，及給付相當於租金之不當得利，為上訴人所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠上訴人抗辯兩造間就系爭房屋所占用之系爭土地存有不定期租賃關係，是否可採？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照），倘不能證明，應認土地所有人之請求為有理由。被上訴人為系爭土地共有人之一，上訴人具有事實上處分權之系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A、B、E 所示位置，為兩造不爭執之事實，被上訴人依民法第767條第1項及第821 條等規定，請求上訴人拆屋還地，上訴人抗辯其非無權占有，為被上訴人所否認，依前揭說明，應由上訴人就其占有係有正當權源之事實，負證明之責。

2.上訴人辯稱系爭房屋前手屋主林肇昱，已就坐落如附圖編號A、B、E 所示位置土地，與系爭土地全體共有人成立不定期租賃關係，被上訴人應繼受該等租賃關係效力云云，並提出95年至104 年由吳菊、吳旺鎮、吳彬誠、吳清助、陳祈財等人署名或印章之租金收據（見原審卷一第141頁至第149頁）、馬崗街其他房屋租金收據（見原審卷一第157頁至第409頁）、新北市○○區○○街○○號房屋使用土地同意書（見原審卷一第155 頁）、新北市○○區○○街○○○○號房屋租金收據、不動產買賣契約書（買主莊阿淵）等件為其依據。經原審囑託法務部調查局鑑定結果，系爭房屋租金收據之吳旺鎮印文（編為A 類印文），及吳旺鎮將系爭土地應有部分以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被上訴人之土地登記申請書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書之印文（編為B 類印文），以重疊比對、特徵比對之鑑定方法，A類印文與B類印

文相同，有法務部調查局108年7月24日調科貳字第10803278220號函可憑（見原審卷三第7頁至第11頁），並據證人即系爭房屋前手屋主林肇昱（已死亡）配偶林王美德於原審具結證稱：系爭房屋於95年以前是林火旺所有，他的小孩於95年間將系爭房屋賣給我與林肇昱，後來林肇昱賣給上訴人；系爭土地是很多人共有，而吳清助會來跟我們收地租，他都說是代收、每年輪流收，但有關出租人是誰、租期多久等節，吳清助沒有講，我也不知道；系爭房屋的95年至104 年間租金收據是我與林肇昱於讓與系爭房屋時交給上訴人的，其上的受款人，除吳清助會來收地租以外，陳祈財也會來收地租，但次數比較少，至於吳菊、吳旺鏌、吳彬誠，他們沒有來向我及林肇昱收過地租，這些租金收據有蓋章的部分及不是我和林肇昱字跡的部分，每次都是吳清助來收地租時都先寫好了，章也蓋好了等語（見原審卷二第367頁至第383頁）。由證人林王美德之證詞及系爭房屋租金收據上吳旺鏌印文係真正等情互核可知吳清助、陳祈財、吳菊、吳旺鏌、吳彬誠有於95年至104 年間每年向當時使用系爭房屋之林肇昱、證人林王美德收取1,000 元，並交付租金收據予林肇昱、證人林王美德，上訴人抗辯系爭土地之前手地主吳清助、吳菊、吳旺鏌、吳彬誠（吳菊繼承人之一）與系爭房屋之前手屋主林肇昱間有土地租賃關係存在，應可採信。

3.次按「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」「物權在民法物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用民法物權編之規定；其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」98年7月23日修正施行前之民法第820條第1 項及民法物權編施行法第1 條分別定有明文。又共有土地之出租或出借，均為共有物管理行為，依修正前民法第820條第1項規定，除契約另有訂定外，應由共有人全體共同為之，如共有人中之一人擅將共有土地出租或出借與他人，對其他共有人應不生效力（最高法院92年度台上字第1734號、85年度台上字第2139號

、98年度台上字第1087號判決要旨參照）。另共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第 820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院89年度台上字第585號判決要旨參照）。查系爭土地原係吳菊、吳旺鏌、陳東波、吳清助、江其火、江其清、江其信等人共有，直到101年9月6 日以前均未曾變動，依上訴人所提系爭房屋前手屋主林肇昱自95年至104 年繳納租金之收據，收取租金之系爭土地原共有人，至多僅有吳菊、吳旺鏌、吳清助等3 人，顯然林肇昱與系爭土地其他共有人間並無成立土地租賃關係，依98年修正前民法第820條第1項規定，吳菊、吳旺鏌、吳清助等人出租系爭土地如附圖編號A、B、E 所示位置予上訴人之前手林肇昱使用，該租賃關係對於系爭土地其他共有人不發生效力。上訴人雖抗辯系爭土地前手地主於每年向林肇昱收取租金時更新租賃契約，應適用98年7 月23日修正施行之民法第820條第1項規定云云。惟依系爭房屋租金收據及證人林王美德之證言，均無法證明有租賃契約每年更新之事實，且共有人為出租共有物之管理行為，不僅須符合該項關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思始足當之，系爭土地原共有人吳菊、吳旺鏌、吳清助等人未經全體共有人同意出租系爭土地，並無證據證明將所收取之租金分配予全體共有人，實難認係基於管理共有物之意思出租系爭土地，與民法第820條第1項規定之管理行為不符，上訴人抗辯本件不定期租賃關係對於系爭土地之全體共有人發生效力，被上訴人買受系爭土地應有部分，依民法第425條第1項、第426條之1規定，兩造就系爭土地有不定期租賃關係，上訴人有權占有系爭土地云云，不足採信。

4.上訴人雖主張依馬崗街其他房屋租金收據、新北市○○區○○街○○號房屋使用土地同意書、新北市○○區○○街○○○○號房屋租金收據及不動產買賣契約書，可以證明全體地主歷年來完全知悉並同意將土地出租，並議定輪流由1 名地主代表全體地主，單獨出面向各屋主收取租金並交付收據等等，為

被上訴人所否認。按租賃契約為債權契約，係規範「特定人間」之權利義務關係，故僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號判決要旨參照）。新北市○○區○○街○○號房屋使用土地同意書、新北市○○區○○街○○○○號房屋租金收據及不動產買賣契約書所載內容自與系爭房屋無關，且依上訴人提出馬崗街其他房屋租金收據一覽表所載（見原審卷二第291頁至第295頁），並無系爭土地共有人江其火、江其清、江其信等人署名或印章之租金收據，原審證人林王美德亦證稱不知道出租人是誰等語，上訴人抗辯系爭土地全體共有人歷年來完全知悉並同意將土地出租，並議定輪流由1 名地主代表全體地主，單獨出面向各屋主收取租金並交付收據等情，僅屬其主觀或臆測之詞。又被上訴人與吳菊之繼承人許文宏、許淑如訂立之系爭土地買賣契約記載：「雙方同意，依現況點交，不進行鑑界。雙方同意過戶予甲方後，現況地上物所有責任義務由甲方承受」僅係買賣雙方以特約免除或限制出賣人義務之明文，本於債之相對性原則，上開出賣人免責約定，本來就不足以證明出賣人與第三人有租賃關係，依其文義更無上訴人所稱系爭土地地主出售土地時，已特別告知被上訴人全部土地現況上存在他人居住使用中之房屋，且各房屋與基地間存在基地租賃關係，並與被上訴人議定基地租賃關係應由被上訴人承受之事實。至於系爭土地原地主陳東波、江其火、江其清、江其信縱未曾對系爭房屋事實上處分權人表示異議，然所有權人未行使權利之原因不一而足，依最高法院29 年渝上字第762號判例要旨，單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，難認陳東波、江其火、江其清、江其信同意或默示同意吳菊、吳旺鏌、吳清助出租管理系爭土地，或就系爭土地有默示分管之合意，上訴人以上開證據抗辯系爭房屋前手屋主林肇昱與系爭土地前手全體地主間有不定期限基地租賃關係

存在，不足採信。

㈡被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人拆屋還地，有無理由？

1.按民法第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」第821 條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」查系爭房屋坐落之系爭土地，僅與系爭土地部分共有人間有不定期租賃關係存在，然該租約對於系爭土地其他共有人不生效力，已如前述，且上訴人所舉之證據，無從使本院對其抗辯系爭地上物係有權占用系爭土地之事實形成確信，被上訴人請求上訴人拆除如附圖編號A 所示面積47平方公尺房屋（含屋後冷氣機架）、B所示面積7平方公尺棚架、E 所示面積20平方公尺車庫，將占用土地清空返還被上訴人及其他共有人，即屬有據。

2.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148 條固定有明文。惟上訴人無權占用系爭土地，影響被上訴人共有權利之行使，被上訴人為系爭土地共有人之一，請求上訴人拆屋還地係以維護所有權之圓滿行使為目的，並非以損害上訴人為目的，雖令上訴人拆除系爭地上物，此原係無權占有使用他人土地者，於所有權人依法主張權利時所應承受之當然結果，且上訴人始終未取得系爭房屋坐落土地之全體共有人同意租用土地，應可知悉占用系爭土地並無合法權源，而有遭共有人訴請拆屋還地之可能，即無足資保護之信賴存在，被上訴人之請求乃行使所有權之正當行為，自無權利濫用，或違反誠信原則。

㈢被上訴人得否請求上訴人給付不當得利？金額為若干？

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。而無權占有他人之建物，可能獲

得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。

2.上訴人自106年11月1日起取得系爭房屋之事實上處分權，且無權占有系爭土地如附圖編號A、B、E 部分，被上訴人主張上訴人受有相當於租金之利益致其受有損害，依民法第 179 條規定，請求上訴人給付自106年11月1 日起至起訴前即107年7月16日止，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日即107年7月28 日起相當於租金之利益，核屬有據。原審審酌系爭地上物占有系爭土地情形、位置、利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情，認被上訴人就上訴人占有系爭土地所受之利益以系爭土地申報地價之2%計算，尚屬適當，且兩造不爭執原審判決附表一所示計算上訴人所受相當於租金利益之內容，依此計算，被上訴人請求自106年11月1 日起至107年7月16日不當得利金額為521元【計算式：①106年11月1日至106年12月31日共126 元（544元x 74平方公尺x 2%x 2/12 x 15/16＝126元，元以下四捨五入，以下同），②107年1月1日至107年7月16日共395元（528元x 74平方公尺x 2%x 197/365x 15/16＝395元，①＋②＝521元】及自107年7 月28日起至上訴人返還系爭占用土地之日止，按月給付61元【計算式：528元x 74平方公尺x 2%x 1/12x 15/16＝61元】為有理由，逾此部分請求，洵屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821 條規定，請求上訴人應將坐落系爭土地如附圖編號A 所示面積47平方公尺房屋（含屋後冷氣機架）、B所示面積7平方公尺棚架、E 所示面積20平方公尺車庫拆除，並將占用土地清空返還被上訴人及其他共有人，及依民法第179 條規定，請求上訴人給付被上訴人521元，及自107年7 月28日起至返還占用

土地之日止，按月給付被上訴人61元部分，於法有據，應予准許；逾此部分之請求，於法無據，不應准許。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2 項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已經明確，上訴人聲請訊問系爭土地前手地主吳彬誠、吳鄒瑞花、陳祈財、許文宏、許淑如以證明系爭土地前手全體地主與系爭房屋前手屋主林肇昱與間有不定期限基地租賃關係存在等情，惟依上訴人所提系爭房屋前手屋主林肇昱自95年至104 年繳納租金之收據，收取租金之系爭土地原共有人僅有吳菊、吳旺鏌、吳清助等3 人，其中96年、98年、99年、100 年均是吳旺鏌印章之租金收據，並無所謂「輪流」收租情形，且系爭房屋、馬崗街其他房屋之租金收據，都沒有系爭土地共有人江其火、江其清、江其信等人署名或印章之租金收據等客觀事實，顯然與上訴人抗辯全體地主同意出租，並議定輪流由1 名地主代表全體地主，單獨出面向各屋主收取租金並交付收據等情不符，何況證人吳彬誠、許文宏、許淑如是吳菊之繼承人，吳鄒瑞花是吳清助之繼承人，陳祈財並非系爭土地原共有人，既非林肇昱於95年開始繳納租金時與江其火、江其清、江其信等人有共有關係，自無從證明系爭土地原共有人全體同意出租予林肇昱之事實，核無訊問之必要。又兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　6　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　林淑鳳

法　官　陳湘琳

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　6　　日

書記官　林亭如