

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度再字第9號

再審原告 莊吳桂花

0000000000000000

訴訟代理人 陳樹村律師

李承哲律師

陳明瑾律師

再審被告 洪吉春

0000000000000000

訴訟代理人 洪秀峯律師

陳冠年律師

上列當事人間拆屋還地事件，再審原告對於中華民國110年12月21日本院108年度上字第205號確定判決提起再審之訴，本院於114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院民國一〇八年度上字第〇五號確定判決廢棄。

再審被告之第二審上訴駁回。

再審及再審前第一、二審訴訟費用，由再審被告負擔。

事實及理由

一、再審原告主張：再審被告前以其所有之屏東縣○○市○○段000地號土地（重測前為屏東縣○○段0000000地號土地，下稱系爭000土地）上有如原法院一審判決附表（下稱附表）及附圖（下稱附圖）所示之未辦保存登記建物，分別為如附表所示之人所有或有事實上處分權，該等建物占用系爭000土地，並無任何正當權源，屬無權占有，再審被告乃訴請除去建物返還系爭土地等情。而其中附表編號9所示門牌號碼屏東縣○○市○○000巷00弄00〇0號所示建物（下稱系爭建物）為再審原告所有，嗣本院判決命再審原告將系爭建物除去並返還占用部分之土地（下稱系爭土地）確定（原法院以106年度訴字780號判決駁回再審被告之請求，再審被告不服提起上訴，經本院以108年度上字第205號判決准許再審被告之請

求)。惟因再審原告之子即訴外人莊文傑於113年8月中旬整理書櫃始發現65年5月9日不動產買賣契約憑證、70年10月1日屏東四支局郵局第000號存證信函、61年7月21日土地所有權狀等3件(以下合稱系爭文件)未經斟酌之證物，足以證明再審原告之配偶莊正治前於65年間向洪正德購買系爭土地，而再審原告為莊正治之繼承人(莊正治於104年4月將系爭建物贈與再審原告，於110年11月19日死亡)，再審被告為洪正德之子，繼承而取得系爭000土地，再審被告訴請再審原告拆屋還地即屬無據，則再審原告發現系爭文件之重要證物未經原確定判決斟酌，符合民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由。為此，爰依民事訴訟法第496條第1項第13款規定提起再審之訴等語。求為判決：(一)原確定判決廢棄。(二)再審被告之第二審上訴駁回。

二、再審被告則以：再審原告主張其子莊文傑於113年8月中旬整理家中環境始發現系爭文件，其證言難以採信，足認系爭文件並非客觀上不能於原確定判決審理時提出，又未適時提出顯可歸責於再審原告，並與民事訴訟法第496條第1項第13款規定需客觀上不知或依當時情形不能提出之情形不合，再審原告提起本件再審之訴，已逾民事訴訟法第500條規定提起再審之30日不變期間；且再審被告爭執65年5月9日不動產買賣契約憑證之形式上真正，應由再審原告舉證該買賣契約之真正等語置辯。

三、兩造不爭執之事項：

(一)系爭土地原為再審被告之父洪正德所有，洪正德死亡後由其妻郭美鳳繼承取得，嗣郭美鳳死亡，由再審被告繼承取得。

(二)系爭土地原為農地，現為一般農業區農牧用地(耕地)，其上有再審原告所有或有事實上處分權之門牌號碼屏東縣○○市○○000巷00○0號未辦保存登記建物(即系爭建物)。

四、本件之爭點：

(一)再審原告提起本件再審之訴是否符合民事訴訟法第496條第1項第13款規定？

01 (二)再審被告請求再審原告拆屋還地，是否有據？

02 五、再審原告提起本件再審之訴是否符合民事訴訟法第496條第1
03 項第13款規定？

04 (一)按再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判
05 決確定時起算。但再審之理由知悉在後，自知悉時起算。當
06 事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者。但以如經斟酌
07 可受較有利益之裁判者為限，得以再審之訴對於確定終局判
08 決聲明不服，民事訴訟法第500條第1、2項、第496條第1項
09 第13款分別定有明文。又所謂當事人發現未經斟酌之證物，
10 係指在前訴訟程序事實審言詞辯論終結前，不知有該證物存
11 在，致未及提出，其後始知之者而言(最高法院82年度台上
12 字第2582號民事裁判參照)。

13 (二)再審原告主張其長子莊文傑於113年8月中旬整理書櫃始發現
14 系爭文件乃未經斟酌之證物，業據提出前開買賣契約書憑證
15 、存證信函、土地所有權狀為證(見本院卷第37至43頁、第
16 135至144頁)，嗣於113年8月29日提起再審之訴(見本院卷
17 第5頁收文章)，並經證人莊文傑於本院具結證稱：其於113
18 年8月中旬，在其居住之屏東市○○路00號住處的二樓書房
19 書櫃最上層找到系爭文件，乃於當天電話通知母親，由二弟
20 莊文祥聯絡律師提出本件再審之訴等語(見本院卷第110至11
21 1頁)。且觀諸再審原告提出系爭文件彩色影印正本(見本院
22 卷第135至144頁)，其紙張均已顯陳舊泛黃，顯已歷經多年
23 時間，而非臨訟所製作，再審被告復不爭執前開存證信函、
24 土地所有權狀之真正。復審酌再審被告提起訴訟請求再審原
25 告拆屋還地，再審原告於前開訴訟中一再抗辯其前曾向再審
26 被告之被繼承人洪正德購買系爭不動產，其為有權占有等語
27 。倘再審原告確能提出系爭文件，豈有未於訴訟中提出，而
28 遭本院認其為無權占有，應拆屋還地而受敗訴判決確定之理
29 ？是證人莊文傑證述其於113年8月中旬發現前開文件，乃於
30 告知母親後，聯絡律師提出本件再審之訴一節，核與常情相
31 符，堪以採信，是再審原告提起本件再審之訴，顯未逾知悉

再審理由時起算之30日不變期間，自屬合法。又系爭文件包含65年5月9日不動產買賣契約憑證、70年10月1日屏東四支局郵局第000號存證信函、61年7月21日土地所有權狀，均於前訴訟程序事實審言詞辯論終結前即已存在，則再審原告主張其不知有該證物存在，致未及提出，其後始知之者，且經斟酌再審原告可受較有利益之裁判(詳後述)，是再審原告主張其提起本件再審之訴，符合民事訴訟法第496條第1項第13款之規定等語，即屬有據。

六、再審被告請求再審原告拆屋還地，是否有據？

- (一)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。民法第767條第1項前段、中段、第345條第1項、第348條第1項、第1148條第1項前段定有明文。次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，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任（最高法院106年度台上字第2511號、111年度台上字第85號裁判意旨參照）。再審原告辯稱：伊之配偶莊正治向洪正德購買系爭不動產，其因莊正治之同意、贈與及繼承而有權使用系爭不動產，其就系爭土地為有權占有等語，雖為再審被告所否認。
- (二)經查：觀諸系爭不動產買賣契約憑證載敘：「立本約承買人莊正治(稱為甲方)出賣人洪正德(稱為乙方)双方就本件買賣土地契約條件列明如左：第1條：乙方所有於後標示之不動產議賣與甲方而甲方願照議定價款承買是實。第2條：議

01 定價值每坪新台幣400元正本日由甲方付與乙方價金新台幣1
02 6,000元正而乙方親收足訖無訛。第3條：本件買賣契約不動
03 產係乙方之自用物限定民國65年5月9日以前須移交清楚而產
04 權移轉登記申請日期以能辦理分割登記為限是日乙方應備完
05 全書類交給甲方辦理登記手續而且自當負責至登記完畢一切
06 蓋章之義務。」等語(見本院卷第37、135頁)，該契約書已
07 載明再審原告之配偶莊正治於65年間以每坪400元，總價合
08 計16,000元之代價向洪正德買受系爭不動產之情。核與證人
09 吳麗香於原審證稱：「(是否知道原告之父洪正德有無將系
10 爭土地出賣他人?)洪正德……將系爭土地中40坪賣給被告
11 莊吳桂花，一坪400元，總計1萬6,000元。其他不是我介
12 紹的，我不知道」、「(為何妳介紹洪正德與莊吳桂花買
13 賣，但是卻沒有過戶?)因為是耕地，莊吳桂花沒有自耕農
14 身份，無法過戶」等語(見原審卷二第189至192頁)，相互符
15 合。復參以再審原告提出之61年7月21日土地所有權狀原本
16 (重測前為屏東縣○○段0000000地號土地，見本院卷第4
17 3、143至第144頁)，主張洪正德係因前開買賣，而將該所
18 有權狀正本交付予莊正治保管，本院審酌不動產所有權狀乃
19 表彰所有權之重要文件，倘洪正德未將系爭土地出售予莊正
20 治，豈有交付該所有權狀正本予莊正治之理。況再審原告及
21 曹有和、周文新、江文柏等人於70年10月1日以存證信函催
22 告出賣人洪正德提供印鑑證明書、負起保障承買人之行為，
23 並不得有損害承買人之權益乙節，此有屏東四支局000號存
24 證信函在卷可佐(見本院卷第41至42、139至140頁)。復參酌
25 洪正德於81年間向戶政機關申請印鑑證明，欲以系爭土地為
26 再審原告及曹有和、周文新、江文柏設定抵押權，惟未辦畢
27 登記一節，為兩造所不爭執，並有土地登記申請書等件在卷
28 可查(見原審卷二第89至102頁)，則洪正德豈可能在無任
29 何債權債務關係下，欲將系爭土地設定抵押權予再審原告及
30 曹有和等人，衡情此與一般民間因農地買賣之限制，與出賣
31 人約定設定抵押權以擔保將來出賣人移轉登記或未為移轉登

01 記之損害賠償之情形相符。再者，系爭土地為耕地，依89年
02 1月26日修正公布前之土地法第30條規定，不具自耕農身份
03 之買受人不得受讓取得所有權，並不得移轉為共有，足見洪
04 正德業已將系爭土地出售與莊正治，惟因法令限制，而不得
05 辦理移轉登記，為保障莊正治買受系爭土地一部之權利，因
06 此為其設定抵押權作為擔保。末者，再審原告於86年間即已
07 設籍在系爭建物，此有戶籍謄本在卷可憑(見原審卷一第159
08 頁)，則再審原告至遲於86年間即已占用系爭不動產，迨再
09 審被告於106年8月29日提起本件訴訟，長達約20年期間，
10 再審被告之父母洪正德、郭美鳳均未提起訴訟請求返還，倘
11 再審原告並無占有之合法權源，應無容許再審原告長時間占
12 用系爭不動產之理，則依上開情狀觀之，再審原告辯稱其配
13 偶莊正治於65年間向洪正德買受系爭土地，洪正德已交付莊
14 正治占有使用，僅因未辦理分割而無法移轉系爭土地，莊正
15 治與洪正德間就系爭土地確有買賣關係存在等情，堪以採
16 信。

17 (三)綜上所述，莊正治與洪正德間就系爭不動產確有買賣關係存
18 在。又系爭土地原為再審被告之父洪正德所有，洪正德死亡
19 後由其妻郭美鳳繼承取得，嗣郭美鳳死亡，由再審被告繼承
20 取得乙節，為兩造所不爭執(見不爭執事項一)。則再審被告
21 因繼承之法律關係，而繼受系爭買賣契約之出賣人義務，而
22 再審原告因莊正治於65年間向洪正德買受系爭土地，而有權
23 占有使用系爭土地，再審原告因繼承之法律關係而繼受系爭
24 買賣契約買受人之地位，自得向再審被告主張有權占有系爭
25 土地。是以，原確定判決以再審原告無法提出買受系爭土地
26 之證明，未及審酌有利於再審原告之系爭文件，而准許再審
27 被告之請求，判決再審原告應將如附圖編號9所示編號480(1
28 2)部分、面積128.38平方公尺之建物除去，將占用部分土地
29 返還上訴人，即有違誤。再審原告提起本件訴訟，顯可受較
30 有利益之裁判，自應將本院108年度上字第205號確定判決廢
31 棄，改駁回再審被告之第二審上訴，爰判決如主文第1、2項

01 所示。

02 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本
03 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，附
04 此敘明。

05 八、據上論結，本件再審之訴為有理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

07 民事第四庭

08 審判長法 官 洪能超

09 法 官 郭慧珊

10 法 官 李珮妤

11 以上正本證明與原本無異。

12 本件不得上訴。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

14 書記官 陳美虹