

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度簡上字第350號

上訴人 謝鎧璟（原名謝榮洲）
訴訟代理人 蕭文濱律師
被上訴人 陳淑資（即謝榮輝之承受訴訟人）
謝鈞宇（即謝榮輝之承受訴訟人）
謝秉亨（即謝榮輝之承受訴訟人）
謝銘晉（即謝榮輝之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 陳怡成律師
複代理人 周家年律師
張雅姿

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國108年8月28日本院沙鹿簡易庭108年度沙簡字第71號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國109年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
原判決廢棄。

被上訴人應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖編號B所示面積二十二平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。原被上訴人謝榮輝（下稱謝榮輝）於本院審理中之民國108年10月13日死亡，其繼承人為陳淑資、謝鈞宇、謝秉亨、謝銘晉等4人，有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第79至85頁），則其繼承人陳淑資、謝鈞宇、謝秉亨、謝

01 銘晉於108年11月12日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第77頁
02 ）,核與前開規定相符,應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、上訴人起訴主張：上訴人與謝榮輝為兄弟,而坐落臺中市○
05 ○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及相鄰之同段21

06 1地號土地原屬其等父親謝石所有,現由謝石之全體繼承人
07 共同共有。謝石生前為避免其繼承人日後互爭家產,乃召集
08 所有繼承人在律師見證下,簽立分產協議書（下稱系爭分產
09 協議書）,依系爭分產協議書第2條、第5條約定,於系爭
10 分產協議書成立之日起,系爭土地即由上訴人取得單獨使用
11 權,他方不得干涉,亦即系爭土地不允許他人占有使用。然
12 系爭土地上存有謝榮輝所興建、未辦保存登記之僑宏工業有
13 限公司（下稱僑宏公司）廠房（下稱系爭廠房）,占有系爭
14 土地如附圖編號B所示面積22平方公尺之土地,已干涉或妨
15 害上訴人對於系爭土地之排他性單獨使用權,上訴人請求被
16 上訴人改善無果,爰依系爭分產協議書之約定,請求被上訴
17 人履行契約,將坐落系爭土地上,如附圖編號B所示面積22
18 平方公尺之地上物拆除,並將該部分土地交付上訴人等語。

19 二、被上訴人則以：系爭土地原為謝石所有,並由謝石出資在系
20 爭土地上興建系爭廠房,而有房屋、基地同屬一人所有之情
21 形,嗣依系爭分產協議書之約定,系爭廠房之事實上處分權
22 移轉予謝榮輝,並由上訴人取得系爭土地之單獨使用權,造
23 成房屋、基地權利分離,合於民法第425條之1第1項之規
24 定,是被上訴人就系爭廠房占有系爭土地如附圖編號B所示
25 部分,有法定租賃權,即屬有權占有,並無所謂干涉上訴人
26 對於系爭土地使用權之情。且依系爭分產協議書第5條之約
27 定,僅課予兩造於「締約後」不得侵害他造分得土地使用權
28 之不作为義務,對於締約前所存在之事實,並無約定排除之
29 作為義務,是系爭廠房占有系爭土地之事實,既係發生於締
30 結系爭分產協議書之前,且非謝榮輝或被上訴人之行為所致
31 ,難認其等有何違反契約義務之可言。另謝榮輝於107年間

01 ，曾因系爭廠房漏水，更換系爭廠房屋頂之鐵皮，惟此修繕
02 ，並未變更系爭廠房之結構，並無上訴人所指拆除重建之情
03 等語，資為抗辯。

04 三、原審駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人不服，提起上
05 訴，並聲明：被上訴人應將坐落系爭土地上，如附圖編號B
06 所示面積22平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還上
07 訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第100至101頁）：

09 （一）系爭土地及相鄰之同段211地號土地原為謝石所有，謝石於
10 100年2月25日死亡，上開2筆土地現登記為謝石全體繼承
11 人（即上訴人、謝榮輝、訴外人謝林善、謝英珍、謝碧月、
12 謝碧芬、謝碧珠）共同共有，尚未辦理分割登記。另謝榮輝
13 於108年10月13日死亡，其繼承人為陳淑資、謝鈞宇、謝秉
14 亨、謝銘晉。

15 （二）謝石生前為避免爭產，於87年10月26日召集所有繼承人在律
16 師見證下，簽立系爭分產協議書，約定系爭土地、同段209
17 地號土地由上訴人取得，同段211地號土地由謝榮輝取得，
18 系爭分產協議書第5條約定：「甲（即謝榮輝）乙（即上訴
19 人）雙方所分得之土地，自本協議書成立之日起各自取得單
20 獨使用權，他方不得干涉」。

21 （三）系爭分產協議書並約定：僑宏公司由謝榮輝取得全部股權，
22 被上訴人謝榮輝取得僑宏公司之現廠房（含占有系爭土地之
23 系爭廠房）；匯展電子工業股份有限公司（下稱匯展公司）
24 、浩順電子工業股份有限公司（下稱浩順公司）由上訴人取
25 得全部股權，上訴人取得匯展公司、浩順公司之現廠房。

26 （四）系爭廠房之事實上處分權人原為謝榮輝，現為謝榮輝之全體
27 繼承人陳淑資、謝鈞宇、謝秉亨、謝銘晉。系爭廠房於興建
28 時即坐落同段211地號土地，並占有系爭土地如附圖編號B
29 所示面積22平方公尺之土地，惟謝石、上訴人、謝榮輝於87
30 年10月26日簽訂系爭分產協議書時，不知系爭廠房有占有系
31 爭土地。

01 (五)兩造等謝石家族成員在簽立系爭分產協議書前係同居共財。

02 五、本院之判斷：

03 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人
05 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
06 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
07 為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。經查
08 ，上訴人與謝榮輝為兄弟，其等父親謝石生前為避免子女爭
09 產，於87年10月26日召集全體繼承人在律師見證下，簽立系
10 爭分產協議書（見原審卷第35至47頁），觀之卷附系爭分產
11 協議書第2條約定：「謝石名義之坐落台中縣○○鎮○○段
12 ○○○○號及同段第210號（即系爭土地）地分由謝榮洲（即
13 上訴人）取得。」、第3條約定：「謝石名義之坐落台中縣
14 ○○鎮○○段○○○○號及謝林善之坐落台中縣○○鎮○○段
15 ○○○號地分由謝榮輝取得」、第5條亦約定：「甲（即謝榮
16 輝）乙（即上訴人）雙方所分得之土地，自本協議書成立之
17 日起，各自取得單獨使用權，他方不得干涉。」，已明文約
18 定謝榮輝就上訴人取得單獨使用權之系爭土地及同段209地
19 號土地，不得干涉，依其字義，即謝榮輝自系爭分產協議書
20 成立之日即87年10月26日起，就上訴人將來取得所有權之前
21 述2筆土地之使用、收益均不得有干涉、妨害之行為，應屬
22 無疑。再參之系爭分產協議書第4條約定：「謝榮輝取得之
23 土地因多於謝榮洲（即上訴人），其差額面積由謝榮輝依祖
24 父所有土地第1筆過戶與父親謝石之時之市價計算現金給付
25 謝榮洲（面積計算依第2、3條之總和計算）」，益見上訴
26 人、謝榮輝就其等分得土地，依土地登記謄本所示之全部土
27 地面積，有單獨、排他之使用、收益權利，故謝榮輝才需依
28 分得土地面積差額找補現金予上訴人。而系爭廠房之事實上
29 處分權人前為謝榮輝、現為被上訴人之事實，為兩造所不爭
30 執（見不爭執事項四），是系爭廠房坐落占有系爭土地如附
31 圖編號B部分，致上訴人無法使用收益就該部分土地，自屬

妨害上訴人就系爭土地之使用權，已違反系爭分產協議書之約定甚明。則上訴人依系爭協議書第2條、第5條之約定，請求謝榮輝及其承受訴訟人履行上開約定，將系爭廠房拆除並返還該部分土地予上訴人，自屬有據。

(二)被上訴人雖抗辯：系爭廠房於87年10月26日系爭分產協議書成立前即已興建坐落系爭土地，系爭分產協議書之真意，僅使契約當事人在締約後不得干涉他方使用，並無約定排除締約前存在事實之作為義務云云。然查，系爭分產協議書既已明確約定上訴人就系爭土地有他人不得干涉之單獨使用權，未就締約前或後始開始之妨害行為予以區分，自不容增加契約文義所無之限制，而使上訴人就締約前已開始之妨害行為負有容忍義務。況上訴人、謝榮輝、謝石等人於87年10月26日簽訂系爭分產協議書時，均不知悉系爭廠房有占有系爭土地之事實，為兩造所自承（見不爭執事項四），是故其等該時既不知悉系爭廠房有坐落占有系爭土地，顯無從為謝榮輝日後須拆屋還地之約定，自不得因系爭分產協議書未有謝榮輝日後須配合將系爭廠房拆除之約定，遽予反推系爭分產協議書僅約定課予締約後之不作為義務，而未包含締約前存在事實之排除，被上訴人上開所辯並不可採。

(三)再被上訴人抗辯本件應有民法第425條之1之適用，而有法定租賃權云云。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，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間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項定有明文。而此所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形。又所謂推定，並無擬制效力，自得由法律上利害關係人提出反證以推翻之。查系爭廠房自81年間起課房屋稅，納稅義務人自始即為僑宏公司，有房屋稅籍證明在卷可稽（見本院卷第71至75頁），又謝石家族成員在簽立系爭分產協議書前係同居共財等情，為兩造

所不爭執（見不爭執事項五），並有系爭分產協議書在卷可佐，是謝石家族成員於81年間興建完成系爭廠房時既同居共財，僑宏公司、系爭土地等財產均由謝石掌控，則被上訴人主張系爭廠房為謝石出資興建，嗣謝榮輝依系爭分產協議書始取得系爭廠房事實上處分權及僑宏公司股權一節，應屬可採。復參以上訴人與被上訴人謝鈞宇於107年10月13日間之對話，上訴人表示：你們已經作過這邊（越界）作過來3米喔，被上訴人謝鈞宇則回復：那以前阿公（即謝石）蓋的等語，有上訴人提出之對話譯文附卷可憑（見原審院卷第49頁），益徵系爭廠房確係由謝石出資興建無疑。是以，系爭土地原為謝石所有，坐落其上之系爭廠房為謝石出資興建，原同屬謝石所有，嗣謝榮輝依系爭分產協議書第9條約定取得系爭廠房之事實上處分權，而有土地、房屋權利人分離之情形，固得類推適用民法第425條之1規定，推定有租賃關係存在，然系爭分產協議書既在謝石見證下，約定上訴人就系爭土地有單獨使用權，謝榮輝不得干涉，即已否認謝榮輝就系爭土地有租賃關係存在，足以推翻上開推定效力，故被上訴人抗辯其就系爭土地有租賃關係存在，非無權占有云云，委無足採。

六、綜上所述，上訴人依系爭分產協議書之約定，請求被上訴人將坐落系爭土地上，如附圖編號B所示面積22平方公尺之地土物拆除，並將該部分土地返還上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日

02 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 陳 宗 賢

03 法 官 熊 祥 雲

04 法 官 劉 育 綾

05 正 本 證 明 與 原 本 無 異 。

06 不 得 上 訴 。

07 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日

08 書 記 官 黃 詩 涵