臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第236號

上　訴　人　王蕙薰
訴訟代理人　林威谷律師
被上訴人　台銀資產管理股份有限公司
法定代理人　陳文華
訴訟代理人　王玉書
被上訴人　蔡誠輔
被上訴人　蔡義雄
上三人共同
訴訟代理人　陳姿樺律師
　　趙家光律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108 年5 月7 日臺灣高雄地方法院106 年度訴字第762 號第一審判決提起上訴，本院於108 年9 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人乃高雄市○○區○○○段886、886之1、887、887之1、888、888之1地號土地（下合稱系爭土地）共有人，上訴人為坐落系爭土地門牌號碼高雄市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭建物）之事實上處分權人。被上訴人蔡誠輔、蔡義雄祖父蔡憨與陳家人（上訴人之夫家）間固曾有租地建屋契約存在，然該契約於民國66年因系爭建物遭賽洛瑪颱風毀損而終止，未再有任何法律關係。若認有無償之使用借貸契約存在，被上訴人台銀資產管理股份有限公司（下稱台銀公司）曾於106 年2 月2 日函促上訴人返還土地，已有終止使用借貸法律關係之意，且至遲於起訴狀繕本送達時，已為終止使用借貸契約之意思表示，上訴人無權占有系爭土地（占用面積如原審判決附圖所示）

。爰依民法第767 條第1 項前段、中段及第821 條規定，提起本件訴訟，聲明：上訴人應將坐落系爭土地上如該附圖標示886 ⑴面積41.84 平方公尺、886-1 ⑴面積6.35平方公尺、887 ⑴面積6.1 平方公尺、887-1 ⑴面積39.56 平方公尺、888 ⑴面積7.25平方公尺、888-1 ⑴面積0.11平方公尺之地上物拆除，將上開占用土地返還被上訴人及其他全體共有人。

二、上訴人則以：上訴人為陳丁進之配偶，陳丁進之曾曾祖父陳紅毛之母親於日據時期改嫁予蔡憨之父親，蔡憨父親死前將系爭土地分配給陳紅毛繼承，之後陳姓一家即在該地居住生活。系爭建物為陳丁進祖父陳闊嘴於20年所建之未保存登記建物，於35年實施土地總登記時，蔡誠輔之父親蔡川逞時任青果社理事，利用陳闊嘴不識字、憨厚及親族關係間之信任，將土地所有權登記於蔡憨名下，於登記過後，就當時現況土地使用範圍，蔡憨與陳闊嘴成立不定期之基地租賃契約，並由蔡川逞及蔡誠輔按時向陳闊嘴及其子陳文桂（即陳丁進之父親）收取租金。陳文桂原住於系爭建物，於40年9 月15日陳闊嘴將建物之事實上處分權移轉予陳文桂，基地租賃契約乃存於蔡憨與陳文桂間。66年賽洛瑪颱風過後，建物滿目瘡痍，無法遮蔽風雨，蔡憨及蔡川逞同意陳文桂就建物進行重新修建，並向當地租地之村民表示因村民受災嚴重，租金雖仍照算但暫不收取，迨村民經濟變好後再將積欠之租金一次收取。蔡憨於68年1 月4 日將其土地應有部分以贈與原因移轉登記予蔡誠輔、蔡義雄所有，該基地租賃契約乃存在蔡誠輔、蔡義雄與陳文桂間。上訴人於70年嫁給陳丁進後即住居系爭建物，陳丁進於74年3 月因公殉職後，由上訴人負起照顧陳家一家老小之責，陳文桂為感念上訴人對陳家之付出，於80年間將建物之事實上處分權讓與上訴人，該基地租賃契約對上訴人仍繼續存在。蔡憨於68年1 月4 日將土地之應有部分贈與蔡誠輔、蔡義雄，106 年1 月16日蔡誠輔將其土地應有部分中之一部，以買賣為原因登記予台銀公司所有時

，系爭建物早已存在，蔡誠輔、蔡義雄、台銀公司難諉為不知，則基地租賃契約對蔡誠輔、蔡義雄及台銀公司仍繼續存在，應有民法第425條所有權讓與不破租賃之適用。縱認已無租賃關係，至少也存有未定期限之使用借貸契約，該使用目的尚未完畢，故上訴人占有土地自屬有權占有等語，資為抗辯。

三、原審判決為被上訴人勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明請求廢棄原判決，駁回被上訴人在第一審之訴；被上訴人則求為駁回對造之上訴。

四、不爭執事項：

㈠被上訴人為系爭土地之共有人。

㈡系爭建物登記納稅義務人記載為陳文桂；陳文桂於80年間贈與建物之事實上處分權予上訴人，上訴人為該建物之事實上處分權人，占有面積如原審判決附圖所示。

㈢蔡川逞、蔡有長為蔡憨之子，蔡誠輔為蔡川逞之子，蔡義雄為蔡有長之子，蔡誠輔與蔡義雄為堂兄弟。

㈣蔡憨於68年1月4日贈與系爭土地應有部分各96分之33予蔡誠輔、蔡義雄。

㈤台銀公司所有之土地應有部分，係於106年1月間向蔡誠輔購買取得。

㈥蔡憨與陳文桂家人間就系爭建物於66年賽洛馬颱風發生之前有租地建屋的法律關係。

五、本院判斷：

按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之。房屋如經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，應以變更後之狀態為斷。民國66年賽洛瑪颱風來襲以前，系爭建物之事實上處分權人陳文桂就建物與蔡憨間有租用土地建築房屋契約，為兩造所不爭

。兩造爭執點在於賽洛瑪颱風後，建物本身之結構毀壞，蔡憨是否有同意陳文桂（上訴人之前手）修建該已不堪使用之訟爭建物。就此，被上訴人主張颱風造成訟爭建物屋頂滅失、建物多處嚴重損害，已達不堪使用之程度，蔡憨與陳文桂間就系爭土地成立之租地建屋契約因而終止，故未再向陳文桂、上訴人收取租金。就此，上訴人固不爭執66年颱風後未曾繳納租金（原審卷四第23頁），惟辯稱蔡憨同意陳文桂改造、更新建物材質結構，租地建屋契約並未終止，嗣陳文桂於80年將建物之事實上處分權贈與上訴人，該契約對上訴人自繼續存在等語。經查：

㈠據證人陳文上（曾為原審被告，嗣經被上訴人撤回起訴）證稱：我從出生就住在上寮路92號。賽洛瑪颱風的時候，我們那區大家房屋的屋頂都掀開了，系爭建物屋頂是整個掀開飛走了，牆壁雖然沒有到壞掉，但是被吹的瞇瞇冒冒（台語音譯；即七零八落之意），門因為是木材材質也壞了，當時沒有什麼錢修繕，蔡憨算是我們大家的長輩，很照顧我們，看到我們的房屋還沒有修繕，就有來問我們怎麼不修理，叫我們要趕快修理，後來陳文桂就出錢修繕建物屋頂，當時上訴人還沒有住進來。賽洛瑪颱風之後蔡憨看到我們沒有錢修繕房屋，就說租金先不用收，等之後再收，隔了好幾年我們有跟蔡憨表示怎麼不來收租金，蔡憨說沒關係過一陣子再收，之後就不了了之，蔡憨是在民國80幾年過世，蔡義雄從來沒有來跟我們收過租金，都是蔡誠輔來收租金，蔡憨還在世時是幫蔡憨收，後來蔡憨直接把系爭土地過戶給蔡誠輔，因為過戶的時候是在賽洛瑪颱風之後，所以蔡誠輔也沒有來收租金。賽洛瑪颱風之後就沒有收過租金。蔡憨把地租給陳紅毛，蔡憨跟陳紅毛是沒有血緣的兄弟（原審卷四第85至87頁）。證人蔡欽進（曾為原審被告，嗣經被上訴人撤回起訴）證稱：我住○○○區○○路○○○ 號。從我小時候就有系爭建物，後來66年發生賽洛瑪颱風，那時候上訴人還沒有搬過來，颱風來的時候上寮路91號房屋的屋頂、廚房都吹壞了，無法

住人。蔡誠輔一直收租到賽洛瑪颱風之後，因為房子都被吹壞了，住戶要修理房子都沒有錢，蔡誠輔的父親蔡川逞跟祖父蔡憨說大家要修理房屋都沒有錢了，所以就跟我們說不用收地租，70年修好房屋以後我們本來要給蔡誠輔地租，但是蔡誠輔沒有來收地租，什麼原因我也不清楚，至於姓陳的部分蔡誠輔也沒有去收地租，因為我們都是鄰居所以我知道。66年之後就沒有再收過地租（原審卷四第52至54頁）。證人陳登崑（曾為原審被告，嗣經被上訴人撤回起訴）證稱：系爭房屋很早就蓋了，陳闊嘴的父親住在那邊，後來賽洛瑪颱風之後有翻修，系爭建物屋頂掀開，牆壁有些損壞，陳文桂以磚塊重建，一直持續到現在。賽洛瑪颱風之後，因為陳家這邊比較貧苦，蔡家那邊是大戶，蔡憨就說房屋去修理、要花錢，就沒有再來跟我們收租金，也沒有跟陳文桂他們收租金，也沒有催收過租金，這是我聽我父親講的，系爭房屋即陳文桂那邊實際狀況如何我不清楚。陳家與蔡家有親屬關係，陳姓的祖先嫁給蔡姓祖先，名字我不清楚等語（原審卷四第87至88頁）。證人陳銜瑨證稱：賽洛瑪颱風來時我住90號，90號房屋與系爭建物都是我爺爺陳闊嘴留下來的，賽洛瑪颱風把屋頂掀開，牆壁破損不堪居住，原先牆壁是以石灰岩抹石灰建造，颱風摧殘後我們用棚布從上面壓著。90號房子、系爭建物都這樣。蔡誠輔的爺爺是蔡憨，我們以前都稱「憨叔公祖」，都是自己人，蔡憨的田地在我們三合院對面，蔡憨巡視田地從我們的屋前經過，就說這房子怎麼居住，子孫小的還小都住在裡面，叫我們趕快整修。在場的所有人都是他的子孫。颱風過後幾天就叫工人施工，之後再用磚塊水泥整修，房屋整修期間大概幾個月。我於68年下半年結婚後搬到小港，我搬出時91號房屋是已經整修好的。整修建物過程中，蔡憨去巡視田地，田地就在三合院對面，幾乎每天都會來走動。賽洛瑪颱風後，因當時種田收入很少，經濟不好，蔡憨對我父母表示等到房子整修好，過陣子經濟好一點再補繳，我那時在家，有親耳聽到。賽洛瑪颱風後，蔡憨或蔡

誠輔、蔡義雄沒有親自向我們收取使用土地的費用，我們也沒有主動向他們表示要繳使用土地的錢，我們想說他們要收就會來告知等語（本院卷第100至103頁）。被上訴人雖否認證人所述為真實，惟依土地登記簿記載，67年間蔡憨、蔡誠輔均居住○○區○○路○○○號（原審卷二第247頁），即蔡憨、蔡誠輔住所與系爭建物（大寮路91號）相近，蔡憨、蔡誠輔既知悉系爭建物因風災受損狀況及後續之整修情形，則衡情常情，陳文桂若無經蔡憨同意修建，蔡憨等豈容建物進行修建，進而坐視被無權占用土地長達40年？從證人所證可知，蔡憨每日都會至系爭建物對面之田地巡視，身為長輩之蔡憨，見建物受損嚴重，體恤陳文桂災後修建所費不貲，暫緩向收取資金，日後再補齊，未悖常情，上訴人辯稱蔡憨同意陳文桂整修系爭建物，並延緩收取租金，堪信真實。又證人陳文上、蔡欽進、陳登崑雖曾為原審被告，且尚未與被上訴人達成和解，惟其等證述內容與證人陳銜瑁親身見聞之事實相符，並符事理，自可採信，不能因其等未來可能係被上訴人起訴之對象，而認所證虛偽。是而訟爭房屋固於66年間經颱風摧毀，惟既經當時基地出租人同意而整修如現狀，自應依變更後之狀態為斷。

㈡系爭建物於颱風過後當時，雖失其遮風避雨之功能，惟蔡憨既同意陳文桂重新搭蓋建物屋頂、補強整修牆壁，並暫緩收取租金，待日後再補齊未付之租金，揆諸前揭說明，渠等間基地之租賃關係，更改期限至新建物得使用期限為止。又蔡憨於68年1月4日將其土地之應有部分贈與被上訴人蔡誠輔、蔡義雄，蔡憨等人雖未再向陳文桂及上訴人收取租金，惟此僅涉及被上訴人得依租約向被上訴人請求給付租金，要與租約是否存否無涉，不能以蔡憨等嗣後未再收取颱風過後之租金，推認租賃雙方未有使租約繼續之合意。

㈢被上訴人另雖提出上訴人所簽署之84年10月10日切結書乙紙，據以主張蔡憨不可能同意陳文桂重建訟爭房屋，否則上訴人不可能簽署該切結書表示同意日後願配合拆除云云。查，

上訴人不爭執形式上真正之上該切結書記載：上訴人經蔡誠輔同意，於其所有座○○○鄉○○段○○○○○ ○號改建原有鐵皮造房屋，上訴人同意日後配合蔡誠輔處理土地時拆除該屋，不得要求任何賠償等語（原審卷三第220 頁）。據上訴人抗陳：其係承諾日後同意拆除切結書所載之鐵皮屋，並非同意拆除訟爭建物，二者不同，訟爭建物所在之基地租賃契約關係繼續存在等語。經查，據證人陳文上證稱：系爭建物是磚瓦屋頂、磚造牆壁，沒有鐵皮（原審卷四第85頁）；陳登崑證稱：賽洛瑪颱風之後陳文桂有以磚塊重建，一直持續到現在，系爭房屋是磚瓦構造（原審卷四第87頁）；蔡欽進證稱：當時改建後房屋都沒有鐵皮，之前也都不是鐵皮，系爭建物一開始是紅磚瓦建造，修理後也是紅磚瓦，兩造在講的鐵皮屋是在前面一點的地方，沒有門牌，與系爭建物沒有相連，中間還隔了一間上寮路90號房屋（原審卷四第53頁），佐以系爭建物房屋稅自79年7 月起課，構造為「木石磚造（磚石造）」，有房屋稅籍證明書可稽（原審卷一第44頁），及上訴人提出108 年之現況照片，系爭建物仍維持磚瓦結構，是另一未編門牌之三合院主廳右邊未編門牌之房屋，才是鐵皮屋材質，此亦據證人陳銜瑁結證明確（原審卷四第96至114 頁、本院卷第107 頁），即系爭建物向來皆屬磚瓦建築，未曾更易材質為鐵皮，則被上訴人既自承蔡誠輔、蔡義雄都住在系爭建物附近，於上訴人70幾年間嫁給陳丁進時就知道上訴人占用系爭土地（原審卷四第51、184 頁），衡情對系爭建物現況，自難諉為不知，是而被上訴人辯稱蔡誠輔因不了解房屋結構，而將系爭建物誤為鐵皮屋材質，自屬無稽。雖被上訴人再稱：蔡誠輔為了日後土地整體利用、開發，斷無可能只要求上訴人拆除鐵皮屋，故切結書應係要求拆除鐵皮屋及系爭建物，而統稱記載為「座○○○鄉○○段○○○○○○號改建原有鐵皮造房屋」，可見蔡憨並未同意上訴人之前手陳文桂重建系爭建物云云。然兩造倘係約定拆除系爭建物，衡情當係記載建物門牌地址即可特定標的，而非籠統以

房屋建材為約定，系爭建物為磚瓦材質，與切結書所指之鐵皮屋為不同（前者為原審卷四第107頁鉛筆圈選處，後者為藍色原子筆圈選處），切結書既明確記載「鐵皮造房屋…拆除該屋」，而該鐵皮屋與系爭房屋又非接連一起（中間尚有90年房屋）自不能認切結書所指標的包含系爭建物在內。況，上訴人既於84年改建鐵皮屋時，被上訴人蔡誠輔立即出面阻止，並要求出具書面切結擔保後方同意改建，對照在此之前，系爭建物自風災後繼續占用土地，迄至上訴人簽立切結書，18年間上訴人皆無異議，由被上訴人對系爭建物、鐵皮屋異其處理方式，亦足證系爭建物風災後之整修當有經過蔡憨同意。是兩造間之租地建屋契約仍然存在，上訴人就建物有繼續使用土地之正當權源，被上訴人主張依民法第767條請求上訴人拆屋還地，自屬無據。

㈣綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條之規定，訴請上訴人應將占用土地之系爭建物拆除，將占用之土地返還，不應准許。原審判命上訴人拆屋還地，並為假執行宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。又除上載判斷外，兩造其餘之攻擊、防禦及所提資料，均不影響判決結果，爰不一一載敘，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

民事第二庭

審判長法官　黃國川

法　　官　李怡諄

法　　官　許明進

以上正本證明與原本無異。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　林昭吟