

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第161號

上訴人 屏東縣琉球鄉公所

法定代理人 陳國在

訴訟代理人 葉銘進律師

被上訴人 李永隆

萬美玲

李尚歲

李怡萱

共 同

訴訟代理人 陳樹村律師

龔曄翔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國113年10月7日臺灣屏東地方法院112年度重訴字第33號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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。

被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審上訴程序為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件被上訴人於原審起訴請求上訴人應將無權占用被上訴人購買屏東縣○○鄉○○段000地號土地（重測前為○○段0之0地號，下稱系爭土地）上如下述貳、(-)所載之系爭地上物拆除，將系

01 爭土地返還予被上訴人。嗣於本院追加請求上訴人應就系爭
02 地上物自民國111年8月2日起至114年5月1日止，無權占用系
03 爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號B、F、G所示面積，
04 所受相當於租金之不當得利，依民法第179條規定，給付如
05 追加聲明所載之金額（見本院卷第202、162-163頁）。核被
06 上訴人所提起之追加之訴，與原審請求之基礎事實同一，被
07 上訴人尚曾於原審請求此部分相當於租金之不當得利，嗣因
08 故撤回，堪認於本院為此部分追加請求，對上訴人之審級利
09 益及防禦權之保障，尚無重大影響，依前揭規定，可認合
10 法，應准許為追加之訴。故上訴人抗辯追加之訴與原審請求
11 之請求權基礎不同，且被上訴人曾於原審撤回此部分請求，
12 如再准許追加，會損及其審級利益云云（見本院卷第117
13 頁），尚無足採。

14 貳、實體部分：

15 一、被上訴人起訴主張：被上訴人於108年8月2日，以新臺幣
16 （下同）4,808萬4,704元，向訴外人蔡清平等共有人購買系
17 爭土地，於111年8月2日辦畢所有權移轉登記，由被上訴人
18 取得所有權（被上訴人李永隆、萬美玲之應有部分各為1096
19 26分之49798，被上訴人李尚歲、李怡萱之應有部分各為109
20 626分之5015）。因系爭土地如附圖所示編號B部分面積302.
21 64平方公尺、編號F部分面積17.19平方公尺及編號G部分面
22 積3.69平方公尺上，有屏東縣○○鄉所有由上訴人管理之辦
23 公廳舍、雨遮等地上物（下合稱系爭地上物）占用系爭土
24 地，而無合法權源，自得請求上訴人拆除系爭地上物，將占
25 用土地返還被上訴人等情。爰依民法第767條第1項規定，並
26 聲明：（一）上訴人應將系爭土地如附圖所示之系爭地上物拆
27 除，並將土地返還被上訴人。（二）願供擔保，請准宣告假執
28 行。

29 二、上訴人則以：日治時期大正13年即民國13年間，系爭土地當
30 時之全體共有人已將系爭土地贈與日本政府，依當時適用之
31 日本法規定，不待登記即由日本政府取得其所有權，此部分

01 事實於伊對系爭土地原共有人蔡萬利等人提起塗銷訴訟（下
02 稱甲訴訟），經臺灣高等法院臺南分院67年度上更一字第31
03 8號（下稱甲訴訟二審判決）所肯認，且蔡萬利之繼承人蔡
04 清平前於95年間對伊訴請拆屋還地事件（下稱乙訴訟），經
05 原法院95年度訴字第549號判決其敗訴確定，被上訴人應受
06 甲、乙訴訟之前開判決之拘束。又日本政府既已認定其業經
07 贈與而取得所有權，並於系爭土地上興建琉球庄役場之建物
08 （即鄉公所等地上物），且系爭土地於臺灣光復後，經國民
09 政府接收，即歸屏東縣琉球鄉所有，屬民法第759條所定非
10 因法律行為於登記前已取得物權之情形。又被上訴人自蔡清
11 平等受讓取得系爭土地，且非民法第759條之1第2項所定
12 善意第三人，無從因信賴不動產登記而取得系爭土地所有
13 權，故被上訴人非系爭土地之所有權人，其等依民法第767
14 條第1項規定，請求伊拆除系爭地上物並返還土地等，均洵
15 屬無據，違反誠信原則等語置辯。

16 三、原審判決被上訴人勝訴，並附條件准、免為假執行之宣告。
17 上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上
18 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲
19 明：上訴駁回。並追加聲明：(一)上訴人應給付李永隆13萬4,
20 024元，及其中12萬6,719元自114年3月12日起，其中7,
21 305元自民事更正追加聲明狀（下稱系爭追加狀）繕本送達
22 翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)上訴
23 人應給付萬美玲13萬4,024元，及其中12萬6,719元自114年3
24 月12日起，其中7,305元自系爭追加狀繕本送達翌日起，均
25 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應給付李
26 尚歲1萬3,511元，及其中1萬2,761元自114年3月12日起，其
27 中749元自系爭追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
28 週年利率5%計算之利息。(四)上訴人應給付李怡萱1萬3,511
29 元，及其中1萬2,761元自114年3月12日起，其中749元自系
30 爭追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計
31 算之利息。(五)願供擔保請准予宣告假執行。上訴人追加之訴

01 答辯聲明：追加之訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項如下：

03 (一)系爭土地原登記為蔡清平等人所共有，於111年8月2日以
04 「買賣」為原因，將所有權移轉登記予被上訴人，李永隆、
05 萬美玲之應有部分各為109626分之49798，李尚歲、李怡萱
06 之應有部分各為109626分之5015。

07 (二)系爭土地經原審會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測
08 如附圖所示編號B部分面積302.64平方公尺、編號F部分面積
09 17.19平方公尺及編號G部分面積3.69平方公尺上，有屏東
10 縣琉球鄉所有，由上訴人管理之系爭地上物。

11 五、兩造爭執事項為：(一)系爭土地於日治時期是否業經贈與日本
12 政府，並經接收而由屏東縣琉球鄉取得？(二)被上訴人請求上
13 訴人拆除系爭地上物，並返還土地及給付相當於租金之不當
14 得利，有無理由？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如
15 下：

16 (一)系爭土地於日治時期是否業經贈與日本政府，並經接收而由
17 屏東縣琉球鄉取得？

18 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因
19 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
20 登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，
21 民法第759條之1第1、2項分別定有明文。又依本法所為之登
22 記，有絕對之效力，土地法第43條亦有明文。質言之，不動
23 產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確
24 保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力，如
25 第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知
26 其為不實，是以主張登記名義人非真正所有權人者，及登記
27 名義人非善意者，自應就此事實負其舉證責任。

28 2.經查：

29 (1)系爭土地於111年8月2日以買賣為原因，經系爭土地之蔡清
30 平等共有人辦畢所有權移轉登記在被上訴人名下，有系爭土
31 地登記謄本在卷可憑，依前開規定，固可推定被上訴人為系

01 爭土地之所有權人。惟上訴人爭執此事實，並抗辯被上訴人
02 非善意第三人，而未能依法取得系爭土地所有權，依前揭說
03 明，即應由上訴人就此有利於己之事實，負舉證責任。

04 (2)上訴人就其所辯屏東縣琉球鄉已接收取得日本政府於大正13
05 年即民國13年受贈取得之系爭土地，有權占用系爭土地，係
06 以卷附之甲、乙訴訟判決及請書等件為佐。而審酌上訴人前
07 於甲訴訟時，對系爭土地共有人（含被上訴人之前手蔡清平
08 之被繼承人蔡萬利）訴請塗銷系爭土地所有權登記，嗣經甲
09 訴訟二審判決以：系爭土地曾為蔡萬利等人共有，於日據時
10 期大正13年即民國13年無償贈與日本政府，建築琉球庄役場
11 （即鄉公所）辦公廳舍，至同年7月20日建築完成，台灣光復
12 後，仍由上訴人屏東縣琉球鄉公所繼續使用等事實，有卷附
13 之「請書」（即譯為中文之切結書）及土地台帳可稽，並經證
14 人陳仙境、鄭標於原審結證屬實。屏東縣琉球鄉公所主張系
15 爭土地由蔡萬利等人或其被繼承人等共有人贈與等語，自屬
16 非虛。蔡萬利否認贈與，要無可取。第依當時台灣所適用之
17 法律，僅須共有人為贈與之意思表示，即使上訴人取得所有
18 權之效力。惟依當時有效之日本民法第167條第2項之規定，
19 其請求權時效為20年。蔡萬利以時效抗辯，自屬有理由，上
20 訴人之請求，屬無理由，因而維持一審判決（見原審卷一第
21 153頁至165頁）。而甲訴訟三審判決即最高法院68年台上字
22 第1107號判決係以：上訴人於日據時期由蔡萬利及其餘共有
23 人之被繼承人手中受贈系爭土地，依當時適用之日本民法第
24 176條規定，雙方訂立之土地贈與契約，已發生移轉之效
25 力。雖登記簿上所有人名義，仍為蔡萬利等。但光復後之總
26 登記係根據原登記簿記載內容而為登記，即非有塗銷原因，
27 依上揭判例意旨，上訴人除得請求為所有權移轉登記外，當
28 不得提起塗銷登記之訴等語。基此以觀，甲訴訟二、三審判
29 決顯均認定系爭土地於日治時期，業經系爭土地所有權人贈
30 與日本政府等情，堪以認定。又此部分認定，核與原審調取
31 乙訴訟卷附之「請書」（經譯為切結書）內容記載：琉球庄壹

01 之貳號原野地面積捌厘壹毛玖系（即系爭土地）「從前捐
02 贈」給本庄役場「作為建築基地」「已提出捐贈同意書」，
03 在產權移轉登記時因共有人間感情問題致拖延迄今實感遺憾
04 等語相合（見乙訴訟卷第12-14頁）。意即「請書」同亦載
05 明系爭土地共有人先前已捐贈系爭土地予日本政府作為本庄
06 役場（即鄉公所）建築基地，並書立捐贈同意書，僅在其後
07 共有人辦理移轉登記時，有因共有人間感情問題而拖延辦理
08 移轉登記而已。復參以當時臺灣適用日本民法第251條規
09 定，若非經共有人同意，不得變更共有物，需經共有人同
10 意，始得變更、處分共有物。而由系爭土地用地原為「原
11 野」地目，嗣經原共有人全體同意，已於昭和5年6月20日變
12 更地目為「建物敷地」，足供日本政府之「庄役場敷地」即
13 鄉公所建物基地所用，有土地登記簿在卷可稽（見乙訴訟卷
14 第16、84頁），故由當時系爭土地共有人同意辦理變更地目
15 情形，及前揭「請書」即切結書揭載之「從前捐贈」給本庄
16 役場「作為建築基地」「已提出捐贈同意書」之情形大致相
17 符（見乙訴訟卷第12、13頁），堪信當時共有人同意贈與系
18 爭土地予日本政府作為「庄役場敷地」而建築庄役場之事實
19 屬實，僅當時尚未辦理移轉登記而已。而此亦可由蔡清平於
20 乙訴訟一審起訴狀自陳：系爭土地係日據時期庄役場（庄辦
21 公處）用地，日本人係以咕硿石、石灰瓦造之辦公屋舍，要
22 求窮困漁民之蔡姓地主捐贈系爭土地，地主因畏懼權勢而捐
23 贈等情（見乙訴訟卷第6、116、199頁）可佐。從而，甲訴
24 訟判決審酌請書、土地台帳內容，及據當時證人陳仙境、鄭
25 標證述情節，認定上訴人主張當時日本政府業經全體共有人
26 同意而就系爭土地成立贈與契約關係之情屬實，此與本件訴
27 訟及乙訴訟卷證資料亦相合；又徵之67、68年間審理甲訴訟
28 時距事實發生時為近，堪信依當時之土地登記資料及證人之
29 證述，前開訴訟所採認日本政府自系爭土地共有人受贈取得
30 系爭土地之情，應與事實相符。

31 (3)其次，臺灣於日治時期自西元1922年（即大正11年、民國11

01 年) 1月1日施行法律第三號，進入以勅令立法為原則，至臺
02 灣光復日止，此時期改以日本當時有效民法為原則，台灣地
03 方習慣為例外。是臺灣在日治時期關於不動產物權變動所適
04 用之法律，因日本民法（第四、五編除外）及不動產登記法
05 等附屬法律全面施行於臺灣，不動產物權之變動遂均採意思
06 主義。物權之設定及移轉僅依當事人之意思表示而發生效
07 力；有關不動產物權之得喪變更，非經依登記法所定之登
08 記，不得對抗第三人，日治時期日本民法第176、177條定有
09 明文（參見台灣民事習慣調查報告第326至327、410頁）。
10 而承前所述，日本政府因共有人就共有系爭土地為贈與之處
11 分，及同意變更系爭土地之地目，已取得系爭土地等情，堪
12 認屬實。則上訴人抗辯系爭土地於日治時期大正13年（即民
13 國13年）間，經當時之全體共有人將系爭土地贈與日本政
14 府，日治時期之不動產變動所採意思主義，上訴人因接收日
15 產而取得系爭土地所有權等情，信屬真實。至昭和4年即民
16 國18年時，系爭土地因有部分共有人死亡，故當時書立「請
17 書」之人僅有蔡同、蔡前、蔡本、蔡當法及其法定代理人、
18 蔡萬金、蔡萬利之法定代理人等7人，雖非全體共有人所書
19 立；惟承前所述，請書內已載明共有人先前已書立贈與同意
20 書，而非於書立請書時始為贈與，自尚不得因請書未經全體
21 共有人書立，即遽認日本政府未得全體共有人同意「贈與」
22 系爭土地，遽認物權未發生變動效力，而為被上訴人有利之
23 認定。至甲訴訟二審法院縱使以屏東縣琉球鄉公所訴請蔡萬
24 利等人塗銷登記業已罹於時效為由，及甲訴訟三審法院以屏
25 東縣琉球鄉公所當時應提起所有權移轉登記之訴，而非塗銷
26 登記訴訟為由，判決上訴人敗訴，然均無改於系爭土地原共
27 有人已於大正十三年將系爭土地贈與日本政府取得系爭土地
28 甚明。故上訴人主張系爭土地曾為蔡萬利等人共有，早於日
29 據時期大正13年即民國13年無償贈與日本政府供作建築琉球
30 庄役場(即鄉公所)辦公廳舍基地之用，其後經屏東縣琉球鄉
31 接收日產而取得所有等語，信屬有據。

01 (4)原共有人蔡萬利之繼承人蔡清平雖有於95年間，為共有人全
02 體之利益，提起乙訴訟，訴請上訴人拆除地上物並返還土
03 地。惟業經乙訴訟確定判決認：甲訴訟認定原共有人已於大
04 正13年將系爭土地贈與日本政府取得，其後屏東縣琉球鄉公
05 所接收取得系爭土地之情，上開認定與卷附請書、土地台帳
06 及當時經甲訴訟法院傳訊之前開證人證述一致，經甲訴訟審
07 認屬實，故就同一爭點事實不得為相反之判斷或主張。又系
08 爭土地由所有權人贈與日本政府時，依當時適用之日本民法
09 第176條規定，即已發生移轉之效力，其上興建之辦公廳舍
10 於臺灣光復後由琉球鄉公所接管，日本政府對於系爭土地所
11 有權亦一併移轉，蔡清平為謝萬利之繼承人，應一併概括承
12 受其權利義務關係，上訴人基於所有權人地位而占用系爭土
13 地，有合法使用權源，蔡清平請求拆屋還地還地及賠償損
14 害，尚屬無據等語，因而駁回其訴。審諸乙訴訟確定判決對
15 蔡清平已生既判力，被上訴人並係蔡清平之後手，且非善意
16 第三人（詳下述），其權利無從大於蔡清平，亦無從認定其
17 有因信賴登記，而有權主張上訴人無權占用系爭土地之情。
18 又按政府機關代表國庫接收敵偽不動產，係基於國家之權力
19 關係而為接收，並非依法律行為而取得不動產所有權，依民
20 法第758條之反面解釋，無須登記已能發生取得所有權之效
21 力（最高法院40年度台上字第1242、1912號判決意旨參
22 照）。而系爭土地雖經蔡萬利等共有人贈與後，仍登記在其
23 等名下，有日據時期土地登記資料及光復初期土地登記簿在
24 卷可稽（見乙訴訟卷第131至147頁）。惟系爭土地既已於日
25 治時期，經全體共有人贈與日本政府，由日本政府取得所有
26 權，已如前述，則在中日戰爭結束後，上訴人主張屏東縣琉
27 球鄉代表國家接收日本政府在臺資產之系爭土地及辦公廳舍
28 而取得所有權，即屬可採。被上訴人對上訴人取得日產之辦
29 公廳舍並無爭執，惟主張甲、乙訴訟中未實質認定系爭土地
30 已於日治時期贈與日本政府，該等判決主文未記載系爭土地
31 於日治時期贈與日本政府，得由屏東縣琉球鄉取得所有；又

01 乙訴訟判決對蔡清平以外之共有人或被上訴人均無拘束力；
02 故其得依民法第759條之1第2項規定，善意取得系爭土地
03 （併詳下述），對上訴人主張所有權云云，難謂可採。

04 (5)再依蔡清平於95年間提起乙訴訟時提出之照片，系爭建物上
05 外觀載明琉球鄉公所，牆壁上懸掛調解委員會、坊寮分處民
06 政課牌示，堪認當地之人均足知鄉公所為當地政府機關（見
07 乙案卷第15、52頁）。復由蔡清平於乙訴訟中提出之系爭建
08 物外觀整體照片，於法院履勘時，手繪屏東縣琉球鄉公所平
09 面簡圖，其上記載鄉公所內部設有鄉長室、主計室、財政
10 課、兵役課等等各公務處理部門，且增建房舍等；參以當時
11 鄉公所辦公廳舍建物至乙訴訟起訴時，至少已建造逾6、70
12 年以上，且為琉球鄉主要行政辦公處所，理當為當地人或外
13 地往來洽公辦理相關行政業務之人所知悉。又上訴人陳稱系
14 爭土地係政府機關使用土地而免徵賦稅，原共有人蔡清平等
15 並未納稅等情，此為被上訴人所不爭。基此系爭地上物外觀
16 及長久使用情形，堪認除蔡清平外之其餘共有人，當知政府
17 機關之上訴人接收日產後，亦同將系爭土地上之建物作為辦
18 公廳舍，長年未向登記名義人徵稅賦，全體共有人長年即逾
19 一甲子以上容忍現狀而未加干涉，核與蔡清平於乙訴訟之起
20 訴狀所稱當時蔡家祖先有贈與系爭土地作為日本政府作為庄
21 役所建物敷地之事實相合（見乙訴訟卷第5頁），益徵上訴
22 人所辯全體共有人當時已將系爭土地贈與日本政府作為辦公
23 廳舍之事實屬實且均知之甚明。

24 (6)復觀諸蔡清平於乙訴訟敗訴後，委託京緯不動產仲介經紀有
25 限公司（即東森房屋東港加盟店，下稱系爭仲介）仲介銷
26 售，尚約定銷售價格收款方式，係依（詠晟地政士事務所，
27 下稱系爭代書事務所）「代書方志緯」（見原審卷一第211
28 頁）；顯見其委託銷售系爭土地，已交由代書兼系爭仲介之
29 經紀人方志緯處理及規劃。又參以蔡清平在與被上訴人於10
30 8年8月買賣契約成立後（見原審卷一第206頁），於108年年
31 底至110年6月間通知系爭土地共有人行使優先承買權，均委

01 由系爭代書事務所及系爭仲介處理相關買賣事宜，此有原審
02 調取過戶資料所附相關存證信函及寄件信封附卷可佐（見原
03 審郵件卷(三)第3頁以下）。再由蔡清平及被上訴人辦理系爭
04 土地交易價格、簽立契約、通知共有人是否履行優先承買
05 權、辦理過戶及111年8月11日不動產買賣價金履約保證專戶
06 收支明細暨點交確認書，均由方志緯蓋章確認價金總額為4
07 8,084,704元，法院提存11,669,232元，總實收金額31,674,
08 847元，嗣交由部分共有人簽名確認及辦理提存（見原審卷
09 二第39、41頁），有系爭土地登記申請書及其上記載方志緯
10 辦理並檢附相關催告行使優先承買權之存證信函、提存書、
11 遺產稅免稅證明書、拋棄繼承查詢等件可佐（見原審卷一第
12 281頁之）。凡此可見系爭土地買賣係經精密規劃及作業，
13 並非臨時起意之交易；且系爭仲介經紀人兼代書事務所之代
14 書方志緯、系爭仲介（含店長或店員黃靜瑜、張佩珊等）人
15 員均應介入此買賣事宜甚深。復觀諸被上訴人於原審陳稱：
16 蔡清平已中風，住居在安養院，無法於原審出庭為證等情
17 （見原審卷一第418頁），並提出蔡清平於112年經鑑定為重
18 度肢障證明為佐（見原審卷二第43頁）。而被上訴人於蔡清
19 平已中風且住居安養院時，卻於原審113年4月間提出蔡清平
20 於乙訴訟手繪屏東縣琉球鄉公所平面簡圖為證（見乙訴訟第
21 70頁），且對舊有辦公室位置瞭如指掌，並說明簡圖所在鄉
22 公所辦公室外遮雨棚位置賣名產，主計室財政課辦公室賣簡
23 餐、原廁所位置是新建住家居住等情（見原審卷一第443
24 頁）；堪認被上訴人理應已自蔡清平或系爭仲介經紀人兼代
25 書方志緯或仲介人員說明前訴訟各情，始以蔡清平於乙訴訟
26 前案證據為證。復佐以系爭仲介前向原審具狀表明系爭土地
27 係蔡清平委託其營業員張佩珊銷售，及提出蔡清平於108年7
28 月30日簽立之委託銷售契約書，暨蔡清平及部分共有人與被
29 上訴人於108年8月21日簽立買賣契約書為佐（書狀記載銷售
30 員地址與系爭仲介地址均同為○○路○段000號，見原審卷
31 一第209--212頁），惟被上訴人係住居新竹，卻得在蔡清平

01 委託銷售書簽立日期僅相距3週，即與蔡清平等共有人約定
02 於108年8月21日簽立買賣契約書並合意以高額價金買入，顯
03 見系爭買賣當係買賣雙方及仲介、代書早已商量且相互配合
04 而進行之買賣，始符常理。再據系爭仲介之人員即證人張佩
05 珊證述被上訴人先前已查看系爭土地，其於簽約時，明知系
06 爭土地上有系爭地上物（含琉球鄉公所辦公室），並約定買
07 方知情且無異議並自行排除，而買賣價金卻據張佩珊證述偏
08 高，達4,808萬餘元等情（見原審卷一第418-422頁）。然衡
09 諸常情，一般買受人如遇買受土地上有地上物，理應會追根
10 究底詢問出賣人蔡清平或仲介有關地上物之緣由，及建物為
11 何有權占用系爭土地，蔡清平等何以未訴請拆除舊建物，其
12 應如何買受等事，或予以砍價，以維自身權益，尚無可能
13 在一無所悉下即逕予購買，始符常情。而由被上訴人在共有
14 人且其上有上訴人占用之舊建物時，仍願以高價購買，並
15 持蔡清平在乙訴訟之證物為佐證等情以觀，堪信被上訴人理
16 應自蔡清平、代書及仲介處知悉乙訴訟等前開各情。且其在
17 知悉上情及蔡清平對上訴人提起乙訴訟受法院判決敗訴確定
18 後，仍決定以高價自蔡清平等買受系爭土地，難認其主張係
19 信賴登記而買受系爭土地，為善意受讓等節為真。

20 (7)至系爭仲介之仲介人員張佩珊雖證稱：我們相中系爭土地，
21 找到蔡清平委託銷售，由買方處理鄉公所建物問題，價格稍
22 微偏高。蔡清平只說地上物是琉球鄉公所的，其他都沒有講
23 等語（見原審卷一第418-422頁）；系爭仲介之店長黃靜瑜
24 雖證述：李永隆、萬美玲在8、9年前來店裡找伊要找琉球建
25 地，伊推薦系爭土地是琉球地王，很漂亮，又上訴人已搬遷
26 新處所，被上訴人現場看後發現類似廢墟，但還是願意以地
27 主出售之價格購買。伊從事仲介13年，未去訪查如此好地
28 段，為何至今仍荒廢等語（見原審卷一第423-425頁）。然
29 衡諸常情，系爭仲介既相中系爭土地，知悉其上有系爭地上
30 物，依其專業及智識，必然會委託人蔡清平詢問各情，及前
31 往調查建物有無合法占用權源，以利銷售，避免日後交易相

01 對人以未受告知土地狀況而有錯誤或受詐欺而不願買受，致
02 損失仲介報酬或遭求償等，始符常情。惟上開證人對於系爭
03 土地為何閒置多年均未利用均無法回答，與仲介應會注意及
04 調查不動產產權及占用物之常情未合；且黃靜瑜證稱仲介人
05 員不會去問舊的鄉公所，仍位在系爭土地上的原因，及張佩
06 珊證述蔡清平僅告知其上為屏東縣琉球鄉公所建物，未告知
07 其他事，不記得有無告知蔡清平與上訴人有無訴訟等證述，
08 亦均與常情未符，並有故為有利於被上訴人及蔡清平證述之
09 虞，尚難以二人所為證述，而為被上訴人有利之認定。況被
10 上訴人洽購系爭土地時，其土地倘類似廢墟，理應要求蔡清
11 平等降價銷售，或盡力探知系爭地上物究竟有無合法占用系
12 爭土地權源。惟證人卻證述被上訴人仍願以較高價格買入，
13 並處理地上物，而蔡清平未告知其他事云云，亦與一般買受
14 人注重自身權益未合。則被上訴人以上開證人證述，主張其
15 不知悉蔡清平與上訴人間之訴訟，其信賴登記而依民法第75
16 9條之1規定，善意取得系爭土地所有權云云，礙難採信。

17 3. 綜上，系爭土地於日治時期經當時全體共有人贈與日本政
18 府，屏東縣琉球鄉因臺灣光復而接收取得系爭土地所有權；
19 又被上訴人雖向登記名義人蔡清平等購買系爭土地，惟其在
20 購買前應已知蔡清平等之乙訴訟（敗訴確定）而仍買受該土
21 地，難認係善意信賴登記，自無從依民法第759條之1第2項
22 規定，善意取得系爭土地所有權。則被上訴人主張購買系爭
23 土地前，土地登記外觀未曾登記為上訴人之公示外觀，又張
24 佩珊證述蔡清平未告知與上訴人發生爭訟，故其為善意第三
25 人，得依上開規定，善意取得系爭土地所有權，並得本於土
26 地所有權，請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得
27 利（見本院卷第165-170頁）云云，難認有據，且其所為亦
28 不符誠信原則。而上訴人援引最高法院108年台上字第1708
29 號裁判意旨，主張被上訴人知悉前手蔡清平之被繼承人蔡萬
30 利等共有人，已贈與系爭土地予日本政府，僅尚未辦理所有
31 權移轉登記，其仍買入系爭土地，以登記名義人地位對上訴

01 人行使物上請求權，依民法第148條第2項之誠信原則，上訴
02 人得對抗被上訴人，被上訴人未能依民法第759條之1規定取
03 得所有權，無從為本件請求等語，則屬有據。

04 (二)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，並返還土地，有無理
05 由？

06 承上所述，被上訴人難認係善意信賴登記，得依民法第759
07 條之1第2項規定善意取得系爭土地。又上訴人因屏東縣琉球
08 鄉接收日產而有權占用系爭土地。故被上訴人依民法第767
09 條第1項前段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並返還土
10 地及給付占用期間之相當於租金之不當得利，均洵屬無據。

11 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
12 將系爭土地上之系爭地上物拆除，將占用土地返還被上訴
13 人，為無理由，不應予准許。原審就上開不應准許部分，為
14 上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，
15 求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項
16 所示。又被上訴人於本院追加請求上訴人給付如追加聲明所
17 載之相當於租金之不當得利及各自如聲明所載之日起至清償
18 日止，按年息百分之五計算之利息，亦為無理由，應駁回追
19 加之訴，而其追加之訴所為假執行之聲請，因訴之駁回而失
20 所依附，不應准許，應併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟
22 酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必
23 要，併予敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為無理由，判決如
25 主文。

26 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

27 民事第四庭

28 審判長法 官 洪能超

29 法 官 李珮好

30 法 官 楊淑珍

31 以上正本證明與原本無異。

01 被上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上
02 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
03 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
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
07 書記官 李佳旻

08 附註：

09 民事訴訟法第466 條之1 ：

10 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
11 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 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
13 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
14 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。