臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1632號

原　　告　呂學檳
　　游金淵
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　劉陽明律師
　　陳璧秋律師
被　　告　謝春月
訴訟代理人　張鑄
000000000000000000
被　　告　張喨
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張鑄
000000000000000000
被　　告　張捷
被　　告　張憶蘋
被　　告　張鑄
000000000000000000
被　　告　春秋有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　張鑄
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國111年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告寅○○、己○應將坐落新北市○○區○路段000地號土地上如本判決附圖編號407 (1)面積241.46平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還與原告及其他全體共有人。

二、被告春秋有限公司應自前項所示之地上物即門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號房屋遷出。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告寅○○、己○、春秋有限公司連帶負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣壹佰貳拾捌萬元供擔保後，得假執行。但被告寅○○、己○、春秋有限公司如以新臺幣參佰捌拾壹萬肆仟伍佰捌拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告戊○、庚○○未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣原告丁○○、子○○於民國107年4月20日就坐落新北市○○區○路段000地號之土地（重測前地號：南勢角段路橫路鹿寮小段85地號）（下稱系爭土地）辦理繼承登記，為系爭土地公同共有人之一。系爭土地原為呂妹（應有部分1/2）、呂昧（應有部分1/2）所共有。呂妹於29年12月4日死亡，其繼承人有呂傳盛、呂傳家、呂傳塗、呂傳金等人；呂昧則於21年11月15日死亡，其繼承人為呂乞食（長子）、呂何昌（二子）、呂芳蘭（三子）、呂芳賜（四子）、呂乞食婆（二女），而原告丁○○為呂乞食長子呂理淵之子，原告子○○則為呂乞食婆長子游阿溪之子。系爭土地於呂昧死亡後，其繼承人並未辦理繼承登記，直至107年4月20日方由原告及其他繼承人以繼承為登記原因，辦理系爭土地所有權移轉登記。

㈡原告於繼承系爭土地後，發現系爭土地長期遭人占用，於其上興建未經保存登記之違章建物。經查該違章建物於62年6

月1日初編，於73年5月1日整編為橫路村石門路臨38-2號，再於83年3月28日整編為石門路臨56號，後於99年12月25日行政區調整為中和區興南路3段52巷26號（下稱系爭房屋）。且系爭房屋為被告春秋有限公司實際占有使用中，其在未申請取得殯葬設施經營業許可下，違法經營殯葬業務。為此，原告丁○○於108年7月26日具狀向鈞院請求被告春秋有限公司應將系爭房屋拆除，並將系爭土地返還原告及全體共有人，經鈞院於109年4月21日言詞辯論終結，判決被告春秋公司應將系爭土地之地上物拆除，並返還占用土地予原告丁○○及其他全體共有人（108年度訴字第2356號；下稱前案）。被告春秋有限公司不服提起上訴，並於二審提出系爭房屋68年至73年房屋稅單及門牌證明文件等新事證，復經臺灣高等法院（下稱高院）向新北市政府稅捐稽徵處中和分處函調系爭房屋稅籍課稅資料，確認系爭房屋於63年3月13日由張志培申請系爭房屋稅籍登記，為磚石房屋；後改建為RC構造2層樓之房屋。因張志培於109年4月5日死亡，故現稅籍登記納稅義務人為張志培之法定繼承人，即配偶寅○○及子女辛○、己○、戊○、庚○○共5人。基此，高院認為被告春秋有限公司雖為使用系爭房屋之人，但非系爭房屋之所有權人或事實上處分權之人，基於建物與土地核屬不同之不動產，占有系爭土地者，係系爭房屋之所有人或事實上處分權人，原告如本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害時，固得一併請求亦妨害其所有權使用之春秋有限公司自房屋遷出，然不得單獨或一併請求春秋有限公司返還土地，否則無從強制執行，是將原判決廢棄並駁回原告丁○○之請求。

㈢然由系爭房屋稅籍課稅資料所示，系爭房屋係未辦理保存登記之違章建物，由張志培於63年3月13日申請系爭房屋稅籍登記，於張志培死亡後，系爭房屋之納稅義務人已改為被告寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○等5人。又依被告春秋有限公司之法定代理人辛○（乃張志培之子），於前案亦陳

稱系爭房屋是張志培所有，交付被告春秋有限公司使用等語，足見被告寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○5人應為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人。

㈣復觀諸前案鈞院及高院之判決，除認定系爭房屋所有人為無權占有系爭土地之事實外，另高院於其判決理由中更載明被告春秋有限公司雖非系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，但被告春秋有限公司確係實際使用系爭房屋之人，原告本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害時，得「一併請求」亦妨害其所有權使用之春秋有限公司自系爭房屋遷出。職故，原告基於系爭土地權利範圍1/2公同共有人之地位，請求被告寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○應將系爭房屋拆除，並將系爭土地返還原告及全體共有人。此外，對於同為妨害所有權使用之被告春秋有限公司請求自系爭房屋遷出，以維護系爭土地所有權人之權益。

㈤本件請求權基礎：

承前所述，被告寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○既為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，對於其無權占用系爭房屋之基地，原告立於系爭土地權利範圍1/2公同共有人之地位，本於土地所有權之作用，依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項之規定，請求被告寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○拆除系爭房屋後，將占用之系爭土地返還原告及全體共有人，以排除所受之侵害。另對於實際使用系爭房屋之被告春秋有限公司，因同為妨害原告及全體共有人於系爭土地所有權，原告亦依上開規定，一併請求被告春秋有限公司自系爭房屋遷出。

㈥並聲明：（見本院訴字卷三第343頁）

1.被告寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○應將坐落新北市○○區○路段000地號土地上如附圖所示編號407⑴面積241.46平方公尺之地上物拆除，並將該土地返還予原告及其他全體共有人。

2.被告春秋有限公司應自前項所示之地上物即門牌號碼新北市

○○區○○路0段00巷00號房屋遷出。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告寅○○、辛○、己○、春秋有限公司則抗辯：

㈠被告辛○、庚○○、戊○已辦理拋棄繼承，經鈞院109年度司繼字第1463號函准予備查，故該3人已非當事人，該3人既已拋棄繼承，所以該3人從頭到尾就系爭房屋一直沒有事實上處分權存在。

㈡原告起訴主張：「原告子○○則為呂乞食婆長子游阿溪之子」，但根據59年9月26日戶口除戶簿第10頁（被證1），呂乞食婆於大正4年（即民國4年）3月10日出生，隨即於同年8月15日被收養，顯見59年9月之前尚未終止收養（當時已55歲），故呂乞食婆確非呂昧之繼承人，則原告子○○之當事人資格即有疑義。

㈢系爭土地並非無權占有，係經繼承代表人呂禮文於59年8月31日售予王贊元（前案一審所稱之乙契約），並分別交付「36年所有權狀」（66年逕為分割），再於64年收清全部買賣價金（前案一審所稱之戊契約，且前案二審列為兩造不爭事實二），則系爭土地既已交付並付清價款，最高法院69年度第4次民事會議決議之解釋，基於買賣之正當權源，原告自不得對被告主張無權占用而請求返還。

㈣原告稱其繼承系爭土地後，發現長期遭人占用，且於前案一審主張其父呂理淵並未於買賣契約中簽名。但事實並非如此，因不動產因繼承而取得者，不以須經登記為生效要件。呂理淵曾於63年7月25日委託張志培辦理繼承登記（被證3；呂乞食婆因非繼承人而未參與登記），不論是否完成繼承登記，理應明白其所繼承之遺產，且可依法主張其所有權。然而當時買賣契約業已簽訂將近4年（59年8月），春秋墓園業已核准設置一年半（62年1月），且系爭房屋也已於4個月前登記為張志培所有（63年3月13日），足以認定呂理淵當時已知系爭土地已做為春秋墓園使用，及系爭房屋已登記為張志培所有。但直至呂理淵76年12月30日過世前，均未對系爭

土地及系爭房屋有所爭執，也未交代子女（原告丁○○為呂理淵5男）提起相關訴訟，長期（自63年至108年原告丁○○提起前案訴訟止共45年）未行使其土地所有權人之權利，顯見本件與明知無權利而惡意占有他人土地之情形並不相同。尤其，原告趁呂禮文105年8月過世後，方於107年辦理繼承，藉死無對證否認59年買賣契約，並提起拆屋還地之訴，堪認其所行使之權利有違誠信原則，且以損害他人為目的，應構成權利失效。

㈤王贊元於系爭土地交付後，將系爭土地委任春秋企業有限公司（現更名春秋有限公司）設置春秋墓園（前案一審所稱之丙契約），且經台北縣政府同意，依民法第373條、最高法院110年度台上字第1341號判決意旨，足認春秋有限公司確有權占用，並無民法第767條無權占有之成立要件。

㈥系爭房屋於59年交付土地時就已存在，原門牌為中和鄉石門路臨38-2號，未辦理保存登記。參照最高法院50年度台上字第1236號、110年度台上字第890號、95年度台上字第94號、高院暨所屬法院104年11月4日法律座談會決議意旨，事實上處分權不應類推適用民法第767條之規定。故本件對系爭房屋即無民法第767條之適用。

㈦本件雖年代久遠且人事皆非，但不容原告以諉稱不知情而歪曲事實，故本於公平原則，在買賣關係存在、繼承人不得請求返還、不能類推適用所有權之物上請求權與違反誠信原則前提下，原告之訴確無理由。

㈧原告所提的民法819條第1項已經規定，各共有人可以自行處分其土地，現在這個59年的買賣契約可能有瑕疵，但這瑕疵不是買方所能得知，因為繼承人很多，買方不知道繼承人到齊了沒？尤其經過現在107年的繼承系統表來看，系爭土地呂妹的部分，已經沒有問題，因為當時的繼承人都同意出售，所以王贊元已經取得呂妹的1/2。至於呂昧的1/2，原告聲稱有繼承人不同意，但沒有舉證哪些繼承人不同意，依據釋字141號解釋，各共有人均可出售其應有之部分，這是63

年的解釋，後來釋字349號也就民法819條做出解釋，說買賣的事實為第三人所明知者，該買賣契約仍然有效，因此，系爭買賣從59年簽訂後就交付土地，62年1月台灣省政府核准設置春秋墓園，63年春天設置春秋墓園的牌樓，63年7月呂昧的全體繼承人均委託張志培辦理繼承登記，但未完成，到了64年6月12日，他們解釋因為繼承人多，辦理繼承登記耗時很多，所以無法完成，但是要求先給付尾款，所以才簽訂不動產補充協議，協議簽立後，64年7月15日增訂土地法第34條之1，在此之前，公同共有人並沒有爭執或是主張契約無效，但在此之後，就應該受土地法第34條之1的約束，也就是說，應有部份達1/2或是2/3以上，就等於是同意出售，這個契約就是有效的。尤其，丁○○提供之繼承系統表所新增的繼承人呂氏阿亮，在原來63年的繼承系統圖中，他是被註記為被收養。另外，呂氏雪及呂氏乞食婆也是被註記被收養，那這些註記，是經過當時所有的繼承人簽證並切結。

㈨答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、被告戊○、庚○○未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠關於原告是否為系爭土地之共有人？

1.查原告丁○○、子○○均係於107年4月20日以「繼承」為登記原因，登記為系爭土地之公同共有人（權利範圍均為公同共有1/2），此有系爭土地登記謄本附卷可證（見本院卷一第17至62頁）。而按民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」。上開規定之立法理由為：「登記」與「占有」同為物權公示方法之一，民法就占有既於第943條設有權利推定效力之規定，「登記」自亦應有此種效力，爰仿德國民法第891條、瑞士民法第937條第1項規定，增訂第1項，以期周延。又此項登

記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。職是，上開規定登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。而關於占有推定其權利適法之原則，對於已登記之不動產物權排除適用，亦為同法第943條第2項第1款所明定。是原告2人既已於107年4月20日登記為系爭土地公同共有人，迄未依法定程序塗銷該登記，即不得推翻，原告2人既登記為系爭土地之公同共有人，即得就系爭土地對被告行使物上請求權。此並可參照最高法院99年度台上字第1998號判決意旨。故本件被告寅○○等人辯稱：原告子○○之母呂乞食婆於4年8月15日被收養，故呂乞食婆並非呂昧之繼承人，因此原告子○○之當事人資格有疑義，不得對被告行民法第767條第1項之物上請求權云云，依上說明，即屬於法無據。

2. 再者，查日據時期臺灣之媳婦仔（即童養媳）與養女不同，通常係以長大作收養人兒媳為目的。作兒媳前後，與收養人間係準姻親或姻親關係，不生附有解除或終止收養關係條件之問題，對本生父母之遺產繼承權不受影響，此有最高法院109年度台上字第 479 號、110年度台上字第2166號判決意旨可參照。本件依原告所提呂乞食婆之戶籍資料記載其父為呂昧，母為呂游氏緞，出生別為「次女」，其「事由」欄記載「大正四年八月十五日養子緣組入戶。戶主次男游桂林昭和九年（註：民國23年）拾壹月弍日婚姻。昭和拾九年（註：民國33年）四月拾日離婚。」，「續柄」欄記載「媳婦仔」，「續柄細別」欄記載「次男游桂林妻」（見本院卷一第257頁）；以及被告春秋有限公司於前案二審所提呂乞食婆之戶籍資料記載其父為呂昧，母為呂游氏緞，出生別為「二女」，「事由」欄記載「…游桂林妻昭和拾九年四月拾

日離婚復籍」，「續柄」欄記載「妹」（見前案二審卷第407頁），可證呂乞食婆於民國4年8月15日係被收養為媳婦仔（童養媳），而非養女，且其於民國23年11月2日與收養人（戶主）之次子游桂林結婚，民國33年4月10日因離婚回復原籍。則依前開說明，呂乞食婆對其本生父母之遺產繼承權自不受影響。是被告寅○○等人辯稱原告子○○之母呂乞食婆於4年8月15日被收養，在59年9月之前尚未終止收養，故呂乞食婆並非呂昧之繼承人云云，並無可採。

㈡關於被告是否為系爭房屋之所有權人或事實上處分權人？

1.查系爭房屋坐落占用系爭土地如附圖407⑴所示部分，面積241.46平方公尺，系爭房屋現由被告春秋有限公司占有使用，此已經前案一審審理時，由該民事庭法院於108年11月13日履勘現場並囑託地政機關測量，有勘驗筆錄及及新北市中和地政事務所108年11月15日新北中地測字第1085468147號函檢送之土地複丈成果圖（即本判決附圖）附於前案一審卷內可證（見前案一審卷第187至193頁、第221至223頁），業經本院調閱前案歷審全卷無訛，並經原告及被告寅○○、春秋有限公司於本件110年9月3日言詞辯論期日當庭表示系爭房屋現況仍如上開前案108年11月13日之勘驗筆錄及新北市中和地政事務所上開函文檢送之土地複丈成果圖所示等語（見本院卷一第296頁）；其餘被告經合法通知，亦未提出書狀或到庭爭執上開事實，故上開事實堪以認定。

2.按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號裁判要旨參照）。查系爭房屋為未辦保存登記建物，於63年3月13日由張志培申請房屋稅籍登記，原為磚石房屋，後改建為RC構造2層樓之房屋，其後於109年度稅籍登記納稅義務人變更為寅○○、辛○、己○、戊○、庚○○（被繼承人張志培），之後於110年度變更為寅○○、己○（被繼承人張志培），現系爭房屋稅籍登記納稅義務人為寅○○、己○（被繼承人張志培），持分比率為1/1，此有新

北市政府稅捐稽徵處中和分處110年7月20日新北稅中二字第1105279105號函檢送之系爭房屋歷年稅籍資料、歷次房屋納稅義務人變更資料、張志培申辦之台北縣房屋稅籍登記表、房屋平面圖、被告辛○以張志培繼承人身分簽章之房屋改建稅籍及使用情形申報書（其上勾選使用情形為營業用）、新北市中和地政事務所複丈日期108年11月13日之土地複丈成果圖（收件日期文號108年11月1日數值複丈字第1411號）、勘查記錄、新北市政府稅捐稽徵處95年至110年各年度之房屋稅課稅明細表、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書等件影本附卷可稽（見本院卷一第167至217頁）。且被告寅○○、春秋有限公司具狀陳稱：張志培於63年3月13日申請稅籍登記（面積88平方公尺，磚石構造）。張志培於事後拆除改建（鋼筋混凝土造，1樓面積209.08平方公尺，2樓為194.78平方公尺）等語（見本院卷一第427頁）。可證現況系爭房屋為張志培所改建而原始取得改建後系爭房屋之所有權，且原告及被告寅○○、己○、辛○、春秋有限公司對於系爭房屋原所有權人為張志培亦均表示沒有爭執（見本院卷三第344頁）。是系爭房屋原所有權人為張志培，堪以認定。

3. 次查張志培已於109年4月5日死亡，其全體繼承人本為其配偶寅○○、子女辛○、己○、戊○、庚○○，惟辛○、庚○○、戊○已於109年5月11日共同具狀向本院表示拋棄繼承，經本院109年度司繼字第1463號受理，並於109年5月14日以新北院賢家潔109年度司繼字第1463號函准予備查，此經本院調閱本院109年度司繼字第1463號卷無訛。而按民法第1175條規定：「繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力。」。是被告辛○、庚○○、戊○既已拋棄其等對被繼承人張志培遺產之繼承權，自應溯及於繼承開始時即喪失其等繼承人之地位，故其3人既未因繼承取得被繼承人張志培所有之遺產，自亦未曾取得原為張志培所有之系爭房屋所有權。故系爭房屋之所有權（當然包含事實上處分權）應僅由

張志培之繼承人即被告寅○○、己○因繼承而取得，被告戊○、庚○○、辛○非系爭房屋之所有權人，對系爭房屋並無事實上處分權，堪以認定。因此，原告2人依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項，訴請對系爭房屋無拆除權能之被告戊○、庚○○、辛○拆除系爭房屋，返還系爭房屋占用之系爭土地，即無理由，此部分請求應予駁回。

㈢關於系爭房屋有無坐落占用系爭土地之正當權源？原告2人本件對被告寅○○、己○、春秋有限公司之拆屋還地請求，是否有據？

1.原告主張系爭房屋係無權坐落占用系爭土地，其得依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項請求被告寅○○等人拆屋還地等語。被告寅○○等人則否認系爭房屋係無權占用系爭土地，並以：系爭土地係經繼承人代表人呂禮文於59年間出售與王贊元，並分別交付「36年所有權狀」（66年逕為分割），再於64年收清全部買賣價金，則系爭土地既已交付並付清價款，基於買賣之正當權源，原告自不得對被告主張無權占用而請求返還。又59年的買賣契約可能有瑕疵，但此瑕疵不是買方所能得知，因為繼承人很多，買方不知繼承人到齊了沒有。又64年7月15日增訂土地法第34條之1，在此之前，系爭土地公同共有人並沒有爭執或是主張買賣契約無效，但在此之後，就應該受土地法第34條之1的約束等前開情詞為辯。

2.按民法第767條第1項規定：「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。」、第821條規定：「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。」、第828條第2項規定：「第820條、第821條及第826條之1規定，於公同共有準用之。」。次按土地法第34條之1係於64年7月24日始修正公布，在此之前，共有財產非經共有人全體同意，不得由共有人中之一人或數人自由處

分，此觀民法第819條第2項之規定即明。又98年1月23日修正前之民法第828條規定：「公同共有人之權利義務，依其公同關係所由規定之法律或契約定之。除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。」。而共同繼承之遺產在分割以前，應為各繼承人公同共有（參民法第1151條），故依上開98年1月23日修正前之民法第828條規定，非經繼承人全體同意，不得由繼承人中之一人或數人自由處分。再按買賣係債權行為及負擔行為，而非處分行為，繼承人中之一人或數人未得其他繼承人之同意，出賣遺產者，其所訂立之買賣契約雖非無效，然僅締約當事人間受拘束，對其他繼承人則不生效力。且繼承人中之一人或數人，並無單獨占有或處分遺產之權利，如未經全體繼承人同意，任意占有遺產之全部或一部或為處分時，自屬侵害他繼承人之公同共有權。其他繼承人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還（最高法院71年台上字第5051號、86年度台上字第1498號、97年度台上字第1847號、100年度台上字第806 號、101年度台上字第1346號、100年度台上字第1718號裁判意旨參照）。是被告寅○○等人辯稱：64年7月15日增訂土地法第34條之1，在此之前，公同共有人並沒有爭執或是主張系爭59年間之買賣契約無效，但在此之後，就應該受土地法第34條之1的約束，也就是說，應有部分達1/2或是2/3以上，就等於是同意出售，這個買賣契約就是有效的云云，洵屬無據。職是，原告既否認呂禮文於59年間以繼承人代表人身分簽訂買賣契約將系爭土地出售與王贊元，係經當時全體土地共有人之同意，並否認當時之土地共有人即原告丁○○之被繼承人呂理淵、原告子○○之被繼承人游阿溪有同意出售，則自應由被告寅○○等人就其等所辯負舉證之責。經查：

⑴被告春秋有限公司於前案所提59年8月31日簽立之「不動產買賣契約書」影本（即本件原證16；下稱系爭買賣契約；見本院卷一第345至351頁），上載承買人為王贊元，出賣人為

「繼承人代表人呂禮文」，買賣標的為「中和鄉南勢角段路橫路鹿寮小段82、83、83-2、83-3、84-1、84、84-2、85、86、86-1、88、87、86-2、95、95-1、96-6、275地號土地17筆；其立約人（出賣人）欄僅有呂禮文之簽章（見前案一審卷第109至115頁）。然呂禮文之父為呂阿昌，呂阿昌係於68年6月18日過世（見本院卷二第401、403433頁戶籍資料），故系爭買賣契約訂立當時，呂禮文並非系爭土地登記共有人呂昧之繼承人，即呂禮文當時並非系爭土地共有人，何來繼承人代表人可言。

⑵被告春秋有限公司於前案所提59年12月15日簽立之「委任契約」影本，上載王贊元於59年8月31日向已故呂妹、呂昧、呂明生持分共有人之遺產繼承人代表人呂禮文立約承買包含系爭土地在內之上開17筆土地，王贊元願將該17筆土地全部之永久使用權授與春秋企業有限公司（法定代理人王松森）設置春秋墓園，並授與春秋企業有限公司土地使用權等語，並經王贊元（甲方）、春秋企業有限公司法定代理人王松森（乙方）（見前案一審卷第117至123頁）。惟此為王贊元與春秋企業有限公司間之約定，無法證明59年8月31日簽立之系爭買賣契約有經系爭土地全體共有人之同意。

⑶被告春秋有限公司於前案所提64年6月12日臺灣臺北地方法院公證處公證人作成之「公證書」暨經公證之不動產買賣附帶協議書影本（即本件原證17；見本院卷一第353至363頁），上載承買人為王贊元（代理人為王松森）、出賣人代表人為呂傳金、呂阿昌、呂阿六（代理人為呂禮文），該公證書並載明：「又代理人王松森、呂禮文提出未經認證之授權書，證明其代理權，合併敘明。」等語（見前案一審卷第125至127頁），上開經公證之不動產買賣附帶協議書則記載略以：承買人王贊元（甲方）與出賣人代表人呂傳金、呂阿昌、呂阿六（乙方）因買賣不動產事件，出賣人除應履行原訂「不動產買賣契約書」內所約定之義務外，茲因承買人王贊元應出賣人要求，先行付清全部買賣價金尾款，故訂立本

附帶協議書：一、該17筆土地之被繼承人呂妹、呂昧、呂明生共有遺產，於59年8月31日由輪值管理遺產代表人呂禮文（即已故呂昧之孫，呂阿昌之次男）立約出賣與王贊元供為建設春秋示範墓園之用，…餘額價金尾款新台幣壹拾萬元約定一俟右該土地全部辦妥所有權移轉登記後給付。茲因已故所有權人呂妹等三人派下繼承人多，辦理繼承登記甚費時日，迄尚未能辦理所有權移轉登記，而乙方又急需款項應用，甲方體念乙方困難，徇其要求，同意將本件買賣價金尾款新台幣壹拾萬元先行付清乙方如數收訖等語。並於末尾附註：㈠本約標示之土地十七筆，已由甲方於民國59年底間占有使用。㈡本約應辦繼承登記，除代表人外，其餘繼承人俱經辦妥拋棄繼承，送請台北縣地政事務所辦理繼承登記中等語，該附帶協議書乙方簽章欄僅有呂傳金、呂阿昌、呂阿六之印文（見前案一審卷第129至135頁）。以及被告春秋有限公司於前案所提59年8月6日「委託書」（即本件原證18；見本院卷一第365頁），上載出具該委託書委託呂禮文、丙○○出售土地之人，為乙○○、甲○○、呂阿六、呂理萬（見前案一審卷第171頁）。惟上開文件縱為真正，至多僅能證明呂傳金、呂阿昌、乙○○、甲○○、呂理萬有同意將系爭土地出售與王贊元（註：呂阿六為系爭買賣契約所載另筆土地登記所有權人呂明生之子，非系爭土地當時登記共有人呂妹、呂昧之繼承人；參本院卷三第345頁、前案一審卷第167頁、前案二審卷第345頁），並無法證明其他繼承人（共有人）有同意出售系爭土地之情事。

⑷被告春秋有限公司於前案雖提出63年7月25日「土地登記聲請書」影本2份，上載申辦被繼承人呂妹土地繼承登記之繼承人為呂傳金、呂美珠；申辦被繼承人呂昧土地繼承登記之繼承人為呂阿昌、呂理淵、呂理萬、呂秀雄、呂禮樹、丑○○○、呂之郎、壬○○○；受託人均為張志培（見前案二審卷第341至343頁），然系爭土地並未因上開63年間之申請而辦妥繼承登記。是上開聲請書自無法用以證明其上所載呂

妹、呂昧之繼承人係完整或係完全正確。至被告寅○○等人辯稱依上開資料可證原告丁○○之被繼承人呂理淵有委託張志培辦理繼承登記，可認呂理淵有同意出售系爭土地一節，則上開聲請書所載繼承人雖均蓋有印文，但系爭土地並未因上開63年間之申請而辦妥繼承登記，自難認該聲請書上繼承人之印文均為真正。再者，縱該聲請書上繼承人之印文為真正，至多僅能證明其上所載繼承人有委託張志培辦理系爭土地之繼承登記，並無從因此即得推認上開繼承人均有同意將系爭土地出售與王贊元。

⑸又依新北市中和地政事務所111年2月15日新北中地資字第1116182019號函檢送本院之土地共有人連名簿、光復初期舊簿、土地臺帳、人工登記簿、異動索引、土地登記申請書、呂昧之繼承系統表、呂妹之繼承系統表、繼承人戶籍資料等件影本（見本院卷二第59至654頁），可知系爭土地於36年7月1日總登記為呂昧、呂妹共有，應有部分各1/2（見本院卷二第61至71頁土地共有人連名簿、光復初期舊簿、土地臺帳、人工登記簿、第73頁異動索引），惟呂昧於21年11月15日死亡（見本院卷二第315頁戶籍資料），呂妹於29年12月4日死亡（見本院卷二第179頁戶籍資料）。而查，呂傳金為呂妹之五子（見本院卷二第175、177、187頁繼承系統表、戶籍資料）；乙○○為呂妹四子呂傳塗之長子，呂傳塗於57年10月8日過世，其繼承人除乙○○外，尚有長女癸○○○、養女呂美珠（見本院卷二第175、185、195、197、199、201頁繼承系統表、戶籍資料），然前開63年7月25日「土地登記聲請書」，關於被繼承人呂妹部分之繼承人，並無癸○○○。次查，呂阿昌為呂昧之二子，呂阿昌係68年6月18日過世，呂禮文為呂阿昌之二子，故呂禮文於59年當時，並非系爭土地之共有人（見本院卷二第287、373、401、403、463、475頁繼承系統表、戶籍資料）；呂理萬係呂乞食之二子，於93年6月8日過世，呂乞食為呂昧之長子，於36年10月7日過世（見本院卷二第285、349、319繼承系統

表、戶籍資料）；甲○○為呂昧之三子呂芳蘭之二子，呂芳蘭於58年9月27日過世（見本院卷二第289、481、485、487頁繼承系統表、戶籍資料），於59年8月31日系爭買賣契約訂立時，其等固為系爭土地共有人。然依新北市中和地政事務所檢送之上開資料，可知59年8月31日當時，呂昧之繼承人除呂阿昌、甲○○、呂理萬外，尚有呂理淵、呂秀雄、呂禮樹、游阿溪等其他多位繼承人。且呂妹、呂昧之部分繼承人係於107年間始分別向地政機關申請辦理並完成系爭土地公同共有之繼承登記（見本院卷二第165至173頁、第293至299頁土地登記申請書）。其中原告丁○○於107年4月20日以繼承為原因，登記為系爭土地公同共有人之一（見本院卷一第29頁土地登記謄本），其係繼承自其父親呂理淵、呂理淵則是繼承自其父親呂乞食、呂乞食則係繼承自其父親呂昧。呂乞食為呂昧之長子，於36年10月7日過世。呂理淵係於76年12月30日過世（見本院卷二第285、319、325、327、343頁繼承系統表、戶籍資料），故前述59年間系爭土地遭出售與王贊元當時，呂理淵為系爭土地公同共有人之一。然被告並未能提出相當之證據足以證明呂理淵有委託或授權呂禮文簽訂系爭買賣契約，或證明呂理淵有同意將系爭土地出售與王贊元，故前述所謂呂禮文代表繼承人與王贊元所簽訂之系爭買賣契約，自無從拘束呂理淵。則於呂理淵過世後，系爭買賣契約自亦無從拘束呂理淵之繼承人即原告丁○○等人。另原告子○○係於107年4月20日以繼承為原因，登記為系爭土地公同共有人之一（見本院卷一第59頁土地登記謄本本），其係繼承自其父親游阿溪、游阿溪則是繼承自其母親呂氏乞食婆、呂氏乞食婆則係繼承自其父親呂昧。呂氏乞食婆於45年9月16日過世，游阿溪係於71年11月3日過世（見本院卷二第285至291頁、第575、577、583頁繼承系統表、戶籍資料），故59年間系爭買賣契約簽立當時，游阿溪為系爭土地公同共有人之一，然被告並未能提出證據證明游阿溪有同意將系爭土地出售與王贊元，故系爭買賣契約自無從拘束

游阿溪。則於游阿溪過世後，系爭買賣契約自亦無從拘束游阿溪之繼承人即原告子○○等人。因此，依前開說明，系爭土地於59年間遭呂禮文以繼承人代表人身分簽立系爭買賣契約而出售並交付與王贊元占有，並未經當時系爭土地全體共有人之同意，而無從拘束未經同意之共有人呂理淵、游阿溪等人，且對未經同意之共有人而言，王贊元屬無權占用，是被告寅○○等人之被繼承人張志培或原告春秋有限公司自無合法占有權源之王贊元處取得系爭土地之占用，自亦屬無權占用。又59年間系爭土地部分共同人（繼承人）擅自將系爭土地出售並交付王贊元占有之行為，係屬侵害未經同意出售之其他共有人（繼承人）對系爭土地之共有權。是未同意出售之共有人呂理淵之繼承人即原告丁○○、游阿溪之繼承人即原告子○○，依民法第767條第1項前段、第821條、第828條第2項規定，請求以系爭房屋無權占有系爭土地之被告寅○○、己○（即系爭房屋之所有權人）將系爭房屋拆除，將系爭房屋所坐落占用之系爭土地返還原告及全體共有人，自屬有據。

3. 按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，此有最高法院102年度台上字第232號裁判要旨可參照，是原告2人並依民法第767條第1項前段、第821條、第828條第2項規定，請求占用系爭房屋之被告春秋有限公司應自系爭房屋遷出，自亦有據，而應准許。

4. 至被告寅○○等人援引民法第819條第1項、司法院大法官釋字第141號、第349號解釋等，辯稱59年間之系爭買賣契約有效云云。則按買賣係債權行為及負擔行為，而非處分行為，繼承人中之一人或數人未得其他繼承人之同意，出賣遺產者，其所訂立之買賣契約雖非無效，然僅締約當事人間受拘

束，業如前述。而民法第819條第1項係規定各共有人得自由處分其「應有部分」，並非得自由處分共有物。且同條第2項已明文規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」，亦如前述。另釋字第141號解釋為：共有之房地，如非基於公同關係而共有，則各共有人自得就其「應有部分」設定抵押權。釋字第349號解釋則係就共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，將其「應有部分」讓與第三人，其「分割或分管契約」，對於受讓人是否仍繼續存在所為之解釋。與本件系爭土地部分共有人未經全體共有人同意，而於59年間將系爭土地（共有物）全部出售與王贊元，無從拘束未同意出售之共有人之情形全然不同，並無適用被告寅○○上開所辯之法規、解釋之問題。

5.被告寅○○等人另辯稱原告本件請求為權利濫用、違反誠信一節。則查被告寅○○等人並無合法占用系爭土地之權源，已如前述，而系爭土地面積為882.35平方公尺，單以110年度公告現值每平方公尺新臺幣（下同）15,798元計算（見本院卷一第16頁登記謄本），其價值即高達13,939,365元（計算式：15,798元x882.35㎡＝13,939,365元；元以下四捨五入），遭被告寅○○等人以系爭房屋占用之面積為241.46平方公尺，即占系爭土地面積約27.37%，有礙系爭土地之完整利用。原告提起本件訴訟請求排除被告寅○○等人無權占有情事，乃維護權益行為，雖致被告寅○○等人無法占有系爭土地，惟可避免原告就系爭土地之所有權能遭被告寅○○等人不當侵害，原告自無何權利濫用、違反誠信原則之情事。是被告寅○○等人上開所辯，亦非可取。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項規定，請求被告寅○○、己○應將坐落系爭土地上如附圖所示編號407 ⑴面積 241.46平方公尺之地上物即系爭房屋拆除，並將該土地返還與原告及其他全體共有人，以及請求被告春秋有限公司應自系爭房屋遷出，為有理由，應予准許；

原告逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告及被告寅○○、己○、辛○、春秋有限公司分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其此部分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

七、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，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第390條、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　19　　日

民事第八庭　　法　官　黃信樺

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　　8　　月　　19　　日

書記官　楊振宗