臺灣基隆地方法院民事判決

109年度簡上字第9號

上　訴　人　葉貴嫻
訴訟代理人　劉繼蔚律師
　　吳俊達律師
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　許英傑律師

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108 年12月3日本院108 年度基簡字第44號第一審判決提起上訴，本院合議庭於109 年5 月18日辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張略以：

坐落新北市○○區○○○段○○○段00000 000000 地號土地（以下合稱系爭土地，或各簡稱為系爭42-36 、42-38 地號土地），乃被上訴人及共有人所有（被上訴人應有部分為45/48 ）；而門牌號碼「新北市○○區○○街○○號」房屋（下稱系爭房屋），其事實上處分權人則為原審被告游伯軒或上訴人。因系爭房屋占用系爭土地如原審判決附圖編號42-36(1) 、42-38(1) 所示，而原審被告游伯軒與上訴人則無占有使用系爭土地之合法權源，是被上訴人乃依民法第767 條第1 項、第821 條、第179 條等規定，就原審被告游伯軒提起本件先位之訴，併就上訴人提起本件備位之訴。基上，爰聲明：

㈠先位部分：

1.原審被告游伯軒應騰空遷出並拆除系爭房屋占用系爭土地之範圍如原審判決附圖編號42-36(1) 、42-38(1) 所示，將占有之土地返還予被上訴人及其他共有人。

2.原審被告游伯軒應給付被上訴人新臺幣（下同）372,765 元

，及自民事調解聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自民事調解聲請狀繕本送達之翌日起，至返還上開土地之日止，按月給付9,493 元。

3.被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

㈡備位部分：

1.上訴人應騰空遷出並拆除系爭房屋占用系爭土地之範圍如原審判決附圖編號42-36⑴ 、42-38⑴ 所示，將占有之土地返還予被上訴人及其他共有人。

2.上訴人應給付被上訴人421,497 元，及自民事追加被告暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自民事追加被告暨準備狀繕本送達翌日起，至返還上開土地之日止，按月給付9,493 元。

3.被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、原審認系爭房屋之事實上處分權人，係上訴人，而非原審被告游伯軒，且被上訴人主張之不當得利數額亦非妥適，乃駁回被上訴人之先位請求（先位之訴全部敗訴），判命上訴人拆屋還地，並僅命上訴人給付被上訴人9,144 元暨其法定遲延利息，以及自108 年6 月3 日起至拆屋還地之日止，按月給付被上訴人196 元（備位之訴一部勝訴、一部敗訴）。上訴人就其敗訴部分，表示不服，並於法定期間提起上訴（至原審駁回被上訴人先位請求併駁回其餘備位請求之部分，則因被上訴人俱未上訴而已確定），兩造之主張、答辯，則如下述：

㈠上訴意旨略以：

1.兩造間有不定期租賃之法律關係，上訴人並非無權占有：

⑴系爭房屋乃上訴人於103 年8 月4 日，向前手屋主柯孟德價購取得，而訴外人柯孟德之前手，則係訴外人劉添貴；因訴外人劉添貴之父，即訴外人劉德山，另有門牌號碼「新北市○○區○○街○○號」房屋（下稱32號他屋）之產權，而32號他屋與系爭房屋均係坐落於系爭土地，故訴外人劉德山此前長期給付土地租金，而與地主間存在不定期租賃之法律關係

。嗣地主為收回土地，與建商合建房屋，乃推由吳菊1人作為代表，與劉德山之子，即訴外人劉添貴、劉添益、劉添泉3人，簽署原審卷附被證5所示協議（下稱系爭協議書），雙方約明「劉德山同意32號他屋由劉添貴、劉添益、劉添泉負責拆除，而地主則應提供合建之房屋2戶，分配予劉添貴、劉添益、劉添泉3人」；未料，劉添貴、劉添益、劉添泉依約拆除32號他屋以後，地主、建商竟因他故合建破局，為予劉添貴、劉添益、劉添泉3人拆屋補償，地主方未再就系爭房屋收取土地租金。以上過程，除有系爭協議書可供查考，並據劉添貴於原審證述明確。而推敲地主長年未因系爭房屋訴請拆屋還地，容任系爭房屋坐落於系爭土地乙情，亦可佐證「吳菊等前手地主與系爭房屋之前手屋主，確實存在未定期限之基地租賃契約關係，僅止地主嗣後拋棄向劉添貴收取租金之權利，訴外人劉添貴方未繼續繳交土地租金」。

⑵系爭土地現存大量「非地主建築之房屋」，而門牌號碼「新北市○○區○○街○○號」房屋（下稱28號他屋），則與系爭房屋毗鄰坐落；因28號他屋之事實上處分權人，曾向地主吳清助承租「新北市○○區○○街○○號」房屋（下稱26號他屋），以及該屋坐落之基地所在，嗣復於價購取得28號他屋以後，繼續向地主吳清助承租28號他屋坐落之基地所在，此觀林王美德（即28號他屋屋主林肇昱之配偶）於另案證述之內容即明。是推敲林王美德之另案證詞，併參他屋所提供之繳款收據，客觀上可知「前手地主管理土地並推由1人出面收租」之歷來實況，從而，吳菊等前手地主與系爭房屋之前手屋主，確實存在「未定期限之基地租賃契約關係」，僅止地主嗣後為抵充「32號他屋拆除之補償」，方未續向訴外人劉添貴收取「系爭房屋坐落範圍之土地租金」。

⑶綜上，兩造間確實存在不定期租賃之法律關係，上訴人乃有權占有。

2.被上訴人訴請拆屋還地，違反誠信且為權利濫用：

縱認「部分地主」不能代表「全體地主」，然承前所述，本

件至少可認「部分地主」業與前手屋主成立不定期租賃之法律關係，是被上訴人向土地共有人價購取得土地以後，自應繼受該共有人之「出租人地位」，負有容認上訴人或房屋繼受人繼續使用土地之義務，甚至是繼受「前手地主必須擔保其他土地共有人不得請求拆屋還地之租賃物保持義務」；更何況，地主輪流向系爭房屋暨其四鄰房屋收租，歷時已久，其間一概相安無事，已成當地之部落常習，被上訴人身為大型土地開發整合之業者，客觀上應可探知上開實況，尤以被上訴人與部分地主之買賣契約，明載「雙方同意，依現況點交，不進行鑑界。雙方同意過戶予甲方（意指被上訴人）後，現況地上物所有責任義務由甲方承受」，由此益徵，被上訴人係「明知」上情，仍「惡意」受讓系爭土地之所有權，是回歸誠信原則，被上訴人自應受「部分地主」與前手屋主間不定期租賃法律關係之拘束，而不得再就系爭房屋之繼受人請求拆屋還地，否則，即屬權利濫用。

3.基上，爰聲明：

⑴原判決關於命上訴人拆屋還地、給付不當得利之部分，及各該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

⑵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。

㈡答辯意旨略以：

1.否認上訴人係有權占有：

上訴人雖援系爭協議書、他屋繳款收據與原審證人劉添貴、另案證人林王美德之證詞為據；然劉添貴證述既非事實亦涉傳聞，林王美德證述則與系爭房屋無涉，尤以系爭協議書之記載內容，尚無可認其間事涉「租賃」之片言隻語，而他屋之繳款收據等資料，則有形式不真正之疑慮，遑論其上載「土地使用費」之用語，亦難逕與「租金」即土地使用之對價等量齊觀，從而，上訴人顯然並未舉證其實。

2.否認被上訴人違反誠信、權利濫用：

上訴人並未舉證「部分地主」業與前手屋主成立不定期租賃

之前提，且被上訴人受讓系爭土地以前，就上訴人主張之部落實況亦無所悉，更何況，系爭房屋有無占有使用土地之合法權源，本即應由上訴人在受讓房屋以前，自行向地主（而非前手屋主）求證覈實，是被上訴人之本件請求，自無違反誠信或權利濫用之可言。

3.基上，爰聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

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；後吳旺鏌先於101年9月6日，將其就系爭土地之應有部分出售並移轉登記予被上訴人；而陳東波死亡以後，陳東波就系爭土地之應有部分，則由陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸依法繼承，嗣再由彼等繼承人於105年7月6日，將彼等就系爭土地之應有部分出售並移轉登記予被上訴人；而吳清助死亡以後，吳清助就系爭土地之應有部分，係由吳鄒瑞花辦理繼承，嗣吳鄒瑞花再於105年10月31日，將其應有部分出售並移轉登記予被上訴人；而吳菊死亡後，吳菊就系爭土地之應有部分，則由吳彬誠、許文宏、許淑如依法繼承，嗣再由彼等繼承人依序於104年2月11日、105年9月2日、105年9月5日，將其應有部分出售並移轉登記予被上訴人。故被上訴人現已取得系爭土地應有部分45/48，乃系爭土地之共有人之一。

㈡系爭房屋之事實上處分權人，原係訴外人劉添貴，後訴外人劉添貴於101年9月16日，將系爭房屋出售予訴外人柯孟德，而訴外人柯孟德則再於103年8月4日，將系爭房屋出售予上訴人，故上訴人現為系爭房屋之事實上處分權人。

㈢系爭房屋現占用系爭土地之範圍、面積，均如原審卷㈠第201頁土地複丈成果圖編號42-36(1)、42-38(1)所示，面積各60平方公尺、35平方公尺。

㈣「不當得利之計算」如原審判決之所示。

四、本院判斷：

㈠被上訴人依憑前揭三、㈠㈡㈢所示兩造不爭執之事實，起訴請求上訴人拆屋還地；而上訴人則執前詞，抗辯其係「有權占有」。按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，民法第767 條第1 項前段、中段定有明文；而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312 號判決意旨參照）。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限，而未經保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人，是以請求他人拆除未經保存登記房屋者，不以該房屋原始取得之所有權人為限，亦得以就建物有事實上處分權人為請求對象。承前所述，上訴人既抗辯本件存在「不定期限之基地租賃」（即其係有權占有），則依上開說明，上訴人自應就其所稱之不定期租賃，負舉證證明之責。經查：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。民法第421 條第1 項、第422 條定有明文。且民法第422 條規定之旨趣，乃「出租人與承租人」業就租賃之條件，達成意思表示之一致，而已成立租賃契約為其前提，僅因其期限逾一年未訂立字據，為杜爭議，乃特予立法明文「視為不定期限之租賃」（最高法院81年度台上字第1831號判決意旨參照），本此意旨，倘「無」租賃條件意思表示之一致，當然亦不因「未訂字據」，即可視為已有不定期限之租賃關係存在。次按未明定租賃期限之租地建屋契約，得依契約之目的，解為定有一年以上之租賃期限者，仍以「已訂有書面之

土地租賃契約」為限（最高法院79年度台上字第1531號判決意旨參照）。且民法第820 條第1 項固規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3 分之2 者，其人數不予計算。」惟上開規定乃98年1 月23日修正公布並自公布後6 個月施行（民法物權編施行法第24條第2 項規定參看），復「無」得溯及適用之明文，是於上開規定修正以前，有關共有物之管理事項，當然仍應適用修正前之同條項規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」因上訴人抗辯之租賃關係，成立在98年1 月23日以前，而斯時有關共有物全部或一部之出租，乃98年1 月23日修正前民法第820 條第1 項所稱之管理行為，除契約另有訂定者外，應由共有人全體共同為之，倘共有人中之一人未經其他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對於他共有人，不生效力（最高法院79年第2 次民事庭會議決議及85年度台上字第2139號判決意旨參照）。

2. 上訴人就其抗辯之「不定期租賃」，首係提出證人劉添貴於原審之證述為據。然證人劉添貴於原審證述「其父劉德山於65年以前，曾向地主吳菊繳交租金」等情，實係緣自「證人劉添貴見聞其父劉德山對其母表示『瘋婆子（意指吳菊）有來收地租』之印象」（參見原審卷㈠第327 頁至第329 頁），換言之，證人劉添貴所憑以證述「地主吳菊曾向其父收取地租」之根據，無非「其父劉德山之單方表述（即證人所親身經歷者，僅止其『聽聞』劉德山曾為如此之主張）」，而非其眼見耳聞之事實（亦即證人並未目睹「吳菊向劉德山收取金錢」或「劉德山對吳菊給付金錢」之經過），考量劉德山將「金錢給付」定調為「土地租金」（故劉德山方對其配偶即劉添貴之母宣稱「瘋婆子來收地租」），事涉「劉德山本人之主觀認知」，客觀上難以代表「受領之一方即地主吳菊」之立場，因「屋主給予地主金錢」之本身，並非必然等同於租賃關係存續期間所衍生之「租金」，即其或為「相當

於租金之不當得利（無租賃關係）」，或為「相當於租金之使用補償（無租賃關係）」，甚至是「租賃關係消滅以後，因租賃物遲延返還所生之損害賠償（原有租賃關係，後租賃關係因故終止）」，凡此均有可能，是本院自難祇因劉添貴證述之「劉德山單方立場」，即驟認地主吳菊係本於收租之意思，受領劉德山所為之金錢給付，兼之證人劉添貴除上開見聞以外，「一概不知」足佐「出租人與承租人」業就租賃條件達成意思表示一致之重要之點（例如租金數額及其給付期間，劉添貴一概表示「不知」；參見原審卷㈠第327頁、第331頁），則本件縱予從寬審認，本院亦難依憑證人劉添貴之空洞見聞，從中推敲並探知「吳菊與劉德山曾就如何之租賃條件，達成如何之意思表示一致」，遑論進而本此推稱上訴人抗辯之不定期租賃契約存在。

3.其次，上訴人雖又執系爭協議書作為根據。然地主吳菊1人，固曾與劉德山之子即劉添貴、劉添益、劉添泉3人，簽署系爭協議書，約明「劉德山同意『32號他屋』由劉添貴、劉添益、劉添泉負責拆除，地主則提供其與建商合建之房屋2戶，分配予劉添貴、劉添益、劉添泉3人」（參見原審卷㈠第149頁至第153頁）；惟地主允以地上物之拆遷補償，乃地主收回土地兼期減少拆屋抗爭所慣用之手段，此項補償乃地主體恤地上物權利人之恩給，且非以「地上物就其坐落土地存在租賃契約」作為前提，故吳菊允諾將來分配合建房屋乙情，客觀上祇能推知吳菊希冀32號他屋權利人予以協力配合（即其希冀32號他屋權利人勿阻撓其取回他屋占用土地之主觀心態），而不代表「地主與劉德山就32號他屋坐落土地原有租賃之法律關係」，遑論與系爭協議書渺無相關之系爭房屋（按：系爭協議書之各該條款，均僅事涉32號他屋，而與系爭房屋迥不相牟），故上訴人偏執「系爭房屋與32號他屋原均係劉德山所有」之事實，攀附系爭協議書而為曲解，謬指系爭協議書可證「地主與劉德山就32號他屋、系爭房屋之坐落土地存在租賃關係」云云，已屬牽強而非可取。更何

況，「吳菊嗣未履行協議（地主與建商合建破局，以致客觀上洵無足可分配之房屋）」，以及「地主長年容忍房屋坐落土地而未收取使用對價（租金）」等客觀情狀，亦難推衍得出「地主拋棄其就系爭房屋之土地租金收取權，形同給予32號房屋拆除補償」之結論；蓋系爭協議書之約定內容，原與系爭房屋渺無相關，而「地主長年容忍房屋坐落土地且未收取使用對價（租金）」之外觀，亦僅足可表彰地主就其權利「單純的或事實的不行使」，因權利人原無「行使其權利之義務」（按：土地所有人，於法令限制範圍內，本有自由使用、收益、處分其所有物之權利，民法第765 條規定甚明，而既曰「權利」，則其行使與否，當然悉任權利人之自由），是除非地主別有其他對外之意思表示，否則，權利「單純的或事實的不行使」，恆不發生權利「拋棄」之法律效果，更不代表「地主與屋主就房屋坐落土地已然成立租賃契約」，遑論祇因「地主未行使權利」之外觀，即於欠缺客觀根據之情形下，謬指「地主為予32號房屋拆除補償，方拋棄其就系爭房屋之土地租金收取權」云云。從而，本院縱予從寬審認，亦難勾稽系爭協議書以及地主權利「單純的或事實的不行使」，推論「吳菊與劉德山就32號他屋、系爭房屋之坐落土地，究竟存在如何之法律關係」。

4.再者，上訴人固另執林王美德於另案之證述（原審卷㈠第431 頁至第441 頁），以及他屋所提供之繳款收據（原審卷㈠第387 頁至第395 頁），作為其抗辯租賃關係存在之依據。惟林王美德證稱「其配偶林肇昱曾向地主吳清助承租26號他屋及其坐落基地，並於價購取得28號他屋以後，繼續向地主吳清助承租28號他屋之坐落基地」乙情，原屬有別於系爭房屋之另事，蓋租賃契約（無論定期抑不定期）乃債權契約，其所規範者，無非「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號判決意旨參照），是訴外人林肇昱與地主縱有租賃關係，其權利

義務當然僅止存在於「林肇昱與地主」之間（而非「上訴人與地主」之間），且此要不因相關土地、房屋毗鄰坐落，或相關土地乃同一地主所有，即得異其結論。又林王美德雖亦證稱「地主曾向鄰屋收取土地租金」云云，然林王美德關此證述之依據，無非其見聞「鄰屋所為之單方表述（即證人所親身經歷者，僅止其『聽聞』鄰屋曾為如此之主張）」（參見原審卷㈠第437頁），而非其眼見耳聞之事實（亦即證人並未目睹「地主向鄰屋收取金錢」或「鄰屋對地主給付金錢」之經過），是其同有前揭2.所述之論證盲點，即令寬採解釋，亦難從中探知所謂「租賃必要之點（即租賃物與租金）」之具體內容，遑論援為有利於上訴人之認定。至於他屋之繳款收據，其上載文義，固堪表彰「該他屋權利人曾向前手地主繳交『土地使用費』，而該『土地使用費』則係『依照地價稅調整』」等遠年舊事（參見原審卷㈠第387頁至第395頁），惟他屋權利人繳交「土地使用費」乙情，原係有別於系爭房屋之另事，客觀上難為系爭房屋狀況之比附，遑論他屋權利人因他屋占用土地而代地主繳交地價稅等情，尚屬事理之常，而所謂「地價稅」之代繳，亦難等同於他屋權利人使用土地之對價（租金），無從以此推論他屋權利人與前手地主就「租賃物及租金」，究竟有何「具體且確定之意思表示一致」。從而，林王美德另案證述以及他屋所提供之繳款收據，之於上訴人本件所持抗辯之證明，尤屬無濟於事而非可採。

5.綜上所述，上訴人所執劉添貴原審證述、系爭協議書、林王美德另案證述與他屋繳款收據，一概無從推論前手屋主與「任何」前手地主曾就「租賃物及租金」，達成如何「具體且確定之意思表示一致」，是所謂「部分地主（例如吳菊）」業與前手屋主成立不定期租賃之法律關係云云，已然欠缺根據而非可採，遑論進而推敲「其他地主」是否同有允以相當對價出租系爭土地之意思，或「其他地主」應否同受「部分地主與前手屋主間協議」之拘束；兼之上訴人迄本院言詞辯

論終結前，除上開無濟於事之證據資料以外，一概未曾提出足佐其抗辯租賃關係存在之適切根據，則回歸舉證責任分配之法理原則，本院自應逕認上訴人抗辯兩造間有不定期租賃契約云云，乃至「部分地主（例如吳菊）」業與前手屋主成立不定期租賃云云，俱非可採。

㈡上訴人雖又退而抗辯誠信原則與權利濫用。然承前㈠所述，上訴人概未證明「『部分地主（例如吳菊）』與前手屋主成立不定期租賃」之前提，則所謂後手即被上訴人應受拘束云云，當然同屬欠缺根據而非可取。至上訴人固又偏執系爭土地之買賣契約（原審卷㈠第341頁至第377頁），辯稱：部分買賣契約明載「雙方同意，依現況點交，不進行鑑界。雙方同意過戶予甲方（意指被上訴人）後，現況地上物所有責任義務由甲方承受」，可見被上訴人於受讓系爭土地之所有權以前，即已「明知」部分地主與前手屋主有不定期租賃之契約存在，並可證被上訴人係「惡意」受讓云云，惟上開約定僅係買賣雙方以特約免除或限制出賣人義務之明文（下稱出賣人免責特約），乃有別於「出賣人與第三人（例如上訴人或其前手屋主）」之另事，本於債之相對性原則，出賣人免責特約，原不足以恃為「出賣人與第三人有無租賃關係」之證明，並尤難據以推敲「買受人明知『他人間』存在如何之法律糾葛」，是上訴人於毫無客觀根據之情形下，一再質疑被上訴人違反誠信、權利濫用云云，本院亦係無從憑採。

㈢承前三、㈠㈡㈢㈣所示之兩造不爭執事實，上訴人乃系爭房屋之事實上處分權人，因系爭房屋占用被上訴人共有之系爭土地如原審卷㈠第201頁土地複丈成果圖編號42-36⑴、42-38⑴所示，而上訴人亦不能舉證其抗辯之有權占有為真，兼之被上訴人核無違反誠信或權利濫用之可責，則被上訴人即土地所有權人依民法第767條第1項、第821條之規定，請求上訴人拆除系爭房屋坐落系爭土地之範圍，俾將其占用之土地返還予被上訴人及其他共有人全體，並依民法第179條之規定，按原審判決所載「不當得利之計算」基準，請求上

訴人返還其所受利得，俱屬適法且無不當。從而，原審就被上訴人之備位請求，判命上訴人拆屋還地，並命上訴人給付被上訴人9,144元暨其法定遲延利息，以及自108年6月3日起至拆屋還地之日止，按月給付被上訴人196元，所持理由、結論均稱妥適，上訴人猶執前詞提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論述，併此敘明。至上訴人雖曾聲明其欲以前手地主許文宏、許淑如、吳鄒瑞花、吳彬誠、陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸以及前手屋主柯孟德作為證據方法（本院卷第69頁至第74頁），然其或因待證事實已臻明確（例如：上訴人聲明人證許文宏、許淑如，欲訊明依憑契約文義即可明確得悉之「出賣人免責特約」之真意，參見本院卷第69頁至第70頁），或因所謂「『部分地主（例如吳菊）』與前手屋主存在不定期租賃」之前提未經證實（例如：上訴人聲明人證吳鄒瑞花、吳彬誠、陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸，係欲植基於「『部分地主【例如吳菊】』與前手屋主存在不定期租賃」之前提，訊明彼等地主何以長期容忍系爭房屋坐落系爭土地，兼以未就系爭房屋收取其用地對價，參見本院卷第70頁至第73頁），或因劉添貴業就相同事實證述在卷（例如：上訴人聲明人證柯孟德，係為訊明「劉添貴已於原審證述之情節」，參見本院卷第73頁至第74頁），而均屬不必要調查之證據，是上訴人關此證據調查之聲請，不僅無助於上訴人本件抗辯之證明，尤有延滯訴訟並徒增當事人勞費之嫌，不能准許。爰併此指明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　8　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　周裕暐

法　官　王慧惠

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　華　民　國　109　年　6　月　8　日

書記官　姚安儒