臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上易字第62號

上訴人即附帶被上訴人　財團法人天主教會花蓮教區
法定代理人　黃兆明
訴訟代理人　吳漢成律師
被上訴人即附帶上訴人　蘇東生
訴訟代理人　傅爾洵律師
被上訴人即視同附帶上訴人　蘇洪純
蘇逢霖
蘇逢奇
蘇碧麗
蘇碧霞
蘇小鳳
兼上列六人訴訟代理人　蘇逢元

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年7月13日臺灣臺東地方法院106年度訴字第25號第一審判決提起上訴，被上訴人等則提起附帶上訴，本院於108年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分（除確定部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。又附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之，民事訴訟法第460 條第1 、2 項定有明文

。查上訴人財團法人天主教會花蓮教區（下稱上訴人）於民國107 年7 月27日合法提起上訴，而被上訴人蘇東生（下稱蘇東生）雖逾上訴期間未提起上訴，但於本院言詞辯論終結前即於107 年10月19日具狀提起附帶上訴（見本院卷第73頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、復按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1 項第1 款定有明文。經查，臺東縣○○鄉○○村○○○000 號房屋（下稱系爭房屋）未辦理保存登記建物（見原審卷一第54頁），其原始起造人蘇清江（見原審卷一第37頁）於98年2 月24日死亡，其繼承人為蘇東生、蘇洪純、蘇逢霖、蘇逢奇、蘇碧麗、蘇碧霞、蘇小鳳、蘇逢元（見原審卷一第68頁；下稱被上訴人等），上訴人於原審依民法第767 條第1 項規定，而起訴請求被上訴人等拆屋還地，該訴訟標的法律關係對於共同訴訟人必須合一確定，本件雖僅由蘇東生就原審判決提起附帶上訴（見本院卷第73頁），其附帶上訴效力及於原審其餘共同被告蘇洪純、蘇逢霖、蘇逢奇、蘇碧麗、蘇碧霞、蘇小鳳、蘇逢元，爰均併列為視同附帶上訴人。

三、本件上訴人於原審起訴請求被上訴人等應將坐落臺東縣○○鄉○○段000土地上（即系爭房屋）如複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B，占用面積6.96平方公尺、編號C屋簷以下部分，占用面積4.62平方公尺、編號D，占用面積45.33平方公尺及編號E二樓部分，占用面積8.03平方公尺等被上訴人等所有之地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。及被上訴人等應將坐落於臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地上（即系爭房屋）如附圖所示編號A，占用面積5.52平方公尺之被上訴人等所有地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。經原審法院為上訴人部分勝訴之判決，即命被上訴人等應將上開如附圖所示之B部分、C部分屋簷以下部分，及如附圖所示A部分之地上物拆除後，將上揭部分土地返還上訴人，其

餘駁回上訴人之訴。上訴人就第一審敗訴部分提起上訴；被上訴人等則就其敗訴除如附圖所示C屋簷以下部分提起附帶上訴。爰此，本件如附圖所示C屋簷以下部分，並未提起附帶上訴而告確定，不在本件審理範圍，合先敘明。

貳、實體部分

一、上訴人起訴主張：

（一）上訴人為坐落臺東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱000 、000 土地）所有權人，被上訴人等未得伊同意而於系爭土地上興建系爭房屋，係無權占有系爭土地，侵害伊之所有權。被上訴人等稱向上訴人所屬臺東縣天主教會辦事處買受000 土地，然因該辦事處僅為上訴人與臺東地區教友聯繫活動，並無獨立法人格，自不能出賣土地。又被上訴人等所稱魏主安神父，係屬瑞士白冷外方傳教會，與上訴人教會無涉。爰依民法第767 條第1 項規定，請求被上訴人等拆屋還地等語。

（二）並聲明：

1.被上訴人等應將坐落臺東縣○○鄉○○段865 土地上（即系爭房屋）如附圖所示編號B ，占用面積6.96平方公尺、編號C 屋簷以下部分，占用面積4.62平方公尺、編號D ，占用面積45.33 平方公尺及編號E 二樓部分，占用面積8.03平方公尺等被上訴人等所有之地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。

2.被上訴人等應將坐落於臺東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上（門牌號碼為臺東縣○○鄉○○村○○○000 號）如附圖所示編號A ，占用面積5.52平方公尺之被上訴人等所有地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。

二、被上訴人等則以：

（一）訴外人蘇清江（下稱蘇清江）為被上訴人等之被繼承人，其生前向上訴人購買坐落臺東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○○號土地（下分別稱000 、000 土地）並為所有權移轉登記，並於土地上搭蓋鐵皮棚架，嗣因道路拓寬拆除部分鐵

皮棚架，蘇清江乃於72年間再向上訴人所屬臺東縣天主教會辦事處神父魏主安買受同段000 土地用以興建系爭房屋，魏主安神父並出具證明書（見原審卷一第173 頁）。而系爭房屋與上訴人所有之活動中心為同一建商於同時起造，故結構相連為單一共用壁，此由建物外觀及建材均相同可證。而系爭房屋在000 土地上占用之面積為45.33 平方公尺，換算為13.71 坪，與「證明書」上所載15坪相近。況若蘇清江無權占用，豈有占用30年彼此相安無事和平共存之理。而蘇清江既已買受000 土地如附圖所示編號D 、E 並受交付而管有，被上訴人等因繼承而繼續占有，自有正當占有權源。縱法院認上揭買賣契約不存在，亦主張蘇清江與上訴人間成立一借地建屋之契約，彼此數十年間相安無事，於系爭房屋未達不堪使用之情形前，上訴人不得終止該使用借貸契約等語置辯。

（二）並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決認兩造如附圖所示D 、E 部分成立使用借貸契約，而如附圖所示A 、B 、C 部分，則依據民法第767 條第1 項之規定，請求被上訴人等拆除000土地上如附圖所示B部分、C部分屋簷以下部分、000土地上附圖所示A部分，並將該部分土地返還予上訴人，為有理由，而為主文第1項判決，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴之部分不服提起上訴，其陳述與被上訴人提起附帶上訴之答辯除與原審相同者予以引用外，並補充略以：

（一）就如附圖所示D、E部分提起上訴：

1.原審判決認依活動中心建造執照（臺東縣政府調取72年6月10日東建都管字第000 號建築執照、72 年11月28日東建都管字第000-0 號使用執照；見原審卷二第81、85頁），查知當時上訴人為活動中心申請使用及建築執照時，建築範圍有使用蘇清江所有之000、000 土地部分，並經蘇清江於72年5月間簽訂同意書（見原審卷二第88頁），足見系爭房屋與活動中心係同時起造建築，兩建築一併以上

訴人為申請人，向臺東縣政府申請使用執照，而上訴人於數十年來均未向蘇清江主張拆屋還地之事實，可以推知上訴人應有同意蘇清江於000土地上建築系爭房屋，而與蘇清江就附圖所示D、E部分成立使用借貸契約，該使用借貸契約之法律關係於蘇清江死亡後，由其繼承人全體繼承等情。惟因兩造在建築房屋時，兩地相鄰，上訴人之建物使用到蘇清江之土地，為使上訴人之建物具有合法之使用權源，蘇清江始出具該000、000地號土地之同意書，而當時蘇清江之建築不會占用上訴人土地，故未要求上訴人提出同意書，原判決遽而「推定」蘇清江占用上訴人000地號土地亦經由上訴人同意，其自有違經驗法則。

2.上訴聲明：

⑴原判決不利於上訴人部分廢棄。

⑵前開廢棄部分，被上訴人等應將坐落於865 土地如附圖所示D 部分，占用面積45.33 平方公尺；及如附圖所示E二樓部分，占用面積8.03平方公尺，被上訴人等所有之地上物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。

⑶第一二審訴訟費用由被上訴人等負擔。

（二）就如附圖所示A 、B 部分附帶上訴部分抗辯：

1.上訴人為有制度之財團法人，所有不動產處置都需經一定程序，不能由個人或傳教士處理決定，除需經董事會通過，尚有政府機關核准，始得簽訂不動產契約，故被上訴人等提出由臺東縣天主教會辦事處當時傳教員徐培基於54年5月6日所簽訂之證明書（下稱證明書；見本院卷第78頁），係徐培基或上訴人以外之個人行為，無法拘束上訴人。

2.答辯聲明：

⑴附帶上訴駁回。

⑵附帶上訴訴訟費用由附帶上訴人負擔。

四、被上訴人等於言詞辯論終結前，就其敗訴部分（除如附圖所示C屋簷以下部分外）提起附帶上訴，並對上訴部分提出答辯，茲引用原審陳述外，於本院補充陳述略以：

（一）就上訴人如附圖所示D、E部分上訴，抗辯略以：

1.查72年11月28日臺東縣政府建設局使用執照東建都管字第000-0號（下稱使用執照；見本院卷第77頁）「層棟戶數」欄位載明地上「貳層」臺棟壹戶，再觀使用執照之「層棟戶數」欄位亦載明「貳層」壹棟壹戶，建築物概要欄位其中「騎樓16.55㎡」、「第一層214.92㎡、「第二層57.1 6㎡」，清楚記載建築物為貳層，且第二層之面積較第一層減少許多，而被上訴人所有D、E為二層樓建物與上訴人所有台東縣天主教會辦事處之活動中心為一層樓建物，此亦可比對現場之勘驗筆錄、照片（見原審卷一第73至84頁）；及原審向臺東縣政府調取之建物平面圖（見原審卷二第91、92頁）可佐。而被上訴人等所有D、E二層樓建物與上訴人所有之活動中心，係同時委託同一建築師設計向臺東縣政府申請建造執照及使用執照，並由同一營造公司同時起造，衡以建築執照及使用執照均係上訴人用印後始向公部門申請核準之文件，足見上訴人知悉亦同意D、E建物得以建築並使用上訴人所有000地號土地。又上訴人所有之活動中心並未佔用蘇清江所有之000、000地號土地，倘若僅係為建築活動中心而申請建築執照及使用執照，實無庸蘇清江出具同意書，顯見上訴人同意蘇清江000地號土地建築系爭房屋無虞。

2.並答辯聲明：

⑴上訴駁回。

⑵第二審訴訟費用由上訴人負擔。

（二）就如附圖所示A、B部分提起附帶上訴：

1.蘇清江價購A、B部分之土地後即開始占有使用，續由被上訴人等占有迄今，因未辦理移轉登記，臺東縣天主教會辦事處當時之傳教員徐培基，乃於54年5月6日出具證明書，內容載明「茲證明蘇清江先生所有坐落東河000-0地號地上房屋南面至教會圍牆止佔用台東天主教會貳坪半土地已允為蘇君所有不必另辦過戶手續特此證明。」並蓋有

臺東縣天主教會辦事處及徐培基之印文予蘇清江執憑，以為占有使用之證明文件。又證明書所指之房屋南面至教會圍牆止，則是以蘇清江所有舊有房屋南面至舊有教會圍牆之範圍，即為A 、B 部分之土地，此蘇清江所有舊有建物之柱子亦仍存在於現場照片可稽。復蘇清江於54年間即占有使用A 、B 部分之土地，上訴人長年均未為行使或主張任何權利，彼此相安無事和平共存，可知若蘇清江無合法占有使用權源，上訴人豈有置其所有之土地長年遭他人占用而無法對土地使用收益之狀態，足證蘇清江及其繼承人均非無權占用。又雖蘇東生之訴訟代理人於原審經法官詢問後雖表示同意自行拆除A、B部分，然此係鑑於當時考量若A與B部分確無合法占用之權源，為避免無意義之爭執，故而同意。惟現查該部分既有證明書可證，且蘇東生又係繼承自蘇清江而有合法占有之權利來源，則蘇東生援依民事訴訟法第279條第3項之規定，撤銷此部分於第一審所為之自認。

2.附帶上訴聲明：

⑴原判決命被上訴人等應將坐落臺東縣○○鄉○○段000土地上如附圖所示B 部分及臺東縣○○鄉○○段000 土地上附圖所示A 部分之地上物拆除後，將上揭部分土地返還上訴人部分暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

⑵上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴駁回。

⑶第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、本院心證（駁回上訴、附帶上訴）之理由：

（一）關於如附圖所示A、B部分：

1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1項、第2項定有明文。當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為真，以之

為裁判之基礎（最高法院26年上字第805號判例要旨參照）。當事人合法委任之訴訟代理人，在訴訟上為自認，亦與該當事人自身所為者同。又自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符，且係出於錯誤而為自認者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項定有明文。故自認人撤銷其自認者，除應向法院為撤銷自認之表示外，自須舉證證明其自認有與事實不符，且其自認係出於錯誤之事實（最高法院88年度台上字第792號判決要旨參照）。

2.查原審於107年6月27日審理時，由審判長詢問被上訴人等「關於成果圖A、B、C部分，被告是否願意自行拆除？」蘇東生之訴訟代理人（訴訟代理人就本件有為受特別委任；見原審卷一第57頁）及蘇逢元（訴訟代理人就本件受有蘇逢霖、蘇逢奇、蘇碧麗、蘇碧霞、蘇小鳳之特別委任；見原審卷一第292至296頁）均回稱「同意自行拆除」（見原審卷二第96頁反面），足見，被上訴人等已為民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，且非為同時附加獨立或限制抗辯之情形。被上訴人等嗣後翻異前詞，提出民事答辯暨附帶上訴狀改稱（見本院卷第75頁反面）：「蘇東生之訴訟代理人於原經法官詢問後雖表示同意自行拆除A、B部分，然此係因鑑於當時考量若A與B部分確無合法占用之權源，為避免無意義之爭執，故而同意之，惟查該部分既有上開『證明書』可證，且附帶上訴人蘇東生又係繼承自蘇清江而有合法占有之權利來源，則附帶上訴人援依民事訴訟法第279條第3項之規定，撤銷此部分於第一審所為之自認」等語，並提出證明書（見本院卷第78頁）為據，否認被上訴人等就如附圖所示A、B部分應自行拆除。

3.然查：

⑴觀諸被上訴人提出證明書，僅能得知徐培基允為蘇清江房屋南面至教會圍牆止所佔用部分，範圍為蘇清江所有，不必另辦過戶手續等情。然尚有事實需待釐清，如徐培基是否具有處理土地之權限、證明書就法律上定性、

證明書中所稱之舊有房屋、教堂之座落範圍為何等，均不足確信被上訴人等前審所為之自認與事實確有不符等情。

⑵原審於106年6月29日蘇東生之訴訟代理人及蘇逢元，即就A、B、C部分表示：「應該是在使用時，未經鑑界，而不小心超出使用範圍，此部分與當事人確認後，再決定是否自行拆除」，至107年6月27日於原審審理時始均願意自行拆除該部分，足見A、B部分問題，被上訴人已有足夠時間思慮該事實應否自認，客觀上難認渠等之自認有錯誤之虞。此外，被上訴人等未提出證據，亦未舉證其等自認係出於錯誤等情，自與上開撤銷自認之要件有間。

⑶綜上，被上訴人等於本院以反於自認事實之陳述，而為撤銷自認之表示，但未能主張並舉證證明其前所為之自認與事實不符，且係出於錯誤，揆諸上揭說明，自不得撤銷該自認。

4.被上訴人既於原審自認，本院自應依原審當事人自認之事實為真，以之為裁判之基礎。故被上訴人等占用附圖所示A、B以下部分，與系爭房屋之主體建築無關，而係被上訴人等自行搭設鐵皮所占用範圍，無法律上之原因，應該部分土地返還予上訴人。被上訴人等於本院反於自認事實之陳述稱其為有權占有即難認有據。

（二）關於如附圖所示D、E部分：

1.上訴人為活動中心申請使用執照時，建築範圍包括今日之000、000、000、000土地（即包括系爭房屋使用之如附圖所示D、E部分），並經蘇清江簽訂同意書（見原審卷二第88頁），同意上訴人所蓋建物使用蘇清江所有之000、000土地部分。另稽諸使用執照內容，亦載明其建築為地上「貳層」臺棟壹戶，再比對概要欄位中建築物所占之平方公尺，亦與被上訴人等所有D、E為二層樓建物相符，此原審勘驗現場筆錄、照片在卷足憑（見原審卷一第73至84頁）

。

2.準此，上訴人申請建築及使用執照時，既知情蘇清江會占用該二層樓之建築物在先，卻未見有何異議，迄本件訴訟請求拆除前已逾30年，亦未見爭執訴訟，足徵上訴人當時要係同意或默示同意蘇清江於000土地上建築二層樓之系爭房屋。從而，上訴人僅空言泛稱：當時設計師未要求蘇清江提供同意書，係因當時蘇清江所建房屋未占用到上訴人土地等云云，要難憑採。原審本此意旨認蘇清江死亡後，由其繼承人全體繼承仍屬有權占用上述如附圖所示D、E部分，即無不合。

六、綜上所述，上訴人於原審依民法第767條第1項之規定，請求如附圖所示A、B、C部分（C部分未據被上訴人等提附帶上訴而確定），洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就如附圖所示D、E部分，駁回上訴人之請求；及就上開如附圖所示A、B部分，為被上訴人等敗訴之判決，均無不合。兩造分別提起上訴及附帶上訴，均指摘原判決不利於己之部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及附帶上訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　17　　日

民事庭審判長法　官　王紋瑩

法　官　李珮瑜

法　官　邱志平

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　17　　日

書記官　徐文彬