臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度原上易字第7號

上　訴　人　張富美

被上訴人　　陳湘雨

訴訟代理人　陳信伍律師　（法扶律師）

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國111年6月17日臺灣臺東地方法院110年度原訴字第20號第一審判決提起上訴，本院於民國112年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法(下稱民訴法)第67條之1第1項定有明文。又就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民訴法第58條第1項定有明文。本件被上訴人主張上訴人所有坐落臺東縣○○鄉○○段0○○0000地號土地、如原判決附圖(下稱附圖)所示之鐵皮屋(面積132.45平方公尺)，及坐落同段000地號土地(與000地號土地合稱系爭地)、如附圖所示養殖牲畜用設施(面積487.81平方公尺，與上述鐵皮屋合稱系爭地上物)，無權占用其所有系爭地，請求拆除系爭地上物並返還占用之土地。因系爭地上物與上訴人現居住之門牌號碼臺東縣○○鄉○○○街00號未保存登記建物(下稱00號房屋)僅以一條無名小路相隔，外顯之依存關係緊密，且00號房屋及系爭地原均為訴外人即被繼承人東德興所有，前者於民國103年1月因繼承而變更房屋稅納稅義務人為上訴人與訴外人東慈玲、東慈天、東慈地(東慈玲等3人為上訴人子女)、東秀花、東圓滿、東圓花，有財政部臺灣

省南區國稅局遺產稅免稅證明書、臺東縣稅務局111年10月17日東稅房字第1110010004號函可參(原審卷一第94頁，本院卷第41頁至第42頁)，系爭地亦曾因繼承而移轉登記與上述東慈玲等繼承人分別共有。則本件拆除系爭地上物可能將影響東慈玲、東慈天、東慈地、東秀花、東圓滿及東圓花之權利義務或法律關係，是其等就本件訴訟為有法律上利害關係之第三人，爰依前開規定，將本件訴訟通知其等(本院卷第61頁)，其等受通知後，未參加訴訟，先予敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊善意信賴東圓滿為系爭地所有人，向東圓滿買受系爭地，並移轉登記取得系爭地所有權。上訴人無正當權源，竟以系爭地上物占用伊所有系爭地，妨害伊對系爭地所有權行使，經伊請求交還仍置之不理。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟等語；並於原審聲明：㈠上訴人應將坐落000地號土地、如附圖所示之鐵皮屋(面積132.45平方公尺)，及坐落同段000地號土地、如附圖所示養殖牲畜用設施(面積487.81平方公尺)拆除，並將各該部分土地交還與伊；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：其於103年1月7日因繼承取得系爭地應有部分，有權使用系爭地，從未同意出賣伊於系爭地的應有部分，東圓滿亦未曾支付買賣價金，其與東圓滿間不存在系爭地買賣契約關係。系爭地上物為訴外人東玉興所交付，現由其使用，並得自行決定如何處分，縱使被上訴人與東圓滿間有系爭地之買賣契約關係存在，其仍為有權占有，被上訴人不得請求拆除系爭地上物等語，資為抗辯，並於原審答辯聲明：㈠被上訴人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、原審判准如被上訴人訴之聲明，上訴人不服，提起上訴並聲明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯：上訴駁回。

四、不爭執事項(原審卷二第23頁至第25頁，本院卷第80頁)：

㈠系爭地原為東德興所有，嗣於103年1月7日以繼承為原因，移轉登記為東秀花、東玉興、東圓滿、東圓花、東慈玲、東慈天、東慈地及上訴人共有，應有部分各為1/3、1/3、1/9、1/9、1/36、1/36、1/36、1/36。

㈡東玉興於105年8月11日死亡後，東秀花為其繼承人，於106年5月25日以繼承為原因，登記取得系爭地應有部分1/3，因此東秀花對系爭地應有部分為2/3。

㈢東秀花、東圓花、東慈玲、東慈天、東慈地及上訴人於107年7月19日以買賣為原因，各將系爭地應有部分移轉登記予東圓滿，土地登記外觀上東圓滿已完整取得系爭地所有權。

㈣東圓滿於109年10月7日出賣系爭地予被上訴人，並於109年11月2日以買賣為原因，移轉登記所有權與被上訴人。

㈤系爭地上物之事實上處分權歸上訴人1人所有，各該占用系爭地位置及範圍如附圖所示，即鐵皮屋占用000地號土地面積132.45平方公尺，養殖牲畜用設施占用000地號土地面積487.81平方公尺。

五、本院之判斷：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號民事判決意旨參照）。本件被上訴人本於所有物返還請求權請求拆屋還地，依舉證責任之分配，原應由上訴人對其合法占用權限負舉證之責。

㈡被上訴人為系爭地所有權人：

被上訴人主張其善意信賴東圓滿為系爭地所有人，故向東圓滿

購買系爭地而取得系爭地所有權，上訴人則以：我是系爭地共有人，沒有將應有部分賣給東圓滿，也不同意出賣系爭地予被上訴人等語為辯。按依土地法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。「(第1項)不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。(第2項)因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」民法第759條之1亦規定至明。經查：

1.訊據證人東圓滿於本院證稱：東德興遺產有農地(含系爭地)及建地，辦理繼承登記後，東秀花與東圓花拿地去跟代書借錢，利息繳不出來，要被法拍了，東秀花的女兒要我出面幫忙解決，我跟他們協商，如果我把債務處理完，農地(含系爭地)要過戶到我名下，建地部分，就過戶給上訴人與東秀花，有透過東秀花徵得上訴人之同意等語(本院卷第149頁至第150頁)。證人東秀花於本院證稱：東圓花將土地拿去借錢，東圓滿說土地過戶給她，她要賣地來還債，所以各繼承人於107年間將系爭地應有部分過戶與東圓滿，上訴人應該知道。辦理繼承登記後，伊沒有保管上訴人於系爭地應有部分的權狀。東德興留下的建地，後來是我跟上訴人共有等語(本院卷第153頁至第154頁)。參之東德興遺產有系爭地、臺東縣○○鄉○○段000地號土地(地目：建)及同鄉○○○000、000地號土地(地目：旱)，上開土地均曾於106年間分別設定抵押權與訴外人林美妏、郭紋君，於107年間因清償而塗銷，000地號土地於107年7月18日分割出000-0地號，上訴人3名子女復於107年10月26日以買賣為原因取得其他繼承人(不含上訴人)於000地號土地之應有部分，至此，上訴人與其3名子女取得000地號土地所有權全部，有東德興繼承登記清冊、上開土地異動索引及土地謄本可參(原審卷第39頁至第53頁、92頁，本院卷第181頁至第211頁)；從上開土地權利異動歷程，足認證人東圓滿、東秀花所述確有所憑，洵值可信。再對照原審勘驗筆錄、現場照片及附圖(原審卷第230頁至第240頁、第249頁)，上訴人現住之00號房屋應

是坐落000地號土地，堪認上訴人及其子女於107年間將系爭地應有部分過戶與東圓滿，同時也取得00號房屋坐落土地所有權全部，對上訴人而言，實無不利。

2.其次，上訴人及其子女於107年7月間將名下系爭地所有權應有部分移轉登記與東圓滿時，除提供所有權狀正本、身分證影本、印鑑章等資料物事外，所需印鑑證明亦由上訴人本人及以其子女法定代理人身分申請，有系爭地107年7月4日申請所有權移轉登記資料可查(原審卷第131頁至第197頁)。上揭辦理移轉登記所需資料，皆非旁人能輕易取得，當得憑以推認上訴人及其子女確有移轉系爭地所有權應有部分與東圓滿之真意，足認上訴人及其子女與東圓滿間就移轉登記系爭地所有權應有部分之物權行為，因雙方意思表示合致而有效成立，基於物權無因性，不因其等間債權行為是否有瑕而受影響。東圓滿既取得系爭地所有權全部，自得逕為處分出售並移轉登記所有權與被上訴人。則上訴人空言：伊是系爭地共有人，沒有同意出售系爭地等語為辯，尚難採信。

3.況且，東圓滿係於107年7月間登記取得系爭地所有權，於109年間賣與被上訴人，此觀系爭地土地謄本及異動索引自明(原審卷第38頁至第53頁)。上訴人並未舉證證明被上訴人取得系爭地係出於惡意。是以，縱認東圓滿取得系爭地所有權尚有可議，然東圓滿與被上訴人成立買賣契約時，乃系爭地登記所有權人，被上訴人善意信賴該不動產登記，並已依買賣法律關係取得系爭地所有權登記，為保障善意第三人之交易安全，依民法第759條之1第2項規定，即不因東圓滿取得系爭地所有權是否不實而受影響，則被上訴人已因買賣關係取得系爭地所有權，為系爭地所有權人，應毋庸置疑。

㈢按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂立之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是共有物經法院判決分割確定者，縱共有人於共有物分割之前訂有分管契約，亦因分割共有物而失其效力，則原來共有人之占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因(最高

法院109年度台上字第2977號、110年度台上字第409號民事判決意旨參照)。系爭地、000地號、○○○000、000地號等土地原由繼承人即上訴人、上訴人之3名子女、東玉興(105年8月11日歿)、東秀花、東圓滿及東圓元分別共有，有繼承登記資料可參(原審卷第88頁至第113頁)。上訴人為系爭地上物事實上處分權人(見不爭執事項㈤)，然就系爭地上物所占用之系爭地面積，並未舉證證明系爭地共有人曾協議由其管理使用；況且，東圓滿於107年間出面解決債務，上開土地應有部分權利於共有人間已有變動，如上說明，堪認共有人間已為分割協議，是故，縱使系爭地原共有人就系爭地上物所坐落之系爭地範圍曾訂有分管協議，參照前揭解釋意旨，亦應解為共有人於協議分割時，併有終止系爭地分管契約之意，上訴人占用系爭地，即難謂有何法律上之原因。此外，上訴人復未提出合法占用系爭地之證明，其無權占有系爭地之事實，堪可認定。則被上訴人本於所有權人地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求拆除系爭地上物並返還占用土地，即屬有據。

六綜上所述，被上訴人本於民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物及返還所占用之系爭地(如附圖)，為有理由，應予准許。原審判准如被上訴人訴之聲明，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

民事第一庭審判長法　官　張宏節

法　官　林恒祺

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　廖子絜