

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第220號

上訴人 鄭送 住○○市○○區○○○路000巷00號

楊嫩琳

鄭勝文

鄭伊婷

蔡陳美玉

卓明煌

卓明誠

卓淑靜

蔡佳玲

蔡佳君

蔡易松

蔡易麟

視同上訴人 吳惠玲（即吳鄭樹蘭之承受訴訟人）

0000000000000000

吳惠菁（即吳鄭樹蘭之承受訴訟人）

住○○市○○區○○里00鄰○○街000

巷00弄00號0樓之0

鄭元銘（即吳鄭樹蘭之承受訴訟人）

0000000000000000

鄭荏亘（即吳鄭樹蘭之承受訴訟人）

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 蔣佳吟律師

被上訴人 財團法人臺灣基督復臨安息日會

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 金堯漢

訴訟代理人 蔡東泉律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年7月

01 5日臺灣橋頭地方法院111年度重訴字第52號第一審判決提起上
02 訴，本院於113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 上訴駁回。

05 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
09 中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民
10 事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件上訴人及原審共
11 同原告吳鄭樹蘭於原審主張依民法第821條、第828條、第76
12 7條、第179條等法律關係請求被上訴人拆屋還地及給付相當
13 於租金之不當得利。其等主張之訴訟標的，必須合一確定，
14 今雖僅由上訴人提起上訴，然其等之上訴，形式上有利於吳
15 鄭樹蘭，故提起上訴之效力應及於吳鄭樹蘭，爰將之列為視
16 同上訴人。

17 二、次按，當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或
18 其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事
19 人喪失訴訟能力者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能
20 力之本人，承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168、1
21 70條分別定有明文。查視同上訴人吳鄭樹蘭於民國112年7月
22 10日死亡，其女吳惠玲、吳惠菁，及外孫子、女即其女吳惠
23 美（87年10月死亡）子女鄭元銘、鄭荏亘，均未拋棄繼承
24 （本院卷第119頁），並經被上訴人於112年9月23日具狀向
25 本院聲明由其等承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、公告查
26 詢系統，及戶籍謄本等個資資料在卷可稽（本院卷第97、11
27 7、119頁及外放限閱卷）；另被上訴人之法定代理人原為金
28 時英，嗣變更為金堯漢，並經其聲明承受訴訟在案，有民事
29 聲明承受訴訟、內政部函文在卷可稽（本院卷第97-102
30 頁），於法均無不合，應予准許。

31 貳、實體部分：

01 一、上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱
02 系爭土地）原為鄭萬玉及蔡鄭塗所共有，應有部分各2分之
03 1。鄭萬玉於41年10月20日死亡，其所遺應有部分由上訴人
04 鄭送繼承取得；蔡鄭塗於55年3月23日死亡，其所遺應有部
05 分由上訴人蔡易燐、癸○○○、庚○○、己○○、辛○○、
06 戊○○、寅○○、子○○、甲○○、乙○○、丙○○、視同
07 上訴人吳鄭樹蘭等（下稱蔡易燐等12人）繼承而共同共有。
08 被上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○路0段00號房屋
09 （下稱系爭房屋）自42年間即無權占用系爭土地如原審判決
10 附圖（下稱附圖）所示編號（A）部分（面積221.95平方公
11 尺）土地，致伊等受有相當於租金之損害，被上訴人自應拆
12 屋還地，並給付鄭送、蔡易燐等12人自105年12月1日起至11
13 0年11月30日止之不當得利各新臺幣（下同）449,227元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付
15 鄭送、蔡易燐等12人各6,511元之不當得利。為此，依民法
16 第821條、第828條第2項、第767條第1項、第179條規定，提
17 起本件訴訟等語。並聲明：(一)被上訴人應將系爭土地上，如
18 附圖所示編號(A)、面積221.95平方公尺之建物拆除，並將
19 該部分土地返還鄭送及蔡易燐等12人。(二)被上訴人應給付鄭
20 送449,227元、蔡易燐等12人449,227元，及均自110年12月3
21 1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應自
22 起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付
23 鄭送6,511元、蔡易燐等12人6,511元。(四)願供擔保，請准宣
24 告假執行。

25 二、被上訴人則以：蔡鄭塗為鄭萬玉之胞兄，鄭萬玉死亡後，蔡
26 鄭塗自42年5月22日起即擔任鄭萬玉之子鄭送之監護人。鄭
27 送及蔡鄭塗於42年7月7日將系爭土地出售予被上訴人，並訂
28 有土地買賣合約書（下稱系爭合約），被上訴人係基於系爭
29 合約在系爭土地上興建系爭房屋使用，鄭送及蔡鄭塗亦未曾
30 為反對之表示。縱認系爭合約有不完備之處，鄭送及蔡鄭塗
31 出賣系爭土地時，有出具土地登記委託書、印鑑證明書、戶

籍謄本、繼承權拋棄書、合法繼承人保證書、土地登記保證書、親屬保證書、土地所有權狀、出賣不動產杜絕契、申報稅契申請書等文件予訴外人即代書黃咸輝，被上訴人並已給付相關費用，足證鄭送、蔡鄭塗及被上訴人就系爭土地已達成買賣契約之意思表示合致。且若系爭合約上鄭送及蔡鄭塗簽章為無權代理，於鄭送、蔡鄭塗出具上開重要證明文書予被上訴人，使被上訴人相信系爭合約為有效之情況下，鄭送、蔡鄭塗亦應負表見代理人之責任，被上訴人得依系爭合約有權占有系爭土地。況被上訴人使用系爭土地長達60幾年，足使被上訴人信賴鄭送及蔡鄭塗之繼承人，不欲再行使所有物返還請求權，上訴人提起本訴，實屬權利濫用，有違誠信原則等語為辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將占用系爭土地上之建物拆除，並將占用之土地返還予上訴人等全體共有人。(三)被上訴人應給付鄭送449,227元、蔡易燐等12人449,227元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年12月1日）起至返還前開土地之日止，按月給付鄭送6,511元、蔡易燐等12人6,511元，並自110年12月1日起按年息5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)鄭萬玉為鄭送之父，蔡鄭塗為鄭萬玉之胞兄。

(二)系爭土地原為鄭萬玉及蔡鄭塗所共有，應有部分各2分之1。

鄭萬玉於41年10月20日死亡，其所遺應有部分由鄭送繼承取得；蔡鄭塗於55年3月23日死亡，其所遺應有部分由蔡易燐等12人繼承而公同共有。

(三)被上訴人所有系爭房屋自42年間即占用系爭土地如附圖所示編號(A)部分面積221.95平方公尺之範圍。

(四)被上訴人於60年向稅捐機關申請將系爭土地納稅義務人變更為被上訴人，被上訴人自60年起迄今均以管理人身分繳納系

01 爭土地田賦、地價稅。

02 五、本院論斷：

03 (一)蔡鄭塗、鄭送與被上訴人間就系爭土地有無成立買賣契約？

04 被上訴人辯稱其於42年間向蔡鄭塗、鄭送買受系爭土地，並
05 提出系爭合約、仲介及代書收款收據、土地登記委託書、土
06 地權利變更登記聲請書、印鑑證明書、戶籍謄本、合法繼承
07 人保證書、土地登記保證書、親屬保證書、土地所有權狀、
08 出賣不動產杜絕契、稅契授納申請書等件為證（審重訴卷第
09 133-139、231-232頁、重訴卷第75-86、89-119頁）。上訴
10 人並不否認系爭合約上蔡鄭塗之印文為真正，惟稱此並非蔡
11 鄭塗親自用印，且蔡鄭塗並非鄭送之合法監護人，否認系爭
12 合約為真正云云。查：

13 1.關於民事訴訟舉證責任之分配，受訴法院於具體個案決定是
14 否適用民事訴訟法第277條但書，依其情形顯失公平之規
15 定，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類
16 型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證
17 據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原
18 則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實
19 之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正
20 之目的。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，
21 舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經
22 驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已
23 盡舉證之責（最高法院110年度台上字第2106號判決要旨參
24 照）。

25 2.查系爭合約係於42年7月7日以蔡鄭塗及鄭送名義所簽立，並
26 註記蔡鄭塗為鄭送監護人。系爭合約第3條約定：「乙方
27 （即蔡鄭塗、鄭送）因鄭送持分要繼承其父鄭萬玉手續繼承
28 登記，又因所有權狀滅失，現經向地政機關請領中，俟手續
29 妥備之時，與甲方（即被上訴人）履行本買賣之所有權移轉
30 登記，應要負責理清」（審重訴卷第133-135頁）。而蔡鄭
31 塗於42年5月22日向高雄市政府申請辦理為鄭送監護人之登

01 記（重訴卷第273-274頁）；42年6月為辦理鄭送之繼承登記
02 而取得高雄市三民區鳳中里里長辦公室出具之土地登記保證
03 書（重訴卷第91頁）；蔡鄭塗並於42年8月29日以「原狀滅
04 失聲請補發本證」為由，申請補發系爭土地所有權狀，同日
05 亦有以同一原因以鄭萬玉名義申請補發系爭土地所有權狀
06 （重訴卷第113-115頁），上述所為與系爭合約註明蔡鄭塗
07 為鄭送監護人，及鄭送尚須辦理繼承登記，且系爭土地所有
08 權狀因滅失，需向地政機關請領等記載之情況相符。

09 3.又依被上訴人提出之系爭土地權利變更登記聲請書2份，其
10 中1份書立時間為49年間，並載有「聲請人被繼承人鄭萬玉
11 之繼承人鄭送今遵章向高雄縣政府聲請土地共有權繼承登
12 記」、「證明文件：土地所有權狀、委託書、印鑑證明書、
13 戶籍謄本、買賣契約、保證書、繼承拋棄書」等語；另1份
14 書立時間為50年間，載有「權利人財團法人基督復臨安息日
15 會臺灣區會、義務人蔡鄭塗等2人今遵章向高雄縣政府聲請
16 土地所有權移轉登記」、「變更事項及年月日：買賣」、
17 「證明文件：土地所有權狀、委託書、印鑑證明書、戶籍謄
18 本、買賣契約、保證書、繼承拋棄書」等語，並均以代書黃
19 咸輝為代理人（重訴卷第79-82頁）。而42年8月29日有申請
20 補發系爭土地所有權狀紀錄，已如前述。另鄭送於48年5月5
21 日申請其於47年12月18日所登記印鑑之印鑑證明，蔡鄭塗則
22 於51年10月4日申請其於42年5月23日所登記印鑑之印鑑證明
23 乙情，亦有被上訴人提出之印鑑證明書在卷可考（重訴卷第
24 83-84頁）。被上訴人並提出土地登記委託書2份、戶籍謄
25 本、鄭萬玉配偶之繼承拋棄書、合法繼承人保證書、土地登
26 記保證書、出賣不動產杜絕契、被上訴人51年6月21日印鑑
27 證明聲請書等件（重訴卷第75-78、85-112、117-118、121-
28 122頁），核均屬前開土地權利變更登記聲請書所載證明文
29 件。而上開文件包含土地所有權狀、鄭送與蔡鄭塗之印鑑證
30 明、鄭萬玉配偶盧桃之繼承拋棄書、鄭送親屬所出具之合法
31 繼承人保證書、土地登記保證書等，倘非鄭送或蔡鄭塗所交

01 付，被上訴人或代書黃咸輝實無以取得。

02 4.上訴人雖主張黃咸輝最早於41年10月20日即已書寫辦理鄭送
03 就系爭土地繼承登記之相關資料，斯時系爭土地買賣尚未發
04 生，縱蔡鄭塗曾交付自身印章予黃咸輝，亦係為協同鄭送辦
05 理繼承登記，並非授權出賣系爭土地，上開文件多係黃咸輝
06 所書寫，乃黃咸輝編造之不實文書，且由被上訴人尚得在60
07 年間以稅契授納申請書（重訴卷第119頁）申辦變更納稅義
08 務人，顯見蔡鄭塗印章應由黃咸輝或被上訴人保有而遭到盜
09 用云云。惟：

10 (1)系爭土地在36年間總登記時即登記為鄭萬玉、鄭塗（即蔡鄭
11 塗）所共有（審重訴卷第223頁），而土地共有人之一就應
12 有部分辦理繼承登記，並無經他共有人協同，故鄭送並無須
13 由蔡鄭塗協同辦理繼承登記之必要。縱因鄭送當時尚未成
14 年，而有由監護人協同辦理之需，然蔡鄭塗係在00年0月間
15 才辦理登記為鄭送之監護人，自無可能在00年00月間交付自
16 己印鑑給黃咸輝以監護人身分協助鄭送辦理繼承登記。

17 (2)蔡鄭塗在51年10月4日申請其在42年5月23日登記之印鑑證明
18 （重訴卷第83頁）。上訴人雖稱51年之印鑑證明非蔡鄭塗本
19 人申請云云，然印鑑由本人持有，並由本人申辦印鑑證明為
20 常態事實，印鑑非本人持有，且由本人另委他人代理辦理，
21 或他人冒名代理辦理為變態事實，上訴人應就其所指之變態
22 事實負舉證之責，而於此並無任何證據可證51年之印鑑證明
23 係他人代理申辦者，上訴人上開主張，並無可採。又鄭送係
24 25年8月30日出生，於蔡鄭塗在51年10月4日申請上開印鑑證
25 明書時，已為完全行為能力人，毋庸由蔡鄭塗以監護人身分
26 或代為辦理系爭土地應有部分之繼承登記，更難認蔡鄭塗申
27 請印鑑證明書與辦理鄭送之繼承登記有關。況依登記實務，
28 鄭送單純就鄭萬玉之應有部分辦理繼承登記，並非辦理分割
29 繼承登記，無須提出印鑑證明，「協同」之蔡鄭塗更無提出
30 印鑑證明之必要，上訴人上開主張，尚嫌無據。

31 (3)再者，早期民眾識字率不高，印鑑為證明個人身分之重要表

彰，縱委代書辦理相關土地登記事宜，亦係在用印後旋即收回自己保管印鑑，如依上訴人之指述，蔡鄭塗即係在41或42年間持印鑑委託黃咸輝辦理鄭送繼承登記事宜，雖該繼承登記事宜始終未完成（鄭送係至108年10月才辦理繼承登記，審重訴卷第25頁），然至蔡鄭塗於55年3月3日死亡前，蔡鄭塗都未取回自己印鑑，任令黃咸輝或被上訴人持有使用，顯違經驗、論理法則，難以採信。

(4)上訴人固以被上訴人提出之被證16（重訴卷第119頁），指稱被上訴人以此文件於60年間聲請變更地價稅納稅義務人，足見被上訴人持有蔡鄭塗印章云云。然此為被上訴人所否認。而被上訴人當時係為證明系爭土地買賣關係之存在而提出被證16之「申報稅契申請書」（重訴卷第69頁），並非指其係以被證16文件申請變更系爭土地之納稅義務人，且被證16文件標題為「稅契授納申請書」，依其記載內容「契據類別：賣」、「申報契稅」、「契稅類」、「防衛捐」、「監督費」等文字，「申報人」欄位內並註記「（取得所有權人）」，無一與申報變更田賦或地價稅納稅義務人相關，反與買賣交易申報契稅之文件相似；且其申報人姓名記載「財團法人基督復臨安息日會台灣區會法代：柯爾義」、地址填載「台北市○○○路00號」，而財團法人基督復臨安息日會台灣區會之登記地址在50年5月4日即自「台北市○○○路00號」變更為「台北市○○○路00號」，60年7月29日再變更至「台北市○○路0段000號」，法定代理人亦變更為「紀博德」，有法人登記簿謄本可參（審重訴卷第158-159頁），故依上開記載內容可見，被證16應非在60年間為變更納稅義務人而製作填載者，否則豈有使用該類與變更納稅義務人無關之文書，又未填具當時被上訴人之真實地址、法代等資料，是被上訴人辯稱被證16應在60年前即已持有，為之前買賣交付之文書之一等語，尚非無據。又鄭送並不否認未曾繳納過地價稅（本院卷第251頁），蔡鄭塗於55年間死亡後，蔡易燐等12人亦未表示曾繳納過地價稅，然觀被上訴人提出

01 60年第1期之田賦代金繳納通知單（重訴卷第123頁），並未
02 有前期逾期應補徵稅額或滯納金之相關記載，被上訴人辯稱
03 在60年之前應該就由其繳納地價稅等語（本院卷第251
04 頁），亦非無憑。而主管機關為利稽徵稅賦，得依土地稅法
05 第4條第1項規定，逕行指定土地使用人代繳稅賦，非僅有以
06 土地所有權人名義申請變更乙途，且此實際上並未變更土地
07 納稅義務人名義，僅係增加代繳義務人，被上訴人亦得出具
08 同意書申請代繳，系爭土地地價稅前既已由被上訴人繳納，
09 被上訴人並為土地之使用人，其申請代繳稅賦，客觀上並無
10 何困難。於此雖因年代久遠，無法查知被上訴人當初提出之
11 申請變更（應為代繳）文件為何，然依前述，已難認被證16
12 文件係書立於60年間，並由被上訴人持以申請變更納稅義務
13 人，自亦難據此認定被上訴人或黃咸輝有持有蔡鄭塗印鑑未
14 歸還而盜用情事。

15 (5)又土地代書為辦理土地登記相關事宜而書寫相關文件及契約
16 後，再由當事人親自用印，為民間常見慣行之舉措，是縱上
17 開文件均由代書黃咸輝所書寫，亦無法據此認定上開文件記
18 載之內容為虛偽，上訴人就其所指黃咸輝編造不實文書乙
19 節，既未能舉證以實其說，自無可採。

20 5.從而，系爭合約已明白載述買賣標的（即系爭土地）及買賣
21 價格（即1萬元），並有蔡鄭塗以自身及鄭送監護人名義用
22 印其上（審重訴卷第133-137頁），而依上訴人所舉事證，
23 並無法令本院獲致蔡鄭塗印鑑有遭盜用，且黃咸輝有編造不
24 實文書情事之有利心證，上訴人否認系爭合約之真正，並無
25 可採。

26 6.系爭合約雖屬真正，然其上並無鄭送之簽名或蓋章，而係由
27 蔡鄭塗以鄭送監護人名義用印締約，鄭送則否認蔡鄭塗為其
28 合法監護人。查：

29 (1)依內政部46年7月8日（46）台內戶字第116087號函示可知，
30 戶政機關對於親屬會議會員是否適格，親屬會議決議是否適
31 法，並無須加以審查，如無法定監護人，經親屬會議選定，

01 即應受理登記（本院卷第243頁），故蔡鄭塗雖經戶政機關
02 登記為鄭送監護人，然此登記尚無確認其監護即屬合法之效
03 果，合先指明。

04 (2)蔡鄭塗於42年5月22日以鄭送之生父母死亡，經親屬協議由
05 其擔任監護人為由，申請監護登記，並經高雄○○○○○○
06 ○○（下稱三民戶政）受理登記，有三民戶政檢送之登記申
07 請書可考（重訴卷第271-274頁）。然經函請三民戶政提供
08 上開申請書所記載之附件資料即監護人就職申請書及親屬協
09 議書，該所卻表示：「經調閱檔存戶籍資料查無該項登記附
10 件之監護人就職申請書及親屬協議書，未保存原因無從查
11 考」（本院卷第194頁），換言之，上開附件資料並非因保
12 存年限屆至遭銷毀，而係初始即缺漏該附件資料。

13 (3)42年間施行有效之民法第1094條規定：父母均不能行使、負
14 擔對於未成年子女之權利、義務，或父母死亡而無遺囑指定
15 監護人時，依左列順序定其監護人：一、與未成年人同居之
16 祖父母。二、家長。三、不與未成年人同居之祖父母。四、
17 伯父或叔父。五、由親屬會議選定之人。而鄭送生父鄭萬玉
18 （41年10月26日歿）、生母楊素卿（51年12月15日歿）間並
19 無婚姻紀錄，鄭送係於32年2月20日由生父鄭萬玉認領，鄭
20 萬玉死亡時，鄭送尚未成年，其與鄭萬玉之妻盧桃（53年8
21 月22日歿）並無收養關係，楊素卿則於28年4月25日與他人
22 結婚，鄭萬玉死亡時，鄭送尚有未與其同居之外祖母即楊素
23 卿之母謝黃苔（55年5月20日歿）在世，有三民戶政函文及
24 戶籍資料可參（本院卷第193-197、209頁、審重訴卷第233
25 頁、重訴卷第97頁）。又所謂「家長」之產生，依民法第11
26 24條規定，首應由親屬團體中推定之。所稱「親屬團體」，
27 與民法第1122條「以永久共同生活為目的而同居之親屬團
28 體」涵義相同，而盧桃與鄭送並非血親，僅為姻親，其於41
29 年時雖與鄭送同居（審重訴卷第233頁），但顯不符合上開
30 「家長」之定義，無從以「家長」身分擔任鄭送監護人。是
31 以，於鄭萬玉死亡時，鄭送生母楊素卿如因另嫁他人事實上

無法行使、負擔對鄭送之權利、義務，依上開說明，亦應由第三順位之謝黃苔擔任監護人，如謝黃苔不願或不能擔任監護人，始輪由第四順位之蔡鄭塗擔任之。然依前揭監護登記申請，蔡鄭塗係以「親屬協議」為由擔任監護人，但檔案資料中並無該份「親屬協議」之存在，即無法認定謝黃苔當時有不願或不能擔任監護人情事，乃以協議方式改由蔡鄭塗監護，則蔡鄭塗登記為鄭送之監護人，即難認為合法。

7. 蔡鄭塗係以自身及鄭送監護人名義簽立系爭合約出售二人就系爭土地各1/2之應有部分，蔡鄭塗就自己所有之1/2應有部分固有處分之權利，然其並非鄭送之合法監護人，業經本院認定如前，則其以鄭送監護人名義簽立系爭合約出售鄭送就系爭土地1/2應有部分之行為，即屬無權代理。被上訴人雖辯稱依蔡鄭塗當時提出之交易文件資料，應有表見代理（民法第169條）之適用云云。然被上訴人並不否認當時未曾與鄭送碰面，則鄭送即無以自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示之行為，自無表見代理可言。惟無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，得經本人承認而對於本人發生效力（民法第170條參照）。而鄭送在成年後之48年出具印鑑證明（重訴卷第84頁），其雖稱此係為辦理繼承登記云云（本院卷第250頁），然依登記實務，鄭送單純就鄭萬玉之應有部分辦理繼承登記，並無須提出印鑑證明，業如前述，是鄭送上開說詞，已乏依據。且鄭送在另案（即原法院110年度重訴字第30號）指稱被上訴人在40幾年間曾提起訴訟，並表示其曾在該案以證人身分出庭表示沒有要出賣土地，當時即已知悉系爭土地之存在等語（本院卷第250頁），然經另案查證兩造間前並無訴訟繫屬，被上訴人亦否認當時有提起何訴訟事件（本院卷第250、251頁），鄭送上開陳述，亦有可議。鄭送既早知鄭萬玉遺留有系爭土地，且如其所述提出印鑑證明是要辦理繼承登記（依上訴人前揭所辯，41、42年間蔡鄭塗即有協同鄭送辦理繼承登記情事），

01 卻在提出印鑑證明後，完全不詢問繼承登記辦理情事，亦長
02 期未繳納分毫地價稅，藉詞係因出庭而對法庭有相當程度之
03 畏懼，亦無具體辦法，乃單純沉默未過問云云（本院卷第25
04 8頁），顯然違反經驗、論理法則，難以採信。參酌被上訴
05 人提出49年移轉土地之土地登記委託書上印蓋有與鄭送48年
06 之印鑑證明書印鑑相符之印文（重訴卷第77-78、84頁），
07 且有鄭送48年2月13日之全戶戶籍謄本在卷可考（重訴卷第1
08 05-106頁），則以上開文件資料均需由鄭送本人提供，且該
09 等文件資料為辦理移轉登記所需之文件，且鄭送至少自42年
10 至108年辦理繼承登記期間均未曾繳納過地價稅等情觀之，
11 被上訴人辯稱系爭合約就鄭送之部分，亦經鄭送事後同意
12 （本院卷第327-328頁）等語，信非無據。

13 8.綜上述，系爭合約內容為真正，並經鄭送事後同意而為合法
14 有效，系爭合約第2條並載明被上訴人已支付價金其中9,500
15 元經蔡鄭塗一方「收訖無殘價欸俟」（審重訴卷第133頁，
16 參酌同卷第231-232頁，被上訴人另有支付介紹人介紹費300
17 原、代書費20元），上訴人指稱被上訴人並未給付買賣價金
18 云云，並無依據。況縱被上訴人尚未支付買賣價金，亦不影
19 響系爭合約之有效性。是以，被上訴人辯稱其就系爭土地業
20 與蔡鄭塗、鄭送成立買賣契約等語，堪可採信。

21 (二)被上訴人有無合法占用系爭土地之權源？

22 1.按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以
23 拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買
24 賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有
25 權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出
26 賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣
27 人自不得認係無權占有而請求返還（最高法院85年台上字第
28 389號判決先例參照）。被上訴人與蔡鄭塗、鄭送間就系爭
29 土地有買賣契約關係存在，業如前述，縱因該買賣契約年代
30 久遠，被上訴人恐無法依買賣契約關係請求上訴人移轉登
31 記，然被上訴人本於買賣關係占用系爭土地，仍具有正當權

源，自非無權占有。

2.退步言之，縱認系爭合約並未合法成立，惟：

(1)權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事，足以引起義務人之正當信賴，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，或以此信賴為其行為之基礎，按一般社會通念，應對義務人加以保護，即認權利人所行使之權利，不發生應有之效果，乃源於誠信原則之「權利失效原則」。法院為判斷時，應綜合權利性質、法律行為種類、當事人間關係、社會經濟狀況、當時時空背景及其他相關情事，以為認定之依據（最高法院111年度台上字第1961號判決要旨參照）。

(2)被上訴人早在42年間即占有系爭土地興建系爭房屋供教會使用，系爭房屋外觀為西式教堂（審重訴卷第33頁照片參照），在40幾年間應即為當地顯眼之地標，且鄭送既稱被上訴人曾在40幾年間提出訴訟，可見其與蔡鄭塗應在40幾年間即已知悉被上訴人主張有買賣並占有土地興建房屋情事，其等長期未對被上訴人提出任何異議，甚提供印鑑證明等文件，又任令被上訴人代繳系爭土地地價稅，顯已足以引起被上訴人之正當信賴，認為其等已不欲行使其權利，或不欲被上訴人履行其義務，依前揭說明，應對被上訴人加以保護，即認上訴人之權利失效，而不得主張被上訴人為無權占有。

(三)上訴人請求被上訴人拆屋還地，並給付相當於租金之不當得利，有無理由？

被上訴人係本於買賣關係占用系爭土地，並非無權占有，縱未成立買賣關係，上訴人之權利亦已失效，不得主張被上訴人為無權占有，業經本院認定如前，則上訴人依民法第821條、第828條第2項、第767條第1項請求被上訴人拆屋還地，並依民法第179條規定，請求被上訴人給付前述相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。

六、綜上所述，上訴人依民法第821條、第828條第2項、第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人拆屋還地，及給付相當

於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第五庭

審判長法 官 蘇姿月

法 官 劉定安

法 官 郭宜芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 113 年 2 月 29 日

書記官 陳憲修

附註：

民事訴訟法第466 條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。