

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第184號

原告 黃玉雲
訴訟代理人 林奕辰律師
被告 李秀子
訴訟代理人 李志豪
李志忠

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國114年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○○地號土地上如附圖A所示面積二十五點八五平方公尺之建物拆除，並將該地號土地及同區段一五三一之一地號土地返還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰參拾肆萬玖仟伍佰參拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒佰零肆萬捌仟陸佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起視為同意撤回，民事訴訟法第256條、第262條分別定有明文。原告起訴時依民法第767條第1項規定，聲明請求被告應將坐落新北市○○區○○段0000○000000地號土地（重測前為臺北縣○○鎮○○○段○○○○段0000地號土地，下分別稱1531地號土地、1531-1地號土地，合稱系爭土地）上之房舍拆除騰空，並返還系爭土地予原告，不得再有妨害原告所

有權之行為（見本院卷第12頁）。嗣變更聲明為被告應將1531地號土地上如附圖A所示面積25.85平方公尺之建物（下稱系爭建物）拆除騰空，並將系爭土地返還原告（見本院卷第201頁），及撤回關於被告不得再有妨害原告所有權行為之請求（見本院卷第207頁），核其變更系爭建物坐落位置與特定該建物面積，係依新北市淡水地政事務所測量結果所為事實上之更正，非訴之變更或追加；其於言詞辯論期日以言詞撤回上開請求，被告到場未為同意與否之表示（見本院卷第207至210頁），依前開規定，視為同意撤回，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為伊配偶即訴外人林嬰於民國76年間向訴外人黃吉義購買，於同年7月31日完成所有權移轉登記。林嬰於106年間死亡，伊於108年1月22日因繼承取得系爭土地所有權，惟被告無權占有系爭土地，且在1531地號土地上興建系爭建物，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物及返還系爭土地，並聲明：（一）被告應將系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：訴外人黃永泉於44年11月29日就登記在訴外人黃樹林名下之系爭土地，與訴外人李陳虎、康張柳（下稱李陳虎等2人）簽訂買賣本約，而以新臺幣（下同）3,500元之價格出售予李陳虎等2人，並由訴外人即黃永泉之子黃吉義代理黃永泉收訖價金，黃永泉於同年12月23日將系爭土地交予李陳虎等2人使用，李陳虎等2人嗣將系爭土地交予伊使用，伊因此興建系爭建物，非無權占有系爭土地。又黃永泉於65年5月19日因繼承取得系爭土地所有權後，於73年9月20日將系爭土地贈與黃吉義，系爭土地於74年間因故遭查封登記，於76年5月22日經解封後，黃吉義即於同年6月間出售由伊占有而無法點交之系爭土地予林嬰，林嬰其後未對伊主張權利，黃吉義與林嬰間之買賣契約係為逃避債務所為之假買賣，其等所為債權、物權行為均無效，原告無法自林嬰繼承

01 系爭土地所有權，無從對伊主張民法第767條第1項之權利，
02 並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張其為林嬰配偶，系爭土地於76年間為黃吉義所有，
06 於同年7月31日以買賣為原因登記在林嬰名下，林嬰於106年
07 間死亡，其於108年1月22日因繼承取得系爭土地所有權，系
08 爭土地現由被告占有及興建系爭建物等情，業據提出土地登
09 記簿、土地登記第一類謄本（見本院卷第18至26頁）、系爭
10 土地、建物現場照片為證（見本院卷第28至32、162至168
11 頁），並經本院會同新北市淡水地政事務所測量人員到場履
12 勘、測量屬實，有本院勘驗筆錄及新北市淡水地政事務所函
13 文暨所附如附圖之複丈成果圖可佐（本院卷第147至156、16
14 9至171頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

15 (二)原告得行使系爭土地所有權權能：

16 按不動產物權以登記為公示方法，凡經登記者，推定登記名
17 義人適法有此權利，此謂登記之權利推定效力。所謂權利推
18 定效力，除與一般事實推定相同，須提出反證始得為相反之
19 主張外，為貫徹登記之效力，並應依法定程序塗銷登記，始
20 得推翻。且基於權利推定效力，登記名義人僅不得援以對抗
21 真正權利人，對其他任何人均得主張之。又我國民法就不動
22 產物權採登記要件主義，除法律另有規定外，不動產物權之
23 有無，全依土地或建物登記簿登載之狀態為準。而依土地法
24 所為之登記，縱使有登記無效、得撤銷之原因或錯誤之情
25 形，在真正權利人依法訴請塗銷是項登記，回復其本人之權
26 利，或地政機關更正登記之前，仍不失其效力（最高法院96
27 年度台上字第1125號判決參照）。次按土地法第43條所謂登
28 記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人
29 而設，故登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權
30 利前，真正權利人對於登記名義人仍得主張之。此所謂真正
31 權利人對於登記名義人得主張之權利，係指與其主張取得權

01 利（所有權）有關之事項而言，若於其取得權利無關之事
02 項，雖關係登記名義人之登記是否涉及無效或得撤銷之原
03 因，仍不得據以提出爭執（最高法院97年度台上字第217號
04 判決參照）。查系爭土地於108年1月22日經登記原告為所有
05 權人，有土地登記第一類謄本可稽（見本院卷第24至26頁），
06 應推定原告就系爭土地有所有權，而依被告所辯黃吉義與林
07 嬰就系爭土地為假買賣，所為債權、物權行為因通謀虛偽意
08 思表示而無效，原告無法自林嬰繼承系爭土地所有權云云，
09 顯非主張其為系爭土地真正所有權人，依上開說明，於系爭
10 土地所有權登記未塗銷前，原告自得行使所有權權能，被告
11 否認原告就系爭土地有所有權，並不足取。

12 (三)原告得請求被告拆除系爭建物及返還系爭土地：

- 13 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。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
15 有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
16 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
17 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
18 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
19 法院85年度台上字第1120號判決參照）。本件被告對原告為
20 系爭土地登記所有權人之事實無爭執，僅以李陳虎等2人因
21 與黃永泉間就系爭土地成立買賣關係而有權占有該等土地，
22 李陳虎等2人將系爭土地交予其使用，其亦係有權占有為
23 辯，依前揭規定及說明，應由被告就其有占有正當權源之事
24 實負舉證之責。
- 25 2.被告雖以上開情詞辯稱其係有權占有，惟買賣契約僅有債之
26 效力，不得以之對抗契約以外之第三人。因此在二重買賣之
27 場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與在後之買受
28 人，在前之買受人縱已占有不動產，在後之買受人自得基於
29 所有權請求在前之買受人返還所有物，在前之買受人即不得
30 以其與出賣人間之買賣關係，對抗在後之買受人（最高法院8
31 3年度台上字第3243號判決參照）。姑不論被告所辯黃永泉

與李陳虎等2人簽訂買賣本約是否屬實，僅依被告所稱黃永泉與李陳虎2人簽訂系爭土地買賣本約後，將系爭土地贈與黃吉義，黃吉義再將系爭土地出售予林嬰，並完成所有權移轉登記等歷程觀之，可知黃永泉與李陳虎等2人間就系爭土地交易僅存在具債之效力之買賣契約，而黃永泉將系爭土地贈與黃吉義後，黃吉義既已將系爭土地出售予林嬰，並完成所有權移轉登記，依上開說明，李陳虎等2人及接續李陳虎等2人占有系爭土地之被告，均不得以買賣契約對抗契約以外之林嬰及其繼承人即原告，原告自得基於所有權請求被告返還系爭土地。

3.被告另以系爭土地非位在生活機能完善處，且持續由李陳虎等2人或其占有，該等土地於74年2月12日遭查封登記，76年5月22日解封，黃吉義旋於76年6月22日將之出售予林嬰，林嬰取得系爭土地所有權後，未對李陳虎等2人或其主張權利，且迄未提出相關買賣契約資料等語，辯稱黃吉義與林嬰就系爭土地係成立假買賣，其等之債權、物權行為係通謀虛偽意思表示而無效云云(見本院卷第57至58、115至116、190頁)，並引用土地登記簿、本院77年度易字第382號刑事判決、76年度全伍字第659號民事裁定為證(見本院卷第22、63至64頁)為證，原告則否認之。查：

(1)觀諸上開土地登記簿所載，僅足證明系爭土地於74年2月12日經查封登記，及76年5月22日經塗銷查封登記；本院刑事判決、民事裁定，僅足證明黃吉義因毀損坐落在系爭土地上之建物遭本院判處有期徒刑，及本院對黃吉義為不得就坐落在系爭土地上之竹木及房舍為剷除及拆除行為之假處分，均難據為黃吉義與林嬰就系爭土地行假買賣之有利被告認定。

(2)林嬰取得系爭土地所有權後，於77年9月2日寄發存證信函予康張柳，表明：「…我於(76)年間購買…土地點交時，該地上僅殘留一堆毀倒…寮舍廢墟，並無任何建物，經拍照存留。最近(77)年八月中旬，發現該廢址被人偷蓋房屋，探查後始知悉係台端所蓋，『台端與黃吉義間有否糾紛是你與他

之事』，該地所有權我已(76)7.31登記合法取得…請接信後15日內自動拆除…。」等語(見本院卷第103至105、213至215頁)，顯係以所有權人之地位，對康張柳行使排除妨害之所有權權能。參酌黃吉義於76年7月31日將系爭土地移轉登記予林嬰後，未有黃吉義以假買賣為由請求林嬰返還系爭土地之證據，及原告因黃吉義與林嬰於76年間成立之買賣契約，距今年代久遠而無法提出，難認違常等情，洵難僅以被告所辯上情，逕為黃吉義與林嬰就系爭土地之買賣係通謀虛偽意思表示，其等所為債權、物權行為均屬無效之認定，被告所辯，委無足取。

4.從而，原告為系爭土地所有權人，被告占有系爭土地，並在其上興建系爭建物，卻未證明有占有之正當權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物及返還系爭土地，於法有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除如附圖A所示之系爭建物，並將系爭土地返還原告，均有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後於判決結果無影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第一庭 法 官 林昌義

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
書記官 周苡彤