臺灣高雄地方法院民事判決

106年度訴字第762號

原　　告　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　朱家顯
原　　告　蔡誠輔
　　蔡義雄
上三人共同
訴訟代理人　張介鈞律師
被　　告　王蕙薰
訴訟代理人　林威谷律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院民國108 年4 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段八八六、八八六之一、八八七、八八七之一、八八八、八八八之一地號土地上如附圖標示八八六⑴面積四一點八四平方公尺、八八六之一⑴面積六點三五平方公尺、八八七⑴面積六點一平方公尺、八八七之一⑴面積三九點五六平方公尺、八八八⑴面積七點二五平方公尺、八八八之一⑴面積0點一一平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾柒萬壹仟壹佰元為被告預供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾壹萬參仟參佰壹拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落高雄市○○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）之共有人。被告現為系爭土地上門牌號碼為高雄市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭建物）之事實上處分權人，縱使原告蔡誠輔、蔡義雄祖父即訴外人蔡憨與陳家人曾具有租用基地建築房屋契約存在，該契約亦因系爭建物於民國

66年賽洛瑪颱風後毀損而終止，此後無成立任何法律關係，若認有無償之使用借貸契約存在，原告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日函請被告騰空返還系爭土地，已有終止使用借貸法律關係之意，且至遲於本件起訴狀繕本送達時，已為終止使用借貸契約之意思表示，被告確實無權占有系爭土地且占用面積如附圖所示。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖標示886⑴面積41.84平方公尺、886-1⑴面積6.35平方公尺、887⑴面積6.1平方公尺、887-1⑴面積39.56平方公尺、888⑴面積7.25平方公尺、888-1⑴面積0.11平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地返還原告及其他全體共有人；㈡願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：被告為訴外人陳丁進之配偶，陳丁進之曾曾祖父即訴外人陳紅毛之母親於日據時期改嫁予蔡憨之父親，蔡憨父親於死亡前將系爭土地分配給陳紅毛繼承，之後陳姓一家即在系爭土地上居住生活。系爭建物為陳丁進祖父即訴外人陳闊嘴於20年所建之未保存登記建物，於35年實施土地總登記時，蔡誠輔之父親即訴外人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，將系爭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即成立不定期之基地租賃契約，其後並由蔡川逞及蔡誠輔按時向陳闊嘴及其子即訴外人陳文桂（即陳丁進之父親）收取租金。又陳文桂原居住於系爭建物，於40年9月15日陳闊嘴將系爭建物之事實上處分權移轉予陳文桂，此時基地租賃契約乃存於蔡憨與陳文桂間。66年賽洛瑪颱風（下稱系爭颱風）過後，系爭建物滿目瘡痍，無法遮蔽風雨，陳文桂就系爭建物進行重新修建，蔡憨及蔡川逞對陳文桂重新修建之行為亦同意之，並向當地租地之村民表示因村民受災嚴重，故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日將其所有系爭

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。被告於70年嫁給陳丁進後即居住於系爭建物，陳丁進於74年3月因公殉職後，即由被告負起照顧陳家一家老小之責，陳文桂為感念被告對陳家之付出，於80年間將系爭建物之事實上處分權讓與被告，其後系爭建物水電費及房屋修繕之費用均由被告支出。則於陳文桂將系爭建物事實上處分權讓與被告時，該基地租賃契約對於受讓人即被告仍繼續存在。蔡憨於68年1月4日將系爭土地之應有部分贈與蔡誠輔、蔡義雄，106年1月16日蔡誠輔將其所有系爭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、台銀公司自難諉為不知，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，至少也有成立未定期限之使用借貸契約，且其使用目的尚未完畢，故被告占有系爭土地自屬有權占有等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告為系爭土地之共有人。

㈡被告現為系爭建物之事實上處分權人，占有面積如附圖所示。

㈢系爭建物之納稅義務人為陳文桂。

㈣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。

㈤蔡誠輔、蔡義雄所有之系爭土地應有部分各96分之33，係經蔡憨於68年1月4日贈與。

㈥台銀公司所有之系爭土地之應有部分，係於106年1月間向蔡誠輔購買取得。

㈦被告因陳文桂於80年間之贈與而取得系爭建物之事實上處分權。

㈧蔡憨與陳家人間就系爭建物於系爭颱風發生之前曾有租地建屋的法律關係。

四、本院得心證之理由：

原告起訴主張為系爭土地共有人，被告未經原告之同意無權占有系爭土地，爰依民法第767 條第1 項前段、中段及第821 條規定，請求被告拆除如附圖所示占用面積之系爭建物後，返還所占用土地予原告及其他全體共有人，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：被告就系爭建物有無占有使用系爭土地之權源？茲分述如下：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年台上字第863 號判決意旨參照）。又租用基地建築房屋契約，既以承租人有特定之房屋而使用其基地為目的，則縱屬不定期限之基地租賃，依契約之目的，探求當事人之真意，亦應解為租賃關係至該特定房屋不堪使用時消滅。所謂不堪使用之原因，除因房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗損毀壞外，尚包括因不可抗力所造成之自然毀壞，至不能為通常之使用之情形，否則在未明定租賃期限之租地建屋契約，出租人將永無收回之期，顯違雙方當事人租地建屋之原始目的而有失情理之平（最高法院95年度台上字第388 號、85年度台上字第790 號、87年度台上字第2475號判決意旨參照）。

㈡查被告因陳文桂於80年間之贈與而取得系爭建物之事實上處分權，且蔡憨與陳家人（即被告配偶一家人）間就系爭建物於系爭颱風發生之前曾有租地建屋的法律關係等節，為兩造所不爭執。就此參以證人即系爭建物附近住戶（曾同為本件被告，嗣經原告撤回起訴）蔡欽進、陳文上於本院審理時均證稱：蔡憨有將土地出租給其等，陳文桂曾住在系爭建物，系爭颱風前蔡誠輔會向其等及陳文桂收取租金等詞（見院卷

四第52頁背面至第53頁背面、第85頁及其背面）。且依其等證述可知蔡誠輔替蔡憨開始收租金之時間約於49、50年間（見院卷四第54頁【證人蔡欽進證稱蔡誠輔約於其11、12歲時開始收租，而其為00年生，推算時間約於49、50年間】、第85頁背面、第86頁背面），並兼衡陳文桂戶籍謄本顯示其於41年9 月間已設籍在系爭建物一情（見院卷三第213 頁），堪認被告辯稱於系爭颱風前已取得系爭建物事實上處分權之陳文桂，就系爭建物與蔡憨間有成立租用系爭土地建築房屋契約之法律關係等詞為真。

㈢又證人蔡欽進於本院審理中證稱：系爭颱風後，系爭建物的屋頂、廚房都吹壞了，無法住人，因房子都被吹壞，蔡憨就說大家要修理房屋都沒有錢了，所以說不用收地租，房子修好後伊本來要給蔡誠輔地租，但蔡誠輔沒有來收地租，什麼原因伊不清楚，蔡誠輔也沒有再向姓陳的收地租等詞（見院卷四第52頁背面至第53頁背面）；證人陳文上於本院審理時亦證稱：系爭颱風後，系爭建物及那區大家房屋的屋頂都掀開了，系爭建物的門是木材材質也壞了，蔡憨看到伊等沒有錢修繕房屋，就說租金先不用收，等之後再收，之後就不了了之，蔡誠輔也沒有來收租金，後來陳文桂出錢修繕系爭建物屋頂等語（見院卷四第85頁及其背面、第87頁）；證人即曾為系爭建物附近住戶（曾同為本件被告，嗣經原告撤回起訴）陳登崑於本院審理時證述：系爭颱風之後系爭建物的屋頂掀開、牆壁有些損壞，蔡憨說房屋去修理要花錢，就沒有來收租金，也沒有跟陳文桂收租金，後來陳文桂有以磚塊重建系爭建物，一直持續到現在等詞（見院卷四第87頁背面至第88頁）。足見系爭建物於系爭颱風過後，已失其遮風避雨之功能，目前系爭建物係陳文桂於系爭颱風過後所重建，揆諸前揭說明，蔡憨與陳文桂間就系爭土地所成立之租地建屋契約縱屬不定期租賃契約，亦因系爭建物於系爭颱風過後不堪使用而終止。

㈣被告雖辯稱蔡憨有同意陳文桂重建系爭建物且雙方就重建後

之系爭建物仍成立租地建屋契約等詞，然上開證人均稱自系爭颱風後就無人向其等或陳文桂收租，被告亦自認未曾繳過租金一情（見院卷四第23頁背面），則若蔡憨於系爭颱風（66年7 月侵台）過後仍有將系爭土地出租予當時承租人陳文桂並收取租金之意，應無於颱風過後至68年1 月間將其所有系爭土地應有部分贈與蔡誠輔、蔡義雄前1 年餘之時間，均未曾向陳文桂表示欲收取租金之可能，更無迄今已持續40年餘無人向陳文桂及後來取得系爭建物事實上處分權之被告收取租金之可能。況於系爭颱風過後，蔡憨、蔡誠輔、蔡義雄未向陳文桂、被告收取租金之原因多端，並包含原告所主張蔡家人認為系爭建物已損壞而毋庸再收租之可能性（見院卷四第185 頁），是被告辯稱其就系爭建物與原告間有成立租地建屋契約之詞，已難採信。

㈤另被告辯稱其占有權源為使用借貸法律關係部分，經原告所否認，雖此為多年前所發生之事，然系爭建物重建後蔡憨與陳文桂是否就系爭土地成立使用借貸契約，乃另一法律關係之成立且屬利於被告之主張，被告自應就此主張盡一定程度之舉證責任。又單純之沉默除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示；本院審之系爭土地上除系爭建物外，尚有許多人建屋使用而經原告認定屬無權占有一節，有本院至現場履勘後所製成之勘驗筆錄1 份存卷可考（見院卷三第74至76頁），是本件不能排除蔡憨等人礙於系爭颱風前多年租地使用之情誼及於系爭土地上建屋居住者人數非少之故，未於系爭土地上居民甫遭受天災毀屋之際主張權利而強硬驅逐當時居民陳文桂等人或阻止渠等修建房屋之可能性，故難憑蔡憨、蔡誠輔、蔡義雄之單純沉默推論其等有默示同意陳文桂、被告有權無償使用系爭土地而成立使用借貸法律關係之意。上開證人固均證稱蔡憨當時有同意其等與陳文桂於系爭土地上重建房屋等詞，然上開證人原均為本件被告，且尚未與原告達成和解，其等未來確可能遭原告另行起訴主張權利而仍與原告有相當之對立性，

是其等此部分證述已難盡信。從而，陳文桂重建系爭建物後，是否有與蔡憨或蔡誠輔、蔡義雄等人就系爭土地成立使用借貸契約，已有疑問。退步言之，縱認蔡憨同意陳文桂重建系爭建物而就系爭建物所占用之系爭土地成立使用借貸契約，則因使用借貸與租賃性質有異，原則上使用借貸應無類推適用民法第425 條第1 項規定之餘地，而非契約當事人之蔡誠輔、蔡義雄縱使受蔡憨贈與而取得系爭土地應有部分，且台銀公司因買賣自蔡誠輔取得系爭土地應有部分，亦無庸受蔡憨與陳文桂間契約之拘束，被告更無以此主張有權占有之依據。

五、綜上所述，被告未能舉證證明其占用系爭土地具合法權源，原告依民法第767 條第1 項前段、中段及第821 條之規定，訴請被告應將占用系爭土地之系爭建物拆除後，將所占用之系爭土地返還予原告及其他全體共有人部分，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、兩造各陳明願供擔保，聲請假執行或免為假執行，核無不合，爰各酌定相當擔保金額後准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

民事第二庭　法　官　林明慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　林雅婷