

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第33號

原告 李永隆

萬美玲
李尚歲
李怡萱

共同

訴訟代理人 楊富強律師

被告 屏東縣琉球鄉公所

法定代理人 陳國在

訴訟代理人 葉銘進律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地如附圖所示編號B部分面積302.64平方公尺、編號F部分面積17.19平方公尺及編號G部分面積3.69平方公尺上之地上物拆除，並將土地返還原告。
訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣224萬4,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣672萬9,216元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），如起訴狀附圖標示之地上物拆除，並將土地返還原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至將前項地上物拆除，並該土地騰空交還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）9萬5,0

01 09元。嗣於訴狀送達後，改為聲明如主文第1項所示，核屬
02 減縮應受判決事項之聲明，其所為訴之變更，於法自無不
03 合，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：原告於民國108年8月2日，以4,808萬4,704元之
06 價格向訴外人蔡清平等入購買系爭土地，並於111年8月2日
07 辦畢所有權移轉登記，原告李永隆、萬美玲之應有部分各為
08 109626分之49798，原告李尚歲、李怡萱之應有部分各為109
09 626分之5015。系爭土地如附圖所示編號B部分面積302.64平
10 方公尺、編號F部分面積17.19平方公尺及編號G部分面積3.6
11 9平方公尺上，有屏東縣琉球鄉所有，由被告管理之辦公廳
12 舍等地上物（下稱系爭地上物），惟系爭地上物占用系爭土
13 地，並無合法權源，依民法第767條第1項規定，原告得請求
14 被告拆除系爭地上物，並將土地返還原告等語，並聲明：（一）
15 如主文第1項所示。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：日治時期大正13年（即民國13年）間，系爭土地
17 當時之全體共有人已將系爭土地贈與日本政府，依當時適用
18 之日本法規定，不待登記即由日本政府取得其所有權，此部
19 分事實為臺灣高等法院臺南分院67年度上更一字第318號
20 （下稱甲訴訟）判決所肯認，且蔡清平前於95年間對伊訴請
21 拆屋還地，亦經本院95年度訴字第549號（下稱乙訴訟）判
22 決其敗訴確定，原告應受前開甲、乙兩件訴訟判決之拘束。
23 又縱使前述系爭土地全體共有人將土地贈與日本政府之行為
24 不生效力，惟日本政府既已認其業經贈與而取得所有權，並
25 於系爭土地上興建琉球庄役場之建物（即系爭地上物），且
26 系爭土地於臺灣光復後，經國民政府接收，並歸屏東縣琉球
27 鄉所有，自屬民法第759條所定非因法律行為於登記前已取
28 得物權之情形，原告自蔡清平等入受讓取得系爭土地，復非
29 民法第759條之1第2項所定善意第三人，無從因信賴不動產
30 登記而取得系爭土地所有權。原告既非系爭土地之所有權
31 人，則其等依民法第767條第1項規定，請求伊拆除系爭地上

01 物並返還土地，於法洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)
02 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告
03 願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、查系爭土地原登記為蔡清平等人所共有，於111年8月2日以
05 「買賣」為原因，將所有權移轉登記予原告，原告李永隆、
06 萬美玲之應有部分各為109626分之49798，原告李尚歲、李
07 怡萱之應有部分各為109626分之5015。又系爭土地如附圖所
08 示編號B部分面積302.64平方公尺、編號F部分面積17.19平
09 方公尺及編號G部分面積3.69平方公尺上，有屏東縣琉球鄉
10 所有，由被告管理之系爭地上物，為兩造所不爭執，並有土
11 地登記謄本、土地異動索引及現場照片等件附卷可稽（見本
12 院卷第17、33、107至147、370至385頁），復經本院會同屏
13 東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及
14 土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第173至175及第191
15 頁），堪信為實在。

16 四、得心證之理由：

17 (一)被告以系爭土地於日治時期經贈與日本政府，並經接收而由
18 屏東縣琉球鄉取得為由，抗辯原告非系爭土地之所有權人，
19 有無理由？

20 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民
21 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀立法
22 意旨乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利
23 人外，得對其他任何人主張之；該直接前手之真正權利人以
24 外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其
25 登記之推定力（最高法院111年度台上字第1617號判決意旨
26 參照）。查系爭土地於111年8月2日以買賣為原因辦畢所有
27 權移轉登記，現以原告為登記名義人，有土地登記謄本在卷
28 可憑，則依前開說明，即可推定原告為系爭土地適法之所有
29 權人。

30 2.被告雖以前詞置辯，惟查：

31 (1)本件不受甲、乙訴訟判決之拘束：

01 ①按民法第821條共有人中一人為全體利益起訴，係基於自己
02 之權利，要與民事訴訟法第401條第2項所指為「他人」而為
03 原告有別，難認該他人亦應受其不利益之確定判決所拘束；
04 基於「既判力相對性」之原則，原則上僅在訴訟當事人間發
05 生作用，而不能使未實際參與訴訟程序之第三人受到拘束，
06 以免剝奪該第三人實質上受裁判之權利，及影響其實體上之
07 利益，避免其因未及參與訴訟程序及享有程序主體權之保障
08 致權益遭受損害（最高法院88年度台上字第2102號及101年
09 度台上字第822號判決意旨參照）。

10 ②被告雖抗辯原告前手中之蔡清平於95年間，曾為共有人全體
11 之利益，起訴請求被告拆除地上物並返還土地，經本院以乙
12 訴訟判決駁回其訴，本件原告為蔡清平之繼受人，應為該判
13 決效力所及云云。查蔡清平前係基於自己之權利，於95年間
14 對被告起訴請求拆屋還地，然系爭土地之其他共有人於訴訟
15 繫屬中未受訴訟告知，無從實際參與訴訟而就系爭土地之所
16 有物返還請求權為有利於己之攻防，揆諸前揭判決要旨，為
17 免剝奪其等程序及實體利益之保障，應認蔡清平所受乙訴訟
18 敗訴之判決，其判決效力對系爭土地之其他共有人不生效力
19 （即無既判力可言），對原告即系爭土地共有人之繼受人，
20 亦不生效力。準此，原告非乙訴訟判決效力（即既判力）所
21 及，原告提起本件訴訟即未違反一事不再理原則，且本件訴
22 訟就原告主張之事實認定，當不受乙訴訟判決之拘束。

23 ③被告復抗辯其於67年間，對系爭土地當時之共有人起訴，請
24 求塗銷所有權登記，雖受敗訴判決，然該判決在其理由中，
25 肯認系爭土地已於日治時期贈與日本政府，後由屏東縣鄉公
26 所接收而取得其所有權云云。然甲訴訟爭執點為被告（該訴
27 訟之原告）請求系爭土地共有人塗銷所有權登記有無理由，
28 與本件爭點為系爭土地共有人行使妨害除去及所有物返還請
29 求權有無理由不同，且甲訴訟一、二審判決，係以被告（該
30 訴訟之原告）塗銷所有權登記請求權已罹於時效而消滅為
31 由，為被告敗訴之判決，被告上訴第三審，最高法院則以臺

01 灣光復後之總登記，係依原登記簿記載之內容而來，被告至
02 多僅得向系爭土地之共有人請求為所有權移轉登記，不得提
03 起塗銷登記之訴為由，而判決駁回被告所為第三審上訴，有
04 該訴訟歷審判決在卷可考（見本院95年度訴字第549卷第17
05 至25頁）。則系爭土地是否已於日治時期贈與日本政府，並
06 因接收而由屏東縣琉球鄉取得所有權之事實，難謂業經該訴
07 訟判決為實質認定。

08 (2)系爭土地未於日治時期經當時全體共有人贈與日本政府：

09 ①按臺灣於日治時期自西元1922年（即大正11年、民國11年）
10 1月1日施行法律第三號，進入以勅令立法為原則，此時期改
11 以日本當時有效民法為原則，台灣地方習慣為例外，迄至台
12 灣光復日止。是臺灣在日治時期關於不動產物權變動所適用
13 之法律，大致可分為3個階段，其中自西元1923年1月1日起
14 至西元1945年10月24日臺灣光復時止，因日本民法（第四、
15 五編除外）及不動產登記法等附屬法律全面施行於臺灣，不
16 動產物權之變動遂均採意思主義。復按物權之設定及移轉僅
17 依當事人之意思表示而發生效力；有關不動產物權之得喪變
18 更，非經依登記法所定之登記，不得對抗第三人，日治時期
19 日本民法第176、177條定有明文，是當時日本民法關於物權
20 行為係採取意思主義，僅不動產物權之變動，非經登記，不
21 得對抗第三人（參見台灣民事習慣調查報告第326至327、41
22 0頁）。

23 ②被告雖抗辯系爭土地於日治時期大正13年（即民國13年）
24 間，經當時之全體共有人將系爭土地贈與日本政府云云。惟
25 日治時期之不動產變動所採意思主義，就共有土地之處分，
26 仍應得土地共有人全體同意，始生效力。被告雖為上開抗
27 辯，惟未提出任何證據以實其說，則系爭土地於大正13年
28 間，是否已經當時土地共有人全體為贈與之意思表示，已非
29 無疑。又昭和4年（即民國18年）間，系爭土地當時部分共
30 有人書立請書（即切結書），其內容略以：琉球庄壹之貳號
31 原野地面積捌厘壹毛玖系（即系爭土地）從前捐贈給本庄役

01 場作為建築基地已提出捐贈同意書，在產權移轉登記時因共
02 有人間感情問題致拖延迄今實感遺憾。此次鄙人等願負隨時
03 檢齊所需印鑑履行有關產權移轉登記一切之義務等語，有該
04 請書及中文譯本附卷可佐（見本院95年度訴字第549卷第11
05 至14頁），倘系爭土地於大正13年（即民國13年）間即經共
06 有人全體同意贈與日本政府，縱未辦理不動產移轉登記，亦
07 不影響日本政府受贈取得系爭土地之效力，蔡同等共有人何
08 以書立請書再次向日本政府表明同意贈與之意，是至多僅得
09 認於大正13年間，系爭土地曾獲部分共有人同意贈與日本政
10 府，惟並未得全體共有人同意，尚不因該「贈與」而不動產
11 物權變動之效力。

12 ③又系爭土地於大正15年（即民國15年間）之土地共有人，登
13 記為蔡質、蔡換、蔡同、蔡前、蔡英、蔡和尚、蔡本、蔡當
14 法共有，同年蔡質持分（即應有部分）讓與並登記予蔡萬金
15 及蔡萬利，蔡英持分則讓予並登記予蔡在及蔡當法，是昭和
16 4年間書立請書時，系爭土地之共有人應為蔡萬金、蔡萬
17 利、蔡換、蔡同、蔡前、蔡在、蔡和尚、蔡本、蔡當法等9
18 人，有系爭土地日據時期登記資料在卷可參（見本院95年度
19 訴字第549卷第144至145頁）。而當時書立請書之人僅有蔡
20 同、蔡前、蔡本、蔡當法及其法定代理人、蔡萬金、蔡萬利
21 之法定代理人等7人，非由全體共有人書立，亦不足作為昭
22 和4年間，系爭土地共有人全體一致為贈與意思表示之憑
23 據，難認日本政府於日治時代業經受贈取得系爭土地之所有
24 權。

25 (3)屏東縣琉球鄉未因國民政府接收而取得系爭土地所有權：

26 ①按臺灣光復後，政府機關代表國家接收日產房屋所取得之物
27 權，與依法律行為而取得者有別，自無民法第758條之適
28 用。政府機關代表國庫接收敵偽不動產，係基於國家之權力
29 關係而為接收，並非依法律行為而取得不動產所有權，依民
30 法第758條之反面解釋，無須登記已能發生取得所有權之效
31 力（最高法院40年度台上字第1242、1912號判決意旨參

01 照)。是中日戰爭結束，「政府機關」得因代表國家（國
02 庫）接收敵偽或日本人之不動產而取得不動產之所有權，惟
03 仍僅止於足為國家代表之「政府機關」得代表國家接收公有
04 不動產。

05 ②查系爭土地未於日治時期，經當時全體共有人贈與日本政
06 府，前述所述。且系爭土地於臺灣光復前為臺人蔡闖、蔡
07 換、蔡同、蔡在、蔡萬利、蔡本及蔡和尚等人所有，有日據
08 時期土地登記資料及光復初期土地登記簿在卷可稽（見本院
09 95年度訴字第549卷第131至147頁），是系爭土地既非日本
10 人之不動產，自非政府機關得以公權力「接收」之日人在臺
11 資產，亦無從因國家之權力關係，原始取得系爭土地之所有
12 權

13 3.綜上，系爭土地既未於日治時期經當時全體共有人贈與日本
14 政府，屏東縣琉球鄉復未因臺灣光復而接收取得系爭土地之
15 所有權，尚無從推翻民法第759條之1第1項之推定力，原告
16 既登記為系爭土地之所有權人，自得依法行使其本於土地所
17 有權之一切權利。

18 (二)原告請求被告拆除系爭地上物，並返還土地，有無理由？

19 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
21 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又房屋之
22 拆除為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登
23 記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法
24 院85年台上字第3077號判決意旨參照）。

25 2.本件原告為系爭土地之所有權人，已如前述，系爭地上物占
26 用系爭土地如附圖所示編號B、F及G部分土地，被告對屏東縣
27 琉球鄉就系爭地上物有事實上處分權一節，並不爭執，且被
28 告未能舉證證明系爭地上物占用系爭土地有何合法權源，則
29 原告依民法第767條第1項前段規定，本於所有權人之地位，
30 請求被告拆除系爭地上物，並返還土地，於法自屬有據。

31 五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項規定，請求被告將

01 系爭土地如附圖所示編號B部分面積302.64平方公尺、編號F
02 部分面積17.19平方公尺及編號G部分面積3.69平方公尺上之
03 地上物拆除，並將土地返還原告，為有理由，應予准許。兩
04 造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均
05 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

06 六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
07 第2項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
09 民事第二庭 審判長法官 涂春生
10 法官 薛全晉
11 法官 彭聖芳

12 正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
14 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 10 月 7 日
18 書記官 潘豐益