

遮掩版

1 裁判憲法審查聲請書

2 聲請人 詹正為

3

4 代理人 張淵森律師 洛誠法律事務所

5 設

6

7 ⑤聲請線上查詢案件進度：

8 為聲請裁判憲法審查事，爰提出聲請書如下：

9 聲明

10 臺灣高等法院臺中分院 107 年度上字第 300 號，違憲，應廢棄發回管轄法
11 院。

12 事實及理由

13 壹、歷審判決

14 一、臺灣苗栗地方法院 106 年度訴字第 175 號民事判決（附件 1）。

15 二、臺灣高等法院臺中分院 107 年度上字第 300 號民事判決（附件 2）。

16 三、最高法院 111 年度台上字第 687 號民事裁定（附件 3，程序判決，民國
17 111 年 3 月 2 日宣判）。

18

19 貳、聲請標的

20 臺灣高等法院臺中分院 107 年度上字第 300 號民事判決。

21

22 參、案情摘要

23 一、苗栗縣 土地（下合稱系爭土地，重測前為

24 苗栗縣 地號）於日治時期昭和 18

25 年 7 月 14 日為詹元初所有，嗣詹元初於民國 61 年 8 月 18 日以贈與為

26 名義登記與詹文正及詹清麗各二分之一。詹清麗於 105 年 8 月 2 日以

27 信託為原因登記與聲請人，林金玉則於 106 年 3 月 29 日以分割繼承為

1 原因取得系爭土地二分之一。

2 二、相對人陳明光、陳明貴答辯稱其父陳辰發早年受僱擔任雜工，向詹文正
3 之父詹三才及詹清麗之父詹韶光租用土地建屋（見附件 4 相對人 106
4 年 4 月 5 日民事答辯狀（一）第 1 頁），於 61 年間建造完成 A 建物，
5 相對人又稱由陳明光在 65 年間得詹文正及詹清麗之同意而建造 B 建物
6 （見附件 5 相對人 107 年 6 月 8 日民事答辯狀，以下合稱系爭房屋）。
7 均為聲請人所否認。

8 三、相對人之建物 A、建物 B、廣場 C、菜園 D 部分占用系爭土地，聲請人
9 請求拆除及返還系爭土地（如附件 2 第二審判決書複丈成果圖，現場
10 照片如第一審判決書所附複丈成果圖¹）。

11

12 參、主要爭點

13 一、第二審判決將民法第 449 條第 3 項溯及既往適用

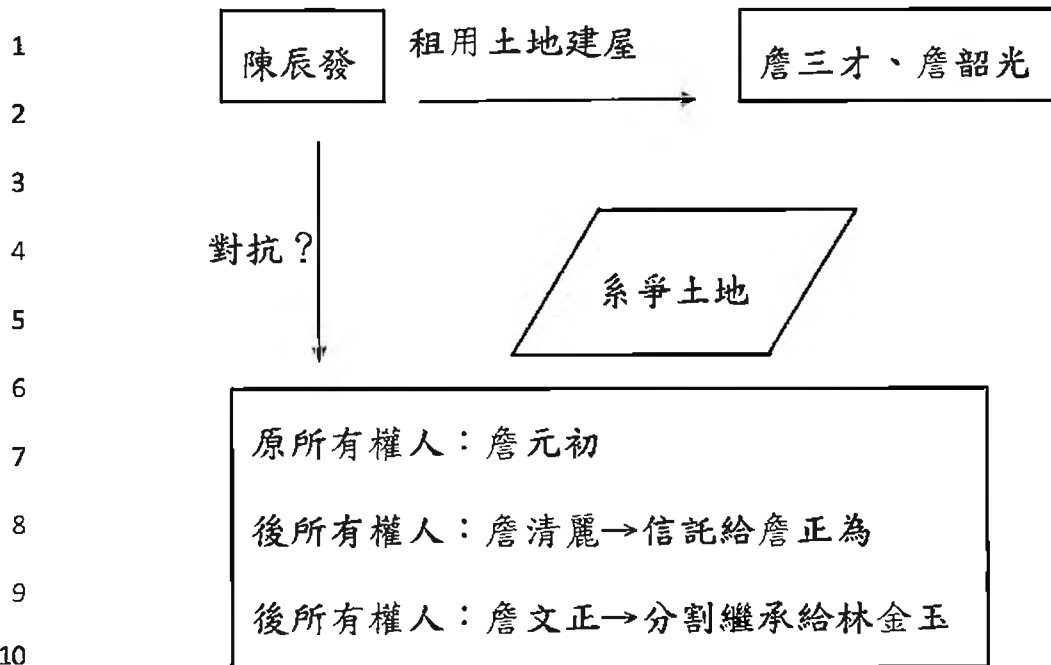
14 本案第二審判決認定陳辰發與詹三才及詹韶光之租賃契約是在 61 年之
15 前即訂立，且引用民法第 449 條第 3 項，認為租用基地建築房屋者，不
16 適用同條第 1 項 20 年期限之限制。惟民法第 449 條第 3 項無溯及既往
17 之適用，第二審判決將民法第 449 條第 3 項規定溯及既往適用，將原已
18 終止之租賃契約起死回生（詳後述），致聲請人無法請求返還土地，業
19 已侵害聲請人依憲法第 15 條保障之財產權。

20 二、第二審判決違反債權契約相對性之民法基本原則

21 第二審判決肯認陳辰發係向詹三才、詹韶光租用系爭土地。並非認定陳
22 辰發向詹元初或詹文正或詹清麗租用系爭土地。而詹三才及詹韶光並
23 非系爭土地所有權人，並無出租之權能²。第二審法院竟認為陳辰發向詹
24 三才、詹韶光租用系爭土地，可據以對抗詹文正或詹清麗，違反債權契
25 約相對性之民法基本原則，侵害聲請人依憲法第 15 條保障之財產權。

¹ 聲請人為求第一審判決書之複丈成果圖照片清晰，故提供彩色版，上有系爭房屋照片。

² 詹元初、詹三才、詹韶光為兄弟。詹正為之父為詹元初。詹文正之父為詹三才，詹文正之配偶為林金玉。詹清麗之父為詹韶光。



12 三、第二審判決就重要爭點未說明不採之理由侵害聽審權中之附具理由義
13 務

14 (一)相對人主張係由相對人陳明光於65年間向詹文正及詹清麗改訂租賃契
15 約，經其許可而建築B建物，惟經聲請人所否認。相對人亦未提出任何
16 佐證。縱然法院認為相對人就A建物有權占有，亦不能推認陳明貴有
17 經聲請人同意建築B建物。第二審法院對此重要爭點，完全迴避不予
18 說明，僅稱「是綜核被上訴人所提上開證據，應認詹文正、詹清麗及其
19 等父執輩等人於63、65、66、68年收取租金時，衡情當已知悉系爭土
20 地上先後已建有如附圖編號A、B所示房屋修繕前之建物存在」。惟縱
21 然詹文正、詹清麗知悉65年所蓋之B建物，亦不能推論詹文正、詹清
22 麗有同意建築B建物。第二審判決對此重要爭點未置一詞，違反其附
23 具理由義務。

24 (二)相對人自承在98年將A建物之木造屋頂修建為鋼造屋頂，聲請人主張
25 相對人未經聲請人同意，擅自變更材質，顯係A建物已不堪使用。法院
26 明知A建物的屋頂有經過修建，第二審判決卻僅稱「被上訴人因繼承

取得占有使用之事實上處分權，並無系爭房屋已達到不堪使用目的之證據」，對於財團法人苗栗縣建築師公會鑑定意見所稱「確認有原木構造屋頂拆除改為鋼構造屋頂…原木構造屋頂變更為鋼構屋頂即屬修建行為³」視而不見，未說明不採之理由，違反其附具理由義務。

(三)聲請人主張相對人於第一審所提「建物敷地租金收據」上之詹清麗印文非真正，並提出張雲芝鑑定人之鑑定意見，認為詹清麗於新竹市東戶戶政事務所之印鑑卡彩色影本，與相對人於第一審所提「建物敷地租金收據」之詹清麗印文之紋線有差異，並聲請第二審法院調取新竹市東區戶政事務所調取詹清麗之印鑑證明原本，併同相對人於第一審所提「建物敷地租金收據」，送內政部警政署刑事警察局鑑定。惟第二審法院僅稱「至上訴人於本院請求向新竹市東區戶政事務所調取詹清麗 81 年 11 月 23 日之印鑑證明原件，併同被上訴人所提之建物敷地租金繳納收據原本，送內政部警政署刑事警察局鑑定該建物敷地租金繳納收據原本上之詹清麗印文是否為真正…本院認尚無必要，併予說明。」，完全未交代兩印文是否相似或相同，亦未就聲請人提出之鑑定意見說明不採之理由，違反其附具理由義務。

(四)綜上，第二審判決侵害聲請人依憲法第 16 條保障之訴訟權。

伍、涉及之基本權

一、憲法第 15 條之財產權。

二、憲法第 16 條之訴訟權。

陸、第二審判決違反法不溯及既往原則

一、法治國原則為憲法之基本原則，首重人民權利之維護、法秩序之安定及

³ 建築法第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：

一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。

二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。

三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。

四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」

1 信賴保護原則之遵守。因此，法律一旦發生變動，除法律有溯及適用之
2 特別規定者外，原則上係自法律公布生效日起，向將來發生效力（釋字
3 第 574 號及第 629 號解釋參照）。新訂之法規，如涉及限制或剝奪人民
4 權利，或增加法律上之義務，原則上不得適用於該法規生效前業已終結
5 之事實或法律關係，是謂法律不溯及既往原則（釋字第 620 號、第 717
6 號、第 781 號、第 782 號及第 783 號解釋參照）。

7 二、民法第 449 條第 3 項於 88 年 4 月 2 日新增，同年 4 月 21 日公布，其規
8 定：「租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。」亦即不受租賃契
9 約 20 年期限之限制。民法債編施行法就民法第 449 條第 3 項，未為溯
10 及既往之規定，故回到民法債編施行法第 1 條：「民法債編施行前發生
11 之債，除本施行法有特別規定外，不適用民法債編之規定；其在修正施
12 行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。
13 」之規定，即若在民法 449 條第 3 項修正施行前成立之不定期租賃契
14 約，不適用修正施行後之規定。

15 三、最高法院 30 年渝上字第 311 號判例謂：「土地之租賃契約，以承租人
16 自行建築房屋而使用之為其目的者，非有相當之期限不能達其目的，故
17 當事人雖未明定租賃之期限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解
18 為定有租至房屋不堪使用為止之期限，惟受民法第 449 條第 1 項之限
19 制而已。」依此判例，若基地租約自成立時起，已超過 20 年，縱然房
20 屋尚堪使用，租約亦因 20 年期限屆滿而消滅⁴。第二審法院認定本案租
21 賃契約係自 61 年前即存在，理應受民法第 449 條第 1 項 20 年期限之
22 限制，最遲至 81 年租賃契約即消滅，縱有民法第 451 條「租賃期限屆
23 滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者
24 ，視為以不定期限繼續契約。」之適用，至相對人於 98 年將 A 建物的
25 木造屋頂修建為鋼造屋頂時，即已不堪使用而生契約終止之效力。相對

⁴ 詹森林，未定期限基地租賃契約之消滅—最高法院三〇年渝上字第三一一號判例、九〇年第四次民事庭會議決議及五一年台上字第二九八七號判例之研究，台灣本土法學，第 98 期，2007 年 9 月，第 55 頁。附件 10

人實已無合法占有之權源，聲請人起訴請求返還系爭土地，即應為有理由之判決。

四、然而第二審判決認為「本件為租地建屋契約，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，應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。而現代建築技術發達，房屋之使用期限一般超過 20 年，如租賃雙方於租期滿 20 年時未達更新契約之合致，契約即行消滅，對承租人之保障欠週，且有礙社會經濟利益，故 88 年 4 月 21 日公布修正增訂民法第 449 條第 3 項之規定，使租用基地建築房屋者，不適用同條第 1 項之 20 年租賃期限。是本件被上訴人之父陳辰發及被上訴人陳明光當初租地建屋及續建時之出租人詹文正、詹清麗及其父執輩即訴外人詹三才、詹韶光等既未定書面契約，顯係未定期限之租賃，應視為不定期租賃契約，租期應至房屋不堪使用時為止。」（附件 2 第二審判決書第 13 頁第 14 至 26 行），顯已將民法第 449 條第 3 項溯及既往適用於本案 61 年之前所定之不定期租賃契約，已違反法律不溯及既往原則。第二審判決因此駁回原告之訴，判決顯然違憲。

柒、第二審判決違反債權相對性原則而將之物權化

一、債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，債務人的義務與債權人的權利是同一給付關係的兩面，此為債權的相對性，與物權所具得對抗一般不特定人的絕對性不同。基於債權相對性，債權人僅能向債務人請求給付⁵。

二、相對人主張系爭土地係其父陳辰發向詹文正之父詹三才，及詹清麗之父詹韶光租用土地建屋（見附件 2 第二審判決書第 5 頁第 13 至 15 行、附件 4 相對人 106 年 4 月 5 日民事答辯狀（一）第 1 頁）。第二審判決認為「足認被上訴人抗辯其父即訴外人陳辰發曾向上訴人（含受告知

⁵ 王澤鑑，債法原理第一冊，199 年 10 月，自版，第 10 至 11 頁。

1 訴訟人)及詹文正、詹清麗之父執輩即訴外人詹三才、詹韶光等租用系
2 爭土地建屋(指如附圖編號A所示房屋修繕前之建物),尚非屬無據。
3 然第二審判決又認定系爭土地本為詹元初所有,於61年8月18日
4 以贈與為原因移轉登記與詹文正及詹清麗各二分之一(見附件2第二審
5 判決書第11頁第16至19行)。既然第二審判決肯認陳辰發係向詹三
6 才、詹韶光租用系爭土地,並非陳辰發向詹元初或詹文正或詹清麗租
7 用系爭土地,而詹三才及詹韶光並非系爭土地所有權人,並無出租之權
8 能。第二審法院竟認為陳辰發係向詹三才、詹韶光租用系爭土地,故相
9 對人非無權占有,顯然認為陳辰發向詹三才、詹韶光租用系爭土地,可
10 據以對抗詹文正或詹清麗,違反債權契約相對化之民法基本原則,而
11 侵害聲請人之財產權。

12 13 捌、第二審判決違反聽審權

14 一、憲法第16條規定,人民有請願、訴願及訴訟之權。所謂訴訟權,乃人
15 民司法上之受益權,即人民於其權利受侵害時,依法享有向法院提起適
16 時審判之請求權,且包含聽審、公正程序、公開審判請求權及程序上之
17 平等權等(釋字第482號解釋參照),指明聽審權係憲法第16條保障
18 之訴訟權之範圍。

19 二、聽審請求權的內涵包含知悉權及陳述權外,尚包含當事人之陳述有被法
20 院審酌之權利,亦即法院負有審酌當事人陳述之義務。法院的審酌義務
21 之履行,包含對當事人陳述內容之知悉,再者是對當事人陳述予以評價
22 審酌。若判決中以「本件事實已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法,已不
23 足動搖本院心證,爰不逐一論列」云云,是否符合審酌義務,恐有可質
24 疑之處。若判決中未交代其審酌當事人陳述內容之過程,則當事人對於
25 法院是否知悉及審酌其陳述,將存在疑問,因而判決附具理由,乃法治
26 司司法權行使之基本要求。德國聯邦憲法法院認為合法聽審權不能推
27 論法院須被要求就當事人所有重要與不重要的陳述均逐一論列,僅在

1 自判決總體觀察可確定法院完全未獲悉當事人陳述或明顯未加以審酌
2 時，認為法院違反合法聽審⁶。又民事訴訟法第 222 條規定：「(第 1 項
3)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判
4 斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限。(第 4 項)得心證之理由，
5 應記明於判決。」亦規定判決應記載得心證之理由。

6 三、第二審判決侵害聽審權：

7 (一)第二審判決未說明 B 建物之合法權源

8 相對人之 AB 建物占用系爭土地，如第二審判決之土地複丈成果圖所示
9 。相對人主張係由陳明光於 65 年間向詹文正及詹清麗改訂租賃契約，
10 經其許可而建築 B 建物(見附件 5 相對人 107 年 6 月 8 日民事答辯狀第
11 1 頁)，惟經聲請人所否認。相對人亦未提出任何佐證。縱然法院認為相
12 對人對 A 建物有權占有，亦不能推認陳明光有經聲請人同意建築 B 建物
13 。第二審法院對此重要爭點，完全迴避不予說明，僅稱「是綜核被上訴
14 人所提上開證據，應認詹文正、詹清麗及其等父執輩等人於 63、65、66
15 、68 年收取租金時，衡情當已知悉系爭土地上先後已建有如附圖編號 A
16 、B 所示房屋修繕前之建物存在」(見附件 2 第二審判決書第 11 頁第 30
17 行至第 12 頁第 2 行)。惟縱然詹文正、詹清麗知悉 65 年所蓋之 B 建物
18 的存在，亦不能推論詹文正、詹清麗有同意建築 B 建物。第二審判決對
19 此重要爭點未置一詞，違反其附具理由義務。

20 (二)第二審判決未說明 A 建物是否不堪使用致契約終止

21 (1)「其租賃期間應至房屋不堪使用時為止。雖然租約於二十年屆滿後已依
22 民法第四百五十一條視為以不定期限繼續契約，亦應至房屋不堪使用
23 時消滅。上訴人之房屋既已破舊不堪使用，則其租賃契約已因消滅而不
24 存續，是以其請求被上訴人同意建築，自非正當。」(最高法院 85 年度
25 台上字第 2108 號民事判決)。房屋因不堪使用而致租賃契約消滅，該
26 租地建屋之租賃契約，並不因事後修建房屋得以繼續存在(最高法院 95

⁶ 姜世明，民事程序法之發展與憲法原則，2009 年 11 月，元照出版，第 82 頁

1 年度台上字第 388 號民事判決)。按租地建屋契約，係以承租人使用其
2 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
3 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
4 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
5 用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其
6 使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時
7 當事人之真意（最高法院 105 年度台上字第 1200 號民事判決）。租地
8 建屋契約，依交換當時所建系爭建物之原始結構通常使用判斷之，已因
9 自然老舊達不堪使用之程度，應認已符合土地法第 103 條第 1 款所謂
10 契約年限屆滿之規定，上訴人主張其得終止系爭契約，核與上述特別法
11 即土地法第 103 條第 1 款之規定相符（臺灣高等法院臺中分院 105 年
12 度上更(一)字第 11 號民事判決）。

13 (2)系爭房屋之 A 建物經社團法人苗栗縣建築師公會鑑定，認為係 61 年以
14 前建造完成，並「確認有原木構造屋頂拆除改為鋼構造屋頂…原木構造
15 屋頂變更為鋼構屋頂即屬修建行為…若將柱牆或屋頂部分移除則該建
16 物將無法使用亦不堪使用」（見附件 6 社團法人苗栗縣建築師公會鑑定
17 報告書第 3、4 頁）。所謂「修建」，係指建築物之基礎、樑柱、承重牆
18 壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。相對
19 人將系爭房屋原木構造屋頂「拆除」，改為鋼構造屋頂的修建行為，拆
20 除之行為已致房屋不堪使用。若承租人可以未經出租人同意而一再修
21 建，以增強房屋結構，則出租人之土地將永無收回之可能。相對人自承
22 於 98 年將房屋 A 建物更換材質翻修（見附件 7 相對人民事答辯狀（九
23 ）第 2 頁），第二審法院亦明知 A 建物之屋頂經過修建，聲請人也於審
24 判程序中主張相對人未經聲請人同意而擅自修建 A 建物，顯見 A 建物
25 已不堪使用（見附件 8 民事辯論意旨狀第 16 頁及民事辯論補充狀第 3
26 頁），第二審判決卻僅稱「被上訴人因繼承取得占有使用之事實上處分
27 權，並無系爭房屋已達到不堪使用目的之證據」（見附件 2 第二審判決

書第 13 頁第 26 至 27 頁)，對於財團法人苗栗縣建築師公會鑑定意見所稱「確認有原木構造屋頂拆除改為鋼構造屋頂…原木構造屋頂變更為鋼構屋頂即屬修建行為」視而不見，未說明對聲請人主張不採之理由，違反其附具理由義務。

(三)第二審判決對有利聲請人之鑑定書未交代不採之理由

聲請人主張相對人於第一審所提「建物敷地租金收據」上之詹清麗印文非真正，並提出張雲芝鑑定人之鑑定意見，認為詹清麗於新竹市東區戶政事務所之印鑑卡彩色影本，與相對人於第一審所提「建物敷地租金收據」之詹清麗印文之紋線有差異，並聲請第二審法院調取新竹市東區戶政事務所調取詹清麗之印鑑證明原本，併同相對人於第一審所提「建物敷地租金收據」，送內政部警政署刑事警察局鑑定（附件 9，民事上訴理由（九）狀暨聲請調查證據狀，含鑑定意見）。惟第二審判決僅稱「至上訴人於本院請求向新竹市東區戶政事務所調取詹清麗 81 年 11 月 23 日之印鑑證明原件，併同被上訴人所提之建物敷地租金繳納收據原本，送內政部警政署刑事警察局鑑定該建物敷地租金繳納收據原本上之詹清麗印文是否為真正…本院認尚無必要，併予說明」（附件 2 第二審判決書第 14 頁第 24 至 30 行），完全未交代兩印文是否相似或相同，亦未就聲請人提出之鑑定意見說明不採之理由，違反其附具理由義務。

(四)綜上，第二審判決侵害聲請人依憲法第 16 條保障之訴訟權。

玖、結論

第二審判決違反法不溯及既往原則、債權契約相對性原則及聽審權之判決附具理由義務，侵害聲請人依憲法第 15 條保障財產權及第 16 條保障之訴訟權。聲請人的系爭土地雖非國家大事，但也是聲請人的身家財產。第二審判決無視法律基本原則，違反法不溯及既往原則、債權契約相對性原則，亦刻意在判決中對聲請人之主張及聲請調查證據不予記載，

迴避說明理由之義務⁷，若此類違法違憲情狀均可容忍，則未來法官均可無視判決附具理由之義務，則法治國原則安在？第二審判決既有上開違憲之處，請大法官宣告其違憲，廢棄發回管轄法院，以維公平正義。

此致

憲法法庭 公鑒

中華民國 111 年 6 月 16 日

具狀人：詹正為

撰狀人：張淵森律師

附件：委任狀正本。

附件 1：臺灣苗栗地方法院 106 年度訴字第 175 號民事判決。

附件 2：臺灣高等法院臺中分院 107 年度上字第 300 號民事判決。

附件 3：最高法院 111 年度台上字第 687 號民事裁定。

附件 4：相對人 106 年 4 月 5 日民事答辯狀（一）。

附件 5：相對人 107 年 6 月 8 日民事答辯狀。

附件 6：社團法人苗栗縣建築師公會鑑定報告書。

附件 7：相對人民事答辯狀（九）。

附件 8：民事辯論意旨狀及民事辯論補充狀。

附件 9：民事上訴理由（九）狀暨聲請調查證據狀。

附件 10：參考文獻：詹森林，未定期限基地租賃契約之消滅—最高法院三

○年渝上字第三一一號判例、九○年第四次民事庭會議決議及五

一年台上字第二九八七號判例之研究，台灣本土法學，第 98 期，

2007 年 9 月。

附件 11：本案書狀。

⁷ 於附件 11 檢附本案雙方之所有書狀供參。

裁判字號：臺灣苗栗地方法院 106 年訴字第 175 號民事判決

裁判日期：民國 107 年 03 月 19 日

裁判案由：排除侵害等

臺灣苗栗地方法院民事判決

106年度訴字第175號

原告 詹正為

訴訟代理人 曾肇昌律師

被告 陳明貴

兼訴訟代理

人 陳明光

受告知訴訟

人 林金玉

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於107 年3 月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○ ○○○○○○○○號土地（下

合稱系爭土地），係訴外人詹文正（按詹文正逝世後，由受告知訴訟人林金玉繼承）、詹清麗所共有，應有部分各2 分之1。因訴外人詹清麗長居國外，就系爭土地之管理及維護上多有不便，為有效管理及維護共有財產之利益，乃於民國105 年7 月25日將系爭土地及其他共有土地均信託予原告，並辦妥信託登記在案。原告自得本於為訴外人詹清麗之利益，行使管理信託財產之權利，以所有權人之地位提起本件訴訟。被告未經共有人及原告之同意，亦無任何合法權源，竟無權占有系爭土地，並在其上搭蓋房屋、花圃、菜園等地上物，作為居住、種花、種菜、置放汽、機車等使用，為此，依民法第767 條之規定，訴請被告拆除系爭土地上之房屋，返還系爭土地；並依民法第179 條、第184 條、第126 條、最高法院61年台上字第1695號判例意旨、土地法第105 條規定，請求被告給付依系爭土地申報地價計算5 年及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至拆除房屋返還系爭土地之日止按月之損害金。茲以系爭土地101 年度申報地價均為每平方公尺新臺幣（下同）672 元、102 年度至104 年度申報地價均為每平方公尺752 元、105 年度及106 年度申報地價均為每平方公尺960 元，被告占用面積共計448 平方公尺，按年息百分之5，原告應有部分為2 分之1 為計算，5 年損害金為43,546元，每

月損害金為896 元等語。

(二) 並聲明：

1. 被告等應將坐落原告信託共有苗栗縣○○鄉○○○段○○○
○○○ ○號土地上如附圖即興成測量有限公司106 年6 月27
日測繪圖A1部分所示，面積125.53平方公尺之房屋拆除，
連同如附圖A3部分所示，面積122.55平方公尺之廣場，及
如附圖C2部分所示，面積18.04 平方公尺之菜園一併返還
土地予原告及其他共有人。
2. 被告等應將原告信託共有苗栗縣○○鄉○○○段○○○
○○○ ○號土地上如附圖A2部分所示，面積43.05 平方公尺之房
屋及如附圖B1部分所示，面積3.42平方公尺之鐵皮房屋拆
除，連同如附圖C1部分所示，面積104.13平方公尺之菜園
一併返還土地予原告及其他共有人。
3. 被告等應連帶給付原告43,546元及自起訴狀繕本送達被告
之翌日起至拆除地上物返還土地之日止，按月給付896 元
。
4. 原告願供擔保，請准為假執行。

二、被告答辯：

本件原告起訴主張其共有之系爭土地，係原土地所有人於民國75年間自183-9 地號，面積二公頃多之農牧用地分割而來。該土地未分割之前，被告之父即訴外人陳辰發（已於63年8 月15日逝世）早年因曾受僱於原告之父執輩為雜工，而與鄰居多人先後分別向原告之父執輩即訴外人詹三財、詹韶光等租用土地建屋，訴外人陳辰發當時承租共117 坪之土地以供建屋及種菜用，並於61年間即建造完成原告所提照片所示左側之舊式磚造房屋（未辦保存登記）。復因當時雙方只以口頭約定租地位置、面積及租金數額，並未書立書面合約書，租金則每年固定由出租人家族派代表於農曆過年及元宵節過後之客家習俗掃墓時，挨家挨戶收取，雙方應為不定期租地建屋契約關係，租金債務則屬債權人往取債務；訴外人詹文正、詹清麗其後受贈取得系爭土地，自應繼受系爭土地之租約等語。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張系爭土地為訴外人詹清麗與詹文正共有，應有部分各2 分之1，訴外人詹清麗於105 年8 月2 日將其應有部分信託與原告所有，訴外人詹文正之應有部分2 分之1 於106 年3 月29日以分割繼承為由移轉登記予受告知訴訟人林金玉所有；又被告共有之房屋及菜園等占用系爭土地等情，有土地登記謄本（見本院卷第25至31頁、187 至189 頁）、附圖即興成測量有限公司106 年6 月27日測繪圖（見本院卷第14 9 頁）、現場照片（見本院卷第33至39頁）等在卷可稽，復為被告所不爭執（見本院卷第237 頁106 年10月13日言詞辯論筆錄），堪信為真實。原告請求被告拆除系爭土地上之房

屋、返還土地，及請求給付因無權占有所有生之不當得利或侵權行為賠償金；被告則抗辯稱兩造間存在租賃關係，其為有權占有。是本件之爭點為：兩造間是否存在租賃關係？原告以被告無權占有為由，請求被告拆屋還地及給付不當得利或侵權行為賠償金，有無理由？茲審認如下：

- (一) 被告主張系爭土地於民國61年前即由其父即訴外人陳辰發向當時地主承租承租共117 坪之土地以供建屋及種菜用，並於61年間即建造系爭土地上之房屋，當時租賃雙方只以口頭約定租地位置、面積及租金數額，並未書立書面合約書，租金則每年固定由出租人家族派代表於農曆過年及元宵節過後之客家習俗掃墓時，挨家挨戶收取，雙方應為不定期租地建屋契約關係，租金債務則屬債權人往取債務等語，並提出①63年12月建物敷地租金繳納收據：其上使用人欄空白，記載使用面積117 坪，期別63年度，金額351 元，具領人欄打印詹清麗與詹文正二人，其上蓋用詹韶光之印章，並寫一代字（見本院卷第211 頁）；②65年12月建物敷地租金繳納收據：其上記載使用人陳明光，使用面積117 坪，期別65年度，金額702 元，具領人欄打印詹清麗與詹文正二人，其上蓋用詹韶光之印章，並寫一代字（見本院卷第59頁）；③66年11月22日建物敷地租金繳納收據：其上記載使用人陳明光，使用面積117 坪，期別66年度，金額702 元，具領人欄打印寫詹清麗與詹文正二人，其上蓋用詹韶光之印章（見本院卷第211 頁）；④68年2月建物敷地租金繳納收據：其上記載使用人陳明光，使用面積117 坪，期別：67年度，金額702 元，具領人打印詹清麗與詹文正二人，其上蓋用詹清麗之印章（見本院卷第87頁）；⑤系爭土地上之房屋之61年上期房屋稅繳納通知書，納稅義務人為訴外人陳辰發（見本院卷第89頁）等件為證。原告則否認上開收據之真正，否認上開收據上詹清麗印文之真正，及稱收據上既無共有人詹文正之用印，則對共有人詹文正無租賃關係存在等語。
- (二) 經查，因原告否認上開收據上詹清麗印文之真正，被告遂提出訴外人詹清麗與詹文正就其他筆苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱另三筆土地）於75年5 月16日之買賣所有權移轉契約書，主張該買賣所有權移轉契約書上訴外人詹清麗之印文（本院卷第205 頁）與本件上開收據上訴外人詹清麗之印文相同，以資證明本件收據上訴外人詹清麗之印文為真正；然原告仍否認該另三筆土地上訴外人詹清麗印文之真正。再經本院向新竹市東區戶政事務所函查訴外人詹清麗之印鑑證明後，經肉眼比對所查得之印鑑證明（見本院卷第321 頁），與本件收據之詹清麗印文相符，堪認上開收據上詹清麗印文為真正。
- (三) 此外，原告另提出其他承租人向詹清麗與詹文正二人繳納

租金之收據，包括：(1)訴外人邱秀茶於65年12月之建物敷地租金繳納收據（見本院卷第61頁）；(2)訴外人傅祥火於64年12月18日之建物敷地租金繳納收據（見本院卷第63頁），(3)訴外人吳劉銀妹於68年2月14日之建物敷地租金繳納收據（見本院卷第199頁）(4)訴外人黃月妹於68年2月之建物敷地租金繳納收據（見本院卷第199頁）；該等收據之外觀、形式均與本件收據相同，具領人欄均打印詹清麗與詹文正二人，且均僅蓋用一個印章；此可佐證本件上開收據為真正，及確有收取租金之事實。

(四)原告雖又稱上開收據僅蓋用一個印章，並無共有人詹文正之用印，則對共有人詹文正無租賃關係存在等語。惟此收據僅為收取租金之證明文件，並非租賃契約書，自不得以此即反推共有人詹文正未同意出租。且查於民國六十幾年間訴外人詹文正居住於苗栗縣三義鄉雙湖里4鄰47號（見本院卷第75頁土地登記簿），即於系爭土地附近，果若訴外人陳辰發於系爭土地上建屋居住未經共有人詹文正之同意，則訴外人陳辰發應當難以順利建屋並取得房屋稅籍證明（參見本院卷第89頁），且共有人詹文正亦當不致於任由另一共有人獨得全部租金而毫無異議。是綜核被告所提上開證據，依經驗法則判斷，應認被告所主張之當時雙方就系爭土地存有租賃關係乙節，較為可採。

(五)綜上所述，兩造之前手就系爭土地存有租賃關係，原告既受讓系爭土地之所有權，則依民法第425條第1項規定，該租賃關係對原告仍繼續存在，是被告為有權占有。從而，原告以被告無權占有為由，請求被告拆屋還地及給付不當得利或侵權行為損害金，即無理由。

四、結論：

原告依民法第767條第1項、第179條、第184條等規定，請求被告拆除地上物返還土地及給付不當得利或侵權行為損害金，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

五、其他說明：

本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均對判決結果不生影響，爰不另一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 107 年 3 月 19 日
民事第一庭 法 官 戴嘉慧

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（須附繕本）。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 107 年 3 月 19 日
書記官 廖仲一

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第300號

上訴人 詹正為
訴訟代理人 林益輝律師
謝英吉律師
複代理人 張晏慈
受告知
訴訟人 林金玉
訴訟代理人 謝英吉律師
複代理人 張晏慈
被上訴人 陳明貴
兼訴訟
代理人 陳明光

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國107年3月19日臺灣苗栗地方法院106年度訴字第175號第一審判決提起上訴，並為訴訟標的之追加，本院於110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但民事訴訟法第255條第1項第2至6款之情形不在此限。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，或擴張、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。再不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。本件上訴人上訴聲明：(一)廢棄原判決。(二)上開廢棄部分，被上訴人陳明貴、陳明光（下稱被上訴人）應將座落上訴人信託共有苗栗

縣○○鄉○○○段000地號（重測前為苗栗縣○○鄉○○○
段○○○○0地號）土地上，如附圖A1部分所示，面積125.53
平方公尺之房屋及如附圖A3部分所示，面積122.55平方公尺
之廣場及C2部分所示，面積18平方公尺之菜園拆除及移除、
刨除，返還土地予上訴人及其他全體共有人。(三)被上訴人應
將座落上訴人信託共有苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地
（重測前為苗栗縣○○鄉○○○段○○○○00地號）上，如
附圖A2部分所示，面積43.05平方公尺之房屋及如附圖B1部
分所示，面積3,42平方公尺之鐵皮房屋及附圖C1部分所示，
面積104.13平方公尺之菜園拆除及移除、刨除，返還土地予
上訴人及其他全體共有人。(四)被上訴人應連帶給付上訴人新
臺幣（下同）43,546元及自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日
起至拆除及移除地上物返還土地之日止，按月給付896元。
(五)上訴人願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第4
頁）；上訴人於民國107年10月23日以民事上訴理由（三）
狀追加土地法第103條第1款、第4款、第5款規定為請求權基
礎（見本院卷一第62頁、卷三第61至68頁、第72頁反面），
嗣因占用土地位置及面積經苗栗縣銅鑼地政事務所以109年5
月21日銅地二字地0000000000號函檢附土地複丈成果圖，上
訴人乃於110年8月10日以民事更正聲明暨上訴理由(七)狀變
更聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐落苗栗縣○○
鄉○○○段000地號如附圖所示：(1)編號A面積95.42平方公
尺之建物、(2)編號B面積20.33平方公尺之建物、(3)編號C面
積112.73平方公尺之廣場、(4)編號D面積2.5平方公尺之菜園
拆除、刨除及移除，並將其坐落之土地返還上訴人及全體共
有人。(三)被上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號
如附圖所示：(1)編號A面積16.92平方公尺之建物、(2)編號B
面積32.42平方公尺之建物、(3)編號D面積33.95平方公尺之
菜園、(4)編號E面積4.5平方公尺之鐵皮建物拆除及移除，並
將其坐落之土地返還上訴人及全體共有人。(四)被上訴人應給
付上訴人及全體共有人790,550元，並應自起訴狀繕本送達

翌日起至其將聲明第二項及第三項之土地返還上訴人及全體
共有人之日止，按月給付上訴人及全體共有人13,176元。(五)
上訴人願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第147至148
頁）。後又於110年10月15日具狀變更聲明為：(一)原判決廢
棄。(二)被上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號如
附圖所示：(1)編號A面積95.42平方公尺之建物、(2)編號B面
積20.33平方公尺之建物、(3)編號C面積112.73平方公尺之廣
場、(4)編號D面積2.5平方公尺之菜園及圍牆拆除、刨除及移
除，並將其坐落之土地連同該地號其餘土地返還予上訴人及
全體共有人。(三)被上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段00
0地號如附圖所示：(1)編號A面積16.92平方公尺之建物、(2)
編號B面積32.42平方公尺之建物、(3)編號D面積33.95平方公
尺之菜園、(4)編號E面積4.5平方公尺之鐵皮建物拆除及移
除，並將其坐落之土地連同該地號其餘土地返還予上訴人及
全體共有人。(四)被上訴人應給付上訴人及全體共有人1,033,
466元，並應自起訴狀繕本送達翌日起至其將聲明第二項及
第三項之土地返還上訴人及全體共有人之日止，按月給付上
訴人及全體共有人17,224元。(五)上訴人願供擔保，請准宣告
假執行（見本院卷三第55頁）。綜上，有關變更占用土地位
置及面積部分，屬補充或更正事實上之陳述，有關變更不當
得利金額，屬擴張應受判決事項之聲明，再追加土地法第10
3條第1、4、5款為其訴訟標的，核其追加之訴與原訴之基礎
事實，彼此互具共同性，在社會生活上可認為同一或關連，
且原請求之訴訟及證據資料，於追加之訴審理中得加以利
用，屬請求之基礎事實同一，自應容許上訴人在第二審所為
上開訴訟標的之追加，揆諸首揭規定及說明，無庸得被上訴
人之同意，即得為之。

乙、實體事項：

壹、上訴人主張：坐落苗栗縣○○鄉○○○段000○000地號土地
（重測前為苗栗縣○○鄉○○○段00000○000000地號土
地，下合稱系爭土地），係訴外人詹○正（按詹○正逝世

01 後，由其妻即受告知訴訟人林金玉於106年3月29日以登記原
02 因分割繼承，取得權利範圍2分之1）、詹○麗（權利範圍2
03 分之1）所共有，應有部分各2分之1。因詹○麗長居國外，
04 就系爭土地之管理及維護上多有不便，為有效管理及維護共
05 有財產之利益，乃於105年7月25日將系爭土地及其他共有土
06 地均信託予伊，並辦妥信託登記在案。伊自得本於為詹○麗
07 之利益，行使管理信託財產之權利，以所有權人之地位提起
08 本件訴訟。被上訴人未經伊及其他共有人之同意，亦無任何
09 合法權源，竟無權占有系爭土地，並在其上搭蓋如附圖所示
10 編號A、B之房屋（僅有事實上處分權，下稱系爭房屋）、花
11 圃、菜園及廣場等地上物（下稱系爭地上物），作為居住、
12 種花、種菜、置放汽、機車等使用，為此，爰依民法第767
13 條及土地法第103條第1、4、5款之規定，請求被上訴人拆除
14 如附圖所示之系爭地上物及返還占用之土地與伊及其他共有
15 人；並依民法第184條、第179條、第216條及土地法第97條
16 及第105條之規定，請求被上訴人給付上訴人及全體共有
17 人，最近5年無權占用期間相當於租金之不當得利1,033,466
18 元，並應自起訴狀繕本送達翌日起至其將聲明第二項及第三
19 項之土地返還上訴人及全體共有人之日止，按月給付上訴人
20 及全體共有人17,224元（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
21 聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
22 上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號如附圖所
23 示：(1)編號A面積95.42平方公尺之建物、(2)編號B面積20.33
24 平方公尺之建物、(3)編號C面積112.73平方公尺之廣場、(4)
25 編號D面積2.5平方公尺之菜園及圍牆拆除、刨除及移除，並
26 將其坐落之土地連同該地號其餘土地返還予上訴人及全體共
27 有人。(三)被上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號
28 如附圖所示：(1)編號A面積16.92平方公尺之建物、(2)編號B
29 面積32.42平方公尺之建物、(3)編號D面積33.95平方公尺之
30 菜園、(4)編號E面積4.5平方公尺之鐵皮建物拆除及移除，並
31 將其坐落之土地連同該地號其餘土地返還予上訴人及全體共

01 有人。(四)被上訴人應給付上訴人及全體共有人1,033,466
02 元，並應自起訴狀繕本送達翌日起至其將聲明第二項及第三
03 項之土地返還上訴人及全體共有人之日止，按月給付上訴人
04 及全體共有人17,224元。(五)上訴人願供擔保，請准宣告假執
05 行。

06 貳、受告知訴訟人則以：同上訴人歷次書狀及陳述所載。伊同上
07 訴人也再依土地法第103條第1、4、5款之規定，當庭向被上
08 訴人為終止租約之意思表示。

09 參、被上訴人答辯以：上訴人主張其與林金玉共有之系爭土地，
10 係原土地所有人於75年間自000-0地號，面積2公頃多之農牧
11 用地分割而來。上開土地未分割之前，被上訴人之父即訴外
12 人陳○發（已於63年8月15日逝世）早年因曾受僱於上訴人
13 之父執輩為雜工，而與鄰居多人先後分別向上訴人之父執輩
14 即訴外人詹○才（即詹○正之父，已歿）、詹○光（即詹○
15 麗之父，已歿）等租用土地建屋，訴外人陳○發當時承租面
16 積共117坪之土地以供建屋及種菜用，並於61年間即建造完
17 成上訴人所提照片所示左側之舊式磚造房屋（未辦保存登
18 記，即附圖編號A所示之房屋）。復因當時雙方只以口頭約
19 定租地位置、面積及租金數額，並未書立書面合約書，租金
20 則每年固定由出租人家族派代表於農曆過年及元宵節過後之
21 客家習俗掃墓時，挨家挨戶收取，雙方應為不定期租地建屋
22 契約關係，租金債務則屬債權人往取債務；詹○正、詹○麗
23 其後受贈取得系爭土地，自應繼受系爭土地之租約等語，資
24 為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴暨假執行之聲請均
25 駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 肆、本院得心證之理由：

27 一、上訴人主張系爭土地原為詹○麗（父為詹○光）與詹○正
28 （父為詹○才）共有，應有部分各2分之1，詹○麗於105年8
29 月2日將其應有部分信託與上訴人所有，詹○正之應有部分2
30 分之1，於106年3月29日以分割繼承為由移轉登記予受告知
31 訴訟人林金玉所有，有土地登記謄本（見原審卷第13頁、第

25至31頁、187至189頁）、苗栗縣銅鑼地政事務所110年8月20日銅地一字第0000000000號函附之苗栗縣○○鄉○○○段000○000地號（重測前雙草湖段000-0、000-00地號）土地登記公務用謄本及重測前、後異動索引（見本院卷二第188至202頁）、苗栗縣銅鑼地政事務所110年9月8日銅地一字第0000000000號函附之苗栗縣○○鄉○○○段00000○000000地號等2筆土地自總登記起至電子處理前人工登記簿謄本（見本院卷三第4至20頁）；又被上訴人不否認所共有事實上處分權之房屋及系爭地上物占用系爭土地等情，並有現場照片附卷可稽（見原審卷第33至39頁）。另有苗栗縣銅鑼地政事務所109年5月21日銅地二字第0000000000號函附之系爭土地土地複丈成果圖（見本院卷二第45至46頁），且本院亦曾會同兩造於109年4月10日進行現場勘驗，並製有勘驗筆錄、現場照片（見本案卷二第35至43頁），堪信為真實。

二、上訴人請求被上訴人拆除系爭土地上之系爭房屋及地上物返還土地予上訴人及全體共有人，及請求被上訴人給付最近5年因無權占有所生相當於租金之不當得利；被上訴人則抗辯稱兩造間存在租賃關係，其為有權占有。是本件之爭點為：兩造間是否存在租賃關係？上訴人以被上訴人無權占有為由，請求被上訴人拆除系爭房屋及地上物，返還土地，及給付最近5年因無權占用期間相當於租金之不當得利，有無理由？茲審認如下：

（一）按房屋之拆除為一種事實上之處分，而未保存登記不動產之受讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，繼承人自有拆屋之權能。查，被上訴人抗辯如附圖編號A所示房屋為被上訴人之被繼承人陳○發約於61年間所興建；另如附圖編號B所示房屋為陳○發死亡後由被上訴人陳明光於65年間出資所興建（見原審卷第55頁），惟為上訴人所否認，此經本院囑託社團法人苗栗縣建築師公會鑑定，鑑定結果認「依據被上訴人提供苗栗縣政府61年上期房屋稅繳納通知書及林務局農林航空測量所66年拍攝航照圖附件

(六)，查上開文件係屬苗栗縣政府認定既有合法房屋完成年份之文件，故研判編號A房屋為民國61年以前建造完成，編號B房屋為民國65年以前建造完成。」，且經本院現場勘驗屬實，並有109年4月10日勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷二第36至43頁），惟系爭地上物並未辦理建物第一次所有權登記，參諸最高法院41年度台上字第1039號判決意旨：自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列，其所有權人恆為原始起造（建築）之人，其雖得為讓與或繼承之標的，然讓與人或繼承人所取得者，並非該不動產之「所有權」本身，而僅為該建物之「事實上之處分權」，則既稱「事實上處分權」，自非前揭列舉之不動產物權，即「事實上處分權」之本質，雖屬所有權權能之集合，得為讓與之標的，並具有財產權之性質，然其不能與「不動產物權」等同視之，既非「不動產物權」，自無民法第759條「非經登記，不得處分其『物權』」規定之適用。再依民法第831條「本節（即民法物權編第四節共有）規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之」之規定，顯然「所有權」以外之其他財產權，包括所謂之「事實上處分權」，倘係由數人分別共有或公同共有者，當亦得成為贈與及互易契約之客體。是依上開所述，訴外人陳○發於民國61年以前所興建如附圖編號A所示之房屋，雖未辦理第一次所有權登記，惟該編號A所示房屋之「事實上處分權」仍得為繼承之讓與行為，嗣訴外人陳○發於63年8月15日死亡，其法定繼承人即被上訴人，且均未辦理拋棄或限定繼承，故如附圖編號A所示房屋之事實上處分權即於陳○發過世後由被上訴人繼承而公同共有，洵無疑義。被上訴人就如附圖編號A所示房屋已既因繼承而取得事實上處分權，又如附圖編號B所示房屋既為被上訴人陳明光所出資建造，而拆除房屋為一種事實上之處分行為，故上訴人訴請被上訴人拆屋還地，於法並無不合。

01 (二)系爭土地（其中雙草湖段000-00地號土地，係於75年分割自
02 雙草湖段000-0地號）於日治時期之昭和18年7月14日移轉登
03 記為詹○初所有，嗣於61年8月18日以贈與為名登記為詹○
04 正（持分1/2）及詹○麗（持分1/2）共有；詹○正將系爭土
05 地之應有部分1/2，於77年5月2日以贈與為原因登記詹○
06 俊，此有系爭土地自總登記起至電子處理前人工登記謄本各
07 1份在卷可稽（見本院卷三第4至20頁）。迨至本件起訴時
08 （即106年3月21日）系爭土地詹○麗所有之應有部分1/2，
09 則於105年8月2日以信託為原因，登記為詹正為所有。另林
10 金玉則於106年3月29日以分割繼承為登記原因（原因發生日
11 期為106年2月22日），取得系爭土地權利範圍2分之1，此亦
12 有系爭土地登記公務用謄本各1份附卷可佐（見原審卷第18
13 7、189頁）。

14 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
16 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
17 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
18 前段、中段、第821條定有明文。而以無權占有為原因，請
19 求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯
20 者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。換言
21 之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；
22 倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法
23 院92年度台上字第312號、85年度台上字第1120號判決意旨
24 參照）。再按房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事
25 實上之處分權者，始有拆除之權限（最高法院97年度台上字
26 第2158號判決意旨參照），而未經保存登記建物之讓與，雖
27 因不能為移轉登記，致不能為不動產所有權之讓與，但受讓
28 人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該建物之
29 事實上處分權讓與受讓人，是以請求他人拆除未經保存登記
30 房屋者，不以該房屋原始取得之所有權人為限，亦得祇就建
31 物有事實上處分權人為請求對象。查，本件系爭房屋及地上

01 物占用上訴人及其他共有人所有之系爭土地如附圖所示，被
02 上訴人為系爭房屋及地上物之事實上處分權人等事實，業如
03 前述，而被上訴人既抗辯其等有占用系爭土地之合法權源，
04 揆諸前揭說明，自應由被上訴人就此事實，負舉證之責。

05 (四)被上訴人抗辯其就系爭土地有租賃關係存在，並非無權占
06 用，並提出建物敷地（日文用字，意為地基、用地、地皮）
07 租金繳納收據4紙為證，有無理由：

- 08 1、被上訴人抗辯就系爭土地有租賃關係存在，並提出63、65、
09 66、68年度之建物敷地租金繳納收據4紙為證（見本院卷三
10 第34至37頁），並經本院勘驗，其結果為：□該4張建物敷
11 地租金繳納收據原本均紙質泛黃，外觀看來有一定年代。
12 □63、65、66、68年建物敷地租金繳納收據原本之背面均貼
13 有印花稅之印花。□將63、65、66、68年建物敷地租金繳納
14 收據原本彩色影印後附卷（見本院卷三第31頁反面至32
15 頁）。依勘驗之63、65、66、68年度之建物敷地租金繳納收
16 據4紙，其所載收據之具領人為詹○正、詹○麗2人，對照系
17 爭土地於日治時期之昭和18年7月14日移轉登記為詹○初所
18 有，嗣於61年8月18日以贈與為名登記為詹○正（持分1/2）
19 及詹○麗（持分1/2）共有；詹○正將系爭土地之應有部分
20 1/2，於77年5月2日以贈與為原因登記詹○俊，此有系爭土
21 地自總登記起至電子處理前人工登記謄本各1份在卷可稽
22 （見本院卷三第4至20頁）。顯見上開63、65、66、68年度
23 建物敷地租金繳納收據上所載具領人詹○正、詹○麗2人於
24 斯時確均為系爭土地之所有人。再參酌以上開63、65、66、
25 68年度之建物敷地租金繳納收據，其背面均貼有印花稅票，
26 其中63、65、66年度之建物敷地租金繳納收據上除載明具領
27 人詹○正、詹○麗2人外，並由詹○麗之父詹○光蓋用印文
28 於「代」字旁及背面之印花稅票上，另68年度建物敷地租金
29 繳納收據上則蓋有詹○麗（斯時尚未出國）之印文，其背面
30 則蓋有印花兩字之章，參酌以該印花稅票之形式，再比對被
31 上訴人另提出其他承租人向詹○麗與詹○正繳納租金之收

據，包括：(1)訴外人邱○茶於65年12月及68年度之建物敷地租金繳納收據（見原審卷第61頁）；(2)訴外人傅○火於64年12月18日之建物敷地租金繳納收據（見原審卷第63頁），(3)訴外人吳劉○妹於68年2月14日之建物敷地租金繳納收據（見原審卷第199頁）(4)訴外人黃月妹於68年2月之建物敷地租金繳納收據（見原審卷第199頁）；該等收據之外觀、形式均與被上訴人所提出之63、65、66、68年度之建物敷地租金繳納收據相同，具領人欄均打印詹○麗與詹○正二人，且均僅蓋用一個印章；此可佐證上開63、65、66、68年度之建物敷地租金繳納收據為真正，及確有收取租金之事實，上訴人否認上開4紙建物敷地租金繳納收據為真正，要無足採。再者，依上開63、65、66、68年度建物敷地租金繳納收據上所載「上開金額業經如數收訖無訛」及收據各該年度出具之日期不一，與其上所貼之印花稅票，係由出租人一方蓋印，益徵該建物敷地租金係屬往取債務，而非屬赴償債務甚明。

- 2、承上，上開4紙建物敷地租金繳納收據既為真正，則該收據上所載「建物」二字當係指系爭房屋及地上物等，而非僅指土地之空地。再依當時有效之印花稅法之規定（即62年6月8日修正），第1條第1項規定：「本法規定之各種憑證。在中華民國領域內書立者。均應於開始使用時依本法納印花稅。」；第6條規定：「印花稅課徵範圍。分為商事憑證、產權憑證、人事憑證、許可憑證及其他憑證五類。」；第8條規定：「產權憑證分為下列五目：第一目典賣讓受及分割財產契據。係指典賣、交換、贈與、分割動產不動產。而取得物權所立之契據。第二目設定地上權、地役權之契據。係指以取得在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用之土地權利。及以他人土地供自己土地便宜使用之權利。所立之契約單據。第三目承領或承墾官產證照。係指政府主管機關因人民或團體承領官產或承墾官地所發生之證照。第四目租賃契據。係指一方以物租與他方使用。收益他方支付租金之契約單據。第五目權利書狀。係指政府主管機

01 關為辦理不動產登記而發給之書狀執照。」；第19條第1項
02 規定：「應納印花稅之憑證。應於書立後交付使用時貼足印
03 花稅票。其稅額巨大不便貼用印花稅票者。得請由稽徵機關
04 開給繳款書繳納之。」；第21條規定：「貼用印花稅票。應
05 由納稅義務人於每枚稅票與原件紙面騎縫處加蓋圖章註銷
06 之。個人得以簽名劃押代替圖章。但稅票綴其內部稅票無從
07 與原件紙面騎縫者。得以稅票之連綴處為騎縫註銷之。」，
08 綜觀上開當時有效之印花稅法規定，再對照被上訴人所提出
09 之63、65、66、68年建物敷地租金繳納收據原本（印花稅法
10 後於67年7月5日有修正公布全文31條），該63、65、66、68
11 年建物敷地租金繳納收據原本即為憑證甚明，而該產權憑證
12 依第8條第4目之規定，即為租賃契據，係指一方以物租與他
13 方使用。收益他方支付租金之契約單據無誤。且上開63、6
14 5、66年建物敷地租金繳納收據原本均有依當時有效之印花
15 稅法之規定貼用印花稅票，並由納稅義務人詹○光於每枚稅
16 票與原件紙面騎縫處加蓋圖章註銷之。綜上，足認被上訴人
17 抗辯其父即訴外人陳○發曾向上訴人（含受告知訴訟人）及
18 詹○正、詹○麗之父執輩即訴外人詹○才、詹○光等租用系
19 爭土地建屋（指如附圖編號A所示房屋修繕前之建物），尚
20 非屬無據。

- 21 3、再對照卷附63、65、66、68年建物敷地租金繳納收據原本，
22 其上所載繳納租金之人均為陳明光（見本院卷三第34至37
23 頁），顯見於被上訴人之父陳○發死亡後，即由陳明光代被
24 上訴人續繳租金使用系爭土地無訛。且依經驗法則判斷，若
25 訴外人陳○發及被上訴人陳明光先後於系爭土地上建屋居
26 住，如未經共有人詹○正、詹○麗及其等父執輩等人之同
27 意，則訴外人陳○發應當難以順利建屋並取得房屋稅籍證
28 明，後續更不可能讓陳明光於65年間續修建房屋（參見原審
29 卷第89頁，陳○發有於61年6月13日繳納61年上期房屋
30 稅），是綜核被上訴人所提上開證據，應認詹○正、詹○麗
31 及其等父執輩等人於63、65、66、68年收取租金時，衡情當

01 已知悉系爭土地上先後已建有如附圖編號A、B所示房屋修繕
02 前之建物存在，此更可由建物敷地租金繳納收據，其上所載
03 「建物」二字得到印證。

04 4、綜上所述，被上訴人抗辯自其父陳○發起就系爭土地與共有
05 人詹○正、詹○麗及其等父執輩等人間（含上訴人及受告知
06 訴訟人）有租賃關係（即租地建屋）存在，並非無權占用，
07 為有理由。

08 （五）再參酌系爭房屋，經本院囑託社團法人苗栗縣建築師公會鑑
09 定，鑑定結果認「依據被上訴人提供苗栗縣政府61年上期房
10 屋稅繳納通知書及林務局農林航空測量所66年拍攝航照圖附
11 件(六)，查上開文件係屬苗栗縣政府認定既有合法房屋完成
12 年份之文件，故研判編號A房屋為民國61年以前建造完成，
13 編號B房屋為民國65年以前建造完成。編號A房屋有廁所改建
14 （指將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而
15 不增高或擴大面積者）及屋頂修建（指建築物之基礎、樑
16 柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半
17 之修理或變更者），B房屋無增建或改建」，此有社團法人
18 苗栗縣建築師公會鑑定報告書附卷可稽（外放），並經本院
19 現場勘驗屬實，有109年4月10日勘驗筆錄及現場照片可稽
20 （見本院卷二第36至43頁），衡以前開系爭房屋2棟，若非
21 與地主有租地建屋之租約存在，焉有經歷近40年之長時間矗
22 立該處而未遭地主要求拆除之理。且依苗栗縣銅鑼地政事務
23 所109年5月21日銅地二字第0000000000號函附之系爭土地土
24 地複丈成果圖所示（見本院卷二第45至46頁），被上訴人所
25 有之系爭房屋及地上物所占用之面積共計為318.77平方公
26 尺，仍未逾被上訴人所租用之面積117坪（即386.77743平方
27 公尺），亦足見被上訴人並無何違反租賃契約之情事。

28 （六）按使用租賃為諾成契約，一造約明以某物租與相對人使用，
29 其相對人約明支付租金，即生效力。又租賃定有期限者，其
30 租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨
31 時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終

止契約，應依習慣先期通知，民法第450條第1項、第2項、第3項前段固有明文。然按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：□契約年限屆滿時。□承租人以基地供違反法令之使用時。□承租人轉租基地於他人時。□承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。□承租人違反租賃契約時，土地法第103條亦有明定。故基地出租人以承租人積欠租金達2年以上而收回該基地時，仍應依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，承租人於期限內不為支付者，始得終止租約、收回土地。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回基地請求權存在。而租用基地，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋而租用基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨（最高法院74年度台上字第2562號判決意旨參照）。本件為租地建屋契約，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，應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。而現代建築技術發達，房屋之使用期限一般超過20年，如租賃雙方於租期滿20年時未達更新契約之合致，契約即行消滅，對承租人之保障欠週，且有礙社會經濟利益，故88年4月21日公布修正增訂民法第449條第3項之規定，使租用基地建築房屋者，不適用同條第1項之20年租賃期限。是本件被上訴人之父陳○發及被上訴人陳明光當初租地建屋及續建時之出租人詹○正、詹○麗及其父執輩即訴外人詹○才、詹○光等既未定書面契約，顯係未定期限之租賃，應視為不定期租賃契約，租期應至房屋不堪使用時為止。被上訴人因繼承取得占有使用之事實上處分權，並無系爭房屋已達到不堪使用目的之證據，又基地出租人以承租人積欠租金達2年以上而收回該基地時，依前開說明，仍應依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，承租人於期限內不為支付者，始得終止租約、收回土地。則上訴人主張上開租賃關係因被

01 上訴人未給付租金而終止乙節，仍須舉證證明其已催告被上
02 訴人支付租金，然迄至本院言詞辯論終結前，上訴人未能舉
03 證證明此節，復未能證明承租人有何違反租賃契約之情形，
04 自應認上開租賃關係尚未終止。故上訴人無終止系爭土地租
05 賃契約之理由，其據此訴請被上訴人拆除系爭房屋及地上物
06 返還系爭土地予上訴人及全體共有人，自與法不符，上訴人
07 此部分主張依土地法第103條第1、4、5款終止租約，為無理
08 由。

09 (七)又本件兩造間就系爭土地既存租賃（即租地建屋）關係，
10 上訴人既受讓系爭土地之所有權，則依民法第425條第1項規
11 定，該租賃關係對上訴人仍繼續存在，是被上訴人為有權占
12 有。從而，上訴人以被上訴人無權占用為由，請求被上訴人
13 拆屋還地返還系爭土地；及請求被上訴人給付最近5年其無
14 權占用期間相當於租金之不當得利予上訴人及全體共有人，
15 均為無理由。

16 (八)又按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，亦應依誠實
17 及信用方法，固為民法第148條所明定。倘當事人無權利得
18 以行使，即無適用該條規定之餘地（最高法院99年度台上字
19 第1551號判決意旨參見）。經查，雙方就系爭土地既存租賃
20 賃（即租地建屋）關係，已如前述，被上訴人既無權利之行
21 使，致損害上訴人及受告知訴訟人之情事，且上訴人復未能
22 證明被上訴人有何違反誠信原則之情事，故上訴人之此部分
23 之主張，並不足採。

24 (九)至上訴人於本院請求向新竹○○○○○○○○調取詹○麗81
25 年11月23日之印鑑證明原件，併同被上訴人所提之建物敷地
26 租金繳納收據原本，送內政部警政署刑事警察局鑑定該建物
27 敷地租金繳納收據原本上之詹○麗印文是否為真正；及聲請
28 向苗栗縣銅鑼地政事務所為補充測量等節，本院認本件依上
29 開事證即已得為認定，故上訴人此部分所為調查證據及補充
30 測量之聲請，本院認尚無必要，併予說明。

31 伍、綜上所述，被上訴人占有系爭土地既具有合法權源，而非無

01 權占有，已如上述。從而，上訴人主張依民法第767條及追
02 加依土地法第103條第1、4、5款之規定，請求被上訴人應拆
03 除如附圖所示之系爭房屋及地上物全部，並返還系爭土地予
04 伊及全體共有人，及依民法第184條、第179條、第216條及
05 土地法第97條及第105條之規定，請求被上訴人應給付最近5
06 年其無權占用期間相當於租金之不當得利予上訴人及全體共
07 有人共1,033,466元，並應自起訴狀繕本送達翌日起至被上
08 訴人將系爭土地返還予上訴人及全體共有之日止，按月給
09 付上訴人及全體共有人17,224元，均為無理由，應予駁回。
10 原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無違
11 誤。上訴意旨指摘原判決不當，聲明求為廢棄改判，非有理
12 由，應予駁回。至上訴人於本院所為追加之訴，同為無理
13 由，亦應予駁回。

14 陸、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 柒、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
18 第449條第1項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
20 民事第三庭 審判長法官 黃玉清
21 法官 葛永輝
22 法官 許旭聖

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
27 得向法院聲請回復原狀。

28 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
29 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
30 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

01

書記官 陳麗玉

02

中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

最高法院民事裁定

111年度台上字第687號

上訴人 詹正為
訴訟代理人 黃呈利律師
參加人 林金玉
共同
訴訟代理人 謝英吉律師
被上訴人 陳明貴
陳明光

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國110年11月10日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度上字第300號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。因參加訴訟所生費用，由參加人負擔。

理 由

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第470條第2項定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起上訴，如以同法第469條所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實。如依同法第468條規定，以原判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關解釋字號，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為

從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使，及解釋契約之職權行使所論斷：兩造就系爭坐落苗栗縣○○鄉○○○段354、357地號土地（下稱系爭土地），存有不定期租賃契約，被上訴人非無權占有，其在系爭土地上所建之房屋，未達不堪使用之程度，上訴人復未證明業經催告被上訴人給付欠租，或被上訴人有違反租約之情形，上訴人請求被上訴人拆除系爭建物、返還系爭土地，及返還相當於租金之不當得利予全體共有人，均無理由等情，指摘為不當，並就原審命為辯論及已論斷或其他與判決結果不生影響者，泛言謂為違法，而非表明該判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。

據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條第1項、第95條、第78條、第86條第1項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 2 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 陳 玉 完

法官 周 舒 雁

法官 陳 麗 玲

法官 黃 書 苑

法官 謝 說 容

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 3 月 9 日