臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上更一字第4號

上　訴　人　徐張力文

000000000000000000

徐張恩美

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　吳順龍律師

黃佩成律師

被 上訴 人　蕭淵水

000000000000000000

訴訟代理人　洪維廷律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國107年11月16日臺灣花蓮地方法院106年度訴字第390號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於111年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

被上訴人不得進入花蓮縣○○鄉○○段○000地號土地，並不得移除如附表所示樹木或收取如附表所示樹木之果實。

第一、二審及發回更審前訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者；訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3、4、5款定有明文。是在第二審程序，追加原非當事人之人為當事人者，除同法第255條第1項第5款所定情形

外，應得他造之同意，始為合法。再按請求之基礎事實同一者，上訴人雖得將原訴變更或追加他訴，無須得被上訴人同意，但所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者而言，並不包括當事人之追加，觀之民事訴訟法第255條第1項第5款，該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者無需他造同意之規定自明。蓋訴訟標的對於數人必須合一確定時，其基礎事實無不同一，如其基礎事實同一，包括追加當事人在內，則其追加逕適用該項規定，自無另為此項規定之必要。況在第二審追加原非當事人之人為他造當事人，涉及被追加者之審級利益，亦不能因原為他造當事人之人表示同意而認為合法（最高法院29年上字第1767號民事裁判參照）。經查，上訴人於本院言詞辯論時，始當庭表示追加蕭劉金玉為被告，惟為被上訴人表示不同意（見本院卷第176頁），依前揭說明，上訴人之追加，即不合法，應予駁回。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

㈠上訴人於105年11月15日經由臺灣花蓮地方法院拍賣程序合法拍定取得花蓮縣○○鄉○○段○000地號土地（以下稱系爭土地），依強制執行法第98條第1項規定，上訴人自領得上開權利移轉證書之日起取得系爭土地所有權。系爭土地上有未與土地分離如附表所示之樹木（以下稱系爭樹木），系爭樹木為系爭土地之成分，不得單獨為不動產物權之標的，其於拍賣時未與土地分離，自為土地之一部，為拍賣效力所及，無論系爭樹木是否併付拍賣或點交，均無礙上訴人取得系爭樹木所有權。詎被上訴人竟主張系爭樹木為其所有，且

有權進入系爭土地收取果實、移除樹木。

㈡系爭土地於59年11月30日設定耕作權予訴外人黃松霖，嗣於104年8月5日由其子黃子源繼承，59年至104年間均由黃松霖及其繼承人黃子源自任耕作，並於同年12月25日因「耕作權期間屆滿」由黃子源取得所有權。系爭土地於58年至104年間之所有權人均為中華民國，而被上訴人於該段期間未向國家申租系爭土地，亦未有何承租權、耕作權登記在案，足見被上訴人非法占用系爭土地。被上訴人雖主張其向中華民國承租系爭土地，係受推定善意占有系爭土地，惟被上訴人僅以一紙租金繳納通知書為憑，未能有書面契約，顯不合理，遑論適用買賣不破租賃之規定。

㈢被上訴人另提出系爭土地之「土地讓耕契約書」（以下稱系爭讓耕契約）一紙，證明系爭土地早已讓耕予其家族，然系爭讓耕契約其上地號曾經塗改，明顯有立可白塗抹痕跡，而系爭讓耕契約書立之56年時，立可白尚未於吾國出現，故該「000」三字，實無可能出現於系爭讓耕契約書立之際，「000」之地號文字，明顯係於事後塗改。且系爭讓耕契約填載之日期為56年8月14日，而系爭土地係於同年10月27日辦理第一次登記並編定為山胞保留地（後改名為原住民保留地），所有權人為中華民國，足見系爭土地應無可能於系爭讓耕契約簽立時即有地號。又系爭土地為原住民保留地，於59年至104年間歷年均經行政機關審核認定為原住民設定耕作權，實與系爭讓耕契約所載係由漢人即劉金玉耕種，明顯不符。且依強制執行卷可知，被上訴人前於105年12月28日民事陳報狀陳明其父親自71年始為耕作，並無所謂56年間即為耕作事宜，系爭讓耕契約竟載明56年間即已讓耕由劉金玉耕種等語，顯見系爭讓耕契約不具有實質真實性，被上訴人無從證明系爭讓耕契約所約定之土地即系爭土地。

㈣縱認系爭讓耕契約所指土地為系爭土地，惟系爭土地在第一次登記前，亦不存在有所謂耕作權，以讓渡蕭劉金玉，此為客觀自始給付不能，系爭讓耕契約應為無效。另系爭土地為

原住民保留地，依當時之臺灣省山地保留地管理辦法第6條之規定，及最高法院106年度台上字第2358號判決意旨，原住民保留地之管理及使用權利之移轉，其受讓人以原住民為限，自屬強制規定，如有違反依民法第71條規定，應屬無效。蕭劉金玉難謂取得系爭土地之耕作權或事實管理權等權利，被上訴人更無從執此違法行為作為其對於系爭土地具合法使用權源之抗辯。況收取權僅為債權效力而存在於讓耕人黃松霖與受耕人蕭劉金玉間，並無從拘束第三人，被上訴人違反山地保留地管理辦法第6條強制規定，非法占用系爭土地，拍賣過程亦未提出第三人異議之訴或尋求救濟管道，事後反而主張善意占用，顯於法不合。

㈤系爭土地於拍賣公告並未載明系爭土地之拍定取得人，需繼受他人使用土地之義務，則拍定人即上訴人事前根本無從知悉、預見系爭土地上有無其他負擔，系爭土地之登記謄本亦未有載明被上訴人承租使用之情，上訴人亦否認拍定前曾有參觀、知悉被上訴人對於系爭土地有使用權利，則上訴人於取得系爭土地所有權後，基於所有權完整之行使，提起本訴，要屬有據。又系爭土地之拍賣公告，縱載有拍定後不點交等記載，僅表示執行法院不負責點交系爭土地予拍定人即上訴人，尚無法據此論斷被上訴人為合法占有，上訴人依合法程序拍賣取得系爭土地，自得依法行使所有權，訴請被上訴人返還系爭土地。又實務上對於類推適用買賣不破租賃，本有嚴格之要件，如若容認被上訴人一再無償使用上訴人透過國家拍賣程序取得之系爭土地未免不公，再者，類推適用之前提，必也本質相近者始能類推適用，就本件而言，被上訴人並非原住民，實無從取得、使用系爭原住民保留地，其更無可能類推適用買賣不破租賃。

㈥前審判決已確認系爭樹木之所有權為上訴人所有，此部分業經判決確定，系爭土地及其上之果樹所有權為上訴人所有，本件被上訴人僅以非無權占有資為抗辯，自應就其所辯其有合法占有權源之事實，負舉證之責任，且不論被上訴人根本

無法提出其對於系爭土地具有合法、正當之權源，被上訴人既非原住民，根本毫無任何權利得以使用系爭原保地。而被上訴人否認上訴人之權利，主張其有權利移除系爭樹木與收取果實等情，且系爭土地現為被上訴人所占有支配中，上訴人之所有權人地位有受侵害之危險，則上訴人自得依民法第767條請求被上訴人不得進入系爭土地，亦不得移除系爭樹木或收取系爭樹木之果實。

㈦並聲明：被上訴人不得進入系爭土地，並不得移除系爭樹木或收取系爭樹木之果實。（上訴人於原審係請求確認就系爭樹木有所有權存在，經原審駁回上訴人此部分之訴，及本院前審駁回上訴人此部分之上訴，上訴人未再聲明不服，從而就本院前審駁回被上訴人關於確認系爭樹木所有權部分，不再贅述。）

二、被上訴人則以：

㈠被上訴人家族於56年8月14日與系爭土地前所有人黃松霖成立系爭讓耕契約，並由被上訴人家族給付權利金，獲得收取系爭土地天然孳息之權，且被上訴人於69年已正式向中華民國政府承租系爭土地並戮力種植林木至今，並有71年花蓮縣卓溪鄉公所開具之租金繳納通知書可證。被上訴人於系爭土地農作持續至今，對系爭土地具有租賃權，係有收取土地出產物權利之人，上訴人縱拍得系爭土地，然依民法425條買賣不破租賃之規定，被上訴人不因所有權之更迭而受有影響，上訴人即無由禁止被上訴人進入系爭土地。又系爭讓耕契約固名為「讓耕」，惟實際上並無移轉權利予被上訴人家族之意，僅係約定由被上訴人家族給付權利金予黃松霖，被上訴人家族得收取系爭土地之天然孳息，並負擔系爭土地之往後租金等債權關係，均無移轉系爭土地所有權之約定或意思表示。

㈡上訴人主張系爭土地於58年10月27日始新登記為中華民國所有，然上訴人未舉證58年10月27日前，系爭土地所有權人為何者，且亦未證明系爭土地於登記為中華民國所有前即已為

山地保留地，是系爭土地自無所謂違反山地保留地管理辦法第6條之強制規定之問題。又負擔行為之生效本不以具處分權為必要，縱然系爭讓耕契約訂定時，黃松霖並非有權之人，仍不影響契約之效力。此外，上訴人於系爭土地拍賣程序中，早由公告得知系爭樹木由被上訴人家族種植且不予點交等情，亦曾至被上訴人家族園區參觀，均足證明上訴人早知系爭土地由被上訴人家族種植，縱未經以登記為公示方法，因已具備使上訴人知悉該狀態之公示作用，自不能任由上訴人以債之相對性為由，請求排除被上訴人權利。

㈢系爭土地所有人早在被上訴人家族占有系爭土地時，即56年起即可對被上訴人行使權利，卻遲不行使，縱上訴人非原所有權人，仍應繼受該土地原所有人之權利行使怠惰，即受權利失效原則拘束。原所有權人並無驅趕或要求移除，依其外觀所示，縱未經登記，亦生相當權利。又上訴人明知系爭土地上存有被上訴人長期耕作之系爭樹木，系爭樹木並不包含於承買之範圍內，而被上訴人長期於系爭土地上耕作，被上訴人之占有為長期善意、和平、公開且無過失之狀態甚明，且上訴人買受系爭土地時，明知被上訴人有系爭樹木之收取等相關權利，以相較於林木總價值顯不相當之價額標下系爭土地後，先惡意提起前訴訟，以排除地上物為聲明，迫使被上訴人以超出得標價額數倍之金額就範未果，今又因貪圖系爭土地上林木之高價，復提起本訴，意欲侵吞被上訴人家族長達50年栽種林木之心血，顯係權利濫用與違反誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於後開第二項部分廢棄。㈡被上訴人不得進入系爭土地，並不得移除系爭樹木或收取前項樹木之果實；被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠系爭土地為原住民保留地，於58年10月27日辦理所有權第一次登記，所有人為中華民國，於59年11月30日設定耕作權予

黃松霖，於104年8月5日由黃子源繼承，於104年12月25日耕作權期滿，由黃子源登記取得所有權。系爭土地嗣經臺灣花蓮地方法院拍賣，系爭土地上之樹木則未一併查封拍賣，由上訴人拍定取得系爭土地所有權，於105年11月30日登記等情，有土地登記謄本及地籍異動索引（原審卷第86頁至第90頁、第102頁）在卷可參，並經本院依職權調取臺灣花蓮地方法院105年度司執字第5721號、第7225號卷查核無訛，復為兩造所不爭，此部分之事實，首堪認定。

㈡按不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分，民法第66條第2項定有明文。次按物之構成部分，除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物。未與土地分離之樹木，依民法第66條第2項之規定，為土地之構成部分，與同條第1項所稱之定著物為獨立之不動產者不同。故土地所有人保留未與土地分離之樹木，而將土地所有權讓與他人時，僅對於受讓人有砍伐樹木之權利（最高法院29年上字第1678號、32年上字第6232號民事裁判參照）。本件系爭土地上種植之如附表所示系爭樹木，係屬土地之成分，在未採收、挖除或砍伐而與土地分離前，即無獨立之所有權。

㈢被上訴人雖抗辯伊母劉金玉與黃松霖前曾訂立系爭讓耕契約書，取得系爭土地之租賃權及孳息收取權等語，上訴人則否認系爭讓耕契約之真正。查依系爭讓耕契約形式上之記載可知，契約之當事人為黃松霖、蕭劉金玉，被上訴人並非契約當事人，則縱系爭讓耕契約係屬真正及系爭樹木確為被上訴人所種植，均難認被上訴人對上訴人有何就系爭樹木或該樹木所生之果實得主張有收取權限。況被上訴人於本院審理時已自承蕭劉金玉現仍在世，其僅為蕭劉金玉之履行輔助人（本院卷第174頁至第175頁）等語，更難認被上訴人有何收取權限。

㈣按所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項後段定有明文。本件上訴人為系爭土地之所有權人，被上訴人並無收取系爭樹木及樹木上果實之收取權，

則上訴人主張被上訴人不得進入系爭土地，且不得移除無系爭樹木或樹木上果實，即有理由，應予准許。至被上訴人雖抗辯本件有權利失效理論之適用，上訴人為繼受土地之人，自亦應繼受之，惟權利失效理論之運用旨在填補時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾行為規範上之不足，以避免權利人權利長久不行使所生法秩序不安定之缺漏（最高法院102年度台上字第1766號民事裁判參照）。本件被上訴人就黃松霖或黃子源究有何不符誠信原則之前後矛盾行為，亦未舉證以實其說，故此部分被上訴人之抗辯，自不足採。

五、綜上所述，上訴人本於民法第767條第1項之排除請求權，請求被上訴人不得進入系爭土地，並不得移除如附表所示樹木或收取如附表所示樹木之果實，核屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　6　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　張健河

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。若因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項

（詳附註）所定關係之釋明文書影本。
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　　111　　年　　5　　月　　6　　日
書記官　蔣若芸
附　註：
民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	果　樹　樹　種	數　量
1	咖啡樹	1,500
2	樟樹	106
3	牛樟樹	2
4	櫸木	150
5	桃花心木	13
6	楓樹	3
7	龍眼樹	9
8	柚子	2
9	香蕉	20
10	美國花生	3
11	破布子	1
12	柏樹	3
13	筆柿子	2

（續上頁）

14	鐵樹	1
15	釋迦	6
16	九重閣	2
17	檸檬	3
18	檳榔樹	350
合計		2,176