

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第534號

上訴人 張國鎮

視同上訴人 張國濱

被上訴人 葉啓富

白鴻榮

得華建設有限公司

法定代理人 詹素會

上三人共同

訴訟代理人 林世祿律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年8月5日臺灣彰化地方法院107年度訴字第1271號第一審判決提起上訴，本院於108年12月3日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

一、被上訴人請求拆屋還地事件，其訴訟標的對於房屋及地上物共有人必須合一確定，本件雖僅由部分共有人即張國鎮提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於同為房屋、及地上物共有人之張國濱，爰列張國濱為視同上訴人。

二、視同上訴人張國濱經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

(一)坐落00縣○○鄉○○○段259、265、278-2、297-21、297-22、297-23、248、266、297-19、297-20地號土地為被上訴人葉啓富所有，權利範圍為全部；同段254、253地號土地為被上訴人白鴻榮所有，權利範圍為全部；同段260地號

土地為被上訴人得華建設有限公司(下稱得華公司)所有，權利範圍為全部；同段297-31地號土地為被上訴人葉啓富與第三人共有，權利範圍為8839分之6572(以下合稱系爭土地)。惟系爭土地遭上訴人共有之一樓磚造平房、花圃、及果樹等地上物無權占用，被上訴人自得訴請拆屋還地。爰依民法第767條、第821條之規定提起本件訴訟，並聲明：

- 1.上訴人應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○○○號(除297-31地號外)土地上，如附表所示原判決附圖編號之一樓磚造平房、果樹、花圃等地上物拆除或去除，並將附表所示面積之土地，分別返還如附表所示之被上訴人。
- 2.上訴人應將同段297-31地號土地上如附表所示原判決附圖編號B12面積8.94平方公尺之果樹去除，並將土地返還被上訴人葉啓富及其他共有人。
- 3.願供擔保請准宣告假執行。

(二)原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)系爭土地原為「祭祀公業張正愛」(下簡稱祭祀公業)所有，上訴人的母親張○袂為派下員，約於59年間由張○袂興建系爭房屋，上訴人並因繼承取得房屋之事實上處分權。

(二)祭祀公業管理人張永亭與包括張○袂在內之派下員約定，如有願輪值燒香之人，於繳納田賦代金後，即可繼續無償使用系爭土地。張○袂遂於76年間繳納田賦代金並繼續使用系爭土地。張○袂去世後，即由上訴人繼承使用系爭土地之權利。

(三)祭祀公業出賣土地前，被上訴人曾表達願以共有人之身分優先承買，惟祭祀公業仍執意將土地分別出賣予他人。本件被上訴人葉啓富、白鴻榮、得華公司分別於107年8月30日、104年9月15日、107年4月9日購買土地時，已明知上訴人與祭祀公業間就系爭土地有使用借貸之權源存在，其等仍執意購買，自屬權利濫用。

01 (四) 上訴聲明：

02 1. 原判決廢棄。

03 2. 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一) 00縣○○鄉○○○段259、265、278-2、297-21、297-22
06 、297-23、248、266、297-19、297-20地號土地為被上訴人
07 葉啓富所有，權利範圍為全部；同段254、253地號土地為被
08 上訴人白鴻榮所有，權利範圍為全部；同段260地號土地為
09 被上訴人得華公司所有，權利範圍為全部；同段297-31地號
10 土地為被上訴人葉啓富與第三人共有，權利範圍為8839分之
11 6572。

12 (二) 系爭土地上坐落之一樓磚造平房、果樹、花圃及其他地上物
13 (以下合稱系爭地上物)，均為上訴人共有，現況如原判決
14 附圖所示。

15 四、得心證之理由：

16 (一) 被上訴人主張其所有系爭土地遭上訴人共有之系爭地上物無
17 權占用等情，業據提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本（
18 原審卷第17～31頁、第33頁、第181～197頁）為證。系爭土
19 地上現坐落上訴人共同居住使用、並與其他房屋共用門牌號
20 碼彰化縣○○鄉○○路○段○○○巷○○號之一樓磚造房屋，房屋
21 外有上訴人所有之樹木及鐵皮圍籬圍繞，屋前小道另一側有
22 上訴人所有之花圃，除有花、樹外，亦有上訴人堆置之雜物
23 等情，並經原審會同彰化縣溪湖地政事務所人員至現場勘驗
24 屬實，製有勘驗測量筆錄、附圖、現場照片及收件日期文號
25 108年4月3日溪測土字第464號土地複丈成果圖（原審卷第14
26 3～157頁、第213頁）在卷可稽。

27 (二) 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
28 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
29 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
30 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台
31 上字第1120號裁判要旨參照）。本件上訴人既主張其共有之

01 系爭地上物，有合法占使用被上訴人系爭土地之權源，自應
02 就其占有系爭土地之合法權源負舉證之責。經查：

03 1.上訴人主張其母親張○袂在76年間經原土地所有權人祭祀
04 公業同意使用系爭土地等情，業據提出張○袂曾於76年間
05 分攤繳納稅捐新臺幣(下同)99元之文書為證(原審卷第26
06 1頁)。本院審酌上開證明文件，除詳載派下各員分攤土
07 地稅賦之情形外，並附有彰化縣稅捐稽徵處76年第1期田
08 賦代金繳款書影本一紙，衡情，若非祭祀公業提供，上訴
09 人顯無從取得該繳款書影本。且上開證明文件之內容記
10 載「由於原始收據由張界金收執，另立此明細表由民國76
11 年間輪值燒香之張○袂存查」。而代收分攤稅款之人記載
12 為瓦中村村幹事徐火旺，見證人則為瓦中村村長。可知當
13 時祭祀公業容許派下員共同使用系爭土地之事實，應屬眾
14 所週知。況且，系爭房屋等地上物坐落於系爭土地已達數
15 十年之久，若祭祀公業未同意包括張○袂在內之派下員使
16 用系爭土地，豈有容認其等占有使用數十年而未要求返還
17 之理。則上訴人主張原土地所有權人祭祀公業確實曾同意
18 母親張○袂使用系爭土地一情，應可採信。

19 2.另上訴人母親張○袂雖有分攤系爭土地之田賦99元，惟與
20 使用土地之對價仍有相當之差距。再參以上訴人自認，母
21 親張○袂與祭祀公業間就系爭土地應該是無償的使用借貸
22 關係，因為沒有付過租金等語(本院卷第64頁)。則上訴人
23 母親張○袂就系爭土地與原所有權人祭祀公業，應成立無
24 償使用借貸之法律關係，應可認定。

25 3.按使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關係
26 ，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言
27 ，此有最高法院49年台上字第381號民事判例可參。又使
28 用借貸，非如租賃之有民法第425條之規定，縱令上訴人
29 之前手將房屋及空地，概括允許被上訴人等使用，被上訴
30 人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使用借貸契約，主
31 張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房地之權利，亦

有最高法院59年台上字第2490號民事判例可按。本件縱令上訴人母親張○袂與原所有權人祭祀公業就系爭土地有使用借貸之法律關係存在，惟於系爭土地之所有權移轉登記予被上訴人後，原有之使用借貸關係亦無從移轉由兩造承受。故上訴人自不得再以此作為其等合法占有使用系爭土地之權源。

4. 上訴人另主張，依土地法第34條之1，於祭祀公業出售土地時，依法有優先承買之權利等語。惟按土地法第34條之1第4項之優先購買權，係屬債權性質，此由該條項用語，與同法第104條第2項及耕地三七五減租條例第15條第3項用語不同，可以知之，此有最高法院66年台上字第1530號民事判例可按。從而，上訴人之優先承買權僅具債權之效力，其等僅得向出賣土地之祭祀公業主張權利，亦無從對抗買受系爭土地之被上訴人。

(三) 上訴人另主張被上訴人有權利濫用之情形，惟查：被上訴人白鴻榮購得之土地，係由祭祀公業出售予訴外人張陳○汝後，再由張陳○汝出賣予被上訴人白鴻榮；另被上訴人得華公司、葉啓富購得之土地，係由祭祀公業出售予訴外人陳○君後，再由陳○君出賣予被上訴人得華公司、葉啓富，此有系爭土地之異動索引在卷可按（原審卷第271～281頁）。換言之，被上訴人均非直接自祭祀公業受讓系爭土地之人，實無從認定其等購買土地時，知悉原土地所有權人祭祀公業與上訴人之母親張○袂間就系爭土地存有使用借貸之關係。況且，系爭使用借貸關係，於土地移轉予陳○君、張陳○汝後，即不應再由土地受讓人承受，則被上訴人受讓系爭土地後，基於所有權人之地位行使物上請求權，乃合法權利之行使，並無權利濫用可言。

(四) 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。又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，同法第821條亦有明定。本件被上訴人等為附表所示土地(297-31地號除外)之所有權人；被上訴人葉啓富則為297-31地號土地之共有人，而上訴人既無合法占有系爭土地之權源，且被上訴人行使權利亦無權利濫用之情形，則被上訴人基於物上請求權，請求上訴人拆除系爭地上物，將土地返還被上訴人及共有人，自屬正當，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 17 日
民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 王 銘
法 官 張 國 華
法 官 高 英 賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳宜屏

中 華 民 國 108 年 12 月 17 日
附 表：

所有權人	地號	應有部分	原判決附圖 編號位置	面積 (平方公尺)	地上物種類
白鴻榮	254	全部	A1	47.24	1樓磚造平房

(續上頁)

			B1	1.24	果樹
	253	全部	A8	13.88	1樓磚造平房
			B10	10.53	果樹
得華建設 有限公司	260	全部	A3	25.86	1樓磚造平房
			B7	4.40	果樹
			C2	25.89	花圃
葉啓富	259	全部	A2	43.44	1樓磚造平房
			C1	1.53	花圃
	265	全部	A4	1.19	1樓磚造平房
			B6	17.36	果樹
			C3	32.06	花圃
	278-2	全部	A5	1.84	1樓磚造平房
			B5	12.51	果樹
	297-21	全部	A7	5.93	1樓磚造平房
			B2	8.37	果樹
	297-22	全部	A6	4.63	1樓磚造平房
			B3	8.68	果樹
	297-23	全部	B4	12.44	果樹
	248	全部	B9	2.23	果樹
	266	全部	B13	3.86	果樹
			C4	18.17	花圃

(續上頁)

	297-19	全部	B8	9.78	果樹
	297-20	全部	B11	12.35	果樹
	297-31	6572/8839	B12	8.94	果樹