

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第32號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 祭祀公業陳琳

法定代理人 陳嘉吉

訴訟代理人 陳思道律師

上訴人 林明典

林明輝

林福財

林復華

共同

訴訟代理人 林柏瑞律師

上訴人 蕭秋男

蕭朱順

蕭智鴻即蕭文田之承受訴訟人

蕭子翔即蕭文田之承受訴訟人

蕭葉花

蕭進生

郭美惠

共同

訴訟代理人 蔡陸弟律師

01 複代理人 蔡岱芸律師
02 上 訴 人 蕭妤珊即蕭文田之承受訴訟人
03 0000000000000000
04 林明燕
05 林明珠
06 林慧美
07 李蓮合
08 李蓮進
09 李蓮鑽
10 林蕭芳英
11 林柏蘭
12 林柏琪
13 林柏璋
14 蕭進興
15 蕭元榮 (原名蕭進義)
16 0000000000000000
17 蕭進順
18 蕭紫涵
19 0000000000000000
20 蕭美春
21 蕭秀芬
22 被上訴人 陳金英
23 陳金環
24 陳嫻靜
25 陳帛楷即陳國清之承受訴訟人
26 0000000000000000
27 蘇靜玲即陳國清之承受訴訟人
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 共 同
31 訴訟代理人 李偉如律師

01 蔡陸弟律師
02 複代理人 蔡岱芸律師
03 被上訴人 陳沅霆即陳國清之承受訴訟人
04 0000000000000000
05 蘇莫筑即陳金珠之承受訴訟人
06 0000000000000000
07 蘇語涵即陳金珠之承受訴訟人
08 0000000000000000
09 李蕭絲
10 許清發
11 0000000000000000
12 林許譯
13 余許釵
14 何宜芳
15 許賢昌
16 許賢陽
17 0000000000000000
18 許蕙真
19 劉仙女
20 許雅婷
21 0000000000000000
22 許哲璋
23 許向彤（原名許琍雯）
24 0000000000000000
25 許晉豪
26 邱麗娟
27 邱三華
28 邱秦弘即邱衍盛之承受訴訟人
29 0000000000000000
30 蕭富民
31 蕭美玲

01 蕭美琪
02 許芳瑞律師即林能淵之遺產管理人

03 0000000000000000

04 林能豐
05 莊林明祝
06 蔡林錦美
07 林滿
08 孫江溪
09 孫秀錦
10 陳胤良

11 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年12
12 月30日臺灣橋頭地方法院108年度重訴字第176號第一審判決提起
13 上訴，上訴人祭祀公業陳琳並為訴之減縮、擴張及追加，本院於
14 115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

- 16 一、原判決主文第一至六項關於命為遷出、拆除地上建物騰空返
17 還土地於祭祀公業陳琳部分（減縮部分除外），及該部分假
18 執行之宣告暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。
19 二、前項廢棄部分，祭祀公業陳琳在第一審之訴及假執行之聲請
20 均駁回。
21 三、祭祀公業陳琳上訴及擴張、追加之訴均駁回。
22 四、第一、二審（含擴張、追加部分）之訴訟費用，均由祭祀公
23 業陳琳負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

- 26 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用民事
27 訴訟法第56條各款規定。所謂必須合一確定，固係指在法律
28 上有合一確定必要之固有必要共同或類似必要共同訴訟而
29 言，且於為判決效力所及之人未一同起訴或一同被訴，僅為
30 輔助參加，因訴訟標的對於參加人及其所輔助之當事人必須
31 合一確定時，依同法第62條規定，亦得準用第56條之規定。

01 惟原告對於多數被告提起共同訴訟之各訴訟標的須否審理及
02 有無理由，在程序法上係以其對於其中一人之另一訴訟標的
03 有無理由為先決條件，該先決之訴訟標的即為共同訴訟各人
04 訴訟標的之共同基礎，且於多數被告間就不同訴訟標的在實
05 體法上有應為一致判斷之共通事項者，為確保裁判解決紛爭
06 之實際效用，倘作為共同基礎之先決訴訟標的為無理由，共
07 同訴訟各人之訴訟標的當不宜割裂處理，於此情形，自可與
08 在法律上有合一確定之必要同視，以求裁判結果之一致性及
09 達到統一解決紛爭之目的。縱訴訟標的對於共同訴訟之各
10 人，法律上未規定其中一人所受本案判決之效力可及於他
11 人，亦非不得類推適用上開條款之規定（最高法院98年度台
12 上字第1283號判決意旨參照）。經查：

- 13 (一)本件上訴人祭祀公業陳琳（下稱系爭公業）本於所有物返還
14 請求權及繼承之法則，起訴請求坐落高雄市燕巢區安招段18
15 9之1、189之2、189之3、189之4、189之5、189之12、189之
16 13、189之14、189之15、189之16、189之27、189之28地號
17 土地（下分稱各號土地，與同段205、379之1地號土地，下
18 合稱系爭土地）上建物占有人遷出及事實上處分權人將建物
19 （含附屬設施）拆除騰空後，返還所占有之土地。
- 20 (二)原審判決主文第一項命上訴人B 0 7與原審共同被告B 0 2
21 9、B 3 0、B 3 1、B 3 2自一審判決附圖（下稱一審附
22 圖）暫編地號（下稱編號）189-1所示建物遷出，B 0 7並
23 應將編號189-1、189-2(1)、189-2(4)、189-2(5)所示建物拆除
24 騰空後，返還土地予系爭公業，僅B 0 7提起上訴。
- 25 (三)主文第二項命B 0 7、上訴人B 0 8、B 0 6、B 0 5及原
26 審共同被告B 2 3、B 2 4、B 2 5、B 2 6、B 2 7、B
27 2 8（下稱B 0 8等10人）將一審附圖編號189-2(2)、189-3
28 (1)、189-3(3)、189-3(4)所示建物拆除騰空後，返還土地予系
29 爭公業，僅B 0 8、B 0 7、B 0 6、B 0 5提起上訴。
- 30 (四)主文第五項命上訴人B 2 0、B 2 1自一審附圖編號189-14
31 所示建物遷出，B 2 0與原審共同被告B 3 4、B 3 5、B

01 36、B37、B38、B39將該建物拆除騰空後，返還
02 土地予系爭公業，僅B20、B21提起上訴。

03 (五)主文第六項命上訴人B09、B10、B11、B20與原
04 審共同被告B33、B34、B35、B36、B37、B
05 38、B39將一審附圖編號189-14(1)、189-15、189-16(1)
06 所示建物拆除騰空後，返還土地予系爭公業，僅B09、蕭
07 B10、B11、B20提起上訴。

08 (六)經核上開各項訴訟標的對於同項之共同訴訟人，係以土地直
09 接占有人即建物事實上處分權人是否有權占有為先決條件，
10 依首揭說明，就土地間接占有人部分不宜割裂處理，必須合
11 一確定，是本件雖僅部分共同訴訟人對於原判決聲明不服，
12 惟其等上訴行為有利於同項之其他共同訴訟人，類推適用民
13 事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，其效力自及於同項之
14 其他共同訴訟人，爰將之即第一項之B029、B30、B
15 31、B32；第二項之B23、B24、B25、B2
16 6、B27、B28；第五、六項之B34、B35、B3
17 6、B37、B38、B39併列為上訴人。

18 二、次查原被上訴人B44於本院審理時之民國113年1月2日死
19 亡，B40、B41為其繼承人，並無拋棄繼承（重上卷六
20 第333至339、361頁）；原被上訴人林能淵於113年1月31日
21 死亡，其繼承人均拋棄繼承，經台灣高雄少年及家事法院11
22 3年度司繼字第7082號裁定選任許芳瑞律師為遺產管理人
23 （重上卷七第41至45頁）；原被上訴人A45於113年10月2
24 0日死亡，B42為其繼承人，並無拋棄繼承（重上卷七第4
25 7至51頁）。系爭公業聲明由上述繼承人、遺產管理人承受
26 訴訟，核無不合，應予准許。

27 三、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
28 但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明
29 者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第
30 2、3款定有明文。系爭公業本於所有物返還請求權，聲明追
31 加請求拆除205、379之1號土地上如本判決附圖（下稱二審

01 附圖)、附表所示之地上物及騰空返還該部分土地，經核請
02 求基礎事實同一；另就原聲明請求189之2號土地部分減縮請
03 求面積0.01平方公尺，189之3號土地部分減縮原請求面積0.
04 97平方公尺、另擴張0.55平方公尺(0.18+0.04+0.33=0.5
05 5)，189之5號土地部分擴張60.11平方公尺(2.2+57.91=6
06 0.11)，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，均合於前述
07 規定，應予准許。至系爭公業於本院審理期間依高雄市政府
08 地政局岡山地政事務所114年5月22日複丈成果圖更正原請求
09 範圍標示部分，均屬更正事實上陳述，非訴之變更，併予敘
10 明。

11 四、被上訴人B40、B41、A13、A15、A16、A1
12 7、A18、A19、A20、A21、A22、A23、
13 A24、A25、A26、A27、A28、A29、B4
14 2為、A30、A31、A32、許芳瑞律師即B46之遺
15 產管理人、A33、A034、A035、B1、B02、
16 B03、B04、B33、B23、B24、B25、B2
17 6、B27、B28、B029、B30、B31、B3
18 2、B34、B35、B36、B37、B38、B39未
19 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
20 形，爰依系爭公業之聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、系爭公業主張：系爭土地為伊所有，如附表所示之對造上訴
23 人及被上訴人均無占有系爭土地之權源，竟以其等各所興建
24 或繼承之建物(含附屬設施)無權占有系爭土地，或居住於
25 建物內而間接占有系爭土地，伊得本於所有物返還請求權，
26 請求各建物之所有人或事實上處分權人將建物拆除騰空後返
27 還土地，併請求居住於建物內之人遷出。為此提起本訴，並
28 於原審聲明如附表「一審聲明」欄所載。

29 二、對造上訴人及被上訴人答辯部分

30 (一)如附表所示甲、乙屋(下合稱林家房屋)部分，B08等10
31 人以：

- 01 1.系爭土地由原高雄縣○○鄉○○○段00地號土地（日治時
02 期為「鳳山廳觀音上里援巢右庄77番地」，下稱原77號土
03 地）分割重測而來，該土地之真正所有權人為訴外人陳水
04 極，並非系爭公業，系爭公業自不得本於系爭土地所有
05 權，訴請拆屋還地。
- 06 2.縱認系爭土地屬系爭公業所有，甲屋為B 0 7於64年間出
07 資改建部分林家古厝而來，乙屋則係B 0 8等10人之林家
08 先祖留下之古厝，年代久遠，應係伊等父親即訴外人林石
09 樹之前人所建，系爭公業臆測係林石樹或林安然所建而為
10 請求，並無理由。依原77號土地長久以來之使用情況，應
11 早在陳琳死亡後之日治時期，其派下員間已有分管之事實
12 存在，再經原權利人之同意或授權，將分管所占有土地之
13 權利分別讓與給其他人繼續使用。而林安然於民國前7年
14 （明治38年）1月23日死亡以前，已在原77號土地上建屋
15 設籍居住，林家古厝當時即已存在，B 0 8等10人之父親
16 林石樹、祖父林烏記（林安然次子）及林安然長子林鐵亦
17 均曾設籍於原77號土地，應係經當時系爭公業全體派下員
18 同意而有權占有林家房屋所坐落之土地（下合稱系爭A
19 地），方能和平公然繼續占有使用達百年以上而未遭系爭
20 公業派下員干涉、反對或驅趕，且系爭公業之管理人僅要
21 求共同分擔地價稅，而非租金。就占有系爭A地之權源乙
22 節，已歷時久遠，應降低伊等之舉證責任。
- 23 3.如系爭公業認為B 0 8等10人之林家先祖並無占有系爭A
24 地之權源，應於林家房屋興建時表示反對，然當時系爭公
25 業並未提出任何異議，於林家房屋興建完成且分別居住使
26 用經過40年餘、百餘年後，前人已逝、人事全非，舉證不
27 易之情況下，始訴請拆屋還地，顯有違誠信，而屬權利濫
28 用，縱無占有權源，亦足使B 0 8等10人信任系爭公業已
29 無意行使權利，依權利失效理論，應不得再為本件請求。
30 倘系爭公業仍得訴請拆屋還地，林家歷代以和平、公然、
31 繼續方式，占用系爭A地已達百年以上，亦有時效取得地

01 上權之情形，系爭公業之請求應非有理等語為辯。

02 (二)丙一、丙二屋（下合稱陳家房屋）部分，蘇靜玲、陳帛楷、
03 A 1 3、A 0 9、A 1 1、A 1 0、B 4 0、B 4 1（下稱
04 A 0 9等8人）以：系爭土地應為陳水極所有，抑或其中189
05 之4、189之5、189之28號土地（下合稱系爭B地）之實質所
06 有權人應為訴外人陳傳，僅因日治時期申告登載錯誤，總登
07 記後延續錯誤，始登記於系爭公業名下，況系爭公業全體派
08 下員亦已同意陳傳占有、使用系爭B地，A 0 9等8人均為陳
09 傳之後代，自有權占有系爭B地，且陳家房屋為陳傳、陳傳
10 之父陳旺或陳傳之養父陳坤德所興建，距今已逾百年，應係
11 源自系爭公業派下員間分管契約而來，A 0 9等8人基於占
12 有連鎖之法理，亦非無權占有。又陳家房屋應係陳傳、陳旺
13 或陳坤德所興建，全體繼承人所共有，不能僅以陳進添之繼
14 承人為被告提起本件訴訟，伊等祖先於系爭B地管理、居
15 住、使用、收益，代代相承，已逾百年，其間或有改建、重
16 建，均未聞系爭公業有所異議，其管理人更僅按期收取應分
17 擔之地價稅，系爭公業於今已年代久遠，相關人證、物證查
18 找不易之情況下，訴請拆屋還地，顯以損害他人為主要目
19 的，有失誠信原則，更有長期間不行使權利之事實，依權利
20 失效理論，應不得再為本件請求等語為辯。

21 (三)丁、戊、己、庚、辛屋（下合稱蕭家房屋）部分，B 0 9、
22 B 1 0、B 1 1、B 1 2、B 2 0、B 2 1、B 2 2以（下
23 稱B 0 9等7人）：系爭公業並非系爭土地所有權人，若
24 是，陳琳於民國前30年間死亡後，其子女即陳撻獅、陳來、
25 陳大獅等3人，設立「業主陳琳」之管理組織，並經明示或
26 默示協議分管，各自占有特定位置使用，而B 0 9、B 2 0
27 係陳來之子陳狗之後代，就蕭家房屋所坐落土地（下合稱系
28 爭C地）承繼先祖之分管權利而有權占有，B 0 9縱無派下
29 權資格，陳狗之家屬蕭張罔市經由陳來、陳狗讓渡使用權，
30 B 0 9亦得基於繼承、占有連鎖之法律關係，主張占有系爭
31 C地之合法權源。另庚、辛屋應為蕭張罔市或蕭連水之長輩

01 生前即已興建，系爭公業僅請求蕭張罔市或蕭連水之繼承人
02 拆除，亦屬無據。蕭家房屋均已存在數十年，縱無占有權
03 源，因系爭公業前歷屆管理人亦未曾向伊等主張無權占有，
04 僅收取地價稅分擔金額，足使伊等正當信賴系爭公業已同意
05 使用系爭C地，或不欲行使其權利，乃陸續斥資修建房屋，
06 如今請求拆屋還地，顯有違誠信原則，而屬權利濫用。又伊
07 等及先祖已和平、公然、繼續占有系爭C地超過百年，亦符
08 合時效取得地上權要件等語為辯。A 2 3、A 2 5、A 3 1
09 則稱：對於房屋情形不清楚等語。

10 (四)其餘被上訴人、上訴人未於本院言詞辯論期日到庭，亦未提
11 出書狀為答辯。

12 三、原審判決系爭公業一部勝訴，一部敗訴，諭知如原審判決主
13 文欄所示，兩造各就敗訴部分提起上訴，系爭公業聲明：(一)
14 原判決不利系爭公業部分廢棄。(二)前項廢棄部分，扣除更正
15 減縮部分，聲明同附表「二審聲明」欄上訴部分所載。(三)對
16 造之上訴駁回。(四)擴張、追加聲明如附表「二審聲明」欄擴
17 張、追加部分所載。B 0 5、B 0 6、B 0 7、B 0 8、B
18 2 0、B 0 9、B 1 0、B 1 1、B 1 2、B 2 0、B 2
19 1、B 2 2均聲明：(一)原判決不利部分廢棄。(二)前項廢棄部
20 分，系爭公業在第一審之訴駁回。(三)系爭公業擴張、追加之
21 訴駁回。A 0 9、A 1 0、A 1 1、陳帛楷、蘇靜玲則聲
22 明：系爭公業之上訴及擴張、追加之訴均駁回。

23 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下

24 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民
25 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
26 法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
27 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利
28 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
29 翻其登記之推定力（最高法院113年度台上字第2298號判決
30 意旨參照）。系爭土地登記為系爭公業所有，迄未經法定程
31 序塗銷之，有土地登記謄本可考（重訴卷三317至325、33

01 7、343、349至357頁），依上開說明，除不得援以對抗其直
02 接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。B 0 8 等
03 10人、A 0 9 等8人、B 0 9 等7人爭執系爭公業並非系爭土
04 地所有權人，乃抗辯系爭土地應為陳水極所有云云，尚非以
05 己為直接前手之真正所有權人為由，揆諸上開說明，系爭公
06 業自得依系爭土地登記之推定力，本於其為系爭土地所有權
07 人地位，以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，對造當
08 事人即系爭公業主張之系爭土地現直接或間接占有人，以非
09 無權占有為抗辯，應就其占有權源之存在負舉證責任。又系
10 爭土地現直接或間接占有人所辯之占有權源，俱未提及與陳
11 水極有涉（重上卷八第96、111頁），是兩造關於陳水極是
12 否為系爭土地真正所有權人之攻防，自無再予審究之必要，
13 併予敘明。

14 (二)系爭公業所主張系爭土地現直接、間接占有人，是否有權占
15 有？

16 1.系爭公業主張之系爭土地現直接、間接占有人（如附表所
17 示）以非無權占有為抗辯，固應就其占有權源之存在負舉
18 證責任，惟按臺灣地區祭祀公業，關於其名下財產及派下
19 員占用產業之緣由，輒因年代久遠，人物全非，遠年舊
20 物，每難以查考，涉有舉證困難之問題。於此情形，依民
21 事訴訟法第277條但書規定，得以證明度減低之方式，減
22 輕其舉證責任。如所提之證據，本於經驗法則，可推知與
23 事實相符者，應認其已有提出適當之證明。

24 2.林家房屋部分：

25 (1)林家房屋坐落占用之系爭A地乃由原77號土地逕為分
26 割、重測、分割而來，有土地登記簿、土地登記謄本可
27 查（重訴卷三第315、317、319、337頁、卷四第355
28 頁），而B 0 8 等10人之林家先祖林安然於民國前7年
29 （明治38年）死亡時，已設籍於原77號土地並擔任戶
30 主，其後林安然之長男林鐵（明治38年戶主相續）、次
31 男林烏記（明治40年戶主相續）、林烏記之次男林石樹

01 (昭和2年戶主相續，民國87年7月20日死亡)亦相續於
02 此擔任戶主，嗣該戶之地址編為舊高雄縣燕巢鄉安招村
03 (現為高雄市○○區○○○路00號，有林安然、林鐵、
04 林烏記、林石樹之戶籍資料、繼承系統表為憑(審重訴
05 卷一第283頁、重訴卷一第199至203、283頁、卷二第47
06 7頁)，衡諸戶籍雖僅為行政上管理，然通常情況多有
07 家庭成員實際居住，由上述設籍、戶主相續情形，可見
08 林安然及其後世子孫於原77號土地即林家房屋所在之系
09 爭A地居住歷時之久。因民國前7年至系爭公業於108年
10 間提起本件訴訟，年代久遠，已難查考初始使用土地權
11 源。依前開說明，B08等10人抗辯自林家先祖時起有
12 權使用原77號土地即林家房屋所在之系爭A地，並非無
13 權占有等語，得以證明度減低之方式，減輕其舉證責
14 任。

15 (2)系爭公業乃陳琳於民國前30年(明治15年)7月12日死
16 亡後，其子女即陳撻獅、陳來、陳大獅等3人(下合稱
17 陳撻獅等3房)所設立，有土地台帳、派下系統表可稽
18 (重上卷八第73、351頁)，次男陳來、三男陳大獅，
19 並均於民國前30年(明治15年)9月12日自其兄陳撻獅
20 分戶，另於原77號土地設籍擔任戶主；其中陳大獅於民
21 國前5年(明治40年)死亡後，由其長男陳牛接任戶
22 主，其後陳牛至民國2年(大正2年)開始至外地寄留，
23 次男陳獻則於民國元年(明治45年即大正元年)開始至
24 外地寄留；而陳來於民國6年(大正6年)死亡後，由其
25 次男陳連之螟蛉子陳仁相續繼任戶主，均有戶籍資料可
26 參(重訴卷三第295至299頁、卷四第341至343頁)，參
27 以原77號土地之土地台帳登載於明治39年間管理人變更
28 為陳琳次男即二房陳來、明治45年變更為陳來之子陳
29 連，足徵在林安然設籍於原77號土地之民國前7年間，
30 陳撻獅等3房亦均分戶設籍於此，而原77號土地於當時
31 均有管理人，依通常經驗，林安然之設籍應無可能係私

01 自為之。

02 (3)觀原77號土地之日治時期土地登記簿記載其上建設土塊
03 造、竹造草茸建物共14筆（重訴卷四第349頁），且陳
04 來、陳大獅分戶時均係已婚狀態，渠等當時已各自居住
05 於原77號土地上不同建物之可能性甚高。林安然設籍擔
06 任戶主，其死亡後子、孫相續繼任戶主，嗣後戶籍地址
07 ○○路00號，亦與其他原77號土地上建物有別，亦可推
08 認其一家在原77號土地上占有使用，早有自己的建物，
09 在系爭公業均係有管理人之情況下，謂林安然、林鐵、
10 林烏記係未經同意私自占用土地，擁有土地上之建物，
11 並相續繼任戶主，實與常理有違。

12 (4)參證人即系爭公業現任管理人A 0 8（民國31年生）證
13 述：坐落高雄市○○區○○段000地號土地除了我們家
14 以外，沒有其他人在使用，其上的古厝應該是我父親之
15 前就蓋好了，我在那裡出生、長大，祖先往生就由後人
16 使用，一代一代傳下來，門牌號碼是○○路00號，沒有
17 陳家宗祠，我在我家自己拜拜，其他房各自在自己家拜
18 拜等語（重訴卷三第399至401頁、重訴卷四第157、159
19 頁），而該380號土地乃自原77號土地分割、重測分割
20 而來，A 0 8為陳琳大房陳撻獅之後代，有登記謄本及
21 派下員系統表可查（重訴卷三第345頁、重上卷八第351
22 頁）。證人陳宜成（民國52年生）亦證述：我是二房陳
23 來的後代，從小就住○○○路00○0號，至少從阿公陳
24 仁開始就一直住在這邊，沒有去使用其他的土地，房屋
25 坐落的土地是安招段189之18、189之19、189之20、189
26 之26或27地號等語（重訴卷一第195頁、卷四第160、16
27 2、163頁），可見陳琳大房陳撻獅、二房陳來子孫在原
28 77號土地上均各有房屋居住使用，未再占有使用其他部
29 分，並代代相傳，祭祀亦由各房自行辦理，與前述陳撻
30 獅等3房分戶，已各自居住於土地上不同處之建物乙
31 情，大致吻合。又依三房陳大獅之子陳獻於民國57年10

01 月28日所立「斷賣憑證」所載，陳獻將其基於系爭公業
02 派下員就原77號土地應得之房份額全部出賣，並承諾
03 「日後如有房族人等爭執、混鬧等情事，當由斷賣人自
04 行處理清楚」（重訴卷三第263頁），系爭公業對於斷
05 賣憑證之形式真正並無爭執（同上卷第286頁），足徵
06 陳撻獅等3房於民國前30年（明治15年）間分戶以後，
07 乃管領使用屬於各自之房份額，故而在陳大獅長子陳牛
08 於昭和13年死亡絕家、次子陳獻因早於大正2年婚姻除
09 戶未再返回，方會表明將其房份額斷賣他人乙情，並由
10 其子陳萬順、孫陳清淵、陳清發、陳清金為見證人，以
11 免後世子孫有疑而再生事端。據上各節，陳琳之大房、
12 二房各自使用原77號土地特定部分，A08、陳宜成自
13 幼所見，均互無越界或干涉情事，三房甚至表明將應得
14 房份額出賣他人，應認陳撻獅等3房早於分戶之際，彼
15 此間對於原77號土地之使用收益，已有各自管領而默示
16 成立分管之情事，較合於情理。至證人A08、陳宜
17 成、陳清金雖均證述：沒有聽過祖先有分管協議等語，
18 無非係因原77號土地之占有使用情形，自日治時期延續
19 下來，彼此相安無事歷經數十載，互無爭執，亦無人問
20 起，乃未提及，自不得憑此即為不利B07等10人之認
21 定。

22 (5)再參立於民國前1年（明治44年）3月4日之土地賣渡證
23 書（下稱系爭賣渡證書，系爭公業於本院準備程序不爭
24 執其形式真正，重上卷二第249頁），提及原77號土地
25 有部分坪數為陳傳「應分之額」，因申告錯誤而登記於
26 陳琳所有原77號土地範圍內，陳傳願將該部分出賣林
27 福，由其中「隨即踏明界址交付買主前去建築家屋掌理
28 居住保此厝地」、「係陳傳應分之額與別房親人等無
29 干」等語，亦可見應分之額係可得特定之具體位置，並
30 非抽象之權利範圍，並經陳來以系爭公業管理人身分，
31 大房陳撻獅之子陳海、三房陳大獅之子陳牛及另名關係

01 人親族陳港，於系爭賣渡證書列名為保證人所確認，顯
02 然當時就系爭公業得使用原77號土地之具體範圍，各房
03 間均無疑義，否則陳獻應無之後仍於斷賣憑證載明將其
04 應得之房份額全部出賣之理。而在此期間，林家先祖林
05 安然能於原77號土地設籍擔任戶主，且林鐵、林烏記相
06 續為戶主時，系爭公業均有管理人，從民國前7年至陳
07 來於大正6年（民國6年）死亡為止，均無任何異議，以
08 前述各房已有管領特定範圍之情況以觀，約略可推認係
09 源自某一派下同意而得長久使用，其他派下對此亦未予
10 干涉、爭執，歷有年所，有默示同意之情，自堪認定。
11 否則以原77號土地辦理總登記時，大房後世陳福、二房
12 後世陳仁、三房後世陳獻，尚且於36年4月26日申請相
13 續登記，即仍認知原77號土地屬系爭公業所有，當時林
14 安然一家已數代居住，按林家房屋合計面積高達328.66
15 平方公尺（約99坪），並非畸零、微小，依系爭公業所
16 稱大房、二房派下均僅使用原77號土地0.0789%（約45
17 6.61平方公尺）、0.117%（約677.10平方公尺），卻容
18 任林安然一家得以長期、公然於土地上房屋居住，謂自
19 始無一定可長久使用土地之權利義務關係存在，顯難令
20 人置信，且從68年至93年之25年間，系爭公業歷任管理
21 人均僅按占用土地面積比例向林家收取地價稅之應分擔
22 額，亦為兩造所不爭執，更可見，系爭公業對於林安然
23 一家可長久使用土地權利之認知，乃如土地所有權人一
24 般，方會僅要求渠等繳交所有權人方應繳納之地價稅，
25 而非要求支付使用人應給予所有權人之對價如租金或補
26 償金。是B07等10人抗辯，自林安然設籍於原77號土
27 地時已有得系爭公業全體派下同意，其等為林石樹之繼
28 承人，遞次繼受源自林安然就該法律關係占有權源，自
29 非無權占有，應為可採。

30 (6)系爭公業雖否認系爭賣渡證書之真正，然對造當事人不
31 同意其撤銷前已對於形式真正不爭執之自認，系爭公業

01 僅謂其上均為代書筆跡，無從查對前人筆跡云云，復無
02 其他舉證，自仍應受其自認效力之拘束。至其所否認系
03 爭賣渡證書所載原77號土地將陳傳應分之額申告錯誤乙
04 情，既經立書人無異議而用印，應堪認確有其事，僅陳
05 傳未請求辦理分割、回復登記而已。

06 (7)系爭公業又謂大房陳撻獅、二房陳來之派下員現占用原
07 77號土地比例分別為0.0789%、0.117%、三房陳獻之派
08 下員則無占用，各派下占用比例不及各房之1/3且不均
09 等，如何能證明有分管情事云云。然由前述斷賣憑證可
10 知，陳獻曾將其管領使用之房份額全部出賣，故而原77
11 號土地現無三房陳獻之派下占用，尚不能遽此推認陳撻
12 獅等3房分戶之際，各房無各自管領使用特定部分之明
13 示或默示約定。其次，原77號土地有部分實質上屬於陳
14 傳所有因登記錯誤併入陳琳名下，且經陳傳於系爭賣渡
15 證書表明轉讓交付占有於林福，陳來、陳連擔任管理人
16 期間，容許林安然、林鐵、林烏記在原77號土地上設籍
17 居住，實有將各房管領之房份額，除自宅以外面積，同
18 意他人使用的情況，故不能以原77號土地登記之全部面
19 積，及大房、二房派下員現占用範圍，推論陳撻獅等3
20 房並無分管原77號土地之情形。系爭公業另援引安招村
21 長於民國47年8月21日出具之證明書（重訴卷三第385
22 頁），僅係為陳獻係陳琳直系血親卑親屬就原77號土地
23 之「派下房份權」乙事出具證明，並不涉及派下員間就
24 原77號土地之內部法律關係，此由陳獻嗣於民國57年10
25 月28日簽立斷賣憑證，其後三房陳大獅之派下員亦無人
26 再占用原77號土地，即可見得，故無從以該證明書推認
27 陳撻獅等3房未就各房應分之額管領特定部分。至陳獻
28 未經全體派下同意將其房份額讓與他人之效力，應不影
29 響原77號土地於陳撻獅等3房分戶時已有各自管領特定
30 部分之分管效力，在分管解消前，基此衍生之占有連
31 鎖，自非無權占有。

01 (8)甲屋部分雖據B 0 7自陳係其於64年間所改建，然乙屋
02 明顯可見為舊有建築，有照片可參（重訴卷一第283至2
03 91頁），占用系爭A地之建物均在系爭公業要求分擔地
04 價稅之期間均已存在，且並無事證足認在原得同意使用
05 範圍外另有增加，現部分建物位於205號土地上，應係
06 土地逕為分割、重測所致，並非另有占用情事。綜據上
07 述，系爭公業請求B 0 7拆除甲屋、B 0 8等10人拆除
08 乙屋，不應准許，其一併請求B 0 7、B 0 2 9、B 3
09 0、B 3 1、B 3 2自附表編號189-1、205(1)所示部
10 分甲屋遷出，亦非有理。兩造關於林家房屋部分之其他
11 爭執，爰不再論述。

12 3.陳家房屋部分：

13 (1)依系爭賣渡證書所載，可見陳傳於原77號土地有其應分
14 之額，並曾將緊鄰其宅地南側之134.11坪出售交付林
15 福，而陳傳於民國前35年（明治35年）間因養父陳坤德
16 死亡相續而擔任戶主，設籍於原77號土地（重訴卷二第
17 330頁），亦徵陳傳於系爭賣渡證書書立之明治44年
18 間，於原77號土地上係以其住宅設籍。二房陳來以系爭
19 公業管理人身分與大房陳撻獅之子陳海、三房陳大獅之
20 長子陳牛均於系爭賣渡證書用印保證，應可認此係陳撻
21 獅等3房均認同之事，方可能自彼時起長期以來均無人
22 異議或予以干涉。雖當時另一派下員即陳大獅之次子陳
23 獻並未同為保證人，然其後僅在斷賣憑證將應得之房份
24 額出賣，亦未有其曾異議或干涉陳傳宅地於原77號土地
25 使用之事證，自足認陳傳宅地於原77號土地之使用，已
26 為系爭公業全體派下員所同意。

27 (2)陳傳所設籍之原77號土地，於陳傳在民國31年（昭和17
28 年）5月22日死亡後，由次子陳一相續繼任戶主，陳傳
29 長子陳文生螟蛉子陳進添於民國19年（昭和5年）12月2
30 4日養子緣組入戶，嗣於民國46年5月18日在陳一戶內創
31 立新戶，戶籍地址為高雄縣○○鄉○○村○○路00號，

01 有戶籍資料可查（審重訴卷一第315頁、重訴卷二第330
02 至333頁）。對照○○路00號之稅籍資料，其中稅籍編
03 號Z00000000000，自民國69年1月起課房屋稅，納稅義
04 務人為陳進添，迄今未曾變更；另一稅籍編號Z0000000
05 0000，自民國57年1月起課房屋稅，納稅義務人為陳
06 一、管理人陳洪溪，嗣後變更納稅義務人為陳進添，迄
07 今未再變更（審重訴卷一第65、66頁），與前述陳進添
08 自陳一戶內創立新戶後之情況一致。參以，證人A 0 1
09 證稱：我是民國37年出生，出生時就住○○○○○○
10 ○○○○路00號，有記憶開始陳家房屋就在現在的位置
11 等語（重上卷五第170至173頁）；證人A 0 2亦證稱：
12 我是44年次，出生就住在189之11號土地上，陳家所在
13 的位置一直在那邊，沒有變動等語（同上卷第175、17
14 7、178頁），證人A 0 3證述：我是38年次，從小就住
15 ○○○路00號，從有記憶開始，陳家房屋就在那裡，使
16 用範圍跟現在差不多等語（同上卷第183頁），證人A
17 0 5證述：我是31年次，老家門牌號碼是○○路00-0
18 號，從有記憶開始，陳家就在那裡，使用範圍跟現在差
19 不多（同上卷第185、187頁），堪認系爭B地其上丙
20 一、二屋，係源自陳傳而來。

21 (3)系爭公業雖稱系爭賣渡證書所稱之「陳傳本宅地」位置
22 不明云云，然而該賣渡證書係由訴外人A 0 6即林福之
23 後代於原法院106年度訴字第277號事件提出，欲佐證其
24 就同段189之6地號土地之使用權源，A 0 6並證述：我
25 居住位置北邊就是陳傳居住的等語（重訴卷四第171
26 頁），而系爭B地其中189之5號土地南側緊鄰189之6號
27 土地，再參前述陳傳及其後世戶籍地址異動及長久居住
28 情形，應可推知系爭賣渡證書所指之陳傳本宅地即系爭
29 B地及其上之丙一、二屋，系爭公業上開主張，並無可
30 採。系爭公業又稱陳傳本宅地或已於原77號土地分割時
31 逸脫云云，惟陳傳後世子孫陳一相續繼任戶主、陳進添

01 亦因為陳傳長子收養之螟蛉子而入戶，後於同址創立新
02 戶，設籍期間並無間斷，其上既有房屋，應無可能因土
03 地重測或分割時分離，系爭公業此部分主張，亦難認可
04 採。

05 (4)陳傳宅地於原77號土地上歷時已逾百年，A 0 9 等8人
06 抗辯源自陳傳就系爭B地使用權源，應有降低其證明度
07 之必要，而系爭賣渡證書記載之陳傳本宅地若係無權占
08 有原77號土地，系爭公業管理人、派下員豈有可能同意
09 為保證人並於其上用印，且以陳家房屋占地共310.73平
10 方公尺（約94坪），並非畸零、微小面積，囿於鄰誼或
11 親誼而單純沉默未訴請拆遷，亦不符常情，且在原77號
12 土地開徵地價稅後，系爭公業僅按使用面積比例向陳傳
13 後世收取地價稅，而未要求支付使用土地之對價，若非
14 陳撻獅等3房及其後世對於原77號土地有屬於陳傳可得
15 使用之範圍均甚了然，應不至如此，依上述各情，堪認
16 陳傳乃有權使用原77號土地一部即系爭B地乙情，已經
17 A 0 9 等8人為相當之證明。系爭公業稱先祖囿於鄰誼
18 或親誼單純沉默未訴請拆遷之故云云，尚無足採。

19 (5)陳傳既有權使用原77號土地一部即系爭B地，而其為
20 陳進添之祖父，系爭公業乃主張陳進添為坐落系爭B地
21 之陳家房屋所有權人，則陳進添繼承其祖父陳傳對於系
22 爭B地之使用權利，自得對抗系爭公業，A 0 9 等8人為
23 陳進添之繼承、再轉繼承人，有繼承系統表、除戶戶籍
24 謄本、戶籍謄本可稽(審重訴卷一第313至325頁、審重
25 訴卷二第261至267頁、重上卷六第333至339頁)，渠等
26 抗辯因繼承陳進添就系爭B地之使用權利而非無權占
27 有，應為可採。系爭公業訴請渠等拆屋還地，並請求居
28 住於丙二屋之A 1 1、B 0 4遷出，自屬無理。

29 (6)系爭公業雖謂陳家房屋使用系爭B地僅屬使用借貸關
30 係，於房屋不堪使用時，返還期限屆至云云，然依系爭
31 賣渡證書所載，陳傳使用系爭B地並非因使用借貸之故

01 至明，自無所謂返還期限屆至之問題。系爭公業為終止
02 使用借貸關係，聲請調查原77號土地陳傳繼承人全部戶
03 籍資料，應無必要，附此敘明。

04 4. 蕭家房屋部分：

05 (1) 蕭家房屋現占有之系爭C地乃由原77號土地逕為分割、
06 重測、分割而來，有土地登記簿、土地登記謄本可查
07 (重訴卷三第315、341、343、349至359頁、卷四第355
08 頁)，上訴人B 0 9之母蕭張罔市為陳琳二房陳來長男
09 陳狗之媳婦仔，設籍於陳來次男陳連之螟蛉子陳仁戶內
10 (即原77號土地)，嗣招婿蕭連水入戶，並於民國21年
11 (昭和7年) 7月15日分戶由蕭連水擔任戶主，再整編為
12 原高雄縣○○鄉○○村○○路00號後，蕭秋冬於民國42
13 年3月4日因蕭連水死亡繼任戶長，B 0 9於民國52年5
14 月9日自蕭秋明戶內創立新戶，有戶籍資料可考(重訴
15 卷五第228至246頁)，可見蕭秋冬、蕭秋明、B 0 9
16 (下稱蕭秋冬等3人)有延續自蕭連水、蕭張罔市時起
17 分戶而對於原77號土地占有之情形。再參○○路00號房
18 屋之稅籍資料，其中稅籍編號Z00000000000，自民國65
19 年10月起課房屋稅，納稅義務人為B 0 9，迄今未曾改
20 變；稅籍編號Z00000000000，自民國65年10月起課房屋
21 稅，納稅義務人為蕭秋明，民國107年4月因繼承變更納
22 稅義務人為蕭文田，再於同年6月因贈與變更納稅義務
23 人為B 1 0、B 1 1 (各持分1/2)，迄今未再變更；稅
24 籍編號Z00000000000，自民國65年10月起課房屋稅，納
25 稅義務人為蕭秋冬，民國107年5月因繼承變更納稅義務
26 人為B 3 4、B 3 5、B 2 0、B 3 6、B 3 7、B 3
27 8、B 3 9 (共同共有)，迄今未再變更；稅籍編號Z0
28 0000000000，自民國57年1月起課房屋稅，納稅義務人
29 為蕭秋冬、B 0 9、蕭秋明等3人，其中蕭秋明民國107
30 年4月因繼承變更納稅義務人為蕭文田(持分1/3)，另
31 蕭秋冬同年5月因繼承變更納稅義務人為B 3 4、B 3

01 5、B20、B36、B37、B38、B39（持分
02 1/3，共同共有），迄今未再變更（審重訴卷第65、66
03 頁），B09並具結證述係其、蕭秋冬、蕭秋明拆除原
04 有部分之古厝分別興建新屋等語（重訴卷五第329至330
05 頁），而無事證足認蕭秋冬陸續興建房屋有逾越蕭連水
06 原占有範圍，堪認自蕭連水、蕭張罔市傳承而來之原77
07 號土地上房屋雖經蕭秋冬等3人部分改建，其占有範圍
08 並無變動。

09 (2)蕭張罔市雖經原法院108年度訴字第357號確認派下權事
10 件認定僅為陳狗之媳婦仔，其繼承人對於系爭公業並無
11 派下權，然依前所述，陳撻獅等3房於明治年間分戶以
12 後，乃管領使用屬於各自之房份額，蕭張罔市入於二房
13 子孫陳仁戶內，居住使用原00號土地，理應屬於該房管
14 領使用之範圍，嗣後招婿分戶，亦應在該範圍內居住於
15 自有房屋，即整編後之○○路00號。原00號土地嗣辦理
16 總登記，大房後世陳福、二房後世陳仁、三房後世陳獻
17 於民國36年間申請相續登記，即仍認知原77號土地屬系
18 爭公業所有，對此毫無異議，嗣後蕭秋冬等3人部分改
19 建，系爭公業僅就占用土地面積比例要求分擔地價稅，
20 亦為不爭之事實。以蕭張罔市、蕭連水於民國21年（昭
21 和7年）7月15日分戶設籍，年代已甚久遠，難以查考其
22 占有權源，經降低此部分事實證明度，依前述各情，堪
23 認蕭家房屋部分，於二房管領範圍內，已同意蕭張罔
24 市、蕭連水（含其繼承人）占有使用，此係有權占有之
25 連鎖，並非無權占有，不因蕭張罔市並非陳狗繼承人而
26 有異。系爭公業雖主張此未經全體派下員同意，不得對
27 抗其他派下員云云，然源自陳撻獅等3房管領使用各自
28 之房份額，歷時逾百年，既無證據證明已經由全體派下
29 員同意終止或變更之，則各房延續該原管領方式，各自
30 使用，或移轉占有於第三人，基於占有連鎖法理，應非
31 無權占有。

01 (3)從而，B09等7人抗辯基於繼承及占有連鎖之法律關
02 係，並非無權占有，應屬可採。系爭公業主張蕭家房屋
03 如附表所示之各事實上處分權人將房屋拆除騰空後返還
04 土地，居住其內間接占有土地者遷出，均屬無據。

05 五、綜上所述，系爭公業本於系爭土地之所有物返還請求權，請
06 求如附表所示系爭土地現直接占有人拆除地上建物（含附屬
07 設施）後騰空返還土地，及間接占有人自其中部分建物中遷
08 出，均屬無據，不應准許。原審為系爭公業一部勝訴之判
09 決，自有未洽，B08、B07、B06、B05、B2
10 0、B21、B09、B10、B11上訴意旨，指摘原判
11 決此部分不當，求予廢棄改判，自有理由，爰由本院廢棄改
12 判如主文第二項所示。原審為系爭公業一部敗訴之判決，理
13 由雖略有不同，然結論相同，仍應予維持，系爭公業上訴意
14 旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應
15 駁回其上訴。另系爭公業於本院擴張、追加部分，亦無理
16 由，併予駁回其擴張、追加之訴。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，併此敘明。

20 七、據上論結，本件系爭公業之上訴、擴張、追加之訴為無理
21 由，B08、B07、B06、B05、B20、B21、
22 B09、B10、B11之上訴為有理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

24 民事第二庭

25 審判長法 官 楊國祥

26 法 官 楊淑儀

27 法 官 陳宛榆

28 以上正本證明與原本無異。

29 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
30 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
31 （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

01 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
02 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

04 書記官 陳建瑜

05 附註：

06 民事訴訟法第466條之1：

07 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
08 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

09 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
10 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
11 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

12 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。