

【裁判字號】100,台上,2268

【裁判日期】1001229

【裁判案由】拆屋還地

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第二二六八號

上訴人 陳雪

訴訟代理人 張富慶律師

藍慶道律師

被上訴人 林錦雀

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國一〇〇年五月十日台灣高等法院台南分院第二審判決（九十八年度重上字第八八號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落嘉義縣梅山鄉〇〇段三二五地號土地（下稱系爭土地）為伊與訴外人張凱翔、許文碩共有，上訴人所有建物即門牌號碼嘉義縣梅山鄉〇〇村〇〇路一五三號房屋（下稱系爭房屋）及種植盆栽占用系爭土地如第一審判決附圖（下稱附圖）所示A、B部分，面積依序為〇點〇一二四、〇點〇〇一七公頃，均無正當權源，而受有相當於租金之利益，致伊受損害，伊自得請求返還不當得利等情，爰依民法第七百六十七條、第一百七十九條之規定，求為命上訴人將附圖所示A、B部分地上物拆除或清除，交還該部分土地予伊及其他共有人，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付伊損害金新台幣（下同）二千三百九十八元之判決（另請求第一審共同被告黃義雄、陳盈材、陳謝東夏部分，分別經第一審、第二審判決被上訴人勝訴確定，不予贅述）。

上訴人則以：系爭房屋係系爭土地原所有權人祭祀公業林攀桂之管理人所建造，輾轉出售由伊取得，依民法第四百二十五條之一第一項規定，推定在房屋使用期間內有租賃關係；縱認系爭房屋非系爭土地原所有權人所建造，祭祀公業林攀桂既提供土地建屋，該公業派下員並未有反對之表示，該屋起造人基於合法權源而使用該土地，為系爭土地原所有權人及繼受人所明知，亦有民法第四百二十六條之一規定之適用或類推適用。且被上訴人購買系爭土地時，明知其上建有系爭房屋，分管該基地，並明知（或可得而知）伊基於債之關係占有系爭土地，仍購買該土地，其為本件之請求，顯以損害伊為主要目的，違反誠信原則，有權利濫用之情形等語，資為抗辯。

原審維持第一審所爲上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：被上訴人主張之事實，已據其提出土地登記簿謄本爲證，並有土地複丈成果圖可稽。上訴人雖以前揭情詞置辯，惟查，系爭土地爲被上訴人與張凱翔、許文碩共有，上訴人占有該土地位置、面積及建物構造詳如附圖所示A、B部分，業經第一審法院會同嘉義縣竹崎地政事務所人員至現場勘測明確，有勘驗筆錄及上開地政事務所檢送之複丈成果圖足憑，且爲上訴人所不爭執，而系爭土地於民國三十六年至九十六年間之所有權人均爲祭祀公業林攀桂，有系爭土地異動索引可證，足認系爭土地自登記之始，即屬祭祀公業林攀桂所有無訛。復據卷附之土地賣渡證書、系爭房屋買賣合約書、買賣契約書、所有權移轉契約書、證明書及系爭房屋稅籍資料等件所載，系爭房屋係訴外人許文祿於三十九年四月二十九日出售予訴外人吳耿燦，吳耿燦於六十九年二月二十一日贈與訴外人吳鳳，吳鳳於七十六年三月十二日出予售上訴人

，其占用基地部分係訴外人林任川於三十九年五月三日出售予吳耿燦，契約之特批條件附有將來祭祀公業解散分割後移轉所有權登記予買受人之條件，吳耿燦復於七十六年三月十二日轉讓予上訴人，則系爭房屋之最前手爲許文祿。上訴人又未能舉證證明系爭房屋原始係何人，於何時興建，其辯稱系爭房屋爲林任川所建云云，即不足採。再於三十六年至九十六年間系爭土地所有權人爲祭祀公業林攀桂，而系爭房屋之最前手爲許文祿，房屋及其占用基地於上述期間內非屬同一人所有，自無民法第四百二十五條之一第一項規定之適用。上訴人雖以許文祿與吳耿燦於三十九年間簽訂之房屋買賣合約中第二條約定：「殘代價肆仟伍佰元正限于乙方對敷地出租人林任川發交通知是否承買回答到著日起一星期內分交半額…」、第六條約定：「敷地承租權依照民國三十八年五月七日乙方與林任川所合約條件轉讓甲方租用…」爲由，辯稱系爭房屋對於系爭土地有不定期租賃權存在云云，惟上開買賣合約係許文祿與吳耿燦於三十九年四月二十九日簽訂，並非林任川與許文祿所訂定。且系爭土地之所有權人爲祭祀公業林攀桂，林任川並非該土地所有權人，自不得據此認爲該屋占用基地之合法權源。此外，上訴人復無法提出系爭房屋建築之初曾與土地所有權人祭祀公業林攀桂有租賃或使用借貸關係存在之任何憑據，即無民法第四百二十六條之一規定之適用或類推適用之餘地。又祭祀公業林攀桂之派下雖僅林和露及林娥二人，固有該公業派下員系統表可憑，惟公業派下員個人與祭祀公業林攀桂間，人格非屬同一，縱祭祀公業將來辦理解散後由派下員取得公業財產，派下員對祭祀公業在未解散之前，僅取得財產分配之期待權而已，與派下員有財產得自由處分之情形不同。且依卷附買賣契約所載

祭祀公業林攀桂派下員林任川（即林和露之父）將系爭房地（輾轉）出售與上訴人，於將來祭祀公業林攀桂解散後始辦理登記，縱如上訴人所稱彼等買賣契約得對祭祀公業林攀桂為主張，惟該公業之管理人林和露於九十六年間另將系爭土地售與訴外人陳勝哲，陳勝哲已完成過戶取得所有權，此有土地登記謄本可稽。系爭土地既非祭祀公業林攀桂所有，該公業派下員就系爭土地不得再為任何主張。況且陳勝哲向祭祀公業林攀桂之管理人林和露買受系爭房地，雙方曾因辦理所有權過戶發生糾紛，而經台灣嘉義地方法院九十五年度訴字第五六六號判決陳勝哲勝訴確定，有該判決正本足憑。此外，上訴人復未舉證證明被上訴人明知上情而故意買受系爭土地，自難認被上訴人行使權利，有違誠信原則。上訴人既未舉證證明占用系爭土地有正當權源，且系爭土地自三十六年至九十六年間所有權人為祭祀公業林攀桂，嗣後售予被上訴人之前手陳勝哲與張凱翔（應有部分各四分之一）、許文碩（應有部分二分之一）共有，陳勝哲再於九十六年三月二十八日將該應有部分四分之一出售予被上訴人；參以被上訴人前手陳勝哲之證詞，被上訴人買受系爭土地，係為圖得利益。被上訴人行使物上請求權，雖足使他人喪失利益，惟要非以損害他人為主要目的，亦難認其有權利濫用之情形。上訴人所有系爭房屋及種植盆栽既無權占用被上訴人所有系爭土地，被上訴人請求上訴人自九十八年二月十九日準備書狀送達翌日即同年月二十六日起至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。爰審酌系爭土地位於梅山鄉○○路市區，交通便利，人車往來頻繁，系爭房屋供陳盈材開設攝影店作商業使用等情，認上訴人應返還被上訴人相當為租金之不當得利，以按申報地價百分之十計算為適當。而系爭土地每平方公尺申報地價為八千一百六十五元，上訴人占用總面積為一四一平方公尺，被上訴人應有部分為四分之一，則上訴人每月應返還被上訴人不當得利為二千三百九十八元。綜上所述，被上訴人依民法第七百六十七條、第八百二十一條、第一百七十九條之規定，請求上訴人將如附圖所示A、B部分地上物拆除或清除，交還該部分土地予伊及其他共有人，暨自九十八年二月二十六日起至返還土地之日止，按月給付伊二千三百九十八元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃物契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，為民法第四百二十六條之一所明定，而台灣地區祭祀公業，關於其名下財產及派下員占用產業之緣由，輒因年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，涉有舉證困難之問題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第二百七十七條但書規定，主張以證明度減低之方式，減輕其舉證

責任。苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明。查卷附台灣光復初期舊土地登記簿謄本於三十六年五月十五日登記系爭土地之所有權人係「林攀桂」，管理人為林任川（見一審卷第一三一頁），而系爭土地於三十六年至九十六年間之所有權人均為祭祀公業林攀桂，系爭房屋最前手為許文祿，許文祿於三十九年四月二十九日出售予吳耿燦，吳耿燦於六十九年二月二十一日贈與吳鳳，吳鳳於七十六年三月十二日再出售予上訴人，其占用基地（即系爭土地）由林任川於三十九年五月三日出售予吳耿燦，吳耿燦於七十六年三月十二日轉讓予上訴人，既為原審確定之事實，且上訴人提出之系爭土地原所有權人祭祀公業林攀桂之管理人林任川於三十九年五月三日將該土地出售予吳耿燦，雙方簽訂之賣渡證書載明：「…三、前列買賣地上現有之建物店舖於賣渡人（指公業管理人林任川）甘願放棄承買權，任聽買主（指吳耿燦）處分改選或他讓之事。」，並由許文祿簽章列為立會人（見一審卷第六九頁、第七三頁）；以及出賣人許文祿與買受人吳耿燦於三十九年四月二十九日簽訂之房屋買賣合約字第二條約定：「…殘代價肆仟伍佰元正限于乙方（指出賣人）對敷地出租人林任川發文通知是否承買回答到著日起一星期內分交半額，…」、第六條約定：「敷地承租權依照民國三十八年五月七日乙方（指出賣人）與林任川所合約條件轉讓甲方（指買受人）租用…」等語（見一審卷第七四頁、第七五頁、第七七頁），則系爭房屋占用系爭土地，歷經多年，如該土地原所有權人祭祀公業林攀桂之管理人或派下員從未予干涉、行使權利，該屋最前手許文祿與該公業之管理人林任川間是否有租用基地建屋關係存在？有待原審再進一步詳為調查之必要。倘許文祿租用基地建屋，嗣上訴人輾轉受讓該屋占用系爭土地，能否謂其無權占用而有不當得利之情形？尤非無推求之餘地。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 十 二 月 二 十 九 日  
最高法院民事第三庭

審判長法官 劉 延 村  
法官 許 澍 林  
法官 黃 秀 得  
法官 鄭 雅 萍  
法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官  
中 華 民 國 一〇一 年 一 月 十 日  
v