臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第247號

上　訴　人　李育儒

訴訟代理人　吳炳毅律師

被 上訴 人　黃東沁

000000000000000000

黃楷婷

黃雨喬

共　　同

訴訟代理人　王建元律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國114年10月28日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第186號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27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、上訴人主張：伊為坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（重測前為○○○段000-1地號土地，下稱000-1地號，上開土地下稱系爭土地，以下並就重測前○○○段地號或經重測後○○段地號，均以各該地號簡稱之）共有人之一。而訴外人黃銀樹並非系爭土地共有人，竟未經全體共有人同意，以門牌號碼高雄市○○區○○街00巷00弄0號房屋（下稱B屋），無權占用系爭土地；又其於民國107年4月3日死亡，其繼承人即被上訴人仍以該屋無權占用系爭土地。被上訴人雖提出黃銀樹取得共有人56年2月20日出具之系爭土地使用同意書，惟此不足以證明當時簽署同意之人都為系爭土地所有權人，亦看不出52年至58年申請該屋使用執照時之所有權人均無變動。又56年至67年間，系爭土地原重測前為000-1地號，已合併至000地號，該地號重測後為○○段000號地號，再分割出系爭土地，縱其間有使用借貸關係，亦因上開

土地合併、分割而終止，成為無權占用。而伊於102年受贈取得系爭土地應有部分0000000分之000（下稱系爭應有部分土地），又系爭土地同意書僅屬債之關係，效力不及於輾轉取得之伊；且B屋係於102年間方辦理保存登記（為○○段0000建號建物），並無公示性，而黃銀樹及被上訴人已無償使用50餘年，迄未繳納土地稅賦，B屋已逾耐用年數表之耐用年數，黃銀樹並已死亡，是該使用借貸目的已完畢，惟被上訴人迄今仍無權占用土地，為訴訟便利，由伊提起本件拆屋還地訴訟。如無依耐用年限為客觀判定標準，由被上訴人一直維持B屋，對於系爭土地所有權人並不公平等情。爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，並聲明：被上訴人應將系爭土地上B屋拆除，並將系爭土地返還上訴人及全體共有人。

二、被上訴人則以：黃銀樹前於53年9月7日，以買賣為原因，與訴外人鄭振旺就000地號（原判決誤載為000地號，下同）土地中面積15坪部分土地，簽訂不動產買賣合約字（下稱系爭買賣合約），其後黃銀樹欲於買受土地上興建房屋，而於56年2月20日取得系爭土地共有人朱郭蘭等人出具之系爭土地使用同意書，且向高雄市政府申請建築許可執照。而B屋於58年3月19日興建完工後，並取得高雄市政府工務局（下稱工務局）(58)高市建土築使用第182號使用執照（下稱系爭使用執照），嗣後亦已辦理B屋所有權登記。又系爭土地使用同意書上經58年所有權人列表之全部所有權人簽署，上訴人所稱王萬居、王塗生2人是抵押權人，不是共有人，又同意書上應該是李炳森，朱炳森是錯載。再者，系爭土地登記謄本為35年以後之謄本，52至58年間所有權人相同，並無變動，故被上訴人提出之系爭土地使用同意書之同意人，與58年之土地所有權人應相符。另黃銀樹買受土地後，固未為所有權登記致未取得該部分土地所有權，然其不因該部分土地所有權移轉登記請求權罹於時效消滅，即成為無權占有。又黃銀樹係因系爭買賣合約及依系爭土地使用同意書，取得系

爭土地之使用權利至B屋不堪使用時止，被上訴人因繼承關係，亦合法取得B屋及有權占用系爭土地，故上訴人上開請求無理由。另上訴人於102年受贈取得系爭應有部分土地面積不足1平方公尺，且與系爭土地共有人間，並非毫無關係之第三人，其取得上開土地後，即以共有人身分，對黃銀樹及被上訴人提出排除侵害訴訟，難認屬善意第三人，參照大法官會議釋字第349號解釋，及民法第148條之誠信原則，上訴人應受系爭買賣合約、系爭土地使用同意書之拘束，其主張無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將坐落系爭土地上之B屋拆除，並將上開土地返還上訴人及全體共有人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠B 屋為有保存登記之建物，B屋原所有權人為黃銀樹，被上訴人為黃銀樹之繼承人，嗣已辦理繼承登記並取得B屋所有權。

㈡上訴人為系爭土地共有人，於102年3月30日，以贈與為原因，取得系爭應有部分土地（應有部分0000000分之000）。

㈢上訴人提出原證1土地登記謄本及B屋現況照片之形式上真正。

五、兩造爭執事項為：㈠被上訴人繼承取得之B屋，是否無權占用系爭土地？㈡上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求被上訴人拆除B屋，並將系爭土地返還上訴人及全體共有人，有無理由？茲分述如下：

㈠被上訴人繼承取得之B屋，是否無權占用系爭土地？

1.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。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，民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。又以無權占有為原

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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件上訴人為系爭土地共有人，於102年3月30日，受贈取得系爭應有部分土地；又B屋原所有權人為黃銀樹，現由被上訴人繼承取得等情，為兩造所不爭執。惟上訴人主張被上訴人繼承取得之B屋，無權占有系爭土地，得本於共有人全體利益，請求回復共有物。而被上訴人對上訴人之上開土地所有權存在事實既無爭執，僅以非無權占有置辯，依前揭說明，應就占有之正當權源負舉證之責。

2.被上訴人辯稱：黃銀樹前於53年9月7日，向鄭振旺就000地號土地購買面積15坪部分土地，並簽訂系爭買賣合約，且於取得系爭土地使用同意書後，在其買受土地上興建B屋時，已申請建築許可執照，建物完工後，亦取得系爭使用執照，於102年間辦理所有權登記，係有權占用系爭土地等情，已提出系爭買賣合約、系爭土地使用同意書、系爭使用執照及建物所有權狀等件為佐（見原審卷一第35至51頁），且經原審依職權調取B屋稅籍證明書及建物登記謄本（見原審審重訴卷第40、45頁），暨經工務局函復B屋之申請建照、建築許可審查表、申請建築執照使用土地審查表、地盤圖、系爭土地使用同意書、立同意書人名冊朱郭蘭等17人（其中王萬居、黃塗生為抵押權人，鄭振旺為出賣人）、切結書、認證書、系爭使用執照查驗表、B屋照片及建築設計圖等附卷可稽（見原審卷一第281至339頁）；且上訴人於原審對系爭土地使用同意書之形式真正亦不爭執（見原審卷第165頁），堪信被上訴人所辯應屬有據。而上訴人雖主張系爭土地使用同意書17個人，其中王萬居、王塗生2人並非土地共有人云云。然王萬居、王塗生2人為抵押權人，此經系爭土地使用同意書備註欄註明（見原審卷一第299頁）；且審酌被上訴人提出之系爭土地使用同意書，與工務局函附B屋申請使用

建照所附之使用同意書相符，足見上訴人此部分所述，係其誤會。再者，系爭土地使用同意書日期係56年2月20日，與系爭土地手抄土地登記謄本所有權部登記原因日期57年9月25日、收件日期58年3月21日（見原審卷一第259頁）雖有差距，然56年至58年間，系爭土地所有權人並未變動，有土地登記簿謄本在卷可稽（見原審卷二第45至49頁），堪以認定。是上訴人質疑系爭土地同意書上是否為全部所有權人，56至58年間之所有權人是否同一云云，核屬臆測之詞，無足為其有利之認定。則黃銀樹既取得斯時系爭土地共有人同意所出具之系爭土地使用同意書，並依法申請建照、系爭使用執照，再辦理所有權保存登記，且經審查許可辦理完畢，堪認B屋係合法建物及黃銀樹係有權占用系爭土地無訛。

3.按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事。查，黃銀樹前於56年間，經000-1地號所有人朱郭蘭等人出具土地使用同意書，於系爭土地興建B屋，嗣000-1地號於67年重測，000-1至000-36地號並合併於同段000地號，000地號重測後為○○段000地號，之後再分割出系爭土地等情，有高雄市政府地政局○○地政事務所函覆資料附卷可稽（見原審卷一第95、99、185、205頁），並為兩造所不爭（見原審卷一第175頁、原審卷二第119頁）。又黃銀樹係有權占用系爭土地，已如前述，自不因系爭土地前經重測、合併再分割出系爭土地，即變為無權占有。上訴人雖主張系爭土地前經重測、合併於000地號，再自重測後000號

土地分割出系爭土地，共有人已經不同，縱使56年間經共有人出具系爭土地使用同意書予黃銀樹，惟B屋基地之使用借貸關係，將因土地分割而終止，黃銀樹、被上訴人已無使用借貸關係存在而為無權占有云云，並以最高法院85年度台上字第1046號裁判意旨及臺灣高等法院臺中分院106年度上易字第367號判決意旨為據。惟上開判決意旨係指共有人間前有分管契約及使用借貸契約時，在經判決分割確定時，先前分管契約或使用借貸契約即應終止，惟此與系爭土地前因重測、合併再分割出系爭土地之情有所不同，上訴人自難比附援引，執為原使用借貸關係已消滅之論據。故上訴人執此主張黃銀樹、被上訴人係無權占有系爭土地云云，要難採信。

4.上訴人又主張000-1地號土地共有人出具上開使用同意書予黃銀樹，黃銀樹憑特定位置興建B屋，惟上訴人並不知悉33年前系爭土地經重測、合併、分割過程，與共有人曾出具系爭土地使用同意書予黃銀樹之情，且B屋於102年方辦理保存登記，並無公示性，債權契約又僅具有相對性，依最高法院111年度台上字第721號裁判意旨，黃銀樹基於債之相對性形成之占有，效力不及於上訴人；又黃銀樹及被上訴人已無償使用58年，若持續有債權物權化效力，將侵害共有人之權益，且B屋已逾固定資產耐用年數表之35年耐用年限之客觀標準，黃銀樹亦已死亡，堪認使用借貸目的完畢，自得訴請拆屋還地云云。惟查，B屋於56年經系爭土地共有人同意後，於系爭土地申請建築執照，依法興建完工後，並取得系爭使用執照，屬合法建物，且使用系爭土地逾50年，該屋又領有門牌，格局方正且裝有門窗，外有機車、植栽、裝設冷氣，有被上訴人提出B屋照片可稽（見本院卷第65-67頁），核屬有人長期居住之房屋。又上訴人係於102年間以贈與為原因，取得系爭應有部分土地（換算面積不足1平方公尺），上訴人取得系爭應有部分土地時，對此有人長期居住之外觀，自無法諉為不知。是縱使上訴人對先前共有人出具系爭土地使用同意書之情形不清楚，然B屋在系爭土地使用

情形明顯，上訴人得在受贈前、後，向贈與人或共有人查知系爭土地經重測、合併、分割之情形及B屋有無取得合法占有權限；且佐以上訴人於本院自承其係不動產經紀人（見本院卷第74頁），又於原審陳稱：其受贈約1平方公尺，但其共有人係共同去買系爭土地，故不只有1平方公尺，僅為訴訟便利，由其起訴等語（見原審卷一第193頁），依其陳述及與其他共有人輾轉取得系爭土地之情形，堪認系爭土地之部分共有人已知悉黃銀樹興建B屋而長期占用系爭土地，外觀足使全體共有人及第三人知悉或可得而知其有同意使用債權存在；又上訴人既係前手受贈取得面積甚小之系爭應有部分土地，且為訴訟便利，共有人乃由其一人提起本件訴訟，衡諸常情，其理應會注意及調查不動產產權及占用情形，或盡力探知B屋有無合法占用系爭土地權源，且理應得自前手或其他共有人處得悉系爭土地共有人前有同意黃銀樹使用土地建屋之情，始符常情，亦即上訴人理應有所知曉或而可得而知系爭土地前有共有人同意黃銀樹使用土地之債權存在，自已生債權物權化效果，並可推斷系爭土地所有人應已同意B屋所有人使用土地至該屋不堪使用為止。是黃銀樹及被上訴人就B屋有權占用系爭土地之權利，並不會因上訴人係自共有人輾轉受讓取得系爭應有部分土地權利而受影響。又耐用年數僅係一般估算固定資產折舊情況所使用之標準，不得為不堪使用之認定，縱逾該耐用年數，未必即屬不堪使用，應視B屋之客觀狀況而為判斷；審酌B屋於102年間為辦理保存登記（見原審審重訴卷第75頁、原審卷一第81至85頁）迄今，自上訴人所提B屋照片外觀（見原審審重訴卷第17頁）觀之，並無不堪使用之情形，是被上訴人自得以B屋有權占用系爭土地。故被上訴人抗辯上訴人在受贈取得系爭應有部分土地後，即對黃銀樹提起拆屋還地訴訟，嗣因黃銀樹死亡而撤回其訴，改對被上訴人請求拆屋還地，難認其屬善意第三人，並依債權物權化法理，被上訴人屬有權占用，上訴人應受系爭土地使用同意書之拘束等語，核屬有據。而上訴人

此部分之主張，難認可採。

㈡上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求被上訴人拆除B屋，並將系爭土地返還上訴人及全體共有人，有無理由？

查，被上訴人之被繼承人黃銀樹所有之B屋占有系爭土地，係有正當權源，已如前述，上訴人主張黃銀樹無權占用系爭土地，已影響系爭土地共有人之權利，嗣黃銀樹死亡，被上訴人為其繼承人，仍以B屋無權占用系爭土地，應將系爭土地上之B屋拆除，將系爭土地返還上訴人及全體共有人，依前說明，難認可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求被上訴人應將系爭土地上之B屋拆除，並將系爭土地返還上訴人及全體共有人，為無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，於法尚無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又兩造其餘攻防暨訴訟資料，經審酌後，認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴，為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　楊淑珍

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　　115　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　李佳旻

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。