

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第371號

上訴人 李水沸

李國忠

共同

訴訟代理人 崔駿武律師

楊承叡律師

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等事件，上訴人對於中華民國112年6月28日本院111年訴字第2872號第一審判決提起上訴，經本院於12年12月4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、被上訴人起訴主張：

坐落於新北市○○區○路段000地號土地（下稱系爭土地）原登記所有權人為訴外人呂妹、呂昧與呂明生（分別於民國29年12月4日歿、21年11月15日歿、36年9月17日歿），所有權應有部分各3分之1。又呂昧去世後，呂昧之所有權應有部分由被上訴人與其他繼承人共同繼承而公同共有。詎被上訴人辦妥繼承登記後，始發現上訴人竟以如新北市中和地政事務複丈日期112年3月8日複丈成果圖（下稱附圖）所示地上物即墳墓（下稱系爭地上物）無權占有系爭土地面積25.36平方公尺等情。為此，被上訴人依民法第767條第1項前段、第828條第2項準用第821條規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）上訴人李水沸及李國忠應將坐落於新北市○○區○路段000地號土地上如中和地政事務所複丈日期112年3月8日複丈成果圖所示地上物（面積25.36平方公尺）拆除，並將上開占

01 用土地騰空返還予被上訴人及其餘全體共有人；(二)願供擔保
02 請准宣告假執行。

03 二、上訴人則抗辯：

04 (一)系爭土地之原共有人呂妹、呂昧、呂明生死亡後。①呂妹之
05 繼承人呂芳村、呂昧之繼承人呂理萬（代表長男呂乞食一
06 房）、呂禮文（代表次男呂阿昌一房）、呂來旺（代表三男
07 呂芳蘭一房）與呂明生之繼承人呂阿六（呂明生螟蛉子），
08 於59年8月6日委託呂禮文、呂阿桐（當時當地村長）出售包
09 含系爭土地在內之臺北縣中和鄉南勢角段橫路鹿寮小段（重
10 測前區段）82、83、83之2、83之3、84、84之1、84之2、8
11 5、86、86之1、86之2、87、88、95、95之1、96之6、275地
12 號土地等17筆土地（下稱系爭17筆土地），並有簽署委託書
13 （下稱系爭委託書）。②嗣呂禮文與王贊元於59年8月31日
14 簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），由呂阿桐擔任見證
15 人，將含系爭土地在內之系爭17筆土地售予王贊元，王贊元
16 於64年間付清買賣價金，但因繼承人多，辦理繼承登記甚費
17 時日，故迄今未辦理所有權移轉登記（惟王贊元仍付清全部
18 買賣價金）。③王贊元於賣方交付系爭17筆土地後而占有使
19 用後，王贊元即委任春秋有限公司（下稱春秋公司）設置私
20 立春秋墓園，王贊元與春秋公司於59年12月15日簽訂委任契
21 約（下稱59年12月15日委任契約），且該契約記載王贊元願
22 將承買之系爭17筆土地之永久使用權授與春秋公司，嗣經臺
23 北縣政府向臺灣省政府呈報擬准予設置，並臺灣省政府於62
24 年1月17日核准設置，春秋公司已合法占有系爭17筆土地。
25 ④王贊元於64年6月12日與列為出賣人代表之呂傳金、呂阿
26 昌、呂阿六簽署關於系爭17筆土地之不動產買賣附帶協議書
27 （下稱系爭附帶協議書），並在臺灣臺北地方法院辦理公
28 證。⑤嗣上訴人父親李文燦因信賴「縣府認同王贊元給予春
29 秋公司的委任權」與「省府核准設置」，於76年9月5日向春
30 秋公司購買系爭地上物所占用之墓基，春秋公司並發給「春
31 秋墓園永久使用證」，上訴人自得因占有之連鎖而有權占有

01 系爭占有土地。

02 (二)依據系爭買賣契約堪認全體共有人已同意將系爭土地出售予
03 王贊元，且系爭土地已交付王贊元，上訴人並非無權占有，
04 而有後述之客觀行為，亦足以證明系爭土地之全體繼承人均
05 有事前同意或事後承認出售系爭土地之意思：

06 (1)系爭買賣契約簽署之前，業經呂芳村、呂來旺、呂理萬、呂
07 禮文、呂阿六簽署委託書委託呂禮文，足以證明呂禮文確經
08 呂妹、呂昧、呂明生之繼承人授權委託呂禮文、呂阿桐出售
09 系爭土地。

10 (2)系爭買賣契約簽署之後，復經呂傳金、呂阿昌、呂阿六簽署
11 系爭附帶協議書，系爭協議書記載「輪值管理遺產代表人呂
12 禮文」，足以表示傳金、呂阿昌、呂阿六已承認呂禮文之身
13 分與簽訂系爭買賣契約之權限。

14 (3)由被繼承人呂妹、被繼承人呂昧、被繼承人呂明生各自之繼
15 承及拋棄繼承相關文件及資料（土地登記記保證書、繼承權
16 拋棄書、印鑑證明、繼承登記聲請書），足見呂妹之繼承
17 人、呂昧之繼承人、呂明生之繼承人均為積極辦理拋棄繼
18 承、繼承登記以利依系爭買賣契約將出售之系爭土地移轉給
19 買受人王贊元。該等行為均為承認系爭買賣契約之履約表
20 現。

21 (4)呂禮文亦於61年8月18日以「所有權人代表」名義，擬具同
22 意書，同意將系爭17筆土地供作春秋公司興建春秋墓園用
23 地。

24 (5)系爭買賣契約第3點第2款載明「第二次價款新台幣壹拾萬元
25 整約定於乙方將本買賣土地權狀全部收齊交與甲方同時」，
26 王贊元或春秋公司應係持有系爭土地全部所有權狀才能辦理
27 權狀換發（63年權狀）、補發（72年權狀），而呂禮文必定
28 是經過呂妹、呂昧、呂明生繼承人之授權及承認才能收集50
29 張土地所有權狀，春秋公司既能持有50張所有權狀，足以證
30 明呂妹、呂昧、呂明生繼承人均已承認呂禮文就系爭買賣契
31 約「代理出售」之權源。呂理淵身為長房長子亦不可能不知

01 該等土地所有權狀交付之事，足見其至72年仍未否定系爭買
02 賣契約。

03 (6)臺北縣稅捐稽徵處中和分處曾於79年10月29日函覆呂芳村、
04 呂國源、呂阿六之申請書，函覆內容有：本案土地（即系爭
05 17筆土地，含系爭土地）據台端（即呂芳村、呂國源、呂阿
06 六）稱業經移轉等語之記載，足證呂芳村、呂國源、呂阿六
07 直至79年仍承認有前揭59年8月31日呂禮文出賣系爭土地之
08 事。

09 (7)李玉珊於101年10月11日向新北市稅捐稽徵處中和分處提出
10 異議指稱：為鈞處核定通知呂葉玉女等47人，應繳交18筆土
11 地（含系爭土地）地價稅早於59年間售予他人；土地（含系
12 爭土地）早由承買人自59年占用迄今；土地（含系爭土地）
13 之買受人王贊元及春秋墓園將原屬茶園之農地變更為墓地等
14 語，並提及系爭買賣契約。足證呂葉玉女等47人已知並同意
15 系爭土地出售。

16 (三)按物之出賣人負有將買賣標的物交付賣受人之義務，此為民
17 法第348條第1項所明定。買賣關係未經合法解消前，買受人
18 即得本於買賣關係合法有權占有買賣標的物，縱在不動產買
19 賣時，因應辦理移轉登記始發生所有權移轉之效力，但在未
20 辦理移轉登記前已完成交付而由買受人占有時，出賣人自不
21 得再本於所有權之權能對買受人主張無權占有而請求返還。
22 查系爭土地既已出賣並同時交付買受人王贊元，縱未辦理移
23 轉登記，惟系爭買賣契約並未解消，且系爭土地已交付買受
24 人使用50餘年，出賣人之繼承人對系爭土地所有權之權能已
25 受限制，被上訴人自不能對上訴人行使物上請求權。

26 (四)自政府於62年間核准設置春秋墓園至被上訴人等人辦理系爭
27 土地之繼承登記(107年7月2日)之日止，春秋公司占有使用
28 包含系爭土地在內之土地長達40幾年，已具「第三人知悉」
29 之公示作用且長達40幾年時間之久，亦未見有任何呂妹、呂
30 味、呂明生之繼承人出面表示異議或主張春秋公司無權占有
31 系爭土地在內之土地，亦足以證明春秋公司係有權占有系爭

01 土地，且亦已具「債權物權化」法理結果，上訴人李水沸信
02 賴政府公開資訊向春秋公司及取得春秋公司發給春秋墓園永
03 久使用證同樣合法，自無無權占有情事。

04 (五)系爭土地屬公共設施用地之公用墓地，系爭土地亦無法作為
05 墓地以外使用，上訴人合法購入系爭地上物之墓基，符合殯
06 葬管理條例第12第1項第10款及都市計畫法相關規定使用，
07 依民法第765條規定，被上訴人就系爭土地所有權行使受法
08 令之限制，負有容忍之義務，不得依民法第767條規定行使
09 權利。

10 (六)被上訴人繼承取得系爭土地所有權之前，系爭地上物對系爭
11 土地之使用關係早已存在，本件自應類推適用民法第425條
12 之1規定，推定上訴人與被上訴人間有租賃關係存在，故上
13 訴人自非無權占有系爭土地。

14 (七)系爭土地共有人已知悉並同意系爭土地出售，上訴人又係合
15 法向春秋公司購入系爭地上物之墓基，被上訴人之父呂理淵
16 至其76年12月30日死亡時均未對上開出售之土地有何異議遭
17 到無權占有或提起訴訟請求返還系爭土地，顯見呂理淵確有
18 出售系爭土地之意思，呂理淵之繼承人包含被上訴人在內自
19 應受到拘束，被上訴人固於107年間因繼承取得系爭土地之
20 所有權，惟上訴人於76年間信賴政府公開資訊而合法購買墓
21 地即合法安葬先人，且支付相當對價，始取得永久使用權
22 利，此權利義務狀態已持續34年，被上訴人應早於79年間已
23 知系爭土地尚未完成移轉，並於104年間知悉系爭土地作為
24 春秋墓園使用，被上訴人卻於107年辦理繼承登記後提起本
25 件「拆墓還地」訴訟，顯已違反誠信原則，且以損害他人權
26 利為目的，明顯為權利濫用，上訴人應受法律保障，否認利
27 益衡量顯然失衡，更傷害一般國民之法律感情等語資為抗
28 辯。

29 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人應將坐落系
30 爭土地上如原審判決附圖所示墳墓區A部分（面積25.36平方
31 公尺）之系爭地上物拆除，並將該地上物所占用之土地騰空

01 返還予原告及其他全體共有人。上訴人對原判決聲明不服，
02 提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄，被上訴人第一審之訴
03 及假執行聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
04 免為假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

05 四、本院之判斷：

06 (一)查①系爭土地重測前地號為南勢角橫路鹿寮小段275地號土
07 地，系爭土地原為呂妹、呂昧及呂明生3人共有，所有權應
08 有部分各3分之1。②王贊元於59年8月31日與呂禮文簽訂系
09 爭買賣契約，約定由呂禮文將系爭17筆土地出售予王贊元。
10 ③王贊元於59年12月15日與春秋公司簽訂59年12月15日委任
11 契約，該契約上載王贊元願將承買之系爭17筆土地之永久使
12 用權授與春秋公司設置春秋墓園。④王贊元於64年6月12日
13 與列為出賣人代表之呂傳金、呂阿昌、呂阿六簽署關於系爭
14 17筆土地之系爭附帶協議書，並在臺灣臺北地方法院辦理公
15 證。⑤系爭土地如原審判決附圖所示墳墓區A部分（面積25.
16 36平方公尺）為上訴人具事實上處分權之系爭地上物所占用
17 等情，該等事實為兩造所不爭執（見原審卷一第375頁、本
18 院卷第89頁至第90頁、第115頁、第182頁），且有系爭土地
19 第一類登記謄本、59年12月15日委任契約書、系爭附帶協議
20 書、（64）戊字第3852號公證書（下稱系爭公證書）、系爭
21 買賣契約、系爭委託書、系爭土地36年所有權狀、63年所有
22 權狀、本院112年3月8日勘驗筆錄、新北市中和地政事務所1
23 12年3月15日函所附系爭土地複丈成果圖在卷可稽（見原審
24 卷一第63至119頁、第165頁至第171頁、第181頁至第191
25 頁、第249頁至第255頁、第257頁、第259頁、第261頁至第2
26 66頁、第375頁至第377頁、第379頁至第381頁），應堪認
27 定，合先敘明。

28 (二)①呂妹（29年12月4日歿），其子有呂傳塗、呂傳金。呂芳
29 村為呂傳塗（57年10月8日歿）之長子，呂淑為呂傳金之養
30 女。呂妹之繼承人有呂林孫蘭、呂芳村、陳呂素卿、呂美珠
31 與呂傳金。②呂昧（21年11月15日歿），其子有呂乞食（36

01 年10月7日歿）、呂阿昌（68年6月18日歿）、呂芳蘭、呂芳
02 賜。呂理淵為呂乞食之長子，呂理萬為呂乞食次子，呂禮文
03 為呂阿昌次子，呂來旺為呂芳蘭之次子，被上訴人為呂理淵
04 之五子。③呂明生（36年9月17日歿）之繼承人為養子呂阿
05 六、次女賴呂銀、孫呂理海、孫林忠益、孫女呂林春枝，其
06 中賴呂銀為拋棄繼承。④原告為呂乞食長子呂理淵（76年12
07 月30日歿）之五子，因繼承而為系爭土地之共有人。該等事
08 實為兩造所不爭執（見本院卷第89頁至第90頁、第114頁至
09 第115頁、第182頁）。該部分事實應堪認定。

10 (三)查呂林孫蘭、呂芳村、陳呂素卿曾出具繼承權拋棄書（被繼
11 承人呂妹）、印鑑證明，且呂傳金、呂美珠曾委託張志培向
12 地政機關辦理繼承登記（被繼承人呂妹）；呂賴準、呂游
13 于、呂來旺、陳游春香曾出具繼承權拋棄書（被繼承人呂
14 妹）、印鑑證明等情，且呂阿昌、呂理淵、呂理萬、呂秀
15 雄、呂禮樹、蕭陳阿腰、呂三郎、許呂錦蓮曾委託張志培向
16 地政機關辦理繼承登記（被繼承人呂妹）；賴呂銀曾出具繼
17 承權拋棄書（被繼承人呂明生）、印鑑證明，且呂阿六、呂
18 理海、林忠益、呂林春枝曾委託張志培向地政機關辦理繼承
19 登記（被繼承人呂明生）等情，有被繼承人呂妹、呂妹、呂
20 明生之繼承登記申請書、土地登記保證書、繼承權拋棄書、
21 印鑑證明、戶口調查簿、呂妹繼承系統表在卷可證（見原審
22 卷一第195頁至第198頁、第199至202頁、第267頁至第276
23 頁、第281頁至第286頁、第287頁至第293頁、第313頁至第3
24 16頁、第317頁至第319頁），該部分事實亦堪認定。

25 (四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
28 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
29 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條定有明
30 文，並依民法第828條第2項規定，於共同共有準用之。復按
31 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：「共同共有人之權利義務，依其共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，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意」。而共同繼承之遺產在分割以前，應為各繼承人共同共有（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共同共有權。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號判決意旨參照）。又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85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查，被上訴人為系爭土地共同共有人之一，有系爭土地登記謄本可證（見原審卷一第63至119頁），復為上訴人所不爭執（見原審卷一第208頁）。又上訴人並不否認其等為系爭地上物之事實處分權人（見原審卷一第375頁），僅抗辯系爭地上物占有系爭土地有合法權源，則依前開說明，應由上訴人就其等之占有有正當權源之事實負舉證之責。

01 (五)上訴人抗辯王贊元購得系爭17筆土地後，委任春秋公司設置
02 私立春秋墓園，並經主管機關核准，春秋公司已合法占有系
03 爭17筆土地。其等父親李文燦向春秋公司購買系爭地上物所
04 占用之墓基，以及取得春秋公司發給「春秋墓園永久使用
05 證」，其等自得因占有之連鎖而有權占有系爭土地云云，無
06 非係以系爭買賣契約、系爭公證書、系爭附帶協議書、系爭
07 委託書、59年12月15日委任書等為其主要論據。經查：

08 1.系爭買賣契約記載承買人為王贊元，出賣人為「繼承人代表
09 人呂禮文」，買賣標的為「中和鄉南勢角段路橫路鹿寮小段
10 82、83、83-2、83-3、84-1、84、84-2、85、86、86-1、8
11 8、87、86-2、95、95-1、96-6、275地號土地17筆；其立約
12 人（出賣人）欄僅有呂禮文之簽章（見原審卷一第249頁至
13 第255頁）。然呂禮文之父為呂阿昌（68年6月18日歿），是
14 系爭買賣契約訂立當時呂禮文並非呂昧之繼承人，則呂禮文
15 當時並非系爭土地共有人，且系爭買賣契約亦未附有其他共
16 有人所簽署以表彰其具代表或代理權限之文書，是尚難證明
17 呂禮文為全體繼承人代理人而簽署系爭賣契約。

18 2.再由系爭附帶協議書、系爭公證書（見原審卷一第181頁至
19 第191頁）以觀，系爭附帶協議書記載承買人為王贊元（代
20 理人為王松森）、出賣人代表人為呂傳金、呂阿昌、呂阿六
21 （代理人為呂禮文），系爭公證書並載明：「又代理人王松
22 森、呂禮文提出未經認證之授權書，證明其代理權，合併敘
23 明。」，系爭附帶協議書記載略以：承買人王贊元（甲方）
24 與出賣人代表人呂傳金、呂阿昌、呂阿六（乙方）因買賣不
25 動產事件，出賣人除應履行原訂「不動產買賣契約書」內所
26 約定之義務外，茲因承買人王贊元應出賣人要求，先行付清
27 全部買賣價金尾款，故訂立本附帶協議書：一、該17筆土地
28 之被繼承人呂妹、呂昧、呂明生共有遺產，於59年8月31日
29 由輪值管理遺產代表人呂禮文（即已故呂昧之孫，呂阿昌之
30 次男）立約出賣與王贊元供為建設春秋示範墓園之用……餘
31 額價金尾款新台幣壹拾萬元約定一俟右開土地全部辦妥所有

01 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
02 人多，辦理繼承登記甚費時日，迄尚未能辦理所有權移轉登
03 記，而乙方又急需款項應用，甲方體念乙方困難，徇其要
04 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
05 如數收訖等語。並於末尾附註：(一)本約標示之土地17筆，已
06 由甲方於民國59年底間占有使用。(二)本約應辦繼承登記，除
07 代表人外，其餘繼承人俱經辦妥拋棄繼承，送請台北縣地政
08 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
09 「呂傳金」、「呂阿昌」、「呂阿六」之印文（見本院卷一第
10 181頁至第191頁）。另從系爭委託書（見原審卷一第257
11 頁）以觀，上載出具該委託書委託呂禮文、呂阿桐出售土地
12 之人，為呂芳村、呂來旺、呂阿六、呂理萬（見本院卷一第
13 257頁）。縱上開文件為真正，至多僅能證明呂傳金、呂阿
14 昌、呂芳村、呂來旺、呂阿六、呂理萬有同意將系爭土地出
15 售與王贊元，並無從證明系爭土地之全體共有人均同意或承
16 認出售系爭土地之情。

17 3. 至於59年12月15日委任書（見原審卷一第165頁至第171
18 頁），記載王贊元於59年8月31日向已故呂妹、呂昧、呂明
19 生持分共有之人遺產繼承人代表人呂禮文立約承買包含系爭
20 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
21 春秋公司（法定代理人王松森）設置春秋墓園，並授與春秋
22 公司土地使用權等情，經王贊元（甲方）、春秋公司法定代
23 理人王松森（乙方）（見本院卷一第165頁至第171頁）。惟
24 此僅為王贊元與春秋企業有限公司間之約定，自無法證明系
25 爭土地全體共有人同意或承認系爭買賣契約之情。

26 4. 上訴人復執前揭被繼承人呂妹、呂昧、呂明生之繼承登記申
27 請書、土地登記保證書、繼承權拋棄書、印鑑證明，辯以：
28 系爭土地之繼承人等（包括被上訴人之被繼承人呂理淵）於
29 63年7月25日曾委託訴外人張志培聲請辦理繼承登記，且呂
30 理淵於76年12月30日過世前均未對系爭地上物為爭執或提出
31 相關訴訟，可認其等聲請繼承登記係為履行系爭買賣契約，

01 系爭土地之繼承人等均已承認系爭買賣契約云云。然被繼承
02 人呂妹繼承登記聲請書記載申辦被繼承人呂妹土地繼承登記
03 之繼承人為呂傳金、呂美珠；被繼承人呂昧繼承登記聲請書
04 記載申辦被繼承人呂昧土地繼承登記之繼承人為呂阿昌、呂
05 理淵、呂理萬、呂秀雄、呂禮樹、蕭陳阿腰、呂之郎、許呂
06 錦蓮；被繼承人呂明生繼承登記聲請書記載申辦被繼承人呂
07 明生土地繼承登記之繼承人為呂阿六、呂理海、林忠益、呂
08 林春枝；受託人均為張志培（見原審卷一第197至198頁、第
09 277頁、第291頁）。惟辦理繼承登記本為繼承人之權益，與
10 是否同意出售系爭土地本屬二事，現有事證至多僅能證明前
11 揭繼承登記聲請書所載斯時被繼承人呂妹之繼承人為呂傳
12 金、呂美珠、被繼承人呂昧之繼承人呂阿昌、呂理淵、呂理
13 萬、呂秀雄、呂禮樹、蕭陳阿腰、呂之郎、許呂錦蓮、被繼
14 承人呂明生之繼承人呂阿六、呂理海、林忠益、呂林春枝各
15 有委託訴外人張志培辦理系爭土地之繼承登記（況系爭土地
16 於斯時亦未因檢具前開資料而辦妥繼承登記完畢），實無從
17 據此推認上開繼承人均有同意或承認將系爭土地出售予王贊
18 元。

19 5.至呂禮文亦於61年8月18日以「所有權人代表」名義，擬具
20 同意書，同意將系爭17筆土地供作春秋公司興建春秋墓園用
21 地，雖有上訴人提出之61年8月18日同意書在卷可證（見本
22 院卷第95頁），惟該同意書既僅呂禮文簽署，自無從證明系
23 爭土地全體共有人均有同意或承認將系爭土地出售予王贊
24 元。

25 6.衡以家族成員因共有不動產而委由某些家族成員暫時保管所
26 有權狀或因委託辦理所有權狀換補發事宜而暫時交付所有權
27 狀之情事，並非罕見。惟委託保管或委託辦理所有權狀換補
28 發事宜實與委託出售實屬二事，迥然有別，衡以所有權狀保
29 管人逾越權限使用所執所有權狀之事，所在有，以不法手
30 段取得所有權狀之事，更時有所聞，是以尚難僅以曾持有所
31 有權狀即謂所有權人同意出售。是縱認有上訴人所稱呂禮文

01 曾持有系爭土地所有權狀50張之事，仍不能逕推認系爭土地
02 全體共有人均有同意或承認將系爭土地出售予王贊元。

03 7.臺北縣稅捐稽徵處中和分處79年10月29日函覆呂芳村、呂國
04 源、呂阿六函文（見本院卷第85頁至第87頁），所謂本案土
05 地（即系爭17筆土地，含系爭土地）據台端（即呂芳村、呂
06 國源、呂阿六）稱業經移轉等語之記載，至多僅能顯示為呂
07 芳村、呂國源、呂阿六之意見，並不足以證明系爭土地全體
08 共有人均有同意或承認將系爭土地出售予王贊元。

09 8.李玉珊於101年10月11日向新北市稅捐稽徵處中和分處提出
10 異議指稱：為鈞處核定通知呂葉玉女等47人，應繳交18筆土
11 地（含系爭土地）地價稅早於59年間售予他人；土地（含系
12 爭土地）早由承買人自59年占用迄今；土地（含系爭土地）
13 之買受人王贊元先生及春秋墓園將原屬茶園之農地變更為農
14 地等語，並提及系爭買賣契約，雖有異議書在卷可證（見原
15 審卷第133頁至第134頁）。惟該異議書申請人僅為李玉珊，
16 至多僅能顯示為李玉珊之意見，並不足以證明系爭土地全體
17 共有人均有同意或承認將系爭土地出售予王贊元。

18 9.縱系爭土地之繼承人等（包括被上訴人之被繼承人呂理淵）
19 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
20 為墓園使用提出異議、訴請排除，或因其法律知識不足，或
21 因親屬情誼關係而隱忍等原因不一而足，亦難僅因單純沈
22 默，即認其已默示同意或承認他人出售系爭土地、同意或承
23 認上訴人占有使用系爭土地。是上訴人上前開辯詞，尚難憑
24 採。

25 10.準此，上訴人所舉上開事證並無從證明系爭買賣契約係經系
26 爭土地全體共有人之同意或承認，自無從拘束未經同意或承
27 認之共有人（被上訴人就系爭土地之應有部分係繼承自呂理
28 淵），王贊元自屬無合法占用權源，上訴人亦無法自王贊
29 元、春秋公司處取得合法占用系爭土地之權源，自無合法之
30 占有連鎖可言。是上訴人辯稱其等可因王贊元購得系爭17筆
31 土地後，委任春秋公司設置墓園，其等父親李文燦向春秋公

01 司購買系爭地上物所占用之墓基而有權占有系爭土地云云，
02 尚非可取。

03 (六)綜上，本件既不能認系爭土地全體共有人均已同意或承認呂
04 禮文簽立系爭買賣契約出售系爭土地及將系爭土地交付予王
05 贊元占有，依上開說明，系爭買賣契約自不能拘束未經同意
06 或承認系爭買賣契約之系爭土地共有人，王贊元自屬無合法
07 占用權源，亦不得交付春秋公司占有，上訴人無從自王贊元
08 或春秋公司處取得占有系爭土地之合法權源，已如前述。是
09 被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第828條第2
10 項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將所占有系爭土地
11 返還予其及其餘全體共有人，自屬有據。

12 (七)至上訴人稱買賣關係未經合法解消前，買受人即得本於買賣
13 關係合法有權占有買賣標的物，縱在不動產買賣時，因應辦
14 理移轉登記始發生所有權移轉之效力，但在未辦理移轉登記
15 前已完成交付而由買受人占有時，出賣人自不得再本於所有
16 權之權能對買受人主張無權占有而請求返還，查系爭土地既
17 已出賣並同時交付買受人王贊元，縱未辦理移轉登記，惟系
18 爭買賣契約並未解消，且系爭土地已交付買受人使用50餘
19 年，被上訴人自不能對上訴人行使物上請求權云云。惟基於
20 債之相對性原則，行使物上請求權之限制僅拘束系爭買賣契
21 約之締約相對人，然上訴人並無法證明系爭土地全體共有人
22 均有同意或承認將系爭土地出售予王贊元，系爭買賣契約自
23 不能拘束未經同意或承認系爭買賣契約之系爭土地共有人，
24 王贊元自屬無合法占用權源，亦不得交付春秋公司占有，上
25 訴人無從自王贊元或春秋公司處取得占有系爭土地之合法權
26 源，業如前述，上訴人該部分所辯自非可採。

27 (八)至上訴人稱：春秋公司占有使用包含系爭土地在內之土地長
28 達40幾年，已具「第三人知悉」之公示作用且長達40幾年時
29 間之久，亦未見有任何呂妹、呂昧、呂明生之繼承人出面表
30 示異議或主張春秋公司無權占有系爭土地在內之土地，亦足
31 以證明春秋公司係有權占有系爭土地，且亦已具「債權物權

化」法理結果云云。惟系爭買賣契約不能拘束未經同意或承認系爭買賣契約之系爭土地共有人，王贊元、春秋公司、上訴人均無權占有系爭土地之合法權源，業如前述，且縱認系爭土地之繼承人等（包括被上訴人之被繼承人呂理淵）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，亦難僅因單純沈默，即認其已默示同意或承認他人出售系爭土地、同意或承認上訴人占有使用系爭土地，更不能使上訴人逕生占有之合法權源，況土地為經登記之不動產，本身即具最強之公示作用，尚難僅以他人占有土地之時間、權利人未行使物上請求權即逕認有所謂「第三人知悉」之公示作用，遑論有何「債權物權化」法理結果，上訴人該部分所辯當非可採。

(九)上訴人又以系爭地上物對系爭土地之使用關係早已存在，本件應類推適用民法第425條之1規定，推定有租賃關係存在，其等屬有權占有系爭土地云云置辯。然被上訴人並無以系爭地上物合法占有系爭土地之權源，已如前述，自無上訴人所稱類推適用民法第425條之1規定之情，是上訴人此部分辯稱，即不可取。

(十)上訴人復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，並提出臺北縣政府、臺灣省政府函文附卷佐證（見本院卷第97頁至第104頁），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條規定行使權利云云。然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，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，且該等行政機關函文至多僅為行政上核准墓園設置，並無確認或變動民事實體私權之法律效果甚明。上訴人既未能證明其就系爭土地有合法使用

01 權源，業如前述，被上訴人自得本於所有權之作用，訴請上
02 訴人拆除系爭地上物及返還所占有系爭土地，是上訴人該部
03 分辯解，亦不可取。

04 □上訴人再辯稱被上訴人本件請求為權利濫用、違反誠信原則
05 云云。惟系爭買賣契約不能拘束未經同意或承認系爭買賣契
06 約之系爭土地共有人，王贊元、春秋公司、上訴人均無占有
07 系爭土地之合法權源，且本件並無何「債權物權化」法理結
08 果，又行政上核准墓園設置，並無確認或變動民事實體私權
09 之法律效果，均業如前述，被上訴人提起本件訴訟，乃為維
10 護其就系爭土地所有權益之行為，難認有何權利濫用、違反
11 誠信原則之情事，上訴人此部分抗辯，自無可取。

12 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第828條第2項準
13 用第821條規定，請求上訴人應將系爭地上物拆除，並將所
14 占有系爭土地（如原審判決附圖所示墳墓區A部分【面積25.
15 36平方公尺】）騰空返還予其及其餘全體共有人，為有理
16 由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准予假執行
17 之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
18 判，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
20 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

21 六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
22 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

25 民事第四庭審判長法官 張筱琪

26 法官 古秋菊

27 法官 胡修辰

28 以上正本係照原本作成。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

31 書記官 余佳蓉

