

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第133號

原告 簡菖成

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 蔡南進

蔡進福

蔡長平

陳清川

共同

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

- (一)原告前經本院強制執行拍賣程序，於民國112年1月12日得標買受坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地），並於同年2月15日領得移轉證書，取得系爭土地所有權，惟系爭土地遭被告分別以水塔、棚架及2層樓鐵皮建物等地上物無權占有，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告拆除地上物返還系爭土地。

01 (二)並聲明：1.被告蔡長平應將坐落系爭土地上，如南投縣○里
02 地○○○○○○○號112年8月9日埔土測字第228200號土地
03 複丈成果圖（下稱附圖）編號A部分所示棚架，面積3632.99
04 平方公尺、編號A1部分所示水塔，面積5.33平方公尺、編號
05 A2部分所示水塔，面積6.58平方公尺之地上物拆除，並將上
06 開地上物占用之土地騰空後返還原告。2.被告陳清川應將坐
07 落系爭土地上，如附圖編號B部分所示棚架，面積3482.2平
08 方公尺、編號B1部分所示水塔，面積6.44平方公尺之地上物
09 拆除，並將上開地上物占用之土地騰空後返還原告。3.被告
10 蔡進福應將坐落系爭土地上，如附圖編號C部分所示棚架網
11 室，面積3975.97平方公尺，並將上開地上物占用之土地騰
12 空後返還原告。4.被告蔡南進應將坐落系爭土地上，如附圖
13 編號D部分所示棚架，面積2674.58平方公尺、編號D1部分所
14 示鐵皮2層建物，面積93.55平方公尺之地上物拆除，並將上
15 開地上物占用之土地騰空後返還原告。5.願供擔保，請准宣
16 告假執行。

17 二、被告答辯略以：

18 (一)被告就系爭土地有合法之占有權源，並非無權占有，此經被
19 告及訴外人蔡愛、蔡桂、蔡春財、蔡中田提起確認之訴，經
20 本院100年度訴字第69號判決、臺灣高等法院臺中分院（下
21 稱臺中高分院）102年度上字第131號判決、最高法院103年
22 度台上字第1416號裁定確認其等有權占有系爭土地，前揭判
23 決於搜尋司法院裁判系統，即能獲知；又強制執行法所為之
24 拍賣仍屬買賣之一種，故原告縱依強制執行拍賣程序取得系
25 爭土地所有權，仍應繼受其前手承認被告為有權占有系爭土
26 地之義務；另系爭土地之拍賣公告上已揭示系爭土地原為放
27 領土地，於53年間經原所有權人出賣並交付第三人占有耕作
28 至今，目前占有人為被告，且拍定後不點交，然原告仍執意
29 購買，基於債權物權化之法理，及民法第148條第2項規定，
30 原告自應受被告有權占有之拘束，而不得請求被告拆除地上
31 物返還土地；再者，原告訴請就系爭土地有占有使用權源之

01 被告拆除地上物返還土地，其權利行使係以損害被告為主要
02 目的，且違反誠信原則，自屬權利濫用，而不應准許。

03 (二)並聲明：如主文所示。

04 三、兩造不爭執事項（本院卷第182、183、224頁）：

05 (一)系爭土地原為訴外人紀蔡碧雲、紀錦堯、紀鸞、紀滿琴、紀
06 錦良、紀文彬、紀翔閔、紀文凱（下稱紀蔡碧雲等8人）、
07 陳雅慧共有，嗣原告經本院111年度司執字第10095號分割共
08 有物強制執行拍賣程序拍定而於112年3月13日登記取得系爭
09 土地所有權。

10 (二)被告現分別以水塔、棚架、2層樓鐵皮建物等地上物（下合
11 稱系爭地上物）占有系爭土地，占有位置、面積詳如附圖。

12 (三)被告及蔡愛、蔡桂、蔡春財、蔡中田曾以紀蔡碧雲等8人、
13 訴外人黃紀阿麗、孫秀金、劉讚柱、劉讚龍、劉讚和、陳劉
14 雪娥、劉清松、劉讚華、劉政笙、劉宥錡、劉濬濱、張劉雪
15 鳳、劉美霞為被告提起民事訴訟，經本院100年度訴字第69
16 號判決、臺中高分院102年度上字第131號判決、最高法院
17 103年度台上字第1416號裁定（下合稱前案確定判決），確
18 認被告及蔡愛、蔡桂、蔡春財、蔡中田與紀蔡碧雲等8人、
19 黃紀阿麗、孫秀金間，就系爭土地為有權占有。

20 四、兩造爭執事項

21 (一)原告主張被告應拆除系爭地上物，並將系爭地上物所占用土
22 地騰空返還原告，有無理由？

23 (二)被告抗辯原告起訴為權利濫用，不應允許，有無理由？

24 五、本院之判斷：

25 (一)兩造不爭執事項所示之事實，經本院函囑南投縣埔里地政事
26 務所派員會同本院及兩造於112年9月22日履勘現場查明屬
27 實，並有系爭土地所有權狀、土地登記第一類謄本、地籍異
28 動索引、前案確定判決、勘驗筆錄、國土測繪圖資服務雲資
29 料及附圖在卷可憑（本院卷第15、55至65、95至129、191至
30 199、203頁），且經本院職權調取前揭事件卷宗核閱無訛，
31 堪認為真實。

01 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還；對
02 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段固有明文。又民法第767條第1項前段所規定之所有
04 物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源
05 者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之
06 行使所有物返還請求權。次按以不動產為標的之債權行為，
07 除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對
08 人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方
09 法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、
10 變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法
11 律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘
12 以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼
13 續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三
14 人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人
15 知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之
16 效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存
17 在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院
18 97年度台上字第1729號判決意旨參照）。次按權利之行使，
19 不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，
20 履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條復有明文。
21 民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間
22 發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物
23 與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權
24 者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦
25 仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上
26 字第463號判決意旨參照）。

27 (三)經查：

- 28 1.系爭土地原為臺灣省政府所有，於53年放領與紀蔡碧雲等8
29 人之被繼承人紀榮華承租，63年1月15日因繳清承領地價於
30 同年5月30日移轉登記為紀榮華所有，惟紀榮華早於53年間
31 即與訴外人劉阿文簽定買賣系爭土地之合約，並於簽約後將

01 系爭土地交劉阿文使用，劉阿文則於54年10月4日與蔡章段
02 （即蔡愛、蔡桂、蔡春財、蔡中田及被告蔡南進、蔡進福之
03 被繼承人）、蔡枝祥（即蔡中田、被告蔡長平之被繼承人）
04 及被告陳清川簽定買賣系爭土地之契約，並將系爭土地交蔡
05 章段、蔡枝祥及被告陳清川（下稱蔡章段等3人）使用，蔡
06 章段等3人基於系爭土地所有權人同意及占有連鎖而有權占
07 有系爭土地，其等之繼承人自得對系爭土地原所有權人紀榮
08 華之繼承人紀蔡碧雲等8人、黃紀阿麗、孫秀金主張有權占
09 有等情，為前案確定判決所是認。系爭土地後因共有物判決
10 變價分割確定而由本院民事執行處拍賣，經本院以111年司
11 執字第10095號事件受理，由原告拍定取得所有權，亦經本
12 院職權調閱前揭執行卷宗核閱無誤。

13 2.本院民事執行處於執行系爭土地拍賣程序前，曾囑託員警調
14 查現況，該現況調查表記載：系爭土地現為第三人使用，第
15 三人占有權源為「其他」，使用人蔡民家族已在該土地耕作
16 50多年等語（本院卷第19頁），又本院111年11月3日執行拍
17 賣公告記載：「使用情形：據地政人員指界，查封土地上有
18 1水塔、鐵皮屋及種植百香果之棚架，臨路；經債權人會同
19 員警至現場調查，員警現況調查表載：在場人蔡○雄表示使
20 用人蔡民家族已在該土地耕作50多年。債權人陳報稱：據在
21 場人表示在民國53年間第三人劉先生從紀榮華處購買當時未
22 放領的台糖土地即本件標的，劉先生又轉賣給蔡○雄的阿
23 公，因尚未放領的土地無法過戶，台糖土地在63年放領登記
24 給紀榮華之繼承人，紀榮華之繼承人不願承認該買賣，但土
25 地一直由蔡姓家族耕作至今，目前實際占有人有蔡○平、陳
26 ○川、蔡○福、蔡○進（即蔡○雄之父）四人等語。本件拍
27 定後不點交。」（本院卷第173至177頁）等語，亦為原告所
28 不爭執（本院卷第186頁），而記載前揭拍賣公告使用情
29 形、拍賣次數之資訊，亦可於網路上查得（本院卷第131、
30 132頁），核其內容並未記載系爭土地遭第三人無權占有。
31 原告主張參與系爭土地拍賣時僅知悉系爭土地上有蔡姓家族

01 無權占有，與前案確定判決及拍賣公告所載不符，尚不足
02 採。

03 3.綜上各情，可知被告蔡南進、蔡進福、蔡長平之被繼承人及
04 被告陳清川因買賣之債權契約而占有系爭土地，然系爭土地
05 原所有權人於53、54年間即將系爭土地依約交付使用，被告
06 並於系爭土地上耕作迄今，面積達1萬5,000餘平方公尺，期
07 間已近50年，應已具備使第三人知悉其狀態之公示作用，依
08 前揭債權物權化之法理，該債權契約對於受讓系爭土地之原
09 告難認為不存在。另認定被告有權占有系爭土地之前案確定
10 判決早於103年7月10日確定，並於司法院裁判書系統公告，
11 系爭土地拍賣公告亦詳載第三人使用情形，原告則於系爭土
12 地歷經4次流標，而於111年1月12日第5次拍賣始以1,433萬
13 6,000元拍定（本院卷第131頁），衡諸原告購得系爭土地之
14 價值不貲，前又有多次拍賣流標之紀錄，以一般理性之人於
15 花費鉅額購買不動產前，必就買賣標的之現況、權利狀態妥
16 善調查、再三確認後，始行購買，實難認原告對於前案確定
17 判決之認定及系爭土地為第三人長期使用，且為有權占有等
18 情可諉為不知，於此情形下，原告仍執意購買系爭土地，依
19 民法第148條第2項所揭示之誠信原則，應認原告亦受其前手
20 與被告前手間買賣契約之拘束，即被告為有權占有系爭土
21 地，原告不得對被告行使所有物返還請求權，故原告請求被
22 告拆除系爭地上物並返還土地，自不可採。

23 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段之規定，請
24 求被告除去系爭地上物，並將系爭土地返還原告，為無理
25 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
26 依據，應併予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之
28 判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
31 民事第一庭 法 官 曾瓊瑤

01 以上正本係照原本作成。

02 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。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

05 書記官 陳彥汶