

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第396號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

上訴人 李○雄  
訴訟代理人 李亞璇律師(法扶律師)  
上訴人 林○蓮  
0000000000000000  
訴訟代理人 桑子珍  
上訴人 歐○龍  
0000000000000000  
歐○騫  
上 二 人  
訴訟代理人 陳嘉文律師  
視同上訴人 歐○花  
歐○好  
0000000000000000  
歐○萱  
歐○吉  
歐○潔  
歐○江  
0000000000000000  
歐○娟  
歐○賢  
歐○  
歐○教  
賴○來  
賴○昇  
賴○傑  
賴○惠  
歐○  
江○嫻  
陳○琴

01 上列當事人間拆屋還地事件，兩造對於中華民國113年6月19日臺  
02 灣臺中地方法院112年度訴字第2337號第一審判決各自提起上  
03 訴，本院於114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

- 05 一、兩造上訴均駁回。  
06 二、第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟  
10 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；  
11 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1  
12 款定有明○。上訴人乙○○主張：伊為臺中市○○區○○段  
13 000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分為1/14  
14 4。系爭土地前遭訴外人○○○無權占有起造三合院（門牌  
15 號碼為臺中市○○區○○路000號，下稱系爭建物），系爭  
16 建物包括：坐落原判決附圖（下稱附圖）所示圖塊B土地上  
17 之建物（已辦第一次登記，面積37.1平方公尺，下稱B建  
18 物）、坐落圖塊A土地上之建物（未辦保存登記，面積202.71  
19 平方公尺，下稱A建物）、坐落圖塊C土地上之建物（未辦保存  
20 登記，面積25.51平方公尺，下稱C建物）。嗣B建物由上訴人  
21 丁○○拍賣取得所有權；A建物由上訴人己○○、庚○○  
22 （下稱己○○等2人）與子○○、歐○○、壬○○、巳○  
23 ○、癸○○、午○○、卯○○、寅○○、辰○、丑○○、戌  
24 ○○、未○○、申○○、酉○○、辛○（下稱子○○等15人）  
25 繼承取得事實上處分權；C建物由己○○等2人、子○○等15  
26 人與甲○○、戊○○（下稱甲○○等2人）繼承取得事實上處  
27 分權。因系爭建物無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1  
28 項前段、中段、第821條，各請求丁○○拆除B建物，己○○  
29 等2人、子○○等15人拆除A建物，己○○等2人、子○○等1  
30 5人、甲○○等2人拆除C建物，並均將占用土地騰空返還乙  
31 ○○及其他全體共有人。因本件關於請求拆除C建物部分之

01 訴訟標的實體給付內容不可分，法院判決結果對於C建物之  
02 全體事實上處分權人必須合一確定，又己○○等2人提起第  
03 二審上訴屬有利益於共同訴訟人之行為，故依民事訴訟法第  
04 56條第1項第1款規定，其效力及於未上訴之同造當事人子○  
05 ○等15人、甲○○等2人，爰併列其等為視同上訴人。

06 二、卯○○以外之其餘視同上訴人，均經合法通知未於最後言詞  
07 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰  
08 依乙○○之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 09 貳、實體方面

10 一、乙○○主張：系爭土地原為被繼承人即乙○○高祖母○○○  
11 與其他共有人所共有，○○○應有部分為1/24，○○○死亡  
12 後，經再轉繼承人即其孫子女丙○○、○○○、李素癸各繼  
13 承取得應有部分1/72，○○○死亡後，由其子女乙○○、李  
14 秋香各繼承取得應有部分1/144。緣訴外人○○○於系爭土  
15 地上興建系爭建物，○○○於72年1月20日死亡後，系爭建  
16 物中之B建物由丁○○拍賣取得所有權，A建物由己○○等2  
17 人與子○○等15人繼承取得事實上處分權，C建物由己○○  
18 等2人、子○○等15人與甲○○等2人繼承取得事實上處分  
19 權。己○○等2人雖主張○○○之子歐○生、歐○川業於52  
20 年2月10日，與乙○○之父○○○等簽立杜賣契約（下稱系  
21 爭契約）買受系爭土地，惟○○○未曾簽立系爭契約，其上  
22 ○○○之簽名並非真○，○○○亦未授權他人用印，○○○  
23 與乙○○自不受系爭契約拘束。另系爭建物為○○○起建，  
24 而○○○並非系爭契約之當事人，基於債權相對性，○○○  
25 即非有權占有系爭土地，故其繼承人亦非有權占有系爭土  
26 地。再者，系爭建物長期未有人居住，荒廢已久，屋況已無  
27 法供人居住使用，乙○○請求拆屋還地乃○當行使權利，非  
28 以損害他人為主要目的，自無權利濫用或權利失效可言。因  
29 系爭建物無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、  
30 中段、第821條，各請求丁○○拆除B建物，己○○等2人、  
31 子○○等15人拆除A建物，己○○等2人、子○○等15人、甲

01 ○○等2人拆除C建物，並均將占用土地騰空返還乙○○及其  
02 他全體共有人。

03 二、己○○等2人、卯○○則以：緣訴外人○○○偕其子○○  
04 ○、丙○○、李○燦於52年2月10日，與○○○之子歐○生  
05 (即己○○之父)、歐○川(即庚○○之父)簽立系爭契約  
06 (丙○○、李○燦當時未成年而由○○○法定代理)，將系  
07 爭土地之一部分即「建地4厘9系」【依日據時期之習慣延  
08 續，為十○位，分別為甲、分、厘、毫(或毛)、絲(或  
09 系、系)，其中1甲約等於2,934坪，經換算4厘9系為0.0409  
10 甲約等於120坪(0.0409\*2934=120.0006)即396.696平方公  
11 尺(120\*3.3058=396.696)，下稱系爭建地】及地上物(含  
12 草厝半間、樹木、風圍)出賣予歐○生、歐○川，約明出賣  
13 人於辦理繼承完畢後即無條件移轉系爭建地所有權登記與買  
14 方，賣方並收訖價金蓬萊穀4200臺斤，但賣方及其繼承人迄  
15 未辦理系爭建地移轉登記。歐○生、歐○川買受系爭建地  
16 後，於上興建A建物、C建物即有○當權源，並非無權占有系  
17 爭土地。另乙○○既長期不行使權利，默許容認伊家族居住  
18 於A建物、C建物，即係同意伊等繼續使用系爭土地，足以引  
19 起伊等之○當○任，是其拆屋還地之請求，係權利濫用、違  
20 反誠○原則，其權利應已失效而不得行使。

21 三、丁○○則以：伊經法院拍賣合法取得B建物之所有權，當年  
22 系爭契約之當事人丙○○在現場觀看點交過程，並未有任何  
23 異議，且B建物業經登記為伊所有，所有權登記即有絕對效  
24 力，乙○○自不得請求伊拆屋還地。

25 四、原審判命丁○○拆除B建物，己○○等2人、子○○等15人、  
26 甲○○等2人拆除C建物，並均將占用土地騰空返還乙○○及  
27 其他全體共有人，另將乙○○其餘之訴駁回。乙○○就其敗  
28 訴部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決關於駁回乙○○後  
29 開第二項部分廢棄。(二)己○○等2人、子○○等15人應拆除A  
30 建物，並將占用土地騰空返還乙○○及其他全體共有人。丁  
31 ○○不服，提起上訴，聲明：(一)原判決主文第一項部分廢

01 棄。(二)上廢棄部分，乙○○在第一審之訴駁回。己○○等2  
02 人就其敗訴部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決主文第二  
03 項部分廢棄。(二)上廢棄部分，乙○○在第一審之訴及假執行  
04 之聲請均駁回。兩造均答辯聲明：求為判決駁回對造之上  
05 訴。

06 五、得心證之理由：

07 (一)乙○○主張自其父○○○繼承取得系爭土地應有部分1/144  
08 (繼承日期為99年3月5日，登記日期為102年12月6日)，業據  
09 提出土地登記第一類謄本為證(原審卷一第21頁)，堪認屬  
10 實。至於乙○○主張系爭建物為訴外人○○○興建，則為己  
11 ○○等2人、卯○○否認，並辯稱應係○○○之子歐○生、  
12 歐○川所興建。經查，系爭建物之主要部分即A建物、B建物  
13 之稅籍資料已載明共有人為歐○生、歐○川，持分各1/2，  
14 此有房屋稅籍登記表、房屋平面圖等可憑(原審卷一第43至5  
15 1頁)，至於C建物之房屋稅籍紀錄表雖登載所有人為○○  
16 ○，然乙○○聲請傳訊之證人即其叔父丙○○已證稱：A建  
17 物、B建物為同一座三合院，是歐○生與歐○川兩兄弟的，  
18 ○身前方的C建物は兩兄弟建給他們母親居住的等語明確  
19 (本院卷第250頁)，復依上開房屋稅籍紀錄表，A建物、B  
20 建物完成日期為61年4月(原審卷一第51頁)，C建物完成日  
21 期則為63年12月(原審卷一第53頁)，可見歐○生、歐○川  
22 係於興建A建物、B建物完成後，另行加建C建物供其母居  
23 住，故系爭建物應為歐○生、歐○川所興建而原始取得所有  
24 權。之後B建物經法院拍賣，由丁○○於98年6月26日得標買  
25 受取得所有權，嗣並辦畢第一次建物所有權登記，此有B建  
26 物之第一次登記相關資料、原法院不動產權利移轉證書(本  
27 院卷第193至212頁)、建物登記第一類謄本(原審卷一第33  
28 頁)為證；未辦保存登記之A建物由己○○等2人與子○○等1  
29 5人共同繼承取得事實上處分權；未辦保存登記之C建物則由  
30 己○○等2人、子○○等15人與甲○○等2人共同繼承取得事  
31 實上處分權，此有房屋稅籍資料、戶籍資料、拋棄繼承公告

01 查詢、繼承系統表等件為證(原審卷一第45、57至75、83至1  
02 01、第119至183頁)。另系爭建物占用系爭土地如附圖所示  
03 圖塊A、B、C部分，業經原審會同地政事務所人員至現場履  
04 勘測量並製有現場勘驗筆錄(原審卷一第327至329頁)及附圖  
05 可憑，此部分事實，亦堪認定。

06 (二)關於A建物坐落系爭土地部分，己○○等2人及子○○等15人  
07 係有權占有：

08 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。  
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
10 者，得請求防止之，各共有人對於第三人，得就共有物之全  
11 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有  
12 人全體之利益為之，民法第767條第1項及第821條定有明  
13 文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原  
14 告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為  
15 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應  
16 就其取得占有，係有○當權源之事實證明之。如不能證明，  
17 則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上第1552號  
18 判決意旨參照)。次按當事人主張有利於己之事實者，就其  
19 事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平  
20 者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。倘因年代久  
21 遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，涉有舉證困難之問  
22 題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第277條但書規  
23 定，主張以證明度減低之方式，減輕其舉證責任。苟當事人  
24 之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其  
25 與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明。又法院認定  
26 事實應依憑證據，該證據固不以直接證據為限，於不違背經  
27 驗法則、論理法則下，亦得以間接證據推論待證事實(最高  
28 法院109年度台上字第607號判決意旨參照)。

29 2.己○○等2人、卯○○主張歐○生、歐○川前於52年間向乙  
30 ○○之父○○○買受系爭建地，嗣於其上興建A建物，即有  
31 占有系爭土地之○當權源，並提出系爭契約原本供原審當庭

01 勘驗，及影本併原本之翻拍照片為證(原審卷一第201至205  
02 頁、卷二第24、91至97頁)。乙○○則辯稱○○○未曾簽立  
03 系爭契約，其上○○○之簽名並非真○，○○○亦未授權他  
04 人用印，自不受系爭契約拘束云云。查系爭契約立約日期為  
05 52年2月10日，約定由○○○及其子○○○、丙○○、李○  
06 燦，將繼承自○○○之系爭土地一部分即系爭建地(面積4厘  
07 9系，即約120坪)及地上物(含草厝半間、樹木、風圍)，  
08 出賣予歐○生、歐○川各取得1/2，且約明出賣人於辦理繼  
09 承完畢後即無條件移轉系爭建地所有權登記與買方，賣方當  
10 日並親自收訖價金蓬萊穀4200臺斤。又證人丙○○證稱：伊  
11 自幼迄今均居住在臺中市○○區○○路000號(下稱000○)，  
12 沒有搬家過。系爭契約當初是歐○生來找伊母親，伊母親叫  
13 伊一起過去仲介鄭允吉那邊，鄭允吉再草擬系爭契約，契約  
14 上的字都是鄭允吉寫的，所有的印章都是歐○生刻的及從口  
15 袋拿出來蓋的，伊與伊母親都不識字，伊母親叫伊蓋指印，  
16 伊就蓋了，當時伊還年輕，不知道蓋的是什麼東西。歐○生  
17 從口袋拿出這些印章時，伊及伊母親並沒有表示反對。○○  
18 ○當時在基隆當兵，並不知道簽立系爭契約的事，伊母親說  
19 等他當兵回來，再叫歐○生跟他說這件事，但後來歐○生並  
20 沒有跟他說這件事。○○○沒有回來老家，他都待在基隆。  
21 伊母親不曾到基隆找過○○○，伊則曾經到基隆找過○○  
22 ○，但不曾講過簽立系爭契約的事情等語(本院卷第249至2  
23 54頁)。又丙○○所住000○位在系爭建物隔壁，此經乙○  
24 ○陳明(本院卷第329頁)。按○○○為00年0月00日生，丙○  
25 ○為00年0月00日生(見原審卷一第259頁戶籍資料)，則丙○  
26 ○於52年2月10日簽立系爭契約時已約19歲，雖自稱其與母  
27 親○○○均不識字，惟依法驗法則，渠等母子仍應具有維護  
28 家產權益之基本常識與警覺性，自無可能任人擺布、莫名由  
29 歐○生攜至仲介處簽立賣斷家產之系爭契約，況系爭契約已  
30 載明賣方已收訖價金蓬萊穀4200臺斤，顯然雙方已達成買賣  
31 系爭建地之合意，賣方並已取得對價，故嗣對買方在其住處

01 隔壁興建三合院即A建物、B建物之舉，長期未有異議。

02 3.按簽名之代行，係指經本人授權，直接以本人名義簽名，而  
03 未表明為代理人及代理之意旨而言，第三人經本人授權代為  
04 簽名，其效力自及於本人(最高法院107年度台上字第408號  
05 判決意旨參照)。又有使用文字之必要者，得不由本人自  
06 寫，但必須親自簽名；如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名  
07 生同等之效力，此觀民法第3條規定即明。查系爭契約賣方  
08 ○○○、○○○名下均有用印，丙○○雖證稱該等印章為歐  
09 ○生所刻用，惟其亦證稱當時伊母親有叫伊蓋指印，且歐○  
10 生從口袋拿出印章時，伊及伊母親並沒有表示反對等情，則  
11 基於母子、手足至親密切○賴與利害相同之立場，○○○若  
12 未曾授權○○○代理簽立系爭契約事宜，○○○與丙○○豈  
13 有可能坐視外人擅自盜刻並蓋用○○○之印章於系爭契約，  
14 而不即時表示反對或追究其偽造文書刑責？且依我國習俗人  
15 情，在外遊子難○會因年節或探親而返鄉，丙○○前開證稱  
16 ○○○未曾返鄉，都待在基隆云云，悖於常理，並不可○。  
17 則○○○若未授權其母出賣系爭建地，其返鄉時看見自己共  
18 有土地遭他人占用建築房屋，豈有未曾表示反對之理？故丙  
19 ○○上開證述○○○不知簽約售地之事部分，應屬迴護至親  
20 之詞，尚非可採，即○○○應有授權○○○代理簽立系爭契  
21 約，而應受契約之拘束。

22 4.退言之，縱認○○○未事先授權其母簽立系爭契約，惟依民  
23 法第170條第1項規定，無代理權人以代理人之名義所為之法  
24 律行為，經本人承認者，即對本人生效。而買賣契約為諾成  
25 及不要式契約，原不以訂立書面契約為必要，則由○○○長  
26 年未曾對於其共有土地遭人占用表示反對之情，亦可推知其  
27 就尊親○○○無權代理出售家族共有土地之行為，已為事後  
28 承認，故系爭契約仍對○○○有效。

29 5.按買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付  
30 價金之契約，民法第345條定有明文。復按買賣係債權行為  
31 及負擔行為，非處分行為，繼承人中之一人或數人未得其他

01 繼承人同意出賣遺產者，其所訂立之買賣契約雖對他繼承人  
02 不生效力，然在締約當事人間，尚非當然無效（最高法院10  
03 2年度台上字第176號判決意旨參照）。是系爭契約雖僅為部  
04 分共有人出賣土地，而對其他共有人無效，然在締約當事人  
05 間，仍應受其拘束。故系爭契約應對締約當事人歐○生、歐  
06 ○川及○○○有效，歐○生、歐○川所有之A建物，即屬基  
07 於買賣契約關係有權占用系爭土地，而已○○等2人與子○  
08 ○等15人、○○○各為歐○生、歐○川及○○○之繼承人，  
09 應概括繼受系爭契約之權利義務，故己○○等2人與子○○  
10 等15人就A建物，係基於買賣關係有權占用系爭土地，乙○  
11 ○自不得請求己○○等2人及子○○等15人拆屋還地。

12 (三)關於B建物坐落系爭土地部分，丁○○係無權占有：

13 承上述，B建物係丁○○經由法院拍賣原始取得，惟其僅取  
14 得建物所有權，並未因拍賣而取得建物所坐落土地之任何權  
15 利。又丁○○並非系爭契約之當事人或其繼承人，自非系爭  
16 契約效力所及，無從依買賣關係占用系爭土地。另丁○○亦  
17 未提出其占有系爭土地之其他○當權源，其徒以建物合法所  
18 有權人為由，主張有權占用系爭土地云云，並無可採。從而  
19 乙○○請求丁○○拆除B建物，並將占用土地騰空返還乙○  
20 ○及其他全體共有人，自屬有據。

21 (四)關於C建物坐落系爭土地部分，己○○等2人、子○○等15人  
22 及甲○○等2人係無權占有：

23 1.按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有  
24 拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以  
25 之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不  
26 得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應  
27 向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實  
28 不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年度台上  
29 字第1430號判決意旨參照）。

30 2.查己○○於113年5月15日原審審理時，就乙○○所求拆除C  
31 建物返還土地部分，陳稱「我記得還有第二次買賣，但並沒

01 有簽約，所以連書面都沒有」(見原審卷二第104頁)，即已  
02 自認C建物所坐落之土地並非系爭契約之買賣標的。嗣己○  
03 ○於本院改辯稱：C建物所坐落之土地亦在系爭契約買賣範  
04 圍內，此部分土地應無所謂二次買賣，而是因為興建時須拆  
05 除乙○○家族之建物牆壁，雙方因而有補償協議云云(本院  
06 卷第299頁)，而欲撤銷前開自認。惟如前述，歐○生、歐  
07 ○川係於A建物、B建物興建完成後，另行加建小型之C建物  
08 供其母居住，且系爭契約就買賣之約120坪土地並未標示其  
09 界址範圍，自難遽認嗣後加建之C建物係坐落在系爭建地  
10 內，己○○復未舉證證明其自認與事實不符，是其未合法撤  
11 銷自認，本院自應以其自認C建物所坐落土地與系爭契約無  
12 關為真實。至於己○○前揭所稱就C建物坐落之土地有第二  
13 次買賣一節，業為對造所否認，己○○復未舉證以實其說，  
14 此部分主張自無可採。

15 3. 歐○生、歐○川既未曾向○○○買受C建物所坐落土地，己  
16 ○○等2人、子○○等15人及甲○○等2人復未提出其等占有  
17 此部分土地之其他○當權源或○賴基礎，從而乙○○請求其  
18 等拆除C建物，並將占用土地騰空返還乙○○及其他全體共  
19 有人，自屬有據，而無違誠○原則或權利失效可言。又如前  
20 述，未辯保存登記之C建物為另行加建之小型建物，完成日  
21 期為63年12月，已極為老舊，己○○等2人坦承C建物現已無  
22 人使用(本院卷第169頁)，證人丙○○亦證稱：C建物已很久  
23 沒人使用了，雜草都長到跟人一樣高等語(本院卷第250  
24 頁)。C建物既屬荒廢已久之老舊建物，則乙○○與其他共有  
25 人因回復C建物坐落土地所得之利益，與己○○等2人、子○  
26 ○等15人及甲○○等2人因拆除C建物所受之損害，兩者相互  
27 比較衡量，顯無前者所得利益極少，而後者及國家社會所受  
28 損失甚大之情形。故乙○○本於所有權之作用，請求返還C  
29 建物坐落土地於共有人全體，並非以損害他人為主要目的，  
30 堪認係權利之○當行使，要無權利濫用可言。

31 六、綜上所述，乙○○依民法第767條第1項前段、中段、第821

01 條規定，請求丁○○拆除B建物，己○○等2人、子○○等15  
02 人、甲○○等2人拆除C建物，並均將占用土地騰空返還乙○  
03 ○及其他全體共有人，為有理由，應予准許。至乙○○請求  
04 己○○等2人、子○○等15人拆除A建物，並將占用土地騰空  
05 返還乙○○及其他全體共有人，則無理由，不應准許。原審  
06 分別為准駁之判決，部分理由雖有不同，結論則無二致，仍  
07 應予以維持。兩造各就其敗訴部分上訴，指摘原判決不利於  
08 己之部分為不當，求予廢棄改判，皆無理由，均應駁回上  
09 訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
11 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐  
12 一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件兩造之上訴均為無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

15 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

16 法官 劉惠娟

17 法官 蔡建興

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 書記官 詹雅婷

21 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日