

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第733號

01
02
03 原 告 張明正
04 張玖妹
05 張代兒
06 張修儀
07 張修民
08 陳欽飛
09 張霓雲
10 張麗華
11 段方方
12 張修齡
13 陳柿
14 黃張美玲
15 張玉宗(即張吳如鳳之繼承人)

16 0000000000000000
17 張清華(即張吳如鳳之繼承人)

18 0000000000000000
19 張俐雅(即張吳如鳳之繼承人)

20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 張嘉紋(即張吳如鳳之繼承人)

23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 共 同
26 訴訟代理人 曾彥峯律師

27 0000000000000000
28 0000000000000000
29 被 告 錢劉美枝

30 0000000000000000
31 訴訟代理人 黃郁叡律師

01 錢庭發

02 被 告 王賢源

03 0000000000000000

04 張王阿珠

05 王阿貴

06 兼 前二人

07 訴訟代理人 翁王阿英

08 被 告 林永蘭(錢椿桂之中國籍配偶)

09 0000000000000000

10 柯志函(即柯元枝、林來好二人之繼承人)

11 0000000000000000

12 柯志杰(即柯元枝、林來好二人之繼承人)

13 0000000000000000

14 柯皓翔(即柯元枝、林來好二人之繼承人)

15 0000000000000000

16 柯春華(即柯元枝、林來好二人之繼承人)

17 0000000000000000

18 前 一 人

19 訴訟代理人 鄭光評律師

20 上列當事人間請求塗銷永久地上權等事件，經本院於民國113年
21 12月17日言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 訴訟費用由原告負擔。

25 事實及理由

26 一、本件被告除錢劉美枝、柯春華外，其餘被告經合法通知，未
27 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
28 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 二、原告起訴聲明：

01 (一)被告錢劉美枝、林永蘭、王賢源、張王阿珠、翁王阿英、王
02 阿貴應將設定於原告所有坐落於新北市○○區○○○段
03 000000000地號土地（下稱系爭土地），新北市三重地政事
04 務所於民國40年3月17日登記，字號為大竹圍字第000550
05 號，及新北市三重地政事務所於民國102年3月19日登記，字
06 號為重登字第043340號，權利範圍均為共同共有全部，設定
07 權利範圍為36.36平方公尺之地上權（下稱系爭地上權）登
08 記予以塗銷。

09 (二)被告柯春華、柯志函、柯志杰、柯皓翔應將坐落系爭土地上
10 如土地複丈成果圖（詳附件）所示斜線面積之增建物、招牌
11 拆除，並將土地返還予原告及其他共有人。

12 (三)被告柯春華、柯志函、柯志杰、柯皓翔應給付原告新台幣
13 （下同）2,475,000元，及自本準備書狀送達翌日起，至清
14 償日止，按年息5%計算之利息，暨自本準備書狀送達翌日
15 起，至返還第二項土地之日止，按月給付原告41,250元。

16 (四)第三項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。
17 並主張略以：

18 (一)本件系爭地上權之設定違反當時有效之土地登記規則第17
19 條、第32條規定，應屬無效：

20 1.按「登記，應由權利人及義務人共同聲請之，權利人如因
21 特殊情形，不能覓致義務人共同聲請登記時，得由權利人
22 陳明理由，填具保證書，呈請單獨聲請登記。但土地增值
23 稅，應由權利人代納之」、「證明登記原因文件或土地權
24 利書狀不能提出時，應取具鄉鎮保長或四鄰或店舖之保證
25 書。前項保證書應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文
26 件不能提出之實情」，分別為民國35年10月2日訂定發布
27 之土地登記規則第17條規定及第32條所明文。準此可見，
28 地上權設定之權利人欲申請單獨登記者，仍應以聲請人與
29 土地所有權人間確有地上權設定之合意為要件，亦即土地
30 使用人確實已與土地所有人訂有口頭或書面之合法地上權
31 契約，僅因不能覓致義務人共同申請登記，始得由權利人

01 陳明理由及填具保證書後單獨申請，且於證明登記原因文
02 件或土地權利書狀不能提出時，尚應出具鄉鎮保長或四鄰
03 或店舖之保證書，此為本件地上權於設定時應適用之規
04 定，亦即本件系爭土地之地上權設定登記是否有效，應以
05 訴外人錢阿象、錢椿桂、錢椿波及錢少熊等4人，與當時
06 系爭土地之所有權人間有無口頭或書面之設定地上權合
07 意，以及訴外人錢阿象、錢椿桂、錢椿波及錢少熊等4人
08 設立登記有無合於上開土地登記規則第17條、第32條規
09 定，而為本件之重要爭點。

10 2.系爭土地於訴外人錢阿象、錢椿桂、錢椿波及錢少熊等4
11 人在40年3月15日申請本件地上權設定登記時，依彼等所
12 提「他項權利登記聲請書」之記載，土地所有權人為訴外
13 人張滿妹，惟訴外人張滿妹早於38年8月4日死亡，其繼承
14 人即原告張明正、張玖妹始於84年1月13日就彼等應有部
15 分8分之1辦理繼承登記，則訴外人錢阿象等4人於40年3月
16 15日，非但無從與已死亡之訴外人張滿妹有何設定地上權
17 之合意，遑論張滿妹係於29年12月10日向前手購入系爭土
18 地，又如何自28年10月1日起，將系爭土地設定永久地上
19 權予訴外人錢阿象等人，足見錢阿象等人所提之「他項權
20 利登記書」及「土地登記保證書」所載內容，均屬偽造而
21 與事實不符；衡以「土地登記保證書」於「保證事項」
22 欄，除無記載張滿妹與錢阿象等4人就本件地上權之設
23 定，有何口頭或書面契約之合意外，為設定權利人之訴外
24 人錢少熊亦同時擔任為保證人，亦欠允當，遑論土地登記
25 保證書之「保證原因」為「茲為保存登記申請」等情，益
26 見上開土地登記保證書之內容及目的，均非為設定地上權
27 而與事實不符外，亦與前開土地登記規則第17條、第32條
28 規定不符。

29 3.按「法律行為，不依法定方式者無效」，民法第73條前段
30 定有明文；而「法律行為之無效，乃自始、當然、確定不
31 生效力」，亦有最高法院92年台上字第2479號判決意旨可

01 參。本件系爭土地於訴外人錢阿象等4人於40年間單獨聲
02 請地上權設定登記時，違反前開土地登記規則第17條、第
03 32條規定，已如前述；衡以本件地上權之設定為物權行
04 為，依當時有效之民法第760條「不動產物權之移轉或設
05 定，應以書面為之」規定，係屬要式行為，亦即除應作成
06 書面外，尚須符合當時有效之土地登記規則第17條、第32
07 條規定。乃訴外人錢阿象等4人於40年間，就系爭土地單
08 獨聲請地上權設定登記時，既未符合前開規定之要式行
09 為，所為單獨聲請之地上權設定登記，於法即有未合，原
10 告自得對彼等之繼承人請求如訴之聲明第一項。

11 (二)台灣台北地方法院70年度訴字第687號判決（下稱台北地院
12 前案確定判決）理由中之判斷，於本件系爭土地所有權歸屬
13 之認定，並非爭點效之適用：

14 1.按「按私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人必
15 先證明其為真正，始有形式上之證據力，此觀民事訴訟法
16 第357條規定自明。原審判決未待被上訴人另行舉證證明
17 同意書為真正，即遽採為不利上訴人之證據，於法自有未
18 合」、「爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，
19 且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未
20 提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之」，有
21 最高法院111年台上字第2595號及102年台上字第557號判
22 決意旨可參。

23 2.本件被告柯春華辯稱訴外人張滿妹係於29年10月20日，將
24 系爭土地讓售予訴外人錢潭潭，嗣於42年5月31日，再由
25 錢潭潭之繼承人讓售被告柯元枝及訴外人林來好，僅因未
26 辦理所有權移轉登記及已罹於消滅時效，惟其仍有占用系
27 爭土地之正當權源云云，並以台北地院前案確定判決為論
28 據。惟查，訴外人張滿妹係於29年12月10日向前手購入系
29 爭土地，並於30年1月20日辦理移轉登記，有系爭土地之
30 台帳謄本在卷可稽，豈有可能於被告柯春華所稱同年10月
31 20日將系爭土地讓售予訴外人錢潭潭，可見被告柯春華所

01 辯即與事實不符；衡以張滿妹之繼承人即原告張明正等人
02 於上開事件審理時，對於該事件之原告柯元枝所提「賣渡
03 證書」、「杜賣證書」等不動產買賣契約影本之形式上真
04 正與否，業已提出爭執，此由上開判決於事實欄記載
05 「三、證據：提出①土地登記簿謄本一件、②不動產買賣
06 契約影本二件…。（一）原告提出日據時代昭和十三年
07 之買賣證書，年代久遠難認真正…更何況該買賣證明並
08 非真正…」等語可明，自應由該事件之原告擔負舉證責
09 任或提出上開文件之正本。乃上開判決於此未能審酌，亦
10 未諭命該事件之原告提出上開文件之正本，遽以認定所提
11 「賣渡證書」、「杜賣證書」等不動產買賣契約影本係屬
12 真正，並為不利該事件被告之判斷，亦有判決違背法令之
13 違法，是依前開最高法院判決意旨，台北地院前案確定判
14 決之認定，既有前揭違背法令之違法外，判決所認定之買
15 賣日期又與原證9所示台帳謄本之記載內容不符，則有關
16 訴外人張滿妹有無將系爭土地出售錢潭潭，再由錢潭潭之
17 繼承人讓售被告柯元枝及訴外人林來好一節，即有認定事
18 實不憑證據之違法，於本件更無爭點效之適用，甚為灼
19 明。

20 (三)被告柯春華另以訴外人柯元枝、林來好當初占有使用系爭房
21 地自始就有真實之買賣契約為依據，並基於對於地政機關就
22 系爭房地之地上權及建物所有權登記之信賴，始向錢少熊等
23 人買受系爭土地，應受善意受讓相關規定保障，而屬有權占
24 用云云。惟查，訴外人張滿妹係於29年12月10日向前手購入
25 系爭土地，並於30年1月20日辦理移轉登記，自無可能於被
26 告柯春華所稱同年10月20日將系爭土地讓售予訴外人錢潭
27 潭，遑論自28年10月1日起，將系爭土地設定永久地上權予
28 訴外人錢阿象等人，可見系爭土地自30年1月20日登記於登
29 記訴外人張滿妹名下後，即未移轉登記予錢潭潭、錢少熊或
30 柯元枝、林來好等人之名下，則柯元枝、林來好即便有向錢
31 潭潭、錢少熊買受系爭土地，則系爭土地既未登記於賣方名

01 下，亦未辦理移轉登記予買方名下，非但未有信賴登記之可
02 言，更無民法第759條之1之適用。

03 (四)被告柯春華另以系爭房屋係於34年7月1日建築完成，而訴外
04 人柯元枝、林來好前於70年間，已對原告張明正及錢少熊等
05 人訴請移轉系爭土地所有權登記之訴訟，辯稱原告等人已知
06 悉有越界建築之情形，而未表示異議，自不得再訴請拆屋還
07 地云云。惟查，訴外人張滿妹係於29年12月10日向前手購入
08 系爭土地，並於30年1月20日辦理移轉登記，以及系爭地上
09 權因違反前揭規定而屬無效，已如前述；衡以訴外人錢少熊
10 等人係為辦理系爭房屋之保存登記而偽造辦理地上權之登
11 記，亦如前述，可見訴外人錢少熊等人於興建系爭房屋時，
12 明知系爭土地為訴外人張滿妹所有，未經同意即擅於系爭土
13 地興建系爭房屋，且偽造辦理系爭永久地上權之登記俾以保
14 存登記，益見系爭房屋之興建衍生越界建築之情事，係出於
15 錢少熊等人之故意，自無民法第796條之適用；衡以系爭土
16 地上之增建物為騎樓，非屬系爭房屋之主結構，縱為拆除亦
17 不影響系爭房屋之安全，併此敘明。

18 (五)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」、「各共有人對
20 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復
21 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第
22 767條及第821條分別定有明文。訴外人張滿妹自購入系爭土
23 地後，未有出售之情事，以及臺灣臺北地方法院70年度訴字
24 第687號判決於本件非有爭點效之適用，已如前述，則被告
25 柯志函、柯志杰、柯春華及柯皓翔等4人既無使用系爭土地
26 之正當權源，而屬無權占用，是依前開法律規定，原告自得
27 請求被告柯志函等4人將系爭土地騰空返還原告及其他共有
28 人如訴之聲明第二項。

29 (六)又無權占用他人之土地，可獲得相當於租金之利益，為社會
30 通常之觀念，被告柯志函、柯志杰、柯春華及柯皓翔等4人
31 無權占用系爭土地，既受有相當於土地租金之利益，致原告

01 受有損害，顯有不當得利；衡以系爭土地之使用分區為商業
02 區，周遭商店甚多，除鄰近著名之「三和夜市」外，步行約
03 1分鐘即可達「台北橋」捷運站，可見系爭土地之坐落位
04 置，除生活機能完善外，交通亦甚便利，另參酌鄰近亦屬商
05 業區、但未有捷運設施之同區○○○段000地號土地，實價
06 登錄每坪之租金為4,126元，益見原告以每月租金41,250元
07 計算，尚屬公允。為此原告爰依民法第179條向被告柯志
08 函、柯志杰、柯春華及柯浩翔等4人請求起訴前5年之不當得
09 利2,475,000元（計算式：41250x12x5=0000000），及自本
10 書狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，
11 暨自本書狀送達翌日起，至返還土地之日止，按月給付原告
12 41,250元。

13 (七)綜上可知，訴外人錢阿象等4人於40年間，就系爭土地與訴
14 外人張滿妹或其繼承人間除未有設定地上權之合意外，彼等
15 單獨聲請地上權設定登記時，亦未符合前開法律規定之要式
16 行為，所為地上權設定登記，於法即有未合，原告自得請求
17 如訴之聲明第一項；而訴外人張滿妹自購入系爭土地後，未
18 有出售之情事，且台北地院前案確定判決關於張滿妹有無將
19 系爭土地出售錢潭潭，再由錢潭潭之繼承人讓售被告柯元
20 枝、林來好之判斷，於本件亦無爭點效之適用，則被告柯志
21 函等4人應係無權占用系爭土地，並受有類似於租金之不當
22 得利，原告自得請求如訴之聲明第二、三項等語。

23 三、被告錢劉美枝答辯聲明：原告之訴駁回。並略以下列情詞置
24 辯：

25 (一)系爭地上權之登記符合當時（即民國35年10月2日公布）之
26 土地登記規則第17條、第32條，應屬有效。依35年10月2日
27 之土地登記規則第17條、第32條規定，「登記應由權利人及
28 義務人共同聲請之，權利人如因特殊情形不能覓致義務人共
29 同聲請登記時，得由權利人陳明理由，填具保證書，呈請單
30 獨聲請登記。但土地增值稅應由權利人代納之。」、「證明
31 登記原因文件或土地權利書狀不能提出時，應取具鄉鎮保長

01 或四鄰或店舖之保證書。前項保證書應保證聲請人無假冒情
02 事並證明其原文件不能提出之實情。」。系爭地上權登記，
03 係由錢少熊等4名於40年2月27日聲請登記，依當時有效之土
04 地登記規則第17條提出「他項權利聲請書」（而非他項權利
05 設定契約書）單獨聲請登記，故而他項權利聲請書上所有權
06 人或義務人張滿妹之記載僅單純為記載，而非所有權人或義
07 務人張滿妹提出聲請之意思。又錢少熊等4人於40年2月27日
08 聲請登記時，依當時有效之土地登記規則第32條提出「土地
09 登記保證書」，依「土地登記保證書」中「保證事項」之記
10 載係「本保證人保證後附張申報書所列土地權利確屬實在如
11 有虛偽申報及冒領書狀以致損害善意第三者權益時本保證人
12 願負賠償責任暨繳銷所領書狀並與保證人同受法律上嚴厲之
13 制裁」，亦即係以「土地登記保證書」替代「證明原因文
14 件」，而非替代「土地權利書狀」，足見錢少熊等4人於本
15 件聲請登記時確有提出張滿妹之土地所有權狀。

16 (二)是以，系爭地上權之登記合於當時有效之土地登記規則，倘
17 原告不能證明錢少熊等4人與張滿妹間之設定地上權之物權
18 行為合意不存在，原告之訴應屬無理由。本件他項權利登記
19 聲請時間係40年2月27日時，縱使張滿妹已前於38年8月4日
20 死亡，亦不能反證錢少熊等4人與張滿妹間於38年8月4日前
21 之設定地上權之物權行為合意為不存在。況錢少熊等4人於
22 40年2月27日單獨聲請本件他項權利登記時，顯有提出張滿
23 妹之土地所有權狀，倘錢少熊等4名與張滿妹間就設定地上
24 權之物權行為合意不存在，錢少熊等4名又如何提出張滿妹
25 之土地所有權狀？由此可知，原告之主張實為無理由等語。

26 四、被告柯春華答辯聲明：原告關於被告柯春華之請求部分駁
27 回。並略以下列情詞置辯：

28 (一)柯春華未對原告有何侵害權利之行為：經查，原告張明正等
29 人固為本案系爭土地之共有人，惟依地政機關資料顯示，系
30 爭土地業已設定永久地上權予他人(即同案被告林永蘭等
31 人)，原告張明正等人固得依約向地上權人收取地租，然對

01 於系爭土地究已喪失占有管領使用之權利。被告因繼承法律
02 關係，承續占有使用系爭土地，自始核有正當法律權源，此
03 節業經台北地院前案確定判決審認確定在案。原告張明正等
04 人指稱被告無權占有系爭土地，請求拆除地上物後返還於全
05 體共有人，並請求相當於租金之不當得利云云，顯屬無據。
06 (二)原告占有使用系爭土地，係有正當權源。說明如下：

07 1.本案系爭土地及座落其上之建物(門牌號碼：新北市○○
08 區○○路○段00號)(下稱系爭建物)，係訴外人錢潭潭(民
09 國31年9月20日歿)於日治時期昭和15年10月20日(即民國
10 29年10月20日)向訴外人張滿妹(民國38年8月4日歿)買受
11 (有賣渡證書)，並移轉占有；嗣於民國42年5月31日錢潭
12 潭之繼承人錢少熊、錢椿波、錢椿桂三人於法定代理人母
13 錢柳氏之代理下將系爭房地售予被告之被繼承人柯元枝
14 (民國76年4月3日歿)、林來好(民國97年1月28日歿)二人
15 各持分二分之一(有杜賣證書)，並移轉占有，惟因故未能
16 完成系爭土地所有權之移轉登記，相關買賣契約書之真實
17 性，業經鈞院70年度訴字第687號民事判決審認係真正無
18 訛，僅因移轉所有權登記之請求權因消滅時效完成而不得
19 再請求而已。

20 2.次查，系爭建物於民國40年3月15日由建物所有權人錢少
21 熊等人申請設定地上權時，同時為建物登記，柯元枝、林
22 來好二人於民國42年7月15日向地政事務所申請建物買賣
23 移轉登記等情，亦經新北市三重區地政事務所證實在案
24 (詳見鈞院卷第441頁新北市三重區地政事務112年2月17日
25 函)。

26 3.據上，足證柯元枝、林來好二人當初占有使用系爭房地自
27 始就有真實之買賣契約為依據，並基於對於地政機關系爭
28 房地之地上權及建物所有權登記之信賴，始向錢少熊等人
29 買受系爭房地，不僅有合法之權源，且亦受民法善意受讓
30 相關規定之保障。被告柯春華於父母(即柯元枝、林來好)
31 二人過世後，依法與其他繼承人共同繼承系爭房地之權

01 利，承續占有系爭房地並使用收益，自屬合法有據。原告
02 指稱被告無權占有系爭房地，不法侵害其權利云云，顯有
03 誤會。

04 (三)退步言之，縱原告主張系爭土地上所設定之永久地上權係屬
05 偽造，原告亦不得請求柯春華移去或變更系爭房屋：

06 1.按「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
07 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移
08 去或變更其房屋。」、「土地所有人建築房屋逾越地界，
09 鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當
10 事人利益，免為全部或一部之移去或變更。」民法第796
11 條第1項前段、第796條之1第1項前段分別定有明文。

12 2.經查，被告所持分共有座落於新北市○○區○○○段第
13 000、000、000號之門牌號碼新北市○○區○○路0段00號
14 房屋，於民國34年7月1日建築完成(詳參原告112年6月27
15 日民事訴之變更追加狀附件-原證11)，民國42年7月15日
16 被告之被繼承人父(柯元枝)、母(林來好)向錢少熊等人購
17 入後，經過多次改(增)建，迄被告之父(柯元枝)母(林來
18 好)於民國70年間對原告張明正及錢少熊等人訴請移轉系
19 爭土地所有權登記之訴訟。衡情原告等人當時已知悉有越
20 界建築之情事，然卻未即時表示異議，依前揭民法第796
21 條第1項前段規定，自不得再訴請原告拆屋還地。

22 3.次查，被告所持分共有之系爭房屋，座落於新北市○○區
23 ○○○段第000、000、000號三號相連土地上，房屋之結
24 構樑柱共構，唯一出入口位於系爭土地之側，而系爭第
25 000號土地僅占整體建築物基地一小部分且屬於畸零地。
26 如予以強制拆除，恐對房屋整體結構產生安全疑慮，且致
27 令被告所有之第000、000土地形成袋地，於原告利益甚
28 微，然對被告及整體公共利益之損害卻甚為重大，依前揭
29 民法第796條之1第1項前段規定，亦不得訴請被告拆除。

30 4.至於原告主張被告柯春華與同案被告柯志函、柯志杰、柯
31 浩翔應自其112年11月21日民事準備書(三)狀送達翌日至

01 返還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)41,250
02 元乙節。惟查，系爭土地係屬畸零地，無法單獨為合法之
03 建築，已如前述，其利用價值甚低，原告主張以鄰近完整
04 土地之實價登錄每坪租金4,126元之水準，作為計算系爭
05 土地之相當於租金之不當得利數額云云，顯為不當比附援
06 引。再者，被告柯春華本身亦為系爭土地之共有人之一，
07 對系爭土地亦有使用收益之權利，原告張明正等人持有系
08 爭土地比例僅132/160，竟訴請聲明將系爭土地使用收益
09 之全數利益歸由渠等享有，於法無據。

10 (四)綜上所述，原告對被告柯春華提起本件訴訟，顯無理由，應
11 予駁回等語。

12 五、被告柯浩翔聲明：原告之訴駁回。並答辯略以：本人並非座
13 落於新北市○○區○○○段第000、000、000號之門牌號碼
14 新北市○○區○○路0段00號房屋之共有人之一，也從來沒
15 有占有使用原告之土地。原告將本人列為共同被告，訴請本
16 人也要一同負起拆屋還地及損害賠償的責任云云，顯然無據
17 等語。

18 六、被告翁王阿英、張王阿珠陳述略以：我不懂原告請求的內
19 容，原告請求塗銷地上權部分，我不知道是怎麼回事，我們
20 確實是有地上權的人等語。

21 七、被告王賢源、王阿貴、柯志函、柯志杰、林永蘭等人經合法
22 通知從未到庭，亦未提出書狀為何陳述。

23 八、本件爭點及本院之判斷：

24 (一)按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以
25 外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結果所為
26 判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推
27 翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當
28 事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主
29 張，法院亦不得作相異之判斷而言。故「爭點效」之適用，
30 必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之
31 主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人適當而完全

01 之辯論，由法院為實質上之審理判斷，始應由當事人就該事
02 實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，
03 以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111年台上字第2929
04 號判決意旨參照）。

05 (二)經查，本件被告柯志函、柯志杰、柯春華、柯皓翔等四人之
06 被繼承人柯元枝、林來好二人，曾對該案被告張康正、張漢
07 正、張元正、張順正、張明正、張金妹、張九妹、張文正、
08 張信子（以上即本件部分原告及部分原告之被繼承人）、錢
09 少熊、錢椿波、錢椿桂（以上即本件其他被告之被繼承人）
10 提起所有權移轉登記事件，並經台北地院前案確定判決原告
11 之訴駁回而告確定。此案之原告係請求被告等人應將系爭土
12 地之所有權辦理相關繼承登記完竣之後，再移轉登記予原
13 告，理由略以：原告已向錢少熊、錢椿波、錢椿桂三人購得
14 系爭土地及其上之房屋，該房屋占用之基地除系爭土地外尚
15 有其他地號之土地，並已完成房屋及系爭土地以外其他房屋
16 基地之所有權登記事宜，只剩下系爭土地沒有辦理移轉登
17 記，而系爭土地是日治時期昭和15年（即民國29年）時，連
18 同其上的房屋，由張滿妹出售予錢少熊、錢椿波、錢椿桂的
19 父親錢潭潭，但未辦理所有權移轉登記，嗣張滿妹、錢潭潭
20 於民國38年過世後，於民國40年間由錢潭潭的繼承人再將房
21 地（包含系爭土地）全部出售予原告柯元枝、林來好。並提
22 出有張滿妹蓋章的賣渡證書及杜賣證書為證據。該案被告等
23 人則係否認上開賣渡證書及杜賣證書為真正，並主張時效抗
24 辯。茲法院判決理由認定上開賣渡證書及杜賣證書均為真
25 正，且上述買賣契約關係亦屬實在，然因柯元枝、林來好之
26 所有權移轉登記請求權已罹於時效，且經該案被告為時效抗
27 辯，故已不得再為請求，因此駁回柯元枝、林來好之訴。是
28 以，兩造本人或其被繼承人等，前於台北地院前案確定判決
29 之審理程序中，已就系爭土地是否由張滿妹出售予錢潭潭、
30 再由錢潭潭之繼承人出售予柯元枝、林來好一事為實質之爭
31 執，並經適當之調查及言詞辯論，嗣由法院為實質上之審理

01 判斷，本件兩造既係台北地院前案確定判決之當事人或繼承
02 人，則就前案確定判決就上開事實之最終判斷，目應負結果
03 責任，以符民事訴訟上之誠信原則。換言之，兩造於本件自
04 不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。

05 (三)原告雖主張：張滿妹係於民國29年12月10日始向前手購入系
06 爭土地，並於30年1月20日辦理移轉登記，有系爭土地之台
07 帳謄本在卷可稽，豈有可能於同年10月20日將系爭土地讓售
08 予訴外人錢潭潭？另訴外人錢阿象、錢椿桂、錢椿波及錢少
09 熊等4人在40年3月15日申請系爭地上權設定登記時，系爭土
10 地所有權人張滿妹已經死亡，如何可能完成地上權之設定，
11 顯見相關事證均屬偽造云云。惟查：本件系爭土地係前項所
12 指房地買賣之一部分基地，考諸日治時期至國府來台初期之
13 民間交易習慣，房地之買賣鮮有只買房屋及部分基地，而就
14 房屋之一部分基地不予購買之理。而當時台灣的法治較為落
15 後及混亂，民間交易僅憑習慣及人際關係間的信任，於買賣
16 房地未及時辦理所有權移轉登記之情形者，亦所在多有，非
17 得以今日嚴謹之不動產交易作業加以臆測。此觀諸錢少熊、
18 錢椿波、錢椿桂等三人根本尚未取得系爭土地之所有權移轉
19 登記，就可以將系爭土地（含其他基地及其上之房屋）出賣
20 予柯元枝、林來好，柯元枝、林來好也接受並且數十年未加
21 追究，致日後因請求權罹於時效而受台北地院前案確定判決
22 之敗訴結果，即可略知一二。是以，張滿妹向前手購買土
23 地，亦未必係於購買時即為所有權移轉登記；而張滿妹與錢
24 阿象、錢椿桂、錢椿波及錢少熊為系爭地上權設定，其合意
25 亦可能早於實際辦理設定前甚久，或甚至有誤以死者為登記
26 名義人之情存在（詳後述）。此係因當時代民眾之法治觀念
27 並不普及，民間信任彼此間之契據即前述賣渡證書及杜賣證
28 書對當事人之拘束力，並不認為繳交規費向政府機關為相關
29 登記為絕對必要之手續，渠等自未能預料日後不動產價格高
30 昂、子孫後代之價值觀念亦已非同往日。

31 (四)原告雖又主張：系爭地上權之登記，違反當時有效法令土地

01 登記規則第17條、第32條規定，應屬無效云云。惟查，依新
02 北市政府三重地政事務所（下稱三重地政）具狀略稱：臺灣
03 光復後，在土地權利方面經以土地權利憑證繳驗換發權利書
04 狀方式辦理總登記，至於建物權利方面，臺灣省政府以民國
05 37年6月18日參柒巳巧府網地甲字第754號訓令訂頒「臺灣省
06 各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」，作為
07 各縣市政府辦理建物登記之依據，其規定為建物權利人應填
08 建物情形填報表並檢附有關文件申請辦理建物登記。又光復
09 初期辦理建物登記時，倘土地與建物權利人不同者，上開
10 「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要
11 點」、臺灣省政府38卯艷府網地甲字第563號代電及臺灣省
12 政府38年11月3日府網地甲字第01981號代電頒「臺灣省各縣
13 市辦理單獨聲請地上權設定登記應行注意事項」皆明文規定
14 應同時聲請地上權登記。再按「土地與建物權利人不同者，
15 除填報『建物填報表』外，不論已否辦理建物保存登記，仍
16 應依照土地登記規定先聲請地上權登記，經審查證明無誤
17 後，分別登記土地登記總簿之他項權利部及建物標示
18 部。」、「以建物為目的而使用他人土地之權利應為地上權
19 登記。」分為臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登
20 記補充要點第二大項第五小項第2點、臺灣省政府38卯艷府
21 網地甲字第563號代電之規定。依三重地政檔存之40年3月15
22 日收件大竹（圍）字第550號建築物改良情形填報表，建物
23 權利人錢少熊、錢阿象、錢椿桂、錢椿波等4人就坐落於
24 ○○○段○○○○段00-00、00-0地號（89年10月9日地籍圖
25 重測後分為○○○段000、000地號）土地上之建物申請登記
26 （地籍資料經登記編列為○○○段○○○○段000建號，地
27 籍圖重測後為○○○段000建號），時建物基地為○○○段
28 ○○○○○段00-00地號（土地所有權人為林金枝）、00-0地
29 號（土地所有權人為張滿妹）。依前開「臺灣省各縣市辦理
30 土地登記有關建築改良物登記補充要點」規定，土地與建物
31 分屬不同人所有，建物權利人錢少熊等4人除填報「建物填

報表」外，應填具他項權利登記聲請書，聲請○○○段○○○○段00-00、00-0地號土地之地上權登記，是依三重地政檔存之該建物填報表、他項權利登記聲請書、光復初期建物舊簿及土地舊簿所載情形，可證該建物為系爭地上權之設定目的物。另按「一、本省各縣市辦理地上權設定登記時，如建物基地使用人已向基地所有權人訂有口頭或書面之合法租賃契約或地上權契約，而基地所有權人拒不履行共同申請者，使用人可陳明不能覓致義務人共同申請登記理由，提繳鄉鎮區公所之保證書及繳納租金等憑證，依照土地登記規則第17條第2項規定，單獨聲請登記。…」、「登記，應由權利人及義務人共同聲請之，權利人如因特殊情形，不能覓致義務人共同聲請登記時，得由權利人陳明理由，填具保證書，呈請單獨聲請登記。但土地增值稅，應由權利人代納之。」分為臺灣省政府38年11月3日府綱地甲字第01981號代電頒「臺灣省各縣市辦理單獨聲請地上權設定登記應行注意事項」第1點及35年10月2日公布施行之土地登記規則第17條規定。是光復初期因辦理建物登記，土地與建物權利人不同而應同時為地上權登記者，或有土地與建物權利人會同聲請；或有依上開規定僅由建物權利人單方申請，不一而足。況且光復初期辦理土地建物總登記時，誤以死者名義申請登記之情形甚多，內政部遂以民國65年11月26日內政部台內地字第712171號函訂定發布「台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」，時以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人可依上開規定辦理名義更正登記，以資解決。本案○○○段○○○○段00-0地號土地光復初期土地總登記時登記名義人為張滿妹，嗣後84年間其繼承人張康正等人始申辦名義更正登記為繼承人所有，是民國40年間聲請系爭地上權登記時，土地登記名義人為張滿妹，他項權利登記聲請書之義務人亦載為張滿妹名義，足見當時辦理土地總登記及系爭地上權登記，均係誤以死者名義辦理登記。其既屬誤以死者名義辦理登記，自尚不得僅以系爭地上

01 權設定登記時，設定人已死亡之事實，推論系爭地上權設定
02 登記有欠缺設定合意而無效（臺灣新北地方法院95年度訴字
03 第904號民事判決參照）。況且依前開「臺灣省各縣市辦理
04 單獨聲請地上權設定登記應行注意事項」之規定，以建物為
05 目的而使用他人土地為地上權登記，縱土地所有權人未共同
06 聲請，建物基地使用人亦可單獨聲請登記，實難遽以土地所
07 有權人已死亡無從為法律行為而論斷系爭地上權登記無效等
08 語（見本院卷一第455-459頁）。由此可知，本件原告主張
09 系爭地上權登記違反當時有效之法令規定，應為無效等語，
10 應屬對舊時法令有所誤解，難予採認。

11 (五)綜上調查，本件原告主張系爭地上權登記應為無效，被告柯
12 志函、柯志杰、柯春華、柯皓翔為無權占有等情，難認可
13 採；被告辯稱系爭土地早於日治時期已成立前述買賣契約，
14 僅係未辦理所有權移轉登記手續，嗣於國府來台後，亦係依
15 法辦理地上權登記等語，應較為可信。是以，原告之被繼承
16 人張滿妹既已將系爭土地出賣他人，僅係未辦理所有權移轉
17 登記，則該買受人及繼受人占用系爭土地，並辦理地上權之
18 登記等情，即難認有何不法侵害原告權利之處，其理自明。

19 九、從而，本件原告主張其得依所有權人之地位，請求被告等塗
20 銷地上權、拆除占用房屋及返還不當得利等情，均為無理
21 由，應予駁回。其訴既經駁回，假執行之聲請即失其依附，
22 應併予駁回。

23 十、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
24 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

25 一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

27 民事第六庭 法官 許映鈞

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

