臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2332號

原　　告　游金淵
訴訟代理人　陳德倫
000000000000000000
　　李岳峻律師
被　　告　王緒忠即王金聚及王辛秀美之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　高志明律師
　　翁焌旻律師
　　黃琪律師
複代理人　　林琮達律師
被　　告　王台英即王金聚及王辛秀美之繼承人
000000000000000000
　　王台華即王金聚及王辛秀美之繼承人
000000000000000000
　　王台麗即王金聚及王辛秀美之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
　　王緒蘭即王金聚及王辛秀美之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
　　王江偉即王鎮俊及王李秀英之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
　　許恩銘即王鎮俊及王李秀英之繼承人
000000000000000000
參　加　人　春秋有限公司
000000000000000000
法定代理人　張鑄

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告王緒忠、王台華、王台英、王台麗、王緒蘭、王江偉、許恩銘應將坐落新北市○○區○路段000地號土地上如本判決附圖編號A面積25.23平方公尺、編號B面積17.9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、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬柒仟壹佰貳拾參元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾捌萬壹仟參佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。原告原起訴聲明為：被告丙○○及王秀美之繼承人應將坐落於新北市○○區○路段000地號土地（下稱系爭土地）於測量範圍內之地上物拆除，並將系爭土地騰空後返還原告及全體共有人。嗣於民國111年5月12日當庭追加丁○○、甲○○○之繼承人為被告，並變更聲明為：被告王緒忠、王台英、王台華、王台麗、王緒蘭（以上均為丙○○及王秀美之繼承人），以及被告丁○○、甲○○○之繼承人應將坐落於系爭土地上如附圖編號A所示即25.23平方公尺之墳墓、春秋墓園甲區四排3號之1之墳墓（下稱系爭4排3號之1墳墓，以實測為準）拆除，並將系爭土地騰空返還原告及其他共有人等語（見本院卷一第567至568頁），並於111年5月17日更正丁○○、甲○○○之繼承人為被告王江偉、許恩銘（見本院卷一第611頁），復於本院111年10月19日當庭更正欲拆除之範圍

為新北市中和地政事務所110年1月11日複丈成果圖編號A所示25.23平方公尺及同所111年7月19日複丈成果圖編號B所示17.9平方公尺之墳墓（下稱系爭墓地）等語（見本院卷二第72頁），經核原告追加丁○○、甲○○○之繼承人以及拆除系爭4排3號之1墳墓即111年7月19日複丈成果圖編號B所示17.9平方公尺之墳墓，均為拆除坐落於系爭土地上之墳墓，為同一基礎事實，所為追加，於法並無不合，應予准許。至其所為之更正繼承人姓名部分及依測量後特定被告等人應返還位置及範圍部分，則僅屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加，併此敘明。

二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項復定有明文。所謂「法律上利害關係」，係指第三人在私法上之地位，因其所輔助之當事人一造敗訴，將受直接或間接之不利益；惟若該當事人獲勝訴判決，則可免受不利益之情形而言。查參加人春秋有限公司（下稱春秋公司）主張：春秋公司股東即訴外人王贊元前於59年間向系爭土地之所有權人即呂妹、呂昧之繼承人購買系爭土地，王贊元並委任春秋公司在系爭土地設置春秋墓園並經核准在案，春秋公司復將系爭墓地之永久使用權出售予丙○○、丁○○，被告等人為丙○○、丁○○之繼承人，其等使用系爭土地自具合法權源等語，並據其提出買賣契約、委託書、委任契約、系爭土地所有權狀、呂妹及呂昧之繼承系統表、繼承登記申請書等件為證（見本院卷一第407至419、423至439、445至461頁），則被告等人向參加人取得系爭墓地之使用權，倘被告等人敗訴，被告等人將得依約向參加人求償無法使用系爭墓地之損害，是參加人之私法上地位，將受有不利益，可認其就本件訴訟有法律上之利害關係，參加人為維護自身權益，輔助被告等人為訴訟參加，於法並無不合，應予准許

三、本件被告王台英、王台華、王台麗、王緒蘭、王江偉、許恩銘未於最後言詞辯論期日到場，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、實體部分

一、原告主張：原告為系爭土地之所有人之一（公同共有1/2），系爭土地上坐落訴外人丙○○、丁○○於77年間設置之系爭墓地，被告王緒忠、王台英、王台華、王台麗、王緒蘭為丙○○之繼承人；被告王江偉、許恩銘為丁○○之繼承人，其等為系爭墓地之事實上處分權人，然系爭墓地無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項、第828條第2項準用同法第821條規定，請求被告拆除系爭墓地，將該部分土地騰空返還原告及其他共有人，並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告王緒忠部分：

系爭墓地係由訴外人即被告王緒忠之父丙○○、訴外人丁○○於76年8月20日，共同向春秋公司旗下之春秋墓園（現更名龍陵紀念墓園，並由道環展業有限公司取得經營許可）購買系爭墓地永久使用權，並於77年2月26日由丁○○、丙○○共同出資委請春秋墓園修建，春秋公司復於77年7月間建造完成，並於同年月11日發給以被告王緒忠為申請人，丙○○、丁○○為使用人之春秋墓園墓地永久使用權證。系爭墓地於92年間拆分由丙○○及丁○○各使用10坪，春秋公司並於92年4月10日換發以被告王緒忠為申請人，丙○○、辛秀美為使用人之春秋墓園墓地永久使用權證（共10坪），並編列為甲區4排3號之2（下稱系爭4排3號之2墓地）；另使用人丁○○、李秀英部分則編列為系爭4排3號之1墓地。被告等人嗣於77至96年間陸續向斯時之臺北縣中和區公所申請安葬許可證，並使用系爭墓地安葬李秀英（77年2月安葬）、辛秀美（92年4月10日核發埋葬許可證）、丁○○（96年4月27日核發埋葬許可證）。故系爭墓地係由訴外人丙○○與丁○○向春秋墓園購買，且經春秋公司發給合格之系爭墓地使用權限，無竊佔情事，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均

駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

㈡被告王台英、王台華、王台麗、王緒蘭、王江偉、許恩銘未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、參加人春秋公司部分：

㈠原告祖母呂乞食婆原為呂昧次女，生於0年0月00日，並於同年8月15日經戊○○曾祖父收養，呂乞食婆與游桂林於23年11月2日結婚，呂乞食婆身分別方由養女變更為童養媳，可見呂昧於21年11月15日死亡時，呂乞食婆仍為游家養女而無繼承權，故原告非呂乞食婆之繼承人，自無本件當事人能力。

㈡系爭墓地坐落之系爭土地【重測前為臺北縣○○鄉○○○段○路○○○段○○○○○○區段○00地號土地】原為呂妹、呂昧（應有部分各1/2）共有。而呂妹、呂昧之部分繼承人呂芳村、呂理萬、呂禮文、呂來旺於59年8月6日委託呂禮文、呂阿桐出售包含系爭土地在內之重測前區段82、83、83之2、83之3、84、84之1、84之2、85、86、86之1、86之2、87、88、95、95之1、96之6、275地號土地等17筆土地（下稱系爭17筆土地），系爭17筆土地嗣於59年8月31日由王贊元購買，並由呂阿桐為見證人，由王贊元與呂禮文簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）。王贊元並自斯時起取得系爭17筆土地之占有使用，復於59年12月15日授與春秋公司系爭17筆土地之永久使用權設置春秋墓園並與其簽立委任契約，並經斯時臺北縣政府准許設置在案。被告等人再經由買賣取得系爭土地之使用權，是被告等人使用完全合法。

㈢系爭買賣契約嗣分別經呂妹、呂昧之繼承人辦理拋棄繼承或繼承登記，均為履約之行為，足證系爭買賣契約確屬有效；且呂理淵雖未於系爭買賣契約簽名，但其既辦理繼承登記，且直至過世前均未就未於買賣契約簽名乙情爭執；李玉姍（呂昧次男呂阿昌長子李阿身之女）曾於101年間向稅捐稽徵處表明「土地由呂禮文代表遺族與買受人簽訂買賣契約」、呂芳村（呂妹四男呂傳塗之長子）於104年間以書狀表示「呂禮文未善盡委任之責，拖延迄今仍未辦妥各項土地

所有權移轉登記」，可見所有繼承人在本案爭訟前就系爭買賣契約均無任何異議。惟因繼承人眾多，繼承登記遲未完成，而賣方要求先行付清尾款，遂由王贊元與呂傳金、呂阿昌、呂阿六（出賣人代表人為呂禮文）於64年6月12日簽署不動產買賣附帶協議書，並在臺灣臺北地方法院辦理公證【（64）戊字第3852號公證書】，約定春秋公司已給付全部價金，賣方需於64年底協助辦理系爭17筆土地之所有權移轉登記，惟系爭17筆土地迄今仍未完成所有權移轉登記。然春秋墓園於62年後陸續開發，分別設置梯狀墓區、建造墳墓與豎立牌樓，足以讓人明顯得知實施占用之狀態，基於債權物權化之法理，系爭買賣契約對於後續受讓之丙○○、丁○○等人仍繼續存在，被告等人自非無權占用。

㈣系爭墓地係由丙○○、丁○○購於76年間，依民法第772條適用第769至770條之規定，系爭墓地可登記為地上權人，自非無權占有等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、不爭執事項

㈠原告為系爭土地之所有權人之一，公同共有二分之一。

㈡丙○○、丁○○前於76年向春秋墓園購買坐落於系爭土地之編號甲區4排3號墓地（共20坪）。春秋公司並於77年發給以被告王緒忠為申請人、使用人為丙○○、丁○○之春秋墓園墓地永久使用權證。

㈢系爭墓地於77年2月26日由丁○○、丙○○共同出資修建。

㈣春秋公司於92年4月10日換發以被告王緒忠為申請人、丙○○、辛秀美為使用人之春秋墓園墓地永久使用權證（共10坪），並編列為系爭4排3號之2墓地。使用人丁○○、李秀英部分則編列為系爭4排3號之1墓地。

㈤被告王緒忠、王台英、王台華、王台麗、王緒蘭為丙○○及乙○○○之繼承人；被告王江偉、許恩銘為丁○○之繼承人；其等使用坐落於系爭土地之系爭墓地安葬親友。

㈥春秋公司之負責人為己○，其實際管理春秋墓地。

㈦王贊元前於59年8月31日向呂傳金、呂阿昌、呂阿六購買系

爭17筆土地，並與上開出賣人之代表人呂禮文簽訂系爭買賣契約。

㈧王贊元與呂傳金、呂阿昌、呂阿六（出賣人代表人為呂禮文）於64年6月12日簽署不動產買賣附帶協議書，並在臺灣臺北地方法院辦理公證【（64）戌字第3852號公證書】

㈨59年12月15日王贊元與春秋公司簽立委任契約，載明王贊元向已故呂妹、呂昧之遺產繼承人之代表人呂禮文購買系爭17筆土地，王贊元並願意將系爭17筆土地之永久使用權授與春秋公司。

㈩系爭土地（重測前南勢角段橫路鹿寮小段83地號土地）原為呂妹（應有部分1/2）、呂昧（應有部分1/2）共有，分別於107年1月18日、同年4月20日以繼承為登記原因，辦理呂昧、呂妹之繼承人所有權移轉登記，原告為公同共有人之一。

五、本院之判斷

㈠原告為系爭土地之共有人之認定：

1.查原告戊○○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267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。故本件參加人辯稱：原告戊○○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，因此原告戊○○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。查，依原告於另案（即本院110年度訴字第1632號，下稱另案卷）提出之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」（見另案卷一第257頁），可知呂乞食婆於4年8月15日係被收養為媳婦仔（童養媳），而非養女，且其於23年11月2日與收養人（戶主）之次子游桂林結婚，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。是參加人辯稱原告戊○○之母呂乞食婆於4年8月15日被收養，於呂昧過世時仍為游家養女，故呂乞食婆並非呂昧之繼承人云云，並無可採。

㈡被告等人為系爭墓地之事實上處分權人之認定：

系爭墓地坐落於系爭土地上，係於77年2月26日由丁○○、

丙○○共同出資修建，而被告等人為丁○○、丙○○之繼承人等情，為兩造所不爭執，且有現場照片、繼承系統表、戶籍謄本、春秋墓園造墓工程承諾單、日據時期戶口調查簿、個人及全戶戶籍資料查詢結果在卷可稽（見本院卷一第19至25、61至74、343至345、392至399、615至625、695至699頁），並經本院至現場勘驗及囑託新北市中和地政事務所測量，製有勘驗筆錄、複丈成果圖（即附圖）附卷足參（見本院卷一第385至386、483至485、685至687、701至703頁），堪信為真。系爭墓地乃丁○○、丙○○出資興建，即由出資興建者取得系爭墓地之所有權及事實上處分權，被告等人復為上開出資興建者之繼承人及再轉繼承人，自因民法繼承關係而取得系爭墓地之所有權及事實上處分權無訛。

㈢系爭墓地並無坐落占用系爭土地之正當權源之認定：

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）。查，本件原告為系爭土地之公同共有人，被告等人因繼承而為系爭墓地之事實上處分權人，已如前述，被告等人對於系爭墓地占有系爭土地乙情，亦未爭執，惟辯稱系爭墓地乃係合法向春秋公司購得而有權占有系爭土地，依上說明，被告等人自應就其等占有系爭土地之正當權源等利己事實，負舉證責任。經查：

1.丙○○、丁○○於76年間向春秋公司購買坐落於系爭土地之編號甲區4排3號墓地，進而興建系爭墓地乙情，固為兩造所不爭執，惟占有連鎖應以原占有人有權占有為前提，後占有人始得本於受讓之占有，對所有人主張合法占有權利，是被告等人以其被繼承人丙○○、丁○○與春秋公司間之買賣契約對原告主張有權占有，應以原占有人即春秋公司合法占有系爭土地為前提，是本件首應審究春秋公司有無合法使用系爭土地之權限。

2.參加人春秋公司主張其股東王贊元向訴外人呂昧、呂妹之繼承人之代表人呂禮文購買系爭土地，並已支付價金完畢而取得系爭土地使用權限乙情，固據其提出系爭買賣契約、委託書，及公證書暨經公證之不動產買賣附帶協議書等件為證（見本院卷一第411至419、465至475頁）。然查，依系爭買賣契約所示，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、8

8、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。然依呂禮文之戶籍資料所示，呂禮文為呂阿昌之子，呂阿昌則為呂昧之子，呂阿昌係於68年6月18日過世（見另案卷二第401、403、433頁），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之共有人，已難認其得為繼承人之代表人。

3.再依卷附委託書所載（見本院卷一第411頁），出具該委託書委託呂禮文、呂阿桐出售土地之人，為呂芳村、呂來旺、呂阿六、呂理萬；而依卷附公證書所示（見本院卷一第465至467頁），記載承買人為王贊元（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）；經公證之不動產買賣附帶協議書（見本院卷一第469至475頁）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、系爭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，…餘額價金尾款新臺幣（下同）壹拾萬元約定俟系爭17筆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壹拾萬元先行付清乙方如數收訖等語。並於協議書附註：㈠本約標示之土地十七筆，已由甲方於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，送請臺北縣地政事務所辦理繼承登記中等語，附帶協議書乙方簽章欄僅有呂傳金、呂阿昌、呂阿六之印文。依前開文書至多僅得證明呂傳金、

呂阿昌、呂芳村、呂來旺、呂理萬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），無從證明系爭土地其他繼承人（共有人）有同意出售系爭土地之情事。

4.參加人復主張系爭土地之繼承人均有為履行系爭買賣契約之舉措即製作繼承系統表、辦理繼承登記等行為，可見繼承人均同意系爭買賣契約等語，固據其提出63年7月25日土地登記聲請書、呂昧及呂妹之繼承系統表、呂芳村、陳呂素卿、呂賴準、呂游于、呂來旺、陳游春香之印鑑證明等件為證（見本院卷一第445至461頁）。然查，依土地登記聲請書所示，其上記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、蕭陳阿腰、呂之郎、許呂錦蓮；受託人均為張志培，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。況系爭土地於斯時並未因檢具前開資料而辦妥繼承登記完畢，尚難以此遽認系爭土地全體繼承人均有同意系爭買賣契約之意思。

5.參加人春秋公司復主張王贊元同意將系爭土地之永久使用權授與參加人設置春秋墓園等情，並提出59年12月15日簽立之「委任契約」（見本院卷一第423至429頁）。惟，觀諸委任契約固載明：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系爭17筆土地，王贊元願將系爭17筆土地全部之永久使用權授與春秋公司（法定代理人王松森）設置春秋墓園，並授與春秋公司土地使用權等情，並經王贊元（甲方）、春秋公司法定代理人王松森（乙方）署名蓋印在案。惟此乃係王贊元與春秋公司間之約定，無從據此認定系爭買賣契約簽立之時，業經系爭土地全體共有人之同意。

6.又依新北市中和地政事務所111年9月23日函檢送本院之系爭土地於107年1月18日、同年4月20日辦理繼承登記之相關資料（含土地登記申請書、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17至61頁），可知系爭土地於前為呂昧、呂妹共有，應有部分各1/2，呂昧於21年11月15日死亡，呂妹於29年12月4日死亡。而系爭買賣契約訂立之時即59年8月31日，呂昧之繼承人為呂賴準、呂理淵、呂理萬、呂秀雄、呂禮樹（上述為呂昧之長子呂乞食之繼承人，呂乞食於36年10月7日過世）、呂阿昌（為呂昧之二子，於68年6月18日過世）、呂芳蘭（為呂昧之三子，於59年9月27日過世）、游阿溪（為呂昧之二女呂乞食婆之長子，於71年11月3日過世）等人；呂妹之繼承人為呂芳村、陳呂素卿、呂美珠、呂林素蘭（上述為呂妹之四子呂傳塗之繼承人，呂傳塗於57年10月8日過世）及呂傳金（為呂妹之五子，於75年8月26日過世），惟系爭委託書及附帶協議書之出售人僅有呂傳金、呂阿昌、呂芳村、呂來旺、呂理萬，並無前開所述之全體繼承人，被告復未能提出相當之證據足以證明其餘繼承人有委託或授權呂禮文簽訂系爭買賣契約，或證明其餘繼承人有同意將系爭土地出售與王贊元，故參加人所謂呂禮文代表繼承人與王贊元所簽訂之系爭買賣契約，自無從拘束其餘繼承人。而本件原告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53頁繼承系統表），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戊○○。

7.至參加人固稱訴外人李玉姍對新北市稅捐稽徵處中和分處所提出之異議表明系爭土地由呂禮文代表遺族與買受人簽訂買

賣契約；呂芳村（呂妹四男呂傳塗之長子）於104年間以書狀表示「呂禮文未善盡委任之責，拖延迄今仍未辦妥各項土地所有權移轉登記」，並提出異議書及本院104年度訴字第258號判決為證（見本院卷一第477至479頁）。上開異議書固記載：李玉姍為呂昧以下第四代孫女，其父李阿深從未繼承過呂昧家族之遺產，59年由李玉姍之二叔(呂禮文)代表遺族與買受人王贊元先生簽訂買賣契約書；以及本院104年度訴字第258號民事判決所載，呂芳村曾於該案以書狀表示：444地號於64年6月12日由輪值管理遺產代理人呂禮文與王贊元簽訂不動產買賣附帶協議書，作為設置墓園使用，因呂禮文未善盡委任之責，拖延至今仍未辦妥各項土地所有權移轉登記等，然審酌李玉姍、呂芳村就其等所述均未提出具體事證，且其等亦未表示有見聞其餘繼承人同意授權呂禮文出售系爭土地，自難憑此認定全體繼承人已同意授權他人出售系爭土地。

8.至參加人主張呂理淵未就系爭買賣契約或系爭土地作為春秋墓園使用表示爭執，顯見其已承認系爭買賣契約合法有效云云，然呂理淵縱使知悉他人有就系爭土地簽訂買賣契約或長期未就系爭土地作為墓園使用提出異議、訴請排除，或因其法律知識不足，或因親屬情誼關係而隱忍等原因不一而足，尚難僅因呂理淵單純沈默，即認其已默示同意他人出售系爭土地、同意被告等人占有使用系爭土地。此外，證人呂阿桐於另案臺灣高等法院109年上字第620號審理中雖曾證稱：呂禮文代表呂昧等語，然其亦證稱不知道其他繼承人有同意之證據為何(本院卷一第421頁)，故難執此認定呂禮文有權代理呂理淵出售系爭土地。本件原告既未能證明呂禮文等人將系爭土地出售與王贊元，有經呂理淵等系爭土地全體共有人同意，基於債之相對性原則，被告自不受系爭買賣契約之拘束。

9.從而，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即其餘繼承人呂理淵、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，是參加人春秋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。被告等人自無從以其等被繼承人丙○○、丁○○與春秋公司之買賣契約，據以對原告主張有權占有。是原告，依民法第767條第1項前段、第821條、第828條第2項規定，請求拆除系爭墓地，並將系爭墓地所坐落占用之系爭土地返還原告及全體共有人，自屬有據。

10.參加人雖為被告辯稱：系爭墓地係由丙○○、丁○○購於76年間，依民法第772條適用第769至770條之規定，系爭墓地可登記為地上權人，自非無權占有云云，然按民法第769條、第770 條，僅對於占有他人未登記之不動產者許其得請求登記為所有人，而關於已登記之不動產，則無相同之規定，足見已登記之不動產，不適用關於取得時效之規定，系爭土地係登記前係登記於呂妹、呂昧所有，於107年間登記於呂妹、呂昧之繼承人所有，有系爭土地謄本在卷可查，本無從為所有權時效取得之客體，是被告等人仍屬無權占有系爭土地，其所辯尚非可採。

六、從而，原告依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項規定，請求被告等人應將坐落系爭土地上之如附圖編號A所示面積25.23平方公尺、編號B所示面積17.9平方公尺之系爭墓地拆除，並將該部分土地返還與原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　23　　日

民事第六庭　　法　官　陳幽蘭

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　　12　　月　　26　　日

書記官　李淑卿