

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第740號

原告 朱廉書

訴訟代理人 丁志達律師

金曉紋

被告 李智雄(即李林美之繼承人)

蔡永興

上二人共同

訴訟代理人 吳妙白律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國111年9月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。民事訴訟法第
262條第1項亦有明文。原告於民國111年9月22日具狀及於同
年月26日當庭撤回被告丙○○(已歿)、乙○○、丁○○、己
○○、庚○○、壬○○○、辛○○、甲○○，其中被告甲○○
之訴訟代理人當庭表示同意撤回，其餘被告除丙○○已歿
外，均未提出異議，視為同意撤回。揆諸上開規定，已生撤
回之效力，本院自無庸審究此部分。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：
(一)被告丙○○、乙○○、丁○○、戊○○、己○○、庚○

○、壬○○○、辛○○、甲○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，占用面積30平方公尺(以實測為準)，門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(二)被告癸○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，占用面積20平方公尺(以實測為準)，門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還地之日止，按月給付原告如附表「應給付原告之金額」欄所示之金額。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣變更為：(一)被告戊○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，占用面積31.12平方公尺，如附圖編號1234(1)所示建物即門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(二)被告癸○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，占用面積33.20平方公尺，如附圖編號1236(1)所示建物即門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還地之日止，按月給付原告如附表「應給付原告之金額」欄所示之金額。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。經核係屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、坐落新北市○○區○○段0000地號及同段1236地號土地(下合稱系爭土地，分則逕稱其地號)為原告與其他共有人所共有，有土地登記謄本可資為憑。系爭1234地號土地，竟遭被告戊○○承自李有土所興建未辦保存登記之門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋(下稱系爭1之2號房屋)無權占有使用31.12平方公尺；系爭1236地號土地，則遭被告癸○○以門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋(下稱系爭1之3號房屋)無權占有使用33.

20平方公尺，其占有之位置各如附圖編號所示之1234(1)、1236(1)，致原告及其他共有人無從使用該等土地。是原告依民法第767條第1項前段及第821條但書之規定，自得請求被告拆除上開無權占有系爭土地之房屋，將所占用之土地返還原告及其他共有人全體。

二、被告戊○○所有系爭1之2號房屋無權占有使用原告所有如附圖所示編號1234(1)面積31.12平方公尺土地；被告癸○○所有系爭1之3號房屋無權占有使用原告所有如附圖所示編號1236(1)面積33.20平方公尺土地，被告受有使用該部分土地之利益，致原告受有損害。是原告依民法第179條規定請求被告按月支付按系爭土地申報地價年息百分之10計算如附表所示之相當於租金之不當得利。並聲明：(一)被告戊○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，占用面積31.12平方公尺，如附圖編號1234(1)所示建物即門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(二)被告癸○○應將坐落新北市○○區○○段0000地號土地上，占用面積33.20平方公尺，如附圖編號1236(1)所示建物即門牌號碼「新北市○○區○○里○○○路000巷0○0號」房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還地之日止，按月給付原告如附表「應給付原告之金額」欄所示之金額。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

參、被告抗辯：

一、原告以系爭土地遭被告戊○○、癸○○無權占有，請求被告拆屋還地及請求被告給付相當於租金之不當得利云云，並不足採：

甲、被告戊○○部分：

(一)系爭1234地號土地重測前為三重埔段菜寮小段289之13地號；而菜寮小段289之13地號土地係由菜寮小段289之1地號分割而來。被告戊○○之被繼承人李有土所有系爭1之2號房屋，係43年間向系爭1234地號土地原所有權人承租土地，作

01 為建築房屋使用基地而興建，此有建物敷地租賃契約書可
02 證；嗣後李有土又向系爭1234地號(重測前：三重埔段菜寮
03 小段289之13地號)之所有權人買受土地所有權全部，並給付
04 全部價金，而由出賣人交付全部土地，因而得以永久使用系
05 爭1234地號土地，而在54年改建系爭1之2號房屋，並於62年
06 間在該屋搭建閣樓，此有李有土與全體共有人王松茂等人於
07 53年12月15日簽訂之杜賣證書、土地權利移轉登記聲請書、
08 土地權狀及54年8月19日核發之臺北縣政府建設局修建證、
09 臺北縣三重市公所62年8月25日北縣重建字第76851號(核准
10 搭建閣樓申請)函可證。然上開土地當時因出賣人未繳納增
11 值稅，因而未能辦理所有權移轉登記予李有土。

12 (二)是李有土所有系爭1之2號房屋先後基於租賃契約關係及買賣
13 契約關係使用系爭1234地號土地，具有合法權源，被告戊○
14 ○為李有土之繼承人，因繼承關係繼受被繼承人李有土之財
15 產上權利，而繼承系爭1之2號房屋並繼受李有土上開租賃契
16 約及買賣契約之權利，被告戊○○所有系爭1之2號房屋自係
17 有權占有使用系爭1234地號房屋基地，事證明確。

18 (三)原告以杜賣證書共有人有屬未成年人之王申全，而由其母王
19 李抱代理，依當時之民法第1088條第1項規定「子女之特有
20 財產，由父管理；父不能管理時，由母管理。」，質疑土地
21 共有人王申全由其母為法定代理人為無效云云。然王申全為
22 未成年人而為土地共有人，再由土地登記簿取得原因記載繼
23 承，顯見王申全係因繼承而取得系爭土地成為土地共有人之
24 一，可見其父已死亡，依上開民法規定其法定代理人為其母
25 親於法並無不合。

26 (四)原告另主張依建物敷地租賃契約書所載，將系爭土地出租予
27 李有土之王再生，僅係系爭土地之部分共有人，並非全部，
28 則系爭建物之興建既未得全體共有人同意，自屬無權占有云
29 云。惟查由李有土於43年間與289之1地號土地地主王再生簽
30 訂建物敷地租賃契約書後，李有土基於該基地租賃契約得以
31 在該土地上興建系爭1之2號房屋居住，至53年間全體地主與

01 李有土簽訂杜賣證書及土地所有權移轉契約書，將李有土承
02 租土地所興建系爭1之2號房屋基地位置土地出賣李有土，指
03 界移交李有土永為所有，期間長達十年該289之1地號土地之
04 其他共有人，均無異議；足見當年出租土地時該289之1地號
05 土地之地主有分管土地約定，李有土承租土地位置為土地共
06 有人王再生分管之土地，因此其得單獨出租其分管土地，否
07 則焉能長達十年均無異議之理。從而王再生對其分管土地部
08 分既有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無
09 須得其餘共有人之同意。是原告以當年建物敷地租賃契約書
10 僅部分共有人所簽訂，主張該租約無效云云，進而據以主張
11 系爭1之2號房屋為無權占有云云，應不足採。

12 乙、被告癸○○部分：

13 (一)系爭1236地號土地重測前為三重埔段菜寮小段289之14地
14 號；而菜寮小段289之14地號土地係由菜寮小段289之1地號
15 分割而來。被告癸○○之被繼承人蔡黃月瓊所有系爭1之3號
16 房屋，係43年間向系爭1236地號土地原所有權人買受作為建
17 築房屋使用基地而興建，且已給付價金完畢，並由出賣人將
18 系爭土地交付買受人蔡黃月瓊興建房屋，此有蔡黃月瓊與全
19 體共有人王松茂等人於53年12月15日簽訂之杜賣證書、53年
20 12月21日土地權利移轉登記聲請書、土地所有權狀及臺灣臺
21 北地方法院板橋分院70年度訴字第43號民事判決、原土地出
22 賣人王金安等共同委請樊貞松律師於71年8月25日寄發之律
23 師函可證。且查系爭1之3號房屋係蔡黃月瓊於54年9月27日
24 委請建築師事務所向主管機關申請(改建)營造執照，並由房
25 屋基地全體所有權人出具土地使用權證明書，認可蔡黃月瓊
26 在系爭土地建築永久式樓房，此有營造執照(改建)申請書及
27 土地使用權證明書可證，益證系爭1236地號土地確係蔡黃月
28 瓊當年向該土地全體共有人買受為建屋基地，已付清全部價
29 金並經地主交付使用收益，因此在系爭1236地號土地因當年
30 土地所有權人未繳納增值稅，以致無法移轉土地所有權登記
31 予買受人蔡黃月瓊情事下，該土地全體共有人出具上開土地

01 使用權證明書交由蔡黃月瓊作為房屋改建申請使用，其理至
02 明。

03 (二)足證蔡黃月瓊係基於買賣契約關係及原土地所有權人出具土
04 地使用權證明書，而在系爭1236地號基地興建系爭1之3號房
05 屋，永久使用收益系爭1236地號基地，並非無權占有，從而
06 被告癸○○為蔡黃月瓊繼承人，因繼承關係繼受被繼承人蔡
07 黃月瓊之財產上權利，而繼承系爭1之3號房屋所有權，並繼
08 受蔡黃月瓊上開買賣契約關係及在系爭1236地號土地興建永
09 久式樓房之土地使用權證書之權利，被告癸○○所有之系爭
10 1之3號房屋自係有權占有使用系爭1236地號房屋基地，事證
11 至為明確。

12 (三)原告以杜賣證書共有人有屬未成年人之王申全，而由其母王
13 李抱代理，依當時之民法第1088條第1項規定「子女之特有
14 財產，由父管理；父不能管理時，由母管理。」，質疑土地
15 共有人王申全由其母為法定代理人為無效云云。然王申全為
16 未成年人而為土地共有人，再由土地登記簿取得原因記載繼
17 承，顯見王申全係因繼承而取得系爭土地成為土地共有人之
18 一，可見其父已死亡，依上開民法規定其法定代理人為其母
19 親於法並無不合。

20 二、按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以
21 拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買
22 賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有
23 權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出
24 賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣
25 人自不得認係無權占有而請求返還。繼承人因繼承之法律關
26 係取得共有土地之權利，亦不得請求返還土地。查系爭土地
27 目前之共有人為王星隆(應有部分6/120)、王忠雄(應有部分
28 1/20)、王華輝(應有部分184/8160)、王順正(應有部分12/4
29 800)、王建智(應有部分24/4800)、王怡心(應有部分12/480
30 0)、王柔文(應有部分12/4800)、王天財(應有部分1/60)、
31 王瑞福(應有部分1/60)、王天助(應有部分1/60)、蕭玉燕

(應有部分6/120)等人(下稱王星隆等11人)，均為當年出賣系爭土地之土地所有權人的繼承人。

(一)有關李有土之土地所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟李有土所有系爭1之2號房屋基於租賃契約關係及買賣契約關係使用系爭1234地號土地具有合法權源，被告戊○○為李有土之繼承人，因繼承關係繼受被繼承人李有土之財產上權利，而繼承系爭1之2號房屋並繼受李有土上開租賃契約及買賣契約關係之權利，被告戊○○所有之系爭1之2號房屋自係有權占有使用系爭1234地號房屋基地，並非無權占有。又查系爭1234地號土地目前上開之土地共有人王星隆等11人，渠等因繼承關係自應承受買賣契約出賣人之義務，則系爭1234地號土地共有人之王星隆等11人既然無權請求被告戊○○拆屋還地，即欠缺客觀之法律上利益，原告雖為系爭1234地號土地共有人之一，自無得為系爭1234地號土地共有人王星隆等11人之利益，對被告戊○○請求拆屋返還土地予全體之共有人。是原告依民法第821條但書規定請求被告戊○○拆除系爭1之2號房屋，將系爭1234地號土地返還原告及其他共有人全體云云，自無理由。

(二)有關蔡黃月瓊之土地所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟系爭1236地號土地原共有人於43年間出賣予蔡黃月瓊，並於53年間就系爭1236地號土地與蔡黃月瓊簽訂杜賣證書及在土地權利移轉登記聲請書用印，交付土地權狀正本予蔡黃月瓊辦理所有權移轉登記，雖因出賣人不繳土地增值稅而未能過戶，然嗣後於54年間蔡黃月瓊改建系爭1之3號房屋時，原土地全體共有人出具土地使用權證明書提供蔡黃月瓊向主管機關申請營造執照改建系爭1之3房屋；是蔡黃月瓊所有系爭1之3號房屋占有系爭1236地號土地，係原土地所有權人本於買賣之法律關係及土地使用權證明書所交付、興建，具有正當權源；被告癸○○因繼承關係繼受蔡黃月瓊財產上權利，則被告癸○○所有系爭1之3號房屋占有使用系爭1236地號土地具有正當權源。又查系爭1236地號土地目前上開之

01 土地共有人王星隆等11人，渠等因繼承關係自應承受買賣契
02 約出賣人及同意土地建屋使用之義務，則系爭1236地號土地
03 共有人之王星隆等11人既然無權請求被告癸○○拆屋還地，
04 即欠缺客觀之法律上利益，原告雖為系爭1236地號土地共有
05 人之一，自無得為系爭1236地號土地共有人王星隆等11人之
06 利益，對被告癸○○請求拆屋返還土地予全體之共有人。是
07 原告依民法第821條但書規定請求被告癸○○拆除系爭1之2
08 號房屋，將系爭1236地號土地返還原告及其他共有人全體云
09 云，自無理由。

10 三、原告受讓系爭1234、1236地號土地原共有人之一之應有部
11 分，乃惡意受讓而有民法第148條之適用。原告應受其前手
12 即系爭1234、1236地號土地原共有人分別基於租賃契約及買
13 賣契約、買賣契約及出具土地使用權證明書，交付系爭1234
14 地號土地由李有土興建系爭1之2號房屋占有使用之拘束，以
15 及交付系爭1236地號土地同意由蔡黃月瓊興建系爭1之3號房
16 屋占有使用之拘束。則原告受讓取得系爭土地應有部分後，
17 行使土地之物上請求權，請求被告戊○○、癸○○拆屋還地
18 及不當得利自與誠信有違，不得為之。又原告取得系爭土地
19 之應有部分係在妨害被告戊○○、癸○○基於債之關係為抗
20 辯，且原告權利之行使自己所得利益極微，則其行使物上請
21 求權，亦應認係以損害他人為主要目的，違反民法第148條
22 規定，而為法所不許。

23 四、按「自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不
24 符，即得為之，此觀民事訴訟法第279條第3項自明。」（最
25 高法院110年度台上字第2818號民事判決意旨參照之）。經查
26 被告庚○○等3人訴訟代理人子○○前於110年3月4日言詞辯
27 論時陳稱：「我們是向原來的地主買土地，地主20多人有的
28 沒有蓋到章，以致沒有辦妥移轉登記就一直拖到現在。」被
29 告戊○○、被告癸○○陳稱「同訴訟代理人子○○陳述」等
30 語。然訴訟代理人子○○上開所稱「地主20多人有的沒有蓋
31 到章，以致沒有辦妥移轉登記就一直拖到現在」乙節係出於

01 錯誤與事實不符。被告戊○○、癸○○依民事訴訟法第279
02 條第3項規定自得撤銷該出於錯誤所為之自認，業於110年4
03 月1日民事更正狀撤銷該出於錯誤之自認，並已於該狀更正
04 為「地主全部均有蓋章，係因地主未繳納土地增值稅，嗣後
05 部分地主死亡其繼承人未辦繼承登記，爾後訴請移轉所有權
06 登記又因買賣請求權罹於時效等因素，因而迄今系爭土地未
07 能辦妥土地所有權移轉登記」等語，自屬合法。

08 五、原告以系爭土地杜賣證書上出賣人之一王清心居住日本，主
09 張系爭土地之杜賣證書無效云云，委不足採。查系爭土地之
10 杜賣證書、土地權利移轉登記聲請書其上均經王清心用印，
11 其後王清心向地政機關請領之系爭1234、1236地號土地所有
12 權狀正本，分別交給土地買受人李有土、蔡黃月瓊收執迄今，
13 衡理如果當年共有人王清心未出賣土地應有部分，豈會
14 在杜賣證書、土地權利移轉登記聲請書上用印？又豈會再將
15 其請領之土地權狀正本交付買受人李有土、蔡黃月瓊收執？
16 其理至明。再觀卷內之臺灣臺北地方法院板橋分院70年度訴
17 字第43號土地所有權移轉登記事件民事判決，王清心為該案
18 被告，在該案訴訟中王清心主張確有上開土地買賣，買受人
19 交付價金，但應負擔增值稅未繳等情，足證當年王清心確實
20 有出賣系爭土地，原告前開所辯顯不足採。

21 六、原告引鈞院另案104年度重訴字第684號民事判決主張本案無
22 民法第148條之適用云云，然該案事實與本案不同，查該案
23 之被告係向第三人買屋，並非向土地所有人買受土地建屋，
24 自無比附援引餘地。

25 七、退萬步言之，假設本件原告得請求不當得利，以系爭土地所
26 處地點舊屋夾雜，巷弄狹小，原告請求以申報地價年息10%
27 計算，顯屬過高，不足採。

28 八、基上，被告戊○○所有系爭1之2號房屋、被告癸○○所有系
29 爭1之3號房屋，分別占有使用系爭1234、1236地號土地，均
30 具有合法權源，原告主張被告戊○○所有系爭1之2號房屋、
31 癸○○所有系爭1之3號房屋，分別使用系爭1234、1236地號

01 土地無法律原因云云，並非事實，其據之請求本件拆屋還地
02 及返還不當得利，俱無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執
03 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣
04 告免為假執行。

05 肆、本院之判斷：

06 一、系爭土地為原告與其他共有人所共有，系爭1234地號土地有
07 被告戊○○承自李有土所興建未辦保存登記之系爭1之2號房
08 屋，占有使用31.12平方公尺；系爭1236地號土地，有被告
09 癸○○承自蔡黃月瓊所興建之系爭1之3號房屋，占有使用3
10 3.20平方公尺，其占有之位置各如附圖編號所示之1234
11 (1)、1236(1)，此為兩造所不爭執，並有系爭土地登記第一
12 類謄本2件、被告房屋占用系爭土地之地籍示意圖及現況照
13 片2件、新北市三重地政事務所111年1月4日重土測字第12號
14 土地複丈成果圖附卷可證(見本院109年度重調字第20號卷第
15 19至27頁、本院卷一第45至75頁、卷二第255頁)。首堪認
16 定。

17 二、有關原告主張被告無權占有使用系爭土地，致原告及其他共
18 有人無從使用該等土地，且被告無法律上原因而受有使用系
19 爭土地之利益，致原告受有相當於租金之損害，為此，原告
20 依民法第767條第1項前段及第821條但書之規定，請求被告
21 拆除房屋，將所占用之土地返還原告及其他共有人全體，並
22 依民法第179條規定請求被告按月支付按系爭土地申報地價
23 年息百分之10計算如附表所示之相當於租金之不當得利等
24 情，則為被告所爭執，並以前開情詞置辯。是本院首應審究
25 者乃被告戊○○、癸○○是否具有占有使用系爭1234地號、
26 1236地號土地之正當權源；原告請求被告拆除房屋，將所占
27 用之土地返還原告及其他共有人全體及請求被告給付相當於
28 租金之不當得利，是否有理由。

29 三、被告戊○○、癸○○是否具有占有使用系爭1234地號、1236
30 地號土地之正當權源：

31 (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。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
02 有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
03 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
04 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
05 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
06 法院85年台上字第1120號裁判要旨參照）。原告為系爭土地
07 共有人；被告戊○○、癸○○分別為系爭1之2號房屋、系爭
08 1之3號房屋之所有人；系爭1之2號房屋占有系爭1234地號土
09 地如附圖所示1234(1)面積31.12平方公尺；系爭1之3號房屋
10 占有系爭1236地號土地如附圖所示1236(1)面積33.20平方公
11 尺等情，為兩造所不爭執，按諸前開裁判意旨，本件自應由
12 主張系爭房屋有權占用系爭土地之被告，就有權占有之利己
13 事實，負舉證之責。

14 (二)經查系爭1234地號土地重測前為三重埔段菜寮小段289之13
15 地號，而三重埔段菜寮小段289之13地號土地係由同段289之
16 1地號分割而來，此有地籍資料附卷可證(見本院卷一第345
17 至399頁)。被告戊○○之被繼承人李有土所有系爭1之2號房
18 屋，係43年間向系爭1234地號土地原所有權人承租土地，作
19 為建築房屋使用基地而興建，此有建物敷地租賃契約書可證
20 (見本院卷一第261頁)。其後李有土又向重測前三重埔段菜
21 寮小段289之13地號之所有權人買受土地所有權全部，而在5
22 4年改建系爭1之2號房屋，並於62年間在該屋搭建閣樓，此
23 有李有土與全體共有人王松茂等人於53年12月15日簽訂之杜
24 賣證書、土地權利移轉登記聲請書等影本各1件(見本院卷一
25 第263至269頁)、土地權狀影本19件、54年8月19日核發之臺
26 北縣政府建設局修建證、臺北縣三重市公所62年8月25日北
27 縣重建字第76851號(核准搭建閣樓申請)函影本各1件可證
28 (見本院卷一第263至269頁、卷二第17至91頁、卷一第339至
29 341頁)。觀之杜賣證書上所載：本件買賣不動產標的為「三
30 重市○○○段○○○段000○○00地號」，買賣價金為「新台
31 幣六千六百三十四元」，其上並載明「…價款即日領收足訖

並將該不動產於現場指明界址移交台端永為所有此業一賣千休…嗣後使用收益乃屬台端之自由…」等語(見本院卷一第263頁)。又據上開289之13地號土地權利移轉登記申請書上蓋有戳章記載：「本件於53年12月21日提出所有權移轉登記。現辦理現值審查核算土地增值稅手續。本移轉登記申請案暫退回申請人俟繳納增值稅後連同繳納收據送地政事務所收件。」等語(見本院卷一第267頁)。姑不論前開建物敷地租賃契約書由王再生一人簽訂，是否有分管契約存在，惟李有土其後復與系爭1234地號土地之全體共有人買受土地，要不影響李有土基於買賣關係占有使用系爭1234地號土地之合法權源。是被告戊○○辯稱李有土向全體地主買受系爭1234地號土地，且付清全部土地買賣價金，賣方將系爭1234地號土地移交李有土永為所有，約定嗣後由李有土使用收益，故李有土所有系爭1之2號房屋基於買賣契約關係使用系爭1234地號土地，具有合法權源，被告戊○○為李有土之繼承人，因繼承關係繼受李有土之財產上權利，而繼承系爭1之2號房屋，並非無權占有等語，堪可採信。

(三)次查系爭1236地號土地重測前為三重埔段菜寮小段289之14地號；而菜寮小段289之14地號土地係由菜寮小段289之1地號分割而來，此有地籍資料附卷可證(見本院卷一第345至399頁)。被告癸○○之被繼承人蔡黃月瓊所有系爭1之3號房屋，係43年間向系爭1236地號土地原所有權人買受作為建築房屋使用基地而興建，此有蔡黃月瓊與全體共有人王松茂等人於53年12月15日簽訂之杜賣證書、53年12月21日土地權利移轉登記聲請書等影本各1件、土地所有權狀影本19件、臺灣臺北地方法院板橋分院70年度訴字第43號民事判決、原土地出賣人王金安等共同委請樊貞松律師於71年8月25日寄發之律師函等影本各1件可證(見本院卷一第165至222頁)。且系爭1之3號房屋係蔡黃月瓊於54年9月27日委請建築師事務所向主管機關申請(改建)營造執照，並由房屋基地全體所有權人出具土地使用權證明書，認可蔡黃月瓊在系爭土地建築

永久式樓房，此復有營造執照(改建)申請書及土地使用權證明書等影本1件可證(見本院卷一第223至229頁)。觀之杜賣證書上所載：本件買賣不動產之標的為「三重市○○○段○○○段000○○00地號」，買賣價金為「新台幣八千七百八十元」，其上並載明「…價款即日領收足訖並將該不動產於現場指明界址移交台端永為所有此業一賣千休…嗣後使用收益乃屬台端之自由…」等語(見本院卷一第165頁)。又據上開289之14地號土地權利移轉登記申請書上蓋有戳章記載：「本件於53年12月21日提出所有權移轉登記。現辦理現值審查核算土地增值稅手續。本移轉登記申請案暫退回申請人俟繳納增值稅後連同繳納收據送地政事務所收件。」等語(見本院卷一第169頁)。又上開70年度訴字第43號土地所有權移轉登記事件訴訟中，當時之系爭土地共有人陳稱「43年間出賣289之14地號土地、53年間為辦理過戶訂立杜賣證書」，並表示「未繳土地增值稅及抗辯請求權罹於時效」，嗣於上開判決確定後之71年間再委請律師發函仍僅稱「蔡黃月瓊於43年間承買289之14地號建地一筆，然其請求權已因時效完成而消滅」等語，土地共有人均自承渠等有出賣系爭土地與蔡黃月瓊。是被告癸○○辯稱系爭1236地號土地係蔡黃月瓊向該土地全體共有人買受為建屋基地，已付清全部價金並經地主交付使用收益，因當年土地所有權人未繳納增值稅，以致無法移轉土地所有權登記予買受人蔡黃月瓊名下，然蔡黃月瓊係基於買賣契約關係及原土地所有權人出具土地使用權證明書，而在系爭1236地號基地興建系爭1之3號房屋，永久使用收益系爭1236地號基地，並非無權占有，被告癸○○為蔡黃月瓊繼承人，因繼承關係繼受被繼承人蔡黃月瓊之財產上權利，而繼承系爭1之3號房屋所有權，並非無權占有等語，洵屬有據。

(四)原告辯稱杜賣證書共有人有屬未成年人之王申全，而由其母王李抱代理，依當時之民法第1088條第1項規定子女之特有財產，由父管理；父不能管理時，由母管理。質疑土地共有

01 人王申全由其母為法定代理人為無效云云。然王申全為未成
02 年人而為土地共有人，由土地登記簿取得原因記載為「繼
03 承」觀之(請見本院卷一第355頁)，顯見王申全係因其父死
04 亡由其繼承而取得系爭土地成為土地共有人之一，依上開民
05 法規定其法定代理人為其母親於法並無不合。

06 (五)原告另質疑賣主中之王清心居住於日本，該賣主欄記載之王
07 清心之用印，是否出於其之真意，自有可疑，故杜賣契約並
08 非有效。又王清心既住居於日本國，如何交付所有權狀，亦
09 甚可疑，有待被告釐清云云。惟查，系爭土地之杜賣證書、
10 土地權利移轉登記聲請書其上均經王清心用印，其後王清心
11 向地政機關請領之系爭1234、1236地號土地所有權狀正本，
12 分別交給土地買受人李有土、蔡黃月瓊收執迄今。又前開70
13 年度訴字第43號土地所有權移轉登記事件，王清心為該案被
14 告，在該案訴訟中主張系爭土地之買賣關係非虛(見本院卷
15 一第217頁)，足證王清心確實有出賣系爭土地，並在該杜賣
16 證書、土地權利移轉登記聲請書、土地使用權證明書用印。
17 原告前開所辯非可採信。

18 四、原告請求被告拆除房屋，將所占用之土地返還原告及其他共
19 有人全體及請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理
20 由：

21 (一)「按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執
22 以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地
23 買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有
24 權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係
25 出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出
26 賣人自不得認係無權占有而請求返還。」(最高法院85年度
27 台上字第389號判決意旨參照)。又最高法院69年2月23日69
28 年度第4次民事庭會議決議(一)之決議：「甲向乙購買土地
29 並已付清價款，乙亦將土地交付甲管有，惟未辦理所有權移
30 轉登記，嗣乙死亡，由其繼承人丙、丁辦妥繼承登記。甲之
31 所有權移轉登記請求權之消滅時效雖已完成，惟其占有之土

01 地，係乙本於買賣之法律關係所交付，具有正當權源，所有
02 人丙、丁(乙之繼承人)自不得認係無權占有而請求返還。何
03 況時效完成後，債務人僅得拒絕給付，其原有之買賣關係則
04 依然存在，基於公平法則，亦不得請求返還土地。(同甲
05 說)」。次按「民法上之債權契約，除法律有特別規定外，
06 固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉
07 讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓
08 該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原
09 則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。權利濫
10 用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則
11 之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠
12 信原則之精神。」(最高法院100年台上字第463號判決意旨
13 參照)。

14 (二)經查系爭1234、1236地號土地目前之共有人王星隆等11人
15 (見本院卷一第557至567頁、第513、515頁；第573至583
16 頁、第551、553頁)，均為當年出賣系爭1234地號(即重測前
17 289之13地號)土地予李有土，及出賣系爭1236地號(即重測
18 前289之14地號)土地予蔡黃月瓊之土地所有權人的繼承人，
19 此有系爭1234地號及1236地號土地登記謄本可證。依前所
20 述，被告戊○○之被繼承人李有土基於買賣契約關係得以永
21 久使用收益系爭1234地號土地，被告戊○○因繼承關係繼受
22 李有土之財產上權利，而繼承系爭1之2號房屋，自有權占有
23 使用系爭1234地號土地。被告癸○○之被繼承人蔡黃月瓊基
24 於買賣契約關係得以永久使用收益系爭1236地號土地，被告
25 癸○○因繼承關係繼受蔡黃月瓊之財產上權利，而繼承系爭
26 1之3號房屋，自有權占有使用系爭1236地號土地。雖因出賣
27 人未繳土地增值稅而未能過戶，致買受人李有土、蔡黃月瓊
28 之土地所有權移轉登記請求權之消滅時效完成，惟揆諸首揭
29 說明，共有人王星隆等11人不得請求被告戊○○、癸○○返
30 還系爭土地。

31 (三)系爭1之2號房屋自43年間即已興建在系爭1234地號土地上，

嗣於54年改建為系爭磚造房屋，迄今存在50餘年，且該屋占有使用系爭1234地號大部分土地，該土地之共有人根本無法使用收益。系爭1之3號房屋自54年間即已興建在系爭1236地號土地上，迄今存在亦已50餘年，且該屋占有使用系爭1236地號大部分土地，該土地之共有人亦無法使用收益。上述情況顯而易見，原告於歷次買受系爭土地時應無不知之理，出賣人未免事後發生爭端，衡情亦無不告知事實之理。況原告長年擔任建設公司之監察人，現為上勝建設股份有限公司之監察人(見本院卷一第281至283頁)，且自104年8月14日起至108年11月間與訴外人鄒安琪在千德建設股份有限公司分別任公司監察人與董事(見本院卷一第285至289頁)，足見原告與鄒安琪熟識且係專以買地建屋出售為業之建商，對於不動產交易之相關法令乃屬其專業，其由土地上建物外觀即可知悉系爭土地建有系爭1之2號、1之3號房屋長期使用現狀。訴外人鄒安琪前於104年間曾以系爭土地共有人對被告戊○○等提起拆屋還地等訴(本院104年度重訴字第684號)，經由被告戊○○答辯及提出之證物，鄒安琪乃對被告戊○○等撤回起訴，此據本院查明屬實。原告與鄒安琪長期為同一建設公司之監察人、董事，關係密切，原告就系爭土地上有被告戊○○、癸○○之房屋具有合法使用權源之情事，難以諉為不知。則揆諸首揭說明，原告應受原土地共有人所訂債權契約之拘束，不得請求被告戊○○、癸○○返還系爭土地。又被告戊○○、癸○○係有權占有使用系爭土地，則其等亦無不當得利可言。

(四)基此，被告戊○○、癸○○占有使用系爭土地，具有合法權源，是原告請求被告戊○○、癸○○拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，要非可採。

五、從而，原告本於民法第767條第1項、第821條之規定，請求(一)被告戊○○應將坐落系爭1234地號土地上，占用面積31.12平方公尺，如附圖編號1234(1)所示系爭1之2號房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。(二)被告癸○○應將坐

落系爭1236地號土地上，占用面積33.20平方公尺，如附圖編號1236(1)所示系爭1之3號房屋拆除，將土地返還原告及其他共有人。暨本於民法第179條不當得利之法律關係，請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還地之日止，按月給付原告如附表「應給付原告之金額」欄所示之金額，均為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
民事第一庭 法 官 毛崑山

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
書記官 童淑敏

附表：被告每月應給付原告之金額表

編號	占有人	建物門牌號碼	占用地號	占用面積	占用土地每月所獲利益(占有面積×申報地價10%÷12月)	應給付原告之金額(占用土地每月所獲利益×原告持分)
1	戊○○	新北市○○區○○路000巷000號	新北市○○區○○段0000地號編號1234(1)土地	31.12平方公尺	5,685元	1,565元
2	癸○○	新北市○○區○○路000巷000號	新北市○○區○○段0000地號編號	33.2平方公尺	6,065元	1,669元

(續上頁)

01

			1236(1) 土地			
註：新北市○○區○○段0000地號，原告持分4080之1123 當期申報地價：21,920元/平方公尺						
註：新北市○○區○○段0000地號，原告持分4080之1123 當期申報地價：21,920元/平方公尺						