

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第283號

原告 嚴淑玲

訴訟代理人 吳啟勳律師

被告 陳何宥嫻

訴訟代理人 林德昇律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及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) 坐落嘉義市○○段00地號土地（下稱系爭土地）係原告與訴外人白裕承、嚴蕙娟、陳美孜、嚴凱容、嚴凱易、嚴秀婷、嚴雅文共有，被告所有門牌號碼嘉義市○○街000號地上物（下稱系爭房屋）對於系爭土地並無正當使用權源，竟無權占用，依民法第821、767條第1項規定訴請被告拆屋還地。

(二) 原告爭執被告所提出之賣渡證書、陳情書及49年度公字第447號公證書影本之形式及實質之真正。退步言之，被告非其所提出賣渡證書之契約當事人，足見被告與嚴鐘烈間無買賣關係存在。又被告提出被證五「土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書」，被告係於77年7月5日向訴外人吳陳明月買受系爭房屋，足見被告對於系爭房屋之買賣關係係存在於被告與吳陳明月之間，對於原告主張其係有權占有云云，於法自非可取。

(三) 並聲明：

1. 被告應將坐落嘉義市○○段00地號土地上如嘉義市地政事

01 務所112年8月15日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號
02 A部分、面積58.22平方公尺之地上物拆除，將土地返還原
03 告及其他共有人全體。

04 2. 訴訟費用由被告負擔。

05 3. 本件判決請准供擔保後得為假執行。

06 二、被告則以：

07 （一）被告婆婆陳蔡休於49年12月1日向嚴鐘烈購買「嘉義市○
08 ○段00○0號及同段24之44號地上新建房屋台式木造蓋瓦
09 平家壹棟（五欄建）（即嘉義市○○街00號之9號）北側
10 算起第五欄所用基地約15坪左右之所有權一併出賣」，自
11 買受後即居住使用，出賣標的包括房屋占用之基地約15坪
12 左右，且當時已點交陳蔡休使用、收益，只是土地未辦理
13 分割移轉登記，被告嫁入後受陳蔡休疼愛，故於77年7月5
14 日自吳陳明月即陳蔡休大女兒（陳蔡休向嚴鐘烈購買後將
15 稅籍登記在吳陳明月名下）受讓取得上揭系爭房屋，且變
16 更納稅義務人為被告，系爭房屋門牌號碼於73年7月1日整
17 編為嘉義市○○街000號，99年2月1日再整編為嘉義市○
18 ○街000號，被告之房屋占用系爭土地係依買賣契約之原
19 土地所有權人點交，自始並非無權占有，原告係因「分割
20 繼承」取得系爭土地，原告父親嚴茂雄之父親為嚴鐘烈，
21 原告係繼承取得系爭土地，當繼受其前手即賣渡證書出賣
22 人之權利義務，繼續供被告使用。

23 （二）嚴鐘烈當時建造五間連棟房屋，即目前的系爭房屋、嘉義
24 市○○街000○000○000○000號，依被告提出之被證16之
25 49年度公字第447號公證書（下稱系爭公證書），嚴鐘烈
26 在49年2月9日已將系爭房屋先行出租給陳蔡休等人，當時
27 嚴鐘烈本人有到公證處，且系爭公證書係由臺灣嘉義地方
28 法院公證處公證人所作成之公證書，性質上屬於公文書，
29 依民事訴訟法第355條第1項推定為真正。其後嚴鐘烈將系
30 爭房屋、嘉義市○○街000○000○000號分別出售與陳蔡
31 休、吳金佃、吳安淨、黃榮輝，有被告提出之被證1、被

01 證7、被證6、及被證13賣渡證書可證。且被證1、被證7、
02 被證6、及被證13賣渡證書所蓋用嚴鐘烈之印章均相同、
03 經肉眼比對被證1、被證7、被證6、及被證13賣渡證書上
04 之印文亦與嚴鐘烈在系爭公證書蓋用之印章印文，以及被
05 告提出嚴鐘烈於49年5月5日向嘉義縣縣長提出之陳情書所
06 蓋用之印章印文相同，且被證1、被證7、被證6、及被證1
07 3不動產標示之內容亦均與目前各占用人之占用狀況吻
08 合。另賣渡證書均有立會人（即日文見證人的意思）王
09 陣，有見證人之賣渡證書已確保其可信性，足證上開賣渡
10 證書形式上及實質上均為真正。且有當時其他四間房屋買
11 受人之繼承人可證，另房屋部分有將納稅義務人變成為其
12 被繼承人，但土地一直沒有過戶迄今將近60年，且在本案
13 訴訟前，不管嚴鐘烈或其繼承人均未向被告或證人收取租
14 金或地價稅，顯見確實有買賣關係存在，否則嚴鐘烈及其
15 繼承人這麼多共有人，在將近60年間均未主張權利，顯然
16 違反經驗法則，買賣顯然可以採信，故被告為有權占有，
17 原告主張拆屋還地無理由等語。

18 （三）並聲明：

- 19 1. 原告之訴駁回。
- 20 2. 訴訟費用由原告負擔。
- 21 3. 如受不利判決願供擔保聲請免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

23 （一）原告為系爭土地（重測前堀川段25-82地號）共有人，重
24 測前堀川段25-82地號為嚴鐘烈於42年3月4日以共有物分
25 割為原因登記取得，嗣於66年10月5日由嚴啓祥、嚴茂雄
26 以繼承為原因登記取得，權利範圍各2分之1，嚴茂雄過世
27 後，原告係於111年7月19日以分割繼承為原因登記取得，
28 權利範圍6分之1。

29 （二）被告係向吳陳明月購買系爭房屋，為系爭房屋納稅義務
30 人，對系爭房屋有事實上處分權。

31 （三）系爭房屋之門牌沿革：原門牌為興南里4鄰宣信街80號之

01 9，於56年8月1日行政區域調整為興南里9鄰宣信街80號之
02 9，嗣於57年5月1日整編為興南里9鄰宣信街211號，復於7
03 3年7月1日整編為興南里9鄰宣信街311號，又於99年2月1
04 日行政區域調整為興南里12鄰宣信街311號。

05 (四) 系爭房屋坐落系爭土地如附圖所載 (本院卷一第151
06 頁)。

07 (五) 系爭房屋、嘉義市○○街000號、315號、317號、319號五
08 間房屋現況如本院卷一第95至97頁照片，系爭房屋為上開
09 五間房屋北側數來第5間。

10 四、得心證之理由：

11 (一) 原告主張其為系爭土地之共有人，系爭房屋坐落系爭土地
12 如附圖編號A所示之位置及面積乙節，為兩造所不爭執，
13 然原告主張系爭房屋為無權占用，則為被告所否認，並提
14 出系爭公證書、被證1、6、7之賣渡證書原本為據，雖原
15 告否認上開事證之真正。惟查：

- 16 1. 按文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正，
17 民事訴訟法第355條第1項訂有明文。民事訴訟法上所謂之
18 公文書與私文書，係依其製作人而為區別。凡機關或公務
19 員，按其職務，依照法定方式所製作之文書，謂之公文
20 書。又民事訴訟法第355條第1項公文書推定為真正之規
21 定，係僅指公文書之形式證據力而言，至於公文書是否具
22 備實質證據力，法院仍應依自由心證，本諸經驗法則判斷
23 之 (最高法院97年度台上字第426號裁定意旨參照)。經
24 查，被告所提出之系爭公證書依其程式及意旨為臺灣嘉義
25 地方法院公證處公證人於49年2月9日在本院公證處就出租
26 人嚴鐘烈與承租人陳連彬、陳蔡休、吳安淨、蘇招福、吳
27 金佃之房屋租賃之法律行為做成公證書，並交付正本與吳
28 金佃兼陳連彬、陳蔡休、吳安淨、蘇招福代理人收受，系
29 爭公證書上並有蓋用本院大印，堪認屬公務員按其職務，
30 依照法定方式所製作之文書，依民事訴訟法第355條第1項
31 得認作公文書，並推定具有形式證據力，原告否認其真

01 正，即非可採。

02 2. 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任。但依其情形顯失公平者，不在此限，為民事訴訟法第
04 277條所明定。故當事人所使用證據，如因年代久遠，人
05 物全非，遠年舊物，難以查考，致有「證據遙遠」或「舉
06 證困難」之問題，於此情形，當事人自得依民事訴訟法第
07 277條但書規定，主張以「證明度減低」之方式，減輕其
08 舉證責任。苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本
09 於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出
10 適當之證明，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證
11 明之（最高法院99年台上字第1264號判決參照）。觀諸被
12 告所提被證1、被證7及被證6賣渡證書，內容為嚴鐘烈將
13 系爭房屋、嘉義市○○街000○000號分別出售與陳蔡休、
14 吳金佃、吳安淨，均為私文書，然被告業已當庭提出上開
15 文書之原本，且觀諸上開賣渡證書均係使用印有一頁12
16 行，末端「本件收代書費元正土地代書人」等字樣，且第
17 一頁已打字油印好名稱為「賣渡證書」，及一般買賣不動
18 產常用文句內容之樣版紙張，又該紙張薄如蟬翼、紙色泛
19 黃，紙質甚為脆弱，且紙張四周均有部分缺損、凹折，顯
20 係保存數十年以上之物，應非臨訟得以偽造之物。又參諸
21 上開三紙賣渡證書上嚴鐘烈之印文與系爭公證書上嚴鐘烈
22 之印文，以肉眼觀察其等之形式、大小、字體均相同（見
23 本院卷一第209至215、229、233頁），堪認上開賣渡證書
24 為真正，原告爭執上開賣渡證書之真正，難認可採。

25 （二）次按，以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對
26 原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
27 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。
28 被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不
29 能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台
30 上字第1552號判決參照）。又按，消滅時效完成，僅債務
31 人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有

01 之法律關係並不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人
02 已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權
03 之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之
04 法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係
05 無權占有而請求返還（最高法院85年台上字第389號判決
06 要旨參照）。經查：

07 1. 依被告提出之系爭公證書記載略以：一、出租人嚴鐘烈願
08 將所有坐落嘉義市○○段00○○號及同所25之44號所在新
09 建房屋台式木造蓋瓦平家一棟（五間建）建坪七十六坪以
10 左開條件出租與承租人吳金佃、陳連彬、陳蔡休、吳安
11 淨、蘇昭福等5人。二、本租賃房屋建築資金乃出租人嚴
12 鐘烈先向承租人吳金佃、陳連彬、陳蔡休、吳安淨、蘇昭
13 福等5人陸續借來建築之房屋本日經雙方會算結果共為貳
14 拾伍萬元承租人吳金佃等願將此款項充作押租金為給付與
15 出租人嚴鐘烈承租本租賃物。三、前條押租金無息租賃房
16 屋無租金，租賃期間自49年2月6日起至59年2月5日止滿十
17 個年。四、租期屆滿時承租人等將租賃物交還與出租人而
18 出租人應同時將押租金貳拾伍萬元無息還交承租人等各無
19 異議。」等語。

20 2. 又參諸被告提出之被證1賣渡證書記載略以：嚴鐘烈將嘉
21 義市○○段00○○號及同所25之44號地上（即嘉義市○○
22 街00號之9號）新建房屋台式木造蓋瓦平家一棟（五欄
23 建）北側算起第五欄所用基地約15坪左右之所有權一併出
24 賣，買主陳蔡休等語（見本院卷一第55、209頁）；被證7
25 賣渡證書記載略以：嚴鐘烈將嘉義市○○段00○○號及同
26 所25之44號地上（即嘉義市○○街00號之10號）新建房屋
27 台式木造蓋瓦平家一棟（五欄建）北側算起第四欄所用基
28 地約15坪左右之所有權一併出賣，買主吳金佃等語（見本
29 院卷一第93、215頁）；被證6賣渡證書記載略以：嚴鐘烈
30 將嘉義市○○段00○○號及同所25之44號地上（即嘉義市
31 街00號之11號）新建房屋台式木造蓋瓦平家一棟（五

01 欄建) 北側算起第三欄所用基地約15坪左右之所有權一併
02 出賣, 買主吳安淨等語(見本院卷一第91、213頁)。上
03 開賣渡證書所載內容核與證人吳承勳到庭證述系爭房屋及
04 嘉義市○○街000號、315號之占有使用狀況相符(見本院
05 卷一第172頁)。此外, 系爭房屋與嘉義市○○街000號、
06 315號、317號、319號共五間房屋緊密相連, 系爭房屋為
07 上開五間房屋北側數來第5間、嘉義市○○街000號為北側
08 數來第4間、嘉義市○○街000號為北側數來第3間(見本
09 院卷一第95至97頁), 上開賣渡證書之記載亦與房屋位置
10 現況相同。

11 3. 再查, 坐落嘉義市堀川段25-78、25-79、25-80、25-81、
12 25-82地號土地自49年至109年之異動索引可知, 上開土地
13 均係自同段25-44地號分割後, 由嚴鐘烈以共有物分割為
14 原因登記取得(見本院卷一第353至443頁)。又參酌系爭
15 公證書及被證1、6、7之賣渡證書關於嚴鐘烈所有坐落嘉
16 義市○○段00○0號及同所25之44號所在新建房屋台式木
17 造蓋瓦平家一棟(五間建)建坪76坪, 一間所使用之基地
18 約15坪左右等記載互核相符。

19 4. 綜上所述, 堪認系爭房屋為嚴鐘烈向吳金佃、陳連彬、吳
20 安淨、陳蔡休、蘇昭福等5人借款所興建, 起初於49年2月
21 9日係以訂立租賃契約之方式, 由嚴鐘烈將系爭房屋及坐
22 落之基地交由陳蔡休占有使用, 並以借款25萬元充作押租
23 金, 其後於49年12月1日另以訂立被證1賣渡證書之方式,
24 由陳蔡休以該筆25萬元向嚴鐘烈購買系爭房屋事實上處分
25 權及坐落之基地約15坪之所有權。是以, 陳蔡休向嚴鐘烈
26 購買系爭房屋及房屋所坐落系爭土地約15坪, 並已自嚴鐘
27 烈取得系爭房屋之事實上處分權及系爭土地之占有, 雖系
28 爭土地迄今並未完成過戶登記, 然參諸前開判決意旨, 陳
29 蔡休未請求嚴鐘烈辦理系爭土地所有權移轉登記, 僅係未
30 即時行使權利, 而有致所有權移轉登記請求權罹於時效之
31 虞, 陳蔡休與嚴鐘烈間之買賣關係並不因此失效。

01 (三) 再按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人
02 與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一
03 定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占
04 有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連
05 鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占
06 有之正當權源（最高法院110年度台上字第606號判決意旨
07 參照）。按就地上物有事實上處分權之人，對於原讓與該
08 地上物之土地所有人，得基於該讓與之債權債務關係，合
09 法占有土地。而因除法律有特別規定外，債之關係僅在特
10 定當事人間發生效力，故受讓土地所有權之第三人，原則
11 上不受該債權契約之拘束，占有人即因此失其合法占有土
12 地之權源，不得以其與讓與人間之債權契約，對於該第三
13 人主張有權占有。惟以占有使用土地為標的所訂立債權契
14 約之目的，倘攸關社會經濟或公共利益，且該占有人已繼
15 續長期占有使用原讓與人所交付之土地，如該第三人明知
16 或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且限制其
17 所有權之一部行使無致其財產權受不測損害之虞，復不悖
18 公平正義及誠信原則，非不得以其行使所有權不符民法第
19 148條規定為由，限制其權利之行使，即不得訴請占有人
20 拆除或遷讓地上物並返還土地（最高法院112年度台上字
21 第1546號判決意旨參照）。經查：

- 22 1. 系爭房地原所有權人嚴鐘烈將系爭房屋之事實上處分權及
23 系爭土地約15坪之所有權以被證1賣渡證書出售與陳蔡
24 休，業經本院認定如前，陳蔡休其後再將系爭房屋之事實
25 上處分權及系爭土地之占有透過其女兒吳陳明月輾轉讓與
26 被告，有土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書在卷可
27 證（見本院卷一第89頁）。
- 28 2. 次查，原告既係自其祖父嚴鐘烈之繼承人嚴茂雄繼承而取
29 得系爭土地所有權，縱然原告不知被證1之買賣契約之存
30 在，亦應繼受被證1之買賣契約關係，且參諸前開判決意
31 旨，系爭房屋自陳蔡休於49年12月1日向嚴鐘烈購買取

01 得，已和平、公然占有系爭土地約64年餘，且系爭土地之
02 所有人嚴鐘烈，及自嚴鐘烈繼承取得之繼受人嚴茂雄、嚴
03 啓祥，均未曾予以干涉，就陳蔡休所有之系爭房屋合法占
04 有坐落系爭土地權利，原告亦未提出事證得認有終止被證
05 1賣渡證書之情事，參酌被告係基於與前手之買賣契約關
06 係而合法取得系爭土地之占有，被告自得基於占有連鎖之
07 法理，對繼承取得系爭土地所有權之原告主張其有合法占
08 有之權利，是以，被告抗辯並非無權占有，應可認定。因
09 此，原告請求被告拆除系爭建物及返還系爭土地，即非有
10 據，不應准許。

11 五、綜上所述，被告所有之系爭房屋對系爭土地既有前揭合法占
12 有權源存在，原告依民法第821條及第767條第1項主張被告
13 無權占有系爭土地，請求被告拆屋還地，並將坐落之土地返
14 還原告，暨為假執行之宣告，即屬無據，不應准許。

15 六、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論駁，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

20 民事第三庭 法官 陳寶貴

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
23 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
24 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

27 書記官 林秀惠