臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第398號

上　訴　人　春秋有限公司

000000000000000000

法定代理人　張鑄

000000000000000000

被上訴人　　呂學檳

訴訟代理人　李岳峻律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國111年7月1日本院板橋簡易庭111年度板簡字第491號第一審判決提起上訴，經本院於112年3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、被上訴人主張：新北市○○區○路段000地號土地（下稱系爭443地號土地）原為呂妹、呂昧共有，應有部分各2分之1；新北市○○區○路段000地號土地（下稱系爭444地號土地，與系爭443地號土地合稱系爭土地）原為呂妹、呂昧、呂明生共有，應有部分各3分之1，呂昧去世後，呂昧之應有部分輾轉由被上訴人與其他繼承人共同繼承而公同共有，並於民國107年間辦妥繼承登記。被上訴人於辦妥繼承登記後，發現上訴人在系爭土地擅自行設立春秋墓園牌樓即如附圖編號A所示之地上物（下稱系爭地上物）， 爰依民法第767條第1 項、第828條第2項準用第821條規定，提起本件訴訟，請求上訴人將系爭地上物拆除後，返還系爭土地予上訴人及其他共有人等語(原審判決被上訴人全部勝訴）。並就上訴人之上訴答辯聲明: 上訴駁回。

二、上訴人辯稱：㈠伊非無權占有，系爭土地原共有人呂妹（29年12月4 日歿）、呂昧（21年11月15日歿）、呂明生（36年9 月17日歿）死亡後，呂妹之繼承人呂芳村、呂昧之繼承人

呂理萬（代表長男呂乞食一房）；呂禮文(代表次男呂阿昌一房)、呂來旺(代表三男呂芳蘭一房)與呂明生之繼承人呂阿六(呂明生螟蛉子)，於59年8月6日共同委託呂禮文與呂阿桐(當時當地村長)出售含系爭土地在內之17筆土地，嗣呂禮文與王贊元簽訂契約（下稱系爭買賣契約），並由呂阿桐擔任見證人，將含系爭土地在內之17筆土地(現已分割成31筆)售予王贊元，並分別交付36年所有權狀、63年所有權狀、72年所有權狀，復於64年收清全部買賣價金，依據最高法院69年度第4次民事庭會議決議之解釋，系爭土地既已於59年交付，並於64年付清價款，基於買賣之正當權源，原告自不得對被告主張無權占有而請求返還。㈡王贊元於59年土地交付後，將系爭買賣契約所列土地委任上訴人設置私立春秋墓園，供人營繕墳墓，且臺北縣政府於61年以61年11月23日北府民三字第152080號向臺灣省政府呈報擬准予設置、臺灣省政府以62年1月17日府社三字第6749號令核准被告設置春秋墓園，顯見縣府與省府均認同系爭買賣契約與委任契約。又出賣人依約交付36年核發之權狀、於63年交付換發之新權狀、於72年交付因66年逕為分割新增83之10地號之權狀，足認出賣人於72年間仍依約履行。被上訴人雖稱其父呂理淵等人未於系爭買賣契約中簽名，其不受拘束云云，然呂理淵等人曾於63年7月25日曾聲請辦理繼承登記，顯係為履行系爭買賣契約而辦，尤其當時春秋墓園已核准設置一年半，且春秋墓園牌樓即系爭地上物已設置完成，但呂理淵卻至其於76年12月30日過世前均未對系爭土地上有系爭地上物為爭執或提出相關訴訟，足認呂理淵當時已知其所繼承之土地（包含系爭土地）係做為春秋墓園使用，並承認及同意系爭買賣契約。再春秋墓園於62年經核准設置開發後，分別設置梯狀墓區、建造墳墓及系爭地上物，足以讓人明顯得知實施占有狀態，參照最高法院97年度台上字1729號判決意旨所指之債權物權化法理，被上訴人應受系爭買賣契約及64年不動產買賣附帶協議之拘束。㈢被上訴人應明知系爭買賣契約存在，卻

趁呂禮文105年8月死亡後，否認系爭買賣契約而提起拆屋還地之訴，其行使權利有違誠信原則，且以損害他人權利為目的，應構成權利失效。末系爭土地既在春秋墓園殯葬設施範圍內，且上訴人於59年間以含系爭土地內之多筆土地依法向主管機關，申請設置春秋墓園殯葬設施獲准，故上訴人在系爭土地設置含系爭地上物在內之殯葬設施，係符合殯葬管理條例第12第1項第10款及都市計畫法相關規定所設置，依民法第765條規定，被上訴人所有權行使受法令之限制，負有容忍之義務，不得依民法第767條規定行使權利等語資為抗辯，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項及本件爭點如下：

甲、兩造不爭執事項：（見本院111年11月4日準備程序筆錄）

㈠系爭443 地號土地，重測前為南勢角橫路鹿寮小段82地號土地（下稱82地號土地）；系爭444 地號土地，重測前為南勢角橫路鹿寮小段83-10 地號土地（下稱83-10 地號土地），係分割自南勢角橫路鹿寮小段83-3地號土地（下稱83-3地號土地）。

㈡82地號土地原為呂妹、呂昧共有，權利範圍各2 分之1；83-3 地號原為呂妹、呂昧、呂明生共有，權利範圍各3 分之1。

㈢呂妹（29年12月4 日歿）之繼承人有呂傳塗、呂傳金等人；呂昧（21年11月15日歿）之繼承人為呂乞食（36年10月7 日歿）、呂阿昌、呂芳蘭、呂芳賜、呂雪、呂乞食婆等人；呂明生（36年9 月17日歿）之繼承人為呂阿六等人。呂芳村為呂傳塗（57年10月8 日）之長男、呂來旺為呂芳蘭之次男、呂理淵為呂乞食之長子、呂理萬為呂乞食次子、呂禮文為呂阿昌之次子；被上訴人為呂乞食長子呂理淵（76年12月30日歿）之五子，現因繼承而為系爭443 、444 地號土地之共有人。

㈣於59年8 月31日王贊元與呂禮文簽訂不動產買賣契約（即系

爭買賣契約）包括82、83-3地號土地在內等17筆土地由呂禮文出賣予王贊元（見原審補字卷第151—157 頁）。呂禮文為呂阿昌之子，呂阿昌係於68年6 月18日歿。

㈤於59年12月15日王贊元與上訴人簽訂委任契約，該契約上載王贊元願將承買之包括82、83-3地號土地在內等17筆土地地全部之永久使用權授與上訴人設置春秋墓園，並授與上訴人土地使用權（見原審補字卷第173 —179頁）。

㈥於64年6 月12日王贊元與呂傳金、呂阿昌、呂阿六（渠等列為出賣人代表人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】（見原審補字卷第159-169 頁）。

㈦系爭地上物係上訴人所設置，上訴人為系爭地上物之事實上處分權人。

乙、本件爭點：

㈠上訴人是否有權占有系爭土地？

㈡被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地返還予被上訴人及其他共有人，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠按以無權占有為原因，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。最高法院著有85年度台上字第1120號民事判決要旨足參。兩造對於被上訴人為系爭土地公同共有人之事實並無爭執，上訴人僅抗辯其有權在系爭土地上興建系爭地上物，依前開說明，即應由上訴人就其有正當權源之事實舉證證明之。

㈡上訴人就其抗辯固據提出系爭買賣契約、64年6月12日之臺灣臺北地方法院公證書暨經公證之不動產買賣附帶協議書、59年12月15日其與王贊元簽定之委任書、63年7月25日系爭土地繼承登記聲請書、59年8月6日呂芳村、呂來旺、呂阿六、呂理萬出具委託呂禮文、呂桐出售包含系爭土地在內等

18筆土地之委託書(系爭委託書)等件為證（見原審補字卷原審補字卷第151—157 頁、第159-169 頁、第173 —179頁、第185—190頁、原審卷第101頁），惟查：

1.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」，惟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，為兩造所不爭，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，實難認其得代表系爭土地共有人（即所有繼承人）出售系爭土地。

2.再觀諸於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協議書影本（見原審補字卷第159-169 頁），上載出賣人代表人為呂傳金(斯時為呂妹之繼承人)、呂阿昌（斯時為呂昧之繼承人）、呂阿六（斯時為呂明生之繼承人）；系爭委託書委託出賣包含系爭土地在內等18筆土地之委託人為呂芳村（斯時為呂妹之繼承人）、呂來旺（斯時為呂昧之繼承人）、呂阿六（斯時為呂明生之繼承人）、呂理萬（斯時為呂昧之繼承人）之內容，縱認上開文件真正，但由上訴人所提呂妹、呂昧、呂明生之繼承系統表所示（見原審卷第105-109頁），可知系爭買賣契約及系爭委託書簽立當時，呂妹、呂昧、呂明生之繼承人除呂傳金、呂芳村、呂阿昌、呂來旺、呂理萬、呂阿六外，尚有其他繼承人，是前開文書至多僅得證明呂傳金、呂芳村（該2人斯時為呂妹之繼承人）、呂阿昌、呂來旺、呂理萬（該3人斯時為呂明生之繼承人）、呂阿六（斯時為呂明生之繼承人）同意將系爭土地出售予王贊元，並無法證明呂妹、呂昧、呂明生之其他繼承人（即系爭土地其他共有人）均同意出售系爭土地。

3.上訴人固另稱：系爭土地之繼承人包括被上訴人之被繼承人呂理淵於63年7月25日曾委託聲請辦理繼承登記，當時春秋墓園已核准設置一年半，春秋墓園牌樓即系爭地上物亦已設

置完成， 且呂理淵至其於76年12月30日過世前均未對系爭土地上有系爭地上物為爭執或提出相關訴訟，可認該聲請繼承登記顯係為履行系爭買賣契約而辦，呂理淵並承認系爭買賣契約云云。惟上訴人提出之63年7月25日繼承登記聲請書，至多僅能證明其上所載斯時被繼承人呂昧之繼承人呂阿昌、呂理淵、呂理萬、呂秀雄、呂禮樹、蕭陳阿腰、呂之郎、許呂錦蓮有委託訴外人張志培辦理系爭土地之繼承登記，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。至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、同意上訴人占有使用系爭土地。另上訴人所提59年12月15日之委任書，僅係王贊元與上訴人間之約定，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。

㈢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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之； 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、第821條定有明文，並依民法第828條第2項規定，於公同共有準用之。復按土地法第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）。依上調查，系爭土地固於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，然並未經當時系爭土地全體共有人之同意，自**無從拘束未經同意之共有人即包括呂理淵（被上訴人就系爭土地之持分係繼承自呂理淵）在內之其餘繼承人**，且對未經同意之共有人而言，王贊元屬無合法占用權源，上訴人亦無法自王贊元處取得對被上訴人之合法占用權源，**即上訴人無法以系爭買賣契約據以對被上訴人主張有權占有**。是以，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第828條第2項規定，請求拆除系爭地上物，並將系爭地上物占用之系爭土地返還被上訴人及全體共有人，自屬有據。至上訴人所引最高法院97年度台上字1729號判決意旨內容，因與本件事實不同，自無適用之餘地。

㈣上訴人雖又辯稱上訴人本件請求為權利濫用、違反誠信云云，惟被上訴人提起本件訴訟，乃為維護其就系爭土地所有權益之行為，難認有何權利濫用、違反誠信原則之情事，上開抗辯自無足取。末上訴人辯稱系爭土地設置含系爭地上物在內之殯葬設施，乃符合殯葬管理條例第12第1項第10款及都市計畫法相關規定所設置，依民法第765條規定，被上訴

人所有權行使受法令之限制，負有容忍之義務，不得依民法第767條規定行使權利乙節，經查，上訴人援引之上開法規僅係關於殯葬設施設置管理之相關規定及都市計畫法規定都市計畫範圍內劃定之用地，應依其指定目的使用而已，並非規定設置墓園業者，即得當然合法占有他人之土地，而排除土地所有人行使私法上所有人之權利。上訴人既未能證明其對被上訴人就系爭土地有合法使用權源，業如前述，被上訴人自得本於所有權之作用，訴請上訴人拆除系爭地上物，上訴人上開辯解，並非有據。

五、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人將系爭地上物拆除後，將占用之系爭土地返還予上訴人及其他共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463 條、第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　15　　日

民事第四庭　審判長法　官　張筱琪

法　官　趙伯雄

法　官　古秋菊

以上正本證明與原本無異

不得上訴

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　劉馥瑄