臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

111年度板簡字第491號

原　　告　呂學檳

訴訟代理人　陳德倫

　　李岳峻律師

被　　告　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5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告將坐落新北市○○區○路段000○000號土地如新北市中和地政事務所民國110年12月3日數值複丈字第1635號土地複丈成果圖所示編號A之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣123,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落新北市○○區○路段000○000地號土地(下稱系爭443地號土地、系爭444地號土地，合稱系爭土地)之公同共有所有權人之一，被告自行設立春秋墓園牌樓(下稱系爭地上物)於系爭土地，然被告與原告及共有人無任何租賃之協議或約定存在，被告設立之系爭地上物無權占有系爭土地，原告得請求被告拆除系爭地上物，並將上開土地返還原告及全體共有人。為此，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告將坐落系爭土地如新北市中和地政事務所民國110年12月3日數值複丈字第1635號土地複丈成果圖(下稱系爭複丈成果圖)所示編號A之地上物拆除，並將該部分土地返還原告及全體共有人。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯要旨：

㈠系爭443號土地(重測前為南勢角段橫路鹿寮小段82地號)原為訴外人呂妹（29年12月4日死亡）與呂昧（21年11月15日死亡）共有，應有部分各2分之1；系爭土地444號(分割自南勢角段橫路鹿寮小段83之3地號，重測前為同小段83之10地號)原為呂妹、呂昧、訴外人呂明生(36年9月17日死亡)共有，應有部分各3分之1，被繼承人呂妹、呂昧、呂明生死亡後，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，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)售予訴外人王贊元，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依最高法院110年台上字第1341號民事判決：「不動產所有權移轉登記與不動產之交付，係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件。又不動產之出賣人，固負有交付不動產與買受人之義務，惟該不動產之收益權屬於何方，仍應以其已否交付為斷，與所有權是否移轉無涉」，王贊元於59年土地交付後，將系爭買賣契約所列土地委任被告設置私立春秋墓園，供人營繕墳墓，又臺北縣政府於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，且出賣人依約交付36年核發之權狀、又於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，再者，買賣餘款約定於買賣產權辦妥繼承登記並備齊產權移轉全部證件與書類送經稅處開出契稅單(因增字加蓋呂禮文與王贊元印)，顯見該約係以不動產物權變動為目的，繼承人因而於其後製作親屬系統圖、提供印鑑證明拋棄繼承與辦理繼承登記，均為履約之表現，應依民法第170條第1項之規定，視為事後承認。被告已依法取得買賣契約上所列土地之合法占有，並無無權占有之情事。

㈢春秋墓園不但於62年核准設置，且陸續開發，分別設置梯狀墓區、建造墳墓與系爭地上物，足以讓人明顯得知實施占用之狀態，故按「特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於『債權物權化』法理所衍生之結果」(最高法院97年度台上字第1729號判決參照)，系爭地上物自屬有權占用。

㈣從聲請書所載「繼承之地號」，足認呂理淵應知欲繼承之土地(含系爭土地)已做春秋墓園使用，呂理淵非但當時未爭執，迄至76年12月30日死亡前亦未提出異議，更未交代子女(原告為呂理淵五男)提起相關訴訟，長期未行使其土地所有權人之權利，故本件與明知無權利而惡意占有他人土地之情形並不相同，原告明知買賣契約存在，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，復提起本件訴訟，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。

㈤並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠系爭443號土地原為呂昧（21年12月4日死亡）、呂妹（29年

11月15日死亡）共有，應有部分各2分之1；系爭土地444號則為呂昧、呂妹及呂明生(36年9月17日死亡)共有，應有部分各3分之1；呂乞食（36年10月7日死亡）、呂阿昌（68年6月18日死亡）均為呂昧之子，呂理淵（76年12月30日死亡）、呂理萬（93年6月8日死亡）為呂乞食之子，呂禮文（105年8月27日死亡）為呂阿昌之子，原告則為呂理淵之子；呂昧死亡後未曾為遺產分割；呂明生部分則未辦理繼承登記；原告為系爭土地共有人之一，被告為系爭地上物之事實上處分權人，系爭地上物占有系爭土地如系爭複丈成果圖編號A所示面積9.5平方公尺之事實，有兩造提出系爭土地之土地所有權狀、土地登記第三類謄本、親屬系統圖在卷可參，復經本院勘驗現場並囑託新北市中和地政事務所測量屬實，製有勘驗筆錄及系爭複丈成果圖附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信屬實。

㈡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；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項前、中段、第821條分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求拆除占有物並返還土地者，請求者土地所有權存在之事實，如已獲證實，占有人仍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，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。又按共同繼承之遺產在分割以前，應為各繼承人公同共有，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，98年1月23日修正前民法第828條第2項規定甚明。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，惟僅於締約當事人間受拘束，對他繼承人則不生效力。

1.原告主張系爭地上物無權占有系爭土地，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前開說明，被告自應就系爭地上物

有權占有系爭土地之事實負舉證之責。

2.被告固提出①呂芳村（呂妹之孫）、呂來旺（呂妹之孫）、呂阿六（呂明生之子）、呂理萬(呂昧之孫)、呂禮文於59年8月6日授權呂阿桐（系爭土地所在地村長）、呂禮文介紹出售系爭土地之委託書；②呂禮文與王贊元於59年8月31日簽訂系爭土地不動產買賣契約；③王贊文於59年12月15日將系爭土地永久使用權授予被告設置春秋墓園之委任契約；④呂傳金、呂阿昌、呂阿六於64年6月12日與王贊文簽立之不動產買賣附帶協議書為據，抗辯系爭地上物有權占有系爭土地，然觀諸上開①②③④文件之簽訂日期為呂昧、呂妹及呂明生死亡後，呂理淵已因繼承而為系爭土地之公同共有人，且已成年，然上開①委託書立委託書人為「呂芳村、呂來旺、呂阿六、呂理萬、呂禮文」、②不動產買賣契約書則記載出賣人為「輪值代表人呂禮文」、④不動產買賣附帶協議書之立協議書人則為「呂傳金、呂阿昌、呂阿六」，均未見原告之父呂理淵之簽章，顯見呂理淵並非契約之當事人，而被告亦未提出呂禮文已獲呂理淵授權代理出售系爭土地之相關事證，自難認呂理淵有授權呂禮文或其他人代理出售系爭土地，而為系爭不動產買賣契約之當事人。

3.被告另執呂理淵等人於63年7月25日辦理繼承登記之登記聲請書、製作之親屬系統圖、提供之印鑑證明等件，抗辯該繼承登記係為履行買賣契約所為，而有承認系爭買賣契約暨附帶協議效力之意思云云，然繼承發生後依法本應辦理登記，此乃中性之行為，尚難僅憑呂理淵有於上開文件用印辦理系爭土地之繼承登記，遽認其已承認系爭買賣契約之效力，至被告所提之系爭土地所有權狀，其上所載之所有權人為呂妹、呂昧、呂明生，被告既未舉證證明本件係由呂理淵交付系爭土地所有權狀予王贊元，亦不得據此推認呂理淵已有履行系爭買賣契約之行為，而承認系爭買賣契約之效力。

4.又訴外人李玉珊對新北市○○○○○○○○○○○○○○○○○○村於○○000○○○○○000號民事案件提出

之書狀，雖有提及呂禮文分別於59年、64年間代理遺族與王贊元簽訂系爭買賣契約、不動產買賣附帶協議書，然此均係李玉珊、呂芳村片面之陳述，尚乏具體事證佐證，亦不足以證明呂理淵確有同意、授權呂禮文出售系爭土地。

5.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。查原告為系爭土地之共有人之一，其於法令限制範圍內，本得自由使用、收益該土地，被告所設置系爭地上物既無權占用系爭土地，而妨礙原告所有權圓滿行使，則原告訴請被告拆除系爭地上物，並返還該部分土地，維護其系爭土地所有權之完整，乃原告行使其所有權之權能，屬正當法律權利之行使，縱影響被告現實使用之利益，要係無權占用他人土地之被告，遭所有權人之原告依法主張權利時，所應接受之結果，尚難認原告提起本件訴訟係出於損害被告之權益為主要目的，又呂理淵雖未曾請求被告拆除系爭地上物，然原因不一而足，被告既未能舉證證明呂理淵等系爭土地全體共有人確有授權呂禮文出售系爭土地，則原告身為呂理淵之繼承人，主張呂理淵未授權呂禮文出售系爭土地，系爭不動產買賣契約不得拘束呂理淵之繼承人即原告，而以系爭土地之共有人之身分，請求被告拆除系爭地上物，並返還占有之土地予原告及全體共有人，要難認原告係以損害被告為主要目的而行使權利。準此，被告抗辯原告訴請被告拆除系爭地上物並返還占有之土地，為權利濫用，難認可採。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，訴請如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，

於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。另被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　1　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　吳昌穆