臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第1號

上　訴　人　廖文雄

訴訟代理人　湯文章律師

被上訴人　　陳芳子

訴訟代理人　吳秋樵律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年11月28日臺灣花蓮地方法院110年度重訴字第40號第一審判決提起上訴，本院於112年6月14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

一、被上訴人主張：上訴人無權占用伊與訴外人陳玉秀、陳阿雪、陳阿欽(已歿，繼承人為方偵讚、方婉齡、方蘊涵、方志仁)、陳光敏公同共有坐落於花蓮市○○段0000地號土地(日據時期編為○○○○○○○○○○000○，下稱系爭土地)如原審判決附圖（下稱附圖）編號A、B所示部分，興建未辦保存登記之建物，即門牌號碼花蓮市○○路000號、000之0號房屋（下稱系爭000、000之0號建物，合稱系爭建物）。爰依民法第767條第1項、第828條、第821條規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還占用土地予伊及其他公同共有人之判決（被上訴人請求上訴人返還不當得利部分，經原判決駁回後，被上訴人未聲明不服，已確定，不予贅敘）。

二、上訴人則以：伊前人廖金火向訴外人李其瑞買受系爭建物之前身即○○○○○○○○○○○○○00番戶之0（下稱00番戶之0建物）及坐落之基地，有權占用系爭土地等語資為抗辯。

三、原審判決上訴人應拆除系爭建物，返還占用之土地予被上訴人及其他公同共有人。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴

人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：駁回上訴。

四、不爭執事項（見本院卷第304頁）

㈠系爭土地於日據時期編為○○○○○○○○○○000番，民國48年分割增加000之0、000之0地號，66年間000地號再分割增加000之00地號，68年間000地號重測移載為○○段0000地號。

㈡系爭土地曾為陳德福所有，現由被上訴人陳芳子、陳玉秀、陳阿雪、陳阿欽（已歿，繼承人為方偵讚、方婉齡、方蘊涵、方志仁）、陳光敏等人繼承登記為公同共有。

㈢系爭477號建物占用系爭土地如附圖所示A部分面積約21.61平方公尺。系爭477之1號建物占用系爭土地如附圖所示B部分面積約62.87平方公尺。

㈣上訴人為系爭建物之事實上處分權人。

五、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照）。本件上訴人主張其有權占有系爭土地，自應就其有正當權源之事實負舉證責任。經查：

㈠上訴人固提出昭和13年5月2日建物賣渡證書（見本院卷第51頁至第63頁）及抵當權設定金員借用證書（見本院卷第65頁至第73頁）為證。惟該建物賣渡證書所載上訴人前人廖金火向訴外人李其琊買受標的為「00番戶之0建物」，並不包括「系爭土地」，為兩造所不爭執（見本院卷第163頁至第164頁、第302頁）。另依花蓮市戶政事務所000年0月00日○○○字第0000000000號函覆本院稱：日據時期○○○○○○○00至00番戶舊址為現今之「○○里」，核與系爭000號建物屬民國54年前既有建物，原門牌號碼為花蓮市○○路000號，行政區 為「○○里」，以及系爭000之0號建物係於民國86年9月2日辦理初編，行政區屬「○○里」，顯不具同一性（見本院卷第194頁、第199頁、第211頁、第213頁），可知16番戶之1建物並非系爭建物之前身。再由系爭土地登記

簿登載內容，系爭土地早在建物賣渡證書簽訂前之昭和4年12月6日即登記被上訴人前人陳金塗〈所有權1/3〉及訴外人林養成〈所有權2/3〉（見本院卷第113頁），上訴人前人廖金火或李其瑸不曾登記為系爭土地所有權人，上訴人無法證明李其瑸為有權使用系爭土地之人，自無以上開建物賣渡證書作為其有權使用系爭土地之依據。再者，依抵當權設定金員借用證書之記載內容，亦僅見上訴人前人廖金火於買受16番戶之1建物時，曾向訴外人沈傳借貸，因而抵當買賣標的物（本院卷第65頁至第73頁），不足證明上訴人前人係向被上訴人前人或前手承買系爭土地而有權占用系爭土地。

㈡上訴人另於原審提出36年8月6日之賣渡證影本（見原審卷第109頁），然無法提出正本證明為真正，且其上記載「但是原屋主李路加林安生○○港000番所在□東片壁仝所賣渡之證確實無差」之內容，欠缺與系爭建物及土地之關聯性，難作為其占用系爭土地之證明。又上訴人遭訴外人陳德發等人提告竊佔案件，經臺灣花蓮地方檢察署83年度偵字第2508號為不起訴處分確定（見原審卷第111頁），因該案爭議土地為花蓮市○○段0000○0000○0000地號土地，與系爭土地無涉，故該案告訴人陳永來對上訴人所辯36年間購屋租地一事並無異詞之證據資料，顯不足為上訴人有權占用系爭土地之認定。至上訴人提出系爭477號建物之60年上期及63年上期之房屋稅繳納通知書，亦僅證明廖金火為系爭477號建物房屋稅之納稅義務人（本院卷第191頁、第167頁），均無從為其占用系爭土地具合法權源之證明。

㈢另觀上訴人就其占有系爭土地權源，曾於原審答辯稱：係租地建屋（見原審卷第105頁），復稱：土地是買的（見原審卷第143頁），於上開刑事竊佔案件中辯稱：系爭477號房屋坐落之土地係向陳德福父母租的（見原審卷第111頁），於提出上訴人祖母吳環寄發予被上訴人父親陳德福之存證信函中復稱：土地係基於承租使用（見本院卷第259頁至第261頁、第265頁至第269頁）等語均不具一貫性。

㈣準此，上訴人所舉事證無法證明其為有權占有，即屬無權占用系爭土地，堪予認定。

六、按所有權人對於無權占有或侵奪其所有權者，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項前段、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。此民法第821條所明定，依民法第828條第2項規定，於公同共有準用之。末按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。上訴人為系爭建物之事實上所有權人，並無權占用被上訴人與他人公同共有之系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項、第828條第2項、第821條等規定，請求上訴人將坐落系爭土地上如附圖編號A、B所示之系爭建物拆除，並將占用之土地返還被上訴人及其他公同共有人，即屬有據，應予准許。

七、綜上所述，上訴人就系爭建物占用被上訴人所有之系爭土地無法舉證證明合法占有之權源，是被上訴人請求上訴人將系爭建物拆除，並將占用之土地返還被上訴人及其他公同共有人，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　28　　日

民事第二庭審判長法　官　陳真真

法　官　張健河

法　官　劉雪惠

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）。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　　112　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　徐錦純

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。