臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第183號

上　訴　人　周朝坤
訴訟代理人　陳青來律師(法扶律師)
被上訴　人　周進福
　　周進諒
　　周進科
　　周碧玉
　　周碧連
兼上四　人
訴訟代理人　周進財

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國(下同)109年4月22日臺灣雲林地方法院第一審判決（108年度訴字第461號）提起上訴，本院於109年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事　實　及　理　由

一、上訴人主張：雲林縣○○鎮○○○段0○○○○○段00000地號土地(下稱0000地號土地)重測前原為000地號土地(下稱000地號土地)，嗣經臺灣雲林地方法院(下稱雲林地院)104年度重訴字第13號分割共有物（下稱系爭分割共有物）事件將0000地號土地與○○○段0000地號土地（下稱0000地號土地）合併分割，將0000地號土地併入0000地號土地，判決由其與訴外人周朝和、周朝宗等三人(上三人以下合稱上訴人等三人)取得分割後○○○段0000-8地號土地(下稱系爭土地)並保持共有，應有部分各三分之一，被上訴人等未經系爭土地所有人同意，未有合法權源，在系爭土地上建有如原審判決附圖即雲林縣虎尾地政事務所108年10月31日土地複

丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示A建物(下稱系爭A建物)、B建物(下稱系爭B建物，上開二建物以下合稱系爭A、B建物)，而無權占有系爭土地，其屢次請求被上訴人等將系爭A、B建物拆除，均為被上訴人等拒絕；被上訴人等雖提出土地賣渡契約書（下稱賣渡契約書），主張其祖父周金開將重測前000地號土地之應有部分八分之一出賣予被上訴人等之父親周萬典及訴外人陳萬，然陳萬是買受人之一，與周萬典合買系爭土地應有部分八分之一，每人各買應有部分十六分之一，陳萬之繼承人迄未出面就系爭土地對上訴人等三人主張買受土地之情事，可知賣渡契約書於訂約後應有違約、解約之情事，或賣渡契約書係偽造，且賣渡契約書僅記載陳萬與周萬典共支付定金新臺幣(下同)200元，其餘土地價金之支付未見記載，被上訴人等亦無法證明周萬典有支付其餘土地價金；0000地號土地登記面積為2124平方公尺，周萬典僅購買十六分之一即132.75平方公尺，而系爭A、B建物占用面積達176平方公尺，已超過買受之面積；0000地號土地於104年間經法院判決分割後，分割出0000-4地號，面積559.76平方公尺之土地由全體共有人共有供做道路使用，縱周萬典購買土地為真，若計入分擔道路用地，須負擔34.99平方公尺，被上訴人等可使用之範圍將減少34.99平方公尺；依雲林縣稅務局虎尾分局函覆之房屋稅稅籍登記資料，系爭A、B建物係土竹造，面積為45、26.2平方公尺，均與系爭A建物為竹磚造鐵皮屋頂、面積80.95平方公尺，及系爭B建物為二層樓鐵皮屋、面積95.05平方公尺不同，可證被上訴人等確係無權占有；被上訴人所提賣渡契約書簽定之時間為43年3月16日，迄今已超過15年請求權時效，其就此提出時效抗辯，被上訴人等不得再基於繼承關係請求上訴人等三人將系爭土地所有權移轉予被上訴人等，被上訴人等占有系爭土地屬無權占有；依民法第767條第1項規定，其得請求被上訴人等將系爭A、B建物拆除，並將系爭土地返還上訴人等三人，原審為其敗訴之判決，尚有未洽等語。並聲明：1.原判決廢

棄。2.被上訴人等應連帶將系爭土地上如系爭成果圖所示編號A部分、面積80.95平方公尺之竹磚造鐵皮屋頂平房一棟，及編號B部分、面積95.05平方公尺之二層樓鐵皮屋一棟拆除，並將土地返還上訴人及其他共有人。

二、被上訴人辯以：兩造之先祖為訴外人王氏便，王氏便有前夫及後夫，其中前夫為周秀，周秀生周良，周良生周萬典，周萬典生被上訴人等；王氏便之後夫為周江，周江生周金開，周金開生周萬肯，周萬肯生上訴人等三人，伊等與上訴人為堂兄弟，周萬典先前與周金開訂有賣渡契約書，由周金開將重測前000地號，應有部分八分之一之土地出賣予周萬典及陳萬，周金開則保有該土地應有部分八分之一，周金開死亡後，周萬肯及上訴人等三人即離鄉，只有周萬典留守家門，每年應繳稅款均由周萬典繳納，周萬典死亡前將賣渡契約書交給周進財，告知周萬肯有一天回鄉說要把土地移轉登記給周萬典，周萬典不疑有他，把身分證及印章交給周萬肯，結果周萬肯僅將土地所有權移轉登記予上訴人等三人；周萬典與陳萬向周金開購買系爭土地應有部分八分之一，伊家族在系爭土地上居住數十年，伊等繼承之系爭A、B建物占用系爭土地有合法權源，若未付清賣渡契約書之價金，周萬典無法在系爭土地上建屋居住60餘年；本件法律關係為買賣，上訴人主張賣渡契約書之時效已經超過15年與本件無關等語，並聲明：上訴駁回。

三、不爭執事實：

㈠原坐落於○○○段0000、0000地號土地，0000地號重測前之地號為000地號、0000地號重測前之地號為000地號，0000地號土地原是上訴人父親周萬肯所有，應有部分四分之一，經周萬肯於66年12月15日以贈與為原因移轉登記予上訴人等三人，應有部分各十二分之一，合計共四分之一，周萬肯於0000地號土地並無持分。

㈡訴外人蔡弘彬向雲林地院訴請分割共有物，經雲林地院以系爭分割共有物判決合併0000、0000地號土地予以分割，分割

前之土地及建物現況如原審卷第65頁之複丈成果圖，分割方案如原審卷第45頁之複丈成果圖及原審卷第47頁之附表，其中上訴人等三人分得編號I部分，面積463.68平方公尺。另劃分出編號E部分為道路即○○○段0000-4地號土地，面積559.76平方公尺，分歸原共有人按系爭分割共有物判決附表道路持分比例保持共有取得。

㈢系爭分割共有物判決於104年10月20日辦理分割登記，刪除0000地號，分割出0000-1至0000-8地號土地，使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地。上訴人等三人於104年11月2日登記為系爭土地之共有人，總面積為463.68平方公尺，應有部分各三分之一。

㈣系爭土地上有如系爭成果圖(複丈日期108年10月7日)所示編號A、面積80.95平方公尺之竹磚造平房一棟（門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○00號房屋），及編號B、面積95.05平方公尺之鐵皮屋一棟，均為周萬典出資興建之未保存登記建物。

㈤周萬典於97年0月0日死亡，配偶周吳月女已於77年0月0日死亡，繼承人有周進福、周進財、周進諒、周進科、周碧玉、周碧連，均未拋棄繼承，並由繼承人繼承系爭A、B建物之事實上處分權。

㈥雲林縣稅務局於108年12月11日以雲稅虎字第1081212875號函，函覆關於雲林縣○○鎮○○里○○00號房屋之稅籍編號並檢附稅籍證明書，其說明欄第二點敘明：坐落旨揭房屋稅籍編號：

1.00000000000，起課年月：57年1月，初設籍納稅義務人周萬典，負全部納稅義務，97年8月因繼承納稅義務人更正為周進財、周進諒、周進科、周進福，各負四分之一納稅義務迄今。

2.00000000000，起課年月：59年1月，初設籍納稅義務人周萬典，負全部納稅義務迄今。

㈦周金開曾與周萬典、陳萬訂立賣渡契約書，內容如下：土地

坐落○○○段000號七六則：建物敷地貳分貳厘參毛九系。右共有權八分之一賣渡，殘八分之一。

右之敷地，拙者共有之業也，今為●●(文字不清)利用，喜將此敷地甲當以新臺幣壹萬元正，即日受取前定200元，其敷地隨交與貴台前去掌管，永為己業，而訂共有權移轉登記至拙者繼承手續，同時申請過名與貴台之約，其殘款訂金(上訴人主張為訂至)同時湊足，此係兩方喜議，各不得異議之。今須有憑，特立此賣渡書，壹樣貳張，此執存據。

賣渡人：周金開(用印)住○○○○鎮○○里○○鄰○00號

買受人：周萬典、陳萬同鑑住○○○○鎮○○里○○鄰○00號

中華民國43年3月16日。

四、爭執之事項：

上訴人請求被上訴人拆除系爭成果圖上之系爭A、B建物，並返還系爭土地，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠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。民法第767條第1項前段、中段定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。上開但書規定係於89年2月9日修正時增設，立法理由源於民事舉證責任之分配情形繁雜，僅設原則性之概括規定未能解決一切舉證責任之分配問題，為因應傳統型及現代型之訴訟型態，如嚴守本條所定之原則，難免產生不公平之結果，使當事人無從獲得應有之救濟，有違正義原則。是法院於決定是否適用上開但書所定之公平要求時，應視各該具體事件之訴訟類型特性暨求證事實之性質，斟酌當事人間能力之不平等、證據偏在一方、蒐證之困難、因果關係證明之困難及法律本身之不備等因素，以定其舉證責任或是否減輕其證明度。又當事人間紛爭之所生，倘已年代久遠，人物全非，遠年舊物，每

難以查考，涉有舉證困難之問題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第277條但書規定，主張以證明度減低之方式，減輕其舉證責任。苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明（最高法院100年度台上字第2268號判決意旨參照）。

㈡上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地，請求被上訴人拆除系爭A、B建物，將土地返還上訴人及其他共有人，此為被上訴人否認，並辯以：伊等父親周萬典先前與上訴人祖父周金開訂有賣渡契約書，由周金開將重測前之000地號土地應有部分八分之一出賣予周萬典及陳萬，伊家族在系爭土地上居住數十年，伊等繼承之系爭A、B建物占有使用系爭土地有合法之權源等語，查：

1.0000地號土地重測前為000地號土地、0000地號土地重測前為000地號土地，0000地號土地原為上訴人曾祖父周江所有，應有部分四分之一，嗣上訴人父親周萬肯於65年4月3日以繼承為原因登記取得，應有部分四分之一，周萬肯於66年12月15日以贈與為原因移轉登記予上訴人等三人，應有部分各十二分之一，嗣訴外人蔡弘彬向雲林地院訴請分割共有物，經雲林地院以系爭分割共有物判決合併0000、0000地號土地予以分割，分割前之土地及建物現況如原審卷第65頁之複丈成果圖，分割方案如原審卷第45頁之複丈成果圖及原審卷第47頁之附表，其中上訴人等三人分得編號I部分，面積463.68平方公尺，另劃出編號E部分為道路即○○○段0000-4地號土地，面積559.76平方公尺，分歸原共有人按系爭分割共有物判決附表道路持分比例保持共有取得，及系爭分割共有物判決於104年10月20日辦理分割登記，刪除0000地號，分割出0000-1至0000-8地號土地，上訴人等三人於104年11月2日登記為系爭土地共有人，總面積為463.68公尺，應有部分各三分之一等事實，為兩造所不爭執(不爭執事實㈠-㈢)，並有本院向雲林縣○○地○○○○○○○○○段000○

0000地號土地之人工登記簿謄本供參(本院卷第272-299頁)，堪以認定。依上開事實，可見上訴人等三人取得系爭土地，係源於上訴人之曾祖父周江原為000地號土地所有人，嗣上訴人等三人父親周萬肯因繼承取得000地號土地，周萬肯又於66年12月15日以贈與為原因將重測後0000地號土地移轉登記予上訴人等三人，嗣上訴人等三人因系爭分割共有物分配取得系爭土地，則上訴人等三人所取得之系爭土地，係源於重測前000地號土地，應可認定。

2.次查，被上訴人主張上訴人之祖父周金開曾與伊等父親周萬典、訴外人陳萬訂立賣渡契約書，約定周金開將重測前000地號，應有部分八分之一之土地出售予周萬典、訴外人陳萬，賣渡契約書內容如不爭執事實㈦所示等情，此據提出賣渡契約書供參(訴字卷第85頁)，且為兩造不爭執(不爭執事實㈦)，並經原審於108年12月6日當庭勘驗被上訴人等提出之賣渡契約書原本及雲林縣政府60年、61年、62年、64年田賦代金繳納通知單原本，勘驗結果為：「當庭勘驗被告今日提出之『土地賣渡契約書』、『雲林縣政府60年、61年、62年、64年田賦代金繳納通知單』原本，該等文件紙質泛黃、外表皺褶、破損、墨跡淡化、應非近年所製作而為有一定年份之文書，該等文書原本與卷內影本相符，原本發還被告收執。」，有勘驗筆錄供參（訴字卷第138頁），由此，賣渡契約書已存在相當時間，非臨訟所製；上訴人雖主張賣渡契約書係偽造，而若賣渡契約書確係經偽造所得，則除非偽造者預知將來有訴訟，而於相當時日前偽造賣渡契約書以應日後訴訟所需並由被上訴人執以主張有合法占用系爭土地之權源，然此一推斷有悖常理，故賣渡契約書之真實性應可認定，上訴人主張該契約書係偽造，殊不可信。又被上訴人曾繳納重測前000地號土地60年下期、61年下期、62年上期、63年上期、64年第一期之田賦代金，有被上訴人提出田賦代金繳納通知單供參(訴字卷第167-179頁)，其中60-62年、64年繳納通知單有一定之年份，非近年製作，亦經原審勘驗，

此見前述，可信為真，參酌被上訴人或伊等父親始終未登記為重測前000地號土地之所有人，倘無特定原因，被上訴人或伊等父親無繳納重測前000地號土地代金之必要；復參系爭A建物為面積80.95平方公尺之竹磚造平房一棟（門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○00號房屋），及系爭B建物為面積95.05平方公尺之鐵皮屋，均為訴外人周萬典出資興建之未保存登記建物(不爭執事實㈣)，經調取雲林縣○○鎮○○里○○00號房屋之稅籍證明書，該建物之稅籍編號、起課年月、納稅義務人如不爭執事實㈥所示，足見系爭A、B建物至遲於57年及59年即由被上訴人之父周萬典興建，迄上訴人提起本件訴訟約已50年，審酌上訴人之父周萬肯就被上訴人或被上訴人父親占用系爭土地一情業已知悉，此據證人即上訴人哥哥周朝和證述明確(本院卷第155-156頁)，而周萬肯係於72年0月00日死亡，有周萬肯除戶謄本供參(本院卷第167頁)，足認上訴人父親周萬肯知悉系爭土地遭占用之事，至少已有30餘年，衡情，若系爭土地確為被上訴人或伊等父親無權占用，則上訴人等三人或其等父親周萬肯殊無可能長期無視被上訴人等占用系爭土地未予理會，以此推斷，被上訴人等主張陳萬及伊等父親周萬典曾與上訴人祖父周金開簽訂賣渡契約書，應可認定。而周萬肯為周金開之子，上訴人等三人為周萬肯之子，依民法第1138條規定，周萬肯為周金開之第一順位繼承人，上訴人等三人為周萬肯之第一順位繼承人，且經本院向雲林地院函查，均無周金開、周萬肯之繼承人聲明拋棄繼承之資料，有雲林地院109年12月14日函附卷供參(本院卷第335頁)，則上訴人等三人自應承受周金開於賣渡契約書之出賣人地位。

3.上訴人主張陳萬之繼承人迄今均未出面就系爭土地對上訴人等三人主張有買受土地之情事，陳萬之繼承人甚至不知有本件賣渡契約書，可知賣渡契約書於訂約後應有違約、解約之情事等語，然陳萬之繼承人未出面主張買受系爭土地，或可能出於拋棄關於系爭土地之權利、或因不知土地賣渡契約之

存在、或因與被上訴人達成協議，原因多端，上訴人以陳萬繼承人未出面主張買受或不知有賣渡契約書之事實，主張買受人有違約、解約事實，尚不足採；又上訴人主張賣渡契約書僅記載支付定金200元，被上訴人無法證明周萬典支付其餘土地價金一情，惟不論上訴人主張此情是否為真，均難據此否定賣渡契約之效力，是上訴人主張此情，尚無阻於被上訴人等依賣渡契約占用系爭土地之權。

4.上訴人又主張：賣渡契約書自簽訂至今已超過15年時效，被上訴人父親之契約請求權已罹於時效，故為無權占有等語；惟按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。又在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟買受人之占有土地，如係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人尚不得認係無權占有而請求返還（最高法院85年度台上字第389號、90年度台上字第2121號、101年度台上字第266號判決意旨參照）。本件周萬典、陳萬向周金開買受系爭土地重測前之000地號土地並因其交付而占用系爭土地，縱周萬典、陳萬移轉登記請求權罹於請求權時效，然周萬典基於買賣契約而占有系爭土地，仍非無權占有。上訴人另主張被上訴人等之父親周萬典在43年間僅支付定金100元，卻占用系爭土地面積176平方公尺，有悖比例原則及公平正義原則等語；惟賣渡契約書係周金開與周萬典、陳萬簽訂，關於金額、買賣標的自係經契約當事人合意約定，基於契約自由原則，此一約定自應拘束當事人，上訴人嗣後以金額過低，認定不符比例原則，質疑契約效力，自屬無據；且若周萬典、陳萬確未依約給付買賣價金，周金開仍可依法主張契約權利，故縱使出賣人於賣渡契約書簽訂後僅取得定金，此為出賣人怠於行使權利所致，而被上訴人占用系爭土地係本於賣渡契約書並經出賣人之同意，此為合法權利之行使，上訴人不思行使權利請求賣渡契約書買受人給付款項，反指被上

訴人依賣渡契約書而使用系爭土地有違公平正義原則，自難採信。

5.上訴人另主張：陳萬與周萬典合買系爭土地應有部分共八分之一，即周萬典僅購買應有部分十六分之一，以0000地號土地面積2,124平方公尺，周萬典僅購買132.75平公尺，系爭A、B建物占用面積達176平方公尺，已超過買受範圍之面積等語，惟陳萬與周萬典向周萬肯購買重測前000地號土地，合計購買應有部分八分之一，而0000地號土地與0000地號土地經系爭分割共有物判決分割後，上訴人等三人分得該判決複丈成果圖所示I部分，面積463.68平方公尺，並劃分出編號E部分為道路及○○○段0000-4地號土地，面積為559.76平方公尺由原共有人按系爭分割共有物判決附表道路持分比例保持共有(不爭執事實㈡)，依系爭分割共有物判決附表所載，上訴人等三人分配之道路應有部分比例各為55976分之2244(訴字卷第44頁)，換算上訴人等三人就道路所分配之土地為67.32平方公尺(計算式：559.76X2244/55976X3=67.32)，以陳萬與周萬典購買之土地應有部分為周金開原有面積四分之一其中之八分之一計算，換算周萬典、陳萬買受部分得使用系爭土地之231.84平方公尺(計算式：463.68÷2=231.84)，就道路部分得使用之面積為33.66平方公尺(計算式：67.32÷2=33.66)，無論是否計入道路使用部分，系爭A、B建物所占用之面積均未逾陳萬與周萬典依賣渡契約書所買受之土地應有部分得占用之面積；上訴人雖指周萬典僅購置000地號土地應有部分十六分之一等語，然周萬典、陳萬所買受重測前000地號土地之八分之一並未區分各買受人買受之部分為何，上訴人指周萬典買受應有部分為十六分之一，難認有據；而周萬典所占用之部分既未逾渠依賣渡契約書所買受應有部分換算面積，自難認已逾越買受之土地應有部分而為占有，至周萬典與陳萬約定各人具體買受應有部分為何，此為渠二人之內部約定，以此，上訴人以周萬典僅購買十六分之一，系爭A、B建物之占用面積已逾周萬典所購應

有部分十六分之一，指被上訴人使用系爭A、B建物為無權占有，亦難憑採。

6.上訴人另指系爭土地上之房屋稅稅籍登記資料上所載之建物，均與系爭A建物、面積80.95平方公尺、竹磚造鐵皮屋頂平房，及系爭B建物、面積95.05平方公尺、二層樓鐵皮屋不同，可證被上訴人為無權占有等語；惟周金開將重測前000地號，應有部分八分之一土地出售予周萬典，並經周萬典長期於系爭土地上興建房屋使用，足認定周萬典占用系爭土地，係經周金開同意並交付，而上訴人等三人應繼受周金開之權利義務，已如前述，另被上訴人為周萬典之子，而為周萬典之繼承人，故上訴人等三人、被上訴人等應分別繼受周金開、周萬典之權利義務，被上訴人等對上訴人等三人自得主張有權占用系爭土地；被上訴人等既有權使用系爭土地，縱周萬典或被上訴人就系爭土地上之建物有所增建，仍未逾越出賣人同意使用土地之意，難認就系爭土地為無權占有，上訴人以系爭A、B建物業經增建，故被上訴人無權占有系爭土地，自不可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定請求被上訴人等將系爭土地上，如系爭成果圖所示系爭A、B建物拆除，並將系爭土地返還上訴人等三人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，均附此敘明。

八、據上結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　6　　日

民事第二庭　　審判長法　官　高榮宏

法　官　陳春長

法　官　林富郎

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　劉紀君