

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第258號

上 訴 人 黃信行

黃信忠

0000000000000000

黃秋香

余黃麗花

黃文遠

0000000000000000

黃秋蘭

黃惠靖

林月香

林蜜

林錦生

林錦標

林錦章

林芯妍

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

黃俊傑

黃萬來

黃許英茹

許蕊

許瓊予

許啓謀

0000000000000000

許啓權

0000000000000000

陳振茂(兼陳賴賞之承受訴訟人)

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 陳振邦(兼陳賴賞之承受訴訟人)

04 0000000000000000

05 上二十二人 廖元應律師

06 共 同

07 訴訟代理人

08 視同上訴人 陳美玲(兼陳賴賞之承受訴訟人)

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 林子杰(兼陳賴賞之承受訴訟人)

12 0000000000000000

13 林子琪(兼陳賴賞之承受訴訟人)

14 0000000000000000

15 劉黃秀葉

16 黃信慧

17 黃偵棋

18 黃朝嘉

19 黃朝武

20 王群武

21 王瑞騰

22 張隆華

23 張家齊

24 陳怡吟

25 陳怡君

26 0000000000000000

27 陳亮佑

28 陳亮宏 (CHEN, LIANG-HUNG)

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 林文廣
02 張明輝
03 管昭容
04 陳秀麗
05 被上訴人 黃碧珠
06 訴訟代理人 洪士凱律師

07 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年8月
08 25日臺灣雲林地方法院第一審判決（109年度訴字第692號）提起
09 上訴，本院於113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 上訴駁回。

12 第二審訴訟費用由上訴人及視同上訴人依附表二所示比例與方式
13 負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 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
17 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
18 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1款定
19 有明文。查被上訴人起訴主張其為坐落雲林縣○○市○○段
20 000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人及視同
21 上訴人分別為坐落系爭土地上如雲林縣斗六地政事務所（下
22 稱斗六地政）民國110年8月18日土地複丈成果圖（下稱附
23 圖）所示編號A至I所示地上物之事實上處分權人，該等地上
24 物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項規定，請求其等
25 拆除上開地上物，並將該占有之系爭土地返還被上訴人。經
26 原審判決後，雖其中僅據上訴人黃信行以次共22人提起第二
27 審上訴（另陳賴賞上訴後死亡，由陳美玲、陳振茂、陳振
28 邦、林子杰、林子琪承受訴訟，詳下述。惟陳美玲、林子
29 杰、林子琪同時亦為視同上訴人），惟依民事訴訟法第56條
30 第1款規定，上訴之效力應及於各該地上物之其餘共有人，
31 是林文廣、陳美玲、林子杰、林子琪、陳怡吟、陳怡君、陳

01 亮佑、陳亮宏、張明輝、管昭容、劉黃秀葉、黃信慧、黃偵
02 棋、黃朝嘉、王朝武、王群武、王瑞騰、張隆華、張家齊、
03 陳秀麗應為視同上訴人，合先敘明。

04 二、本件於第二審上訴程序中，陳賴賞於民國111年10月31日死
05 亡，其繼承人為陳美玲、陳振茂、陳振邦、林子杰、林子
06 琪，有戶籍謄本、繼承系統表、本院查詢拋棄繼承函文在卷
07 可憑（見本院卷(一)第199至215頁），並據被上訴人具狀聲明
08 承受訴訟（見本院卷(一)第197頁），核無不合，應予准許。

09 三、按在第二審，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但非可歸
10 責於當事人之事由，致未能於第一審提出者，及如不許其提
11 出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第5、6
12 款定有明文。又未於準備程序主張之事項，除有「法院應依
13 職權調查之事項」、「該事項不甚延滯訴訟」、「因不可歸
14 責於當事人之事由不能於準備程序提出」或「依其他情形顯
15 失公平」情形外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張
16 之，亦為同法第276條第1項所明定。經查：

17 (一)本件上訴人於原法院抗辯其等占有使用系爭土地，係本於黃
18 氏宗親之所有權人地位，經其等提起上訴後，於本院112年4
19 月20日準備程序中表明：不再主張系爭土地為黃氏宗親之祖
20 產，僅抗辯係基於「使用借貸」之法律關係占有使用系爭土
21 地等語（見本院卷(二)第9頁）。嗣本院於112年5月29日終結
22 準備程序後（見本院卷(二)第139頁），上訴人於同年6月29日
23 具狀提出新證據即上證2之基地租賃契約（下稱系爭基地租
24 賃契約，見本院卷(二)第203頁），並據此辯稱其等係本於
25 「不定期租賃關係」占有使用系爭土地（見本院卷(二)第189
26 至203頁）。被上訴人則不同意上訴人於二審提出新攻擊、
27 防禦方法（見本院卷(二)第241頁）。本院從形式上觀之，系
28 爭租賃契約作成於51年間（見本院卷(二)第203頁），距今已
29 逾62年，若非親歷其事，恐難查得，參酌上訴人陳振茂於本
30 院陳稱：我母親陳賴賞於111年10月31日過世後，我才找到
31 系爭租賃契約等語（見本院卷(二)第296頁），符合長輩在世

01 時，重要文件均由長輩保管之生活經驗，應認可採。是上訴
02 人就其遲於本院始提出上開新證據及攻防方法，確有不可歸
03 責之事由乙節，應認已盡釋明之責，應予准許。

04 (二)上訴人因提出系爭租賃契約，本院因而再開準備程序，上訴
05 人於同年8月21日準備程序期日，當庭簽名確認本件僅抗辯
06 依「不定期租賃」之法律關係占有使用系爭土地，不再抗辯
07 依「使用借貸」之法律關係（見本院卷(二)第298頁）。本院
08 嗣依上訴人之聲請調查證據，以釐清兩造間有無租賃之法律
09 關係存在，並於112年10月19日確認兩造均已無其他證據請
10 求調查（見本院卷(三)第12頁），兩造復協議上訴人不再依其
11 等於原審提出之「立字」、「陳情書」、「圓滿和解書」、
12 「協議書」、「同意書」為占有使用系爭土地之正當權源
13 （詳如下述兩造不爭執事項5、6、7所示，見本院卷(三)第15
14 頁），本院當日終結準備程序。詎上訴人於準備程序終結
15 後，再具狀請求本院查詢「立字」上所載各筆地號土地之新
16 舊簿原始登錄、異動索引等地籍資料（見本院卷(三)第35至3
17 7、137至149、151至153頁），並據此抗辯「立字」所載之
18 土地確有移轉予黃氏宗親，其等係本於所有權人之地位而占
19 有使用系爭土地。本院認上訴人嗣後之抗辯事項，非屬法院
20 應依職權調查之事項；且上訴人早於112年4月20日即表明不
21 再抗辯系爭土地為黃氏宗親之祖產（見本院卷(二)第9頁），
22 上訴人遲至本院第二次準備程序終結後，始又提出上開抗
23 辯，顯有礙於訴訟之終結而有延滯訴訟之情；再者，上訴人
24 並未釋明其究有何不可歸責之事由致不能於準備程序中提出
25 該項抗辯，僅泛稱：「立字」所載內容均為事實，仍要主張
26 等語（見本院卷(三)第162頁）；另「立字」上並無「黃樹
27 枝」、「黃三」之簽名或蓋章，原法院就此已詳為論斷，並
28 為兩造所不爭執（詳如下述兩造不爭執事項5所示），復查
29 無其他足認本件不許上訴人提出該項抗辯有何顯失公平之情
30 事。依上說明，本件自不應斟酌上訴人遲延提出之上開抗辯
31 事由及所聲請調查之證據。

01 四、本件視同上訴人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核
02 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲
03 請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、被上訴人主張：系爭土地為被上訴人所有，上訴人及視同上
06 訴人無合法占用系爭土地之法律上權利，竟分別占有使用系
07 爭土地各如附圖所示編號A至I部分，並於其上建築如附表一
08 所示之地上物，經其向上訴人及視同上訴人請求返還系爭土
09 地遭拒。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴
10 人及視同上訴人拆除如附圖所示編號A至I地上物，並將各該
11 部分土地返還被上訴人等語。並聲明：(一)黃信行、黃信忠、
12 黃秋香、余黃麗花、黃文遠、黃秋蘭、黃惠靖、林月香、林
13 蜜、林錦生、林錦標、林錦章、林芯妍（下稱黃信行等13
14 人）應將坐落系爭土地上如附圖所示編號B、D、I部分地上
15 物（下分稱編號B、D、I建物）拆除，並將所占用土地返還
16 被上訴人；(二)黃萬來、黃俊傑、視同上訴人劉黃秀葉、黃信
17 慧、黃偵棋、黃朝嘉、黃朝武、王群武、王瑞騰、張隆華、
18 張家齊、陳秀麗（下稱黃萬來等12人）應將坐落系爭土地上
19 如附圖所示編號H部分地上物（下稱編號H建物）拆除，並將
20 所占用土地返還被上訴人；(三)陳美玲、陳振茂、陳振邦、林
21 子杰、林子琪、林文廣（下稱陳美玲等6人）應將坐落系爭
22 土地上如附圖所示編號A部分地上物（下稱編號A建物）拆
23 除，並將所占用土地返還被上訴人；(四)黃許英茹、許蕊、許
24 瓊予、許啓謀、許啓權、陳怡吟、陳怡君、陳亮佑、陳亮宏
25 （下稱黃許英茹等9人）應將坐落系爭土地上如附圖所示編
26 號C、F、G部分地上物（下分稱編號C、F、G建物）拆除，並
27 將所占用土地返還被上訴人；(五)黃許英茹等9人、陳美玲等6
28 人及張明輝、管昭容（下稱黃許英茹等17人）應將坐落系爭
29 土地上如附圖所示編號E部分地上物（下稱編號E建物）拆
30 除，並將所占用土地返還被上訴人；(六)願供擔保請准宣告假
31 執行。

01 二、上訴人及視同上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被
02 上訴人本件請求：

03 (一)黃許英茹、許蕊、許瓊予、許啓謀、許啓權、陳振茂、陳振
04 邦部分：系爭土地於重劃及分割前為雲林縣○○市○○○段
05 ○○○○段000地號土地（下稱000地號土地），原登記為訴
06 外人黃樹枝所有，黃樹枝死亡後，其唯一繼承人即訴外人黃
07 三未就系爭土地辦理繼承登記，黃三死亡後，始由其繼承人
08 即訴外人黃炳楠因繼承而取得。因訴外人陳讚於系爭土地上
09 已興建編號A建物、許金盛已興建編號C、F、G建物、陳歹及
10 陳曾甚已興建編號E建物，黃三乃與陳美玲等6人之被繼承人
11 陳讚於51年3月4日簽立系爭租賃契約，租賃期間迄至55年12
12 月30日止，承租位置即如編號A、C、F、G、E建物坐落處，
13 陳讚復同意許金盛、陳歹及陳曾甚繼續使用其等興建房屋之
14 各該部分土地。嗣租期屆滿，陳讚仍為上開部分土地之使用
15 收益，黃三亦無反對之意思，應認其等間有不定期租賃關係
16 存在。而陳美玲等6人為陳讚之繼承人，黃許英茹等9人為許
17 金盛之繼承人，黃許英茹等17人為陳歹、陳曾甚之繼承人，
18 基於繼承及占有連鎖之法律關係，其等對陳讚租用之部分土
19 地即有正當使用權源，非無權占有，被上訴人不得訴請其等
20 拆屋還地等語。

21 (二)黃信行等13人、黃俊傑、黃萬來部分：編號D、I、B建物為
22 訴外人黃添行所興建，編號H建物為訴外人黃坤圳、黃來成
23 所興建，而黃三、黃炳輝之配偶歷來均有向其等收取地價稅
24 用以抵充租金，其等間即有租賃之法律關係存在。而黃信行
25 等13人為黃添行之繼承人，黃萬來等12人除陳秀麗外，均為
26 黃坤圳、黃來成之繼承人，陳秀麗則因買賣而與黃坤圳、黃
27 來成之繼承人共有編號H建物，自得繼受上開租賃關係而占
28 有使用編號D、I、B、H建物部分土地，其等並非無權占有等
29 語。

30 (三)劉黃秀葉、黃朝嘉均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
31 惟曾於原審到庭表示：系爭土地係黃氏祖先所有，其等已在

01 該處居住三、四代，原舊有房屋倒塌後，由黃來成、黃坤圳
02 重蓋為如編號H建物等語。

03 (四)黃朝武經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟曾於原審到
04 庭表示：編號H建物為三合院，為黃坤圳、黃來成興建，其
05 與陳秀麗買下一半權利等語。

06 (五)張隆華、張家齊均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟
07 曾於原審到庭表示：不清楚系爭土地情況，現在亦無居住在
08 該處等語。

09 (六)張明輝經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟曾於原審到
10 庭表示：不清楚系爭土地上房屋狀況，非實際使用房屋之
11 人，不想管房屋及土地的事情等語。

12 (七)黃信慧、黃偵棋、王群武、王瑞騰、陳怡吟、陳怡君、陳亮
13 佑、陳亮宏、林文廣、陳美玲、林子杰、林子琪、管昭容均
14 經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作
15 何聲明或陳述。

16 【原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)
17 原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
18 回。被上訴人則求為駁回上訴】。

19 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
20 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
21 分別列舉如下（見本院卷(三)第162至167頁）：

22 (一)兩造不爭執事項：

23 1. 重測前坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段000地號土地
24 （下稱000地號土地），於35年7月6日登記所有權人為黃樹
25 枝，於63年6月25日由黃炳楠因繼承登記而取得所有權，於6
26 8年10月15日分割出同小段000-00地號土地。嗣000-00地號
27 土地因農地重劃變更為雲林縣○○市○○段000地號土地
28 （即系爭土地），復於89年6月17日因分割繼承登記為被上
29 訴人所有【見原法院109年度訴字第692號卷（下稱原審卷）
30 (一)第15頁；本院卷(一)第301至303頁】。

31 2. 黃三為黃樹枝之子，黃樹枝於34年4月22日死亡時，黃三為

01 黃樹枝之唯一繼承人，其就系爭土地未辦理繼承登記。嗣黃
02 三於61年10月9日死亡，始由黃三之繼承人黃炳楠於63年6月
03 25日辦理繼承登記取得系爭土地所有權。

- 04 3. 經斗六地政查調日據時期土地登記簿（登記日期明治41年3
05 月23日）、台灣省土地關係人繳驗憑證申報書（申報日期35
06 年7月6日）及光復初期土地登記總簿（收件日期35年7月6
07 日、登記日期36年4月15日）之結果顯示，坐落本縣○○市
08 ○○○段○○○○段000地號，所有權人皆載為「黃樹
09 枝」，非「黃文雅」（見本院卷(一)第301至303頁）。
- 10 4. 兩造對系爭土地上如附表一所示之占用位置、面積、原始起
11 造人、事實上處分權人，均不爭執。
- 12 5. 上訴人於原審提出之「立字」、「陳情書」、「圓滿和解
13 書」（見原審卷(二)第181至189、193至203、237至241頁），
14 其上均無「黃樹枝」或「黃三」之簽名或蓋章。上訴人於本
15 院不再依上開文書主張有占有使用系爭土地之正當權源（見
16 本院卷(二)第14、15頁）。
- 17 6. 上訴人於原審提出之「協議書」（見原審卷(二)第205至223
18 頁），其上蓋有黃樹枝及黃三之印文（但被上訴人爭執該印
19 文非黃樹枝及黃三所有，係遭人偽造）。依該「協議書」內
20 容所示，其上記載之土地並未包含000地號土地。上訴人於
21 本院不再依「協議書」主張有占有使用系爭土地之正當權源
22 （見本院卷(二)第14、15頁）。
- 23 7. 上訴人於原審提出之「同意書」（見原審卷(一)第97頁），其
24 上並無黃炳楠之簽名或蓋章。上訴人於本院不再依「同意
25 書」主張有占有使用系爭土地之正當權源（見本院卷(二)第1
26 4、15頁）。
- 27 8. 陳讚於99年12月19日死亡，其繼承人有陳賴賞、陳美玲、陳
28 振茂、陳振邦、林文廣、林子杰、林子琪。另陳賴賞於111
29 年10月31日死亡，其繼承人有陳美玲、陳振茂、陳振邦、林
30 子杰、林子琪。
- 31 9. 許金盛於87年12月5日死亡，其繼承人有黃許英茹、許蕊、

01 許啓謀、許啓權、陳怡吟、陳怡君、陳亮佑、陳亮宏、許瓊
02 予。

03 10. 陳歹於40年7月11日死亡，陳曾甚於48年11月7日死亡，陳
04 歹、陳曾甚之繼承人有黃許英茹、許蕊、許啓謀、許啓
05 權、陳怡吟、陳怡君、陳亮佑、陳亮宏、許瓊予、張明
06 輝、管昭容、陳賴賞、陳振茂、陳美玲、陳振邦、林文
07 廣、林子杰、林子琪。

08 11. 黃坤圳於104年1月2日死亡，黃來成於85年11月8日死亡，
09 黃來成、黃坤圳之繼承人有黃萬來、劉黃秀葉、黃俊傑、
10 黃信慧、黃偵棋、黃朝嘉、黃朝武、王群武、王瑞騰、張
11 隆華、張家齊。陳秀麗向第三人購買部分編號H建物，而成
12 為共有人。

13 12. 黃添行於100年1月1日死亡，其繼承人有黃信行、黃信忠、
14 黃秋香、余黃麗花、黃文遠、黃秋蘭、黃惠靖、林月香、
15 林蜜、林錦生、林錦標、林錦章、林芯妍。

16 (二)兩造之爭執事項：

17 1. 陳美玲等6人抗辯其等係基於系爭租賃契約及不定期租賃之
18 法律關係，占有使用系爭土地如原判決附圖編號A部分，有
19 無理由？

20 2. 黃許英茹等9人抗辯其等係基於系爭租賃契約、不定期租賃
21 及占有連鎖之法律關係，占有使用系爭土地如原判決附圖編
22 號C、F、G部分，有無理由？

23 3. 黃許英茹等17人抗辯其等係基於系爭租賃契約、不定期租賃
24 及占有連鎖之法律關係，占有使用系爭土地如原判決附圖編
25 號E部分，有無理由？

26 4. 黃萬來等12人占有使用系爭土地如原判決附圖編號H部分，
27 是否基於租賃之法律關係而占有？

28 5. 上訴人黃信行等13人占有使用系爭土地如原判決附圖編號
29 D、I、B部分，是否基於租賃之法律關係而占有？

30 6. 被上訴人請求上訴人分別拆除如原判決附圖編號A至I部分地
31 上物，並將該等土地返還被上訴人，有無理由？

01 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

02 (一)陳美玲等6人無法證明系爭租賃契約為真正，及其等與被上
03 訴人間就原判決附圖編號A部分土地有租賃關係存在：

04 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。又原告以無權占有為原
06 因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，
07 非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證
08 責任（最高法院98年度台上字第863號判決意旨參照）。再
09 私文書應由舉證人證其真正，亦為同法第357條前段所明
10 定。而文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之
11 分。前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者
12 則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院
13 作為判斷之依據而言。形式上證據力，因其為私文書或公文
14 書而分別依民事訴訟法第357條、第358條或第355條規定決
15 之。必須該文書具有形式上證據力，始得進而審查其有無實
16 質上證據力（最高法院106年度台上字第1896號裁判意旨參
17 照）。

18 2. 本件上訴人抗辯陳美玲等6人之被繼承人陳讚前於51年間，
19 與系爭土地當時之實際所有權人黃三簽立系爭租賃契約，其
20 等與被上訴人既分別為陳讚、黃三之繼承人，自應繼承該租
21 賃之法律關係，自得本於不定期租賃契約之法律關係，繼續
22 占有使用系爭土地如原判決附圖編號A部分，並提出系爭租
23 賃契約為憑（見本院卷(二)第203、301頁），被上訴人則主張
24 黃三不識字，否認系爭租賃契約之形式上真正性。依上說
25 明，自應由上訴人先就上開私文書之形式上真正，負舉證責
26 任。

27 3. 針對上述舉證責任，上訴人請求本院調取原法院82年度訴字
28 第438號及本院82年度上字第95號卷宗，並陳稱上開卷示內
29 附有黃三與訴外人義得建設事業股份有限公司、林加富之買
30 賣契約書，得以比對系爭租賃契約上黃三之簽名與該等買賣
31 契約書是否相同（見本院卷(二)第229頁）。惟本院向原法院

01 調取前述卷宗之結果，經該院函覆略稱上開卷宗業經銷毀在
02 案，有該院112年7月26日雲院宜資字第1120000460號函在卷
03 可憑（見本院卷(二)第245至249頁）。是上訴人已無從依其所
04 述之比對方法，證明系爭租賃契約之真偽。

05 4. 上訴人另聲請證人即林加富之子林國清（即本院82年度上字
06 第95號請求所有權移轉登記事件之上訴人，現已更名為林家
07 榮，下稱林國清）到庭證明系爭租賃契約上「黃三」之簽名
08 為真正（見本院卷(二)第295頁）。惟據林國清於本院證稱：
09 黃三是長輩，我們有向黃三買過土地，並與黃三簽訂買賣契
10 約書（下稱林國清買賣契約），但當時我尚未出生，沒有看
11 到黃三是否在該買賣契約書上簽名，只是依正常買賣習慣，
12 就是要簽名、蓋章。我無法分辨系爭租賃契約上「黃三」的
13 簽名是否為其所親簽，但我覺得系爭租賃契約與林國清買賣
14 契約上「黃三」的簽名不太一樣，系爭租賃契約上的「黃」
15 字，草頭是歪的，林國清買賣契約書上是直的；「三」字的
16 最後一橫，林國清買賣契約書比較直，系爭租賃契約寫法後
17 面有歪掉等語（見本院卷(三)第9至10頁），並當庭提出林國
18 清買賣契約書附卷（見本院卷(三)第19頁）。由上觀之，林國
19 清既無法確認林國清買賣契約上之「黃三」簽名是否為黃三
20 本人所親簽，則上訴人以此作為比對之參考資料，其所據之
21 前提基礎已不存在，自無從比對；況林國清買賣契約與系爭
22 租賃契約上「黃三」簽名之筆順勾勒，有如林國清上開所證
23 之不同，是由林國清之證詞無從佐證系爭租賃契約上之「黃
24 三」簽名為真正。

25 5. 上訴人雖辯稱：林國清買賣契約與系爭租賃契約上「黃」之
26 「田」字上方均有突出（即寫成類似「由」），「三」字之
27 第一、二筆均由左往上飄，第三筆則往右下捺，可認二份文
28 件之「黃三」字跡有部分相同，部分不同，恐係因作成時間
29 分別在51年與54年，致筆跡有所差異，系爭租賃契約確係由
30 黃三親簽等語。惟上訴人既自承二份文件之「黃三」字跡有
31 部分相同，有部分不同，衡以漢字之書寫本即有相同之處，

01 上訴人無法說明其等所指之上開相同處為黃三簽名之特有習
02 慣，復無其他證據可佐系爭租賃契約確係由黃三所親簽，難
03 認上訴人就該私文書之真正，已盡證明之責。

04 6. 上訴人另請求本院囑託鑑定系爭租賃契約原本之紙質及字
05 跡、字墨是否於51年間所簽訂（見本院卷(二)第229、295
06 頁）。惟縱認系爭租賃契約係於51年間作成，亦無法以此證
07 明其上之簽名為黃三所親簽，核與待證事實無關，並無鑑定
08 之必要；上訴人又於本院言詞辯論期日請求調取本院108年
09 度上字第221號卷宗，並將該卷內所附由黃三具名之「收
10 單」送請鑑定與系爭租賃契約上「黃三」之簽名是否相符
11 （見本院卷(三)第174頁），被上訴人則主張上開「收單」僅
12 由黃三「具名」，並非由黃三「簽名」，並無調取送鑑定之
13 必要（見本院卷(三)第174頁）。本院檢視上訴人當庭提出本
14 院108年度上字第221號判決書之「伍、本院之判斷二(二)」載
15 明：「其中立字、圓滿和解書、『收單』等文書，其上均無
16 黃樹枝或黃三親自所為之簽名或用印…至『收單』上『黃
17 三』旁雖有一印文，惟並非黃三字樣，且係記載「代印」，
18 究其實情為何，已顯有疑義」等語（見本院卷(三)第193頁
19 ），可見上訴人所指之「收單」上既無黃三之簽名，本院自
20 無調取並送請鑑定之必要；復參酌上訴人自承本件僅有系爭
21 租賃契約為原本，其餘有關黃三之文書均為影本（見本院卷
22 (三)第175頁），是上訴人既無法收集51年間由黃三親簽之其
23 他文件作為筆跡鑑定之參考樣本，本件亦無送請鑑定之可
24 能。

25 7. 本件依上訴人之舉證，無法證明系爭租賃契約為真正，業如
26 前述，陳美玲6人抗辯其等係本於租賃之法律關係占有使用
27 系爭土地，即屬無據。又縱認系爭租賃契約為真正，依系爭
28 租賃契約第1條約定：「出租人願將坐落○○鎮○○○建築
29 基地157坪地號○○○段建000號，自願出租與陳讚」等語
30 （見本院卷(二)第301頁）。惟參酌兩造不爭執事項1所示，00
31 0地號土地於68年10月15日分割出同小段000-00地號土地，0

01 00-00地號土地因農地重劃變更為黃厝段000地號土地（即系
02 爭土地），並有斗六地政112年2月24日斗地一字第11200010
03 62號函暨所附土地登記簿冊在卷可憑（見本院卷(一)第301至3
04 84頁），足認系爭租賃契約之租賃標的為「000地號」土
05 地，而000地號土地於68年間分割出000-00地號土地，則黃
06 三出租予陳讚之土地範圍是否在被上訴人分割取得之系爭土
07 地上，已有疑義。再者，依系爭租賃契約所載，黃三出租與
08 陳讚之土地面積為157坪，而編號A、C、F、G、E建物所占用
09 之土地面積合計為396.61平方公尺，約為119.97坪【計算
10 式： $(38.06+59.16+100.07+126.48+72.84) \times 0.3025=119.974525$ 】，二者相差約有37坪之多，亦難認編號A、C、F、
11 G、E建物占用之範圍與系爭租賃契約之承租位置一致；末參
12 酌陳振茂、許啓謀於本院陳稱：目前都沒有繳納租金等語
13 （見本院卷(二)第298頁）。而衡以陳讚若真有向黃三承租土
14 地，理應向黃三繳納租金，並由陳讚之繼承人向黃三之繼承
15 人繼續繳納，始符合一般人之生活經驗，惟陳美玲等6人既
16 自承未有向被上訴人繳納租金之事實，自亦無依此推認陳讚
17 與黃三間有租賃之法律關係存在。

18
19 8. 綜上，陳美玲等6人無法證明系爭租賃契約為真正，其等與
20 被上訴人間即無租賃之法律關係存在，自無占有使用編號A
21 建物部分土地之合法權源甚明。

22 (二)黃許英茹等9人及黃許英茹等17人均無法證明其等與被上訴
23 人間，就編號C、F、G、E建物占用部分之土地，有租賃之法
24 律關係存在：

25 1. 按占有連鎖，為多次連續的有權源占有，倘物之占有人與移
26 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
27 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
28 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖，物之占有
29 人基於該占有連鎖，對於物之所有人即有占有之正當權源
30 （最高法院110年度台上字第606號裁判意旨參照）。

31 2. 查黃許英茹等9人及黃許英茹等17人抗辯稱，陳讚向黃三承

01 租部分系爭土地後，陳讚同意由許金盛、陳歹及陳曾甚繼續
02 占有使用其等原先興建房屋處之土地即編號C、F、G、E建物
03 占用部分土地，依占有連鎖之法理，其等自得承繼陳讚與黃
04 三間之系爭租賃契約，而有正當使用系爭土地之合法權源。
05 惟依上論述，上訴人並無法證明系爭租賃契約為真正及陳讚
06 與黃三間有租賃之法律關係存在，則陳讚就編號C、F、G、E
07 建物部分土地既無占有之正當權源，依上說明，本件即無占
08 有連鎖法理之適用。是黃許英茹等9人及黃許英茹等17人抗
09 辯其等依占有連鎖及租賃之法律關係，得合法占有使用編號
10 C、F、G、E建物占用部分之土地，核屬無據，尚非可採。

11 (三)黃萬來等12人及黃信行等13人均無法證明其等與被上訴人
12 間，就編號H及編號D、I、B建物部分土地，有租賃之法律關
13 係存在：

- 14 1. 按租賃契約，係當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
15 他方支付租金之契約。租賃物及租金乃租賃契約之要素，自
16 須兩造就該重要內容相互表示意思一致，契約始得成立（最
17 高法院110年度台上字第3272號裁判意旨參照）。
- 18 2. 黃萬來等12人及黃信行等13人抗辯其等係以繳交地價稅之方
19 式抵充租金，乃本於租賃之法律關係而占有使用編號H、D、
20 I、B建物部分土地，惟被上訴人否認有向黃萬來等12人及黃
21 信行等13人收取過租金，縱使其等曾繳納地價稅，地價稅亦
22 不能抵充租金（見本院卷(二)第298、299頁）。經查，觀諸黃
23 萬來等12人及黃信行等13人於本院陳稱：「當時黃三的太太
24 太太、黃炳輝的太太，都有向我們收地價稅。因為年代久了，
25 我們沒有收據，住在那邊的人都可以證明，後來分割後，就
26 沒有來收了」、「當時是以地價稅的繳交抵充租金，目前沒
27 有證據」、「D、I、B、H部分，目前並無證據可提出」等語
28 （見本院卷(二)第298、299頁）。是其等既未能提出證據證明
29 其等與被上訴人間曾有以繳納地價稅抵充租金之合意，亦無
30 法證明其等曾有繳納地價稅之事實，難認其等與被上訴人
31 （含兩造前手）就編號H、D、I、B建物部分土地有租賃關係

01 存在。而黃萬來等12人及黃信行等13人抗辯其等係基於租賃
02 之法律關係占有使用編號H、D、I、B建物部分土地，既乏證
03 據可佐，其等自無合法占有使用該部分土地之正當權源。

04 (四)被上訴人訴請上訴人及視同上訴人拆屋還地，為有理由：

05 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；
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、
07 中段分別定有明文。又房屋之拆除為事實上之處分行為，僅
08 所有人或有事實上處分權之人，始有拆除之權能，而未經保
09 存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記，致不能為不動產
10 所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認
11 為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人。是請求他
12 人拆除未經保存登記之建物者，並不以該房屋之原始建造人
13 即其原始所有人為限，亦得以就該未保存登記建物有事實上
14 處分權之人，作為其請求對象。

15 2. 查依兩造不爭執事項4所示，編號A至I建物之事實上處分權
16 人各如附表一所示，並有雲林縣稅務局房屋稅籍證明書及陳
17 讚、許金盛、陳歹、陳曾甚、黃坤圳、黃來成、黃添行、陳
18 賴賞之除戶謄本、繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本在卷
19 可憑（見原審卷(一)第47至72、147至150、181至318、327至3
20 82頁；原審卷(二)第257至280頁；本院卷第199至214頁）。而
21 被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人及視同上訴人繼承
22 自陳讚、許金盛、陳歹、陳曾甚、黃來成、黃坤圳、黃添行
23 之未保存登記建物坐落在系爭土地上，其等既未能舉證證明
24 有何占有使用系爭土地之法律權源，顯為無權占用系爭土
25 地，被上訴人本於所有權人之地位，請求上訴人及視同上訴
26 人各應將編號A至I建物拆除，並將該部分土地返還被上訴
27 人，為有理由，均應予准許。

28 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
29 請求上訴人及視同上訴人分別應將如附表一編號A至I所示之
30 建物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，為有理由，均應
31 予准許。原審就上開部分為上訴人及視同上訴人敗訴之判

01 決，並依兩造之聲請，分別酌定擔保金額宣告准、免假執
02 行，經核並無不合。上訴論旨猶執前詞指摘原判決不當，求
03 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
05 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論
06 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
08 前段、第449條第1項、第463條、第78條、第85條第1、2
09 項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
11 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

12 法官 顏淑惠

13 法官 曾鴻文

14 上為正本係照原本作成。

15 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
16 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
17 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
18 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
19 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
20 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 被上訴人不得上訴。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

24 書記官 葉宥鈞

25 **【附註】**

26 民事訴訟法第466條之1：

27 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上

01 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
 02 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
 03 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
 04 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
 05 民事訴訟法第466條之2第1項：
 06 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
 07 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

08 附表一：上訴人及視同上訴人占有使用之部分
 (門牌號碼：雲林縣○○市○○里○○)

編號	門牌號碼	占用位置 (面積)	原始 起造人	事實上 處分權人	備註
01	0號	A (38.06m ²)	陳讚	1. 陳美玲 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 2. 陳振茂 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 3. 陳振邦 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 4. 林文廣 5. 林子杰 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 6. 林子琪 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人)	1. 原審卷(-)第 251頁 2. 合稱陳美玲 等6人
02		C (59.16m ²)	許金盛	1. 黃許英茹 2. 許蕊	1. 原審卷(-)第 275頁

03		F (100.07m ²)		3. 許啓謀 4. 許啓權	2. 合稱黃許英 茹等9人
04		G (126.48m ²)		5. 陳怡吟 6. 陳怡君 7. 陳亮佑 8. 陳亮宏 9. 許瓊予	
05		E (72.84m ²)	陳歹 陳曾甚	1. 黃許英茹 2. 許蕊 3. 許啓謀 4. 許啓權 5. 陳怡吟 6. 陳怡君 7. 陳亮佑 8. 陳亮宏 9. 許瓊予 10. 張明輝 11. 管昭容 12. 陳振茂 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 13. 陳美玲 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 14. 陳振邦 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人) 15. 林文廣 16. 林子杰 (兼 陳賴賞之承 受訴訟人)	1. 原審卷(二)第 257頁 2. 合稱黃許英 茹等17人

				17. 林子琪 (兼陳賴賞之承受訴訟人)	
06	0號	H (189.99m ²)	黃坤圳 黃來成	1. 黃萬來 2. 劉黃秀葉 3. 黃俊傑 4. 黃信慧 5. 黃偵棋 6. 黃朝嘉 7. 黃朝武 8. 王群武 9. 王瑞騰 10. 張隆華 11. 張家齊 12. 陳秀麗	1. 原審卷(一)第327頁 2. 合稱黃萬來等12人
07	0號	D (59.54m ²)	黃添行	1. 黃信行 2. 黃信忠 3. 黃秋香 4. 余黃麗花 5. 黃文遠 6. 黃秋蘭 7. 黃惠靖 8. 林月香 9. 林蜜 10. 林錦生	1. 原審卷(一)第181頁 2. 合稱黃信行等13人
08		I (334.55m ²)			
09		B (38.79m ²)		11. 林錦標 12. 林錦章 13. 林芯妍	

附表二：訴訟費用負擔比例及方式

編號	應負擔之人	負擔比例	負擔方式
----	-------	------	------

01	1. 黃信行 2. 黃信忠 3. 黃秋香 4. 余黃麗花 5. 黃文遠 6. 黃秋蘭 7. 黃惠靖 8. 林月香 9. 林蜜 10. 林錦生 11. 林錦標 12. 林錦章 13. 林芯妍	100分之42	連帶負擔
02	1. 黃萬來 2. 劉黃秀葉 3. 黃俊傑 4. 黃信慧 5. 黃偵棋 6. 黃朝嘉 7. 黃朝武 8. 王群武 9. 王瑞騰 10. 張隆華 11. 張家齊 12. 陳秀麗	100分之18	連帶負擔
03	1. 陳美玲 2. 陳振茂 3. 陳振邦 4. 林文廣 5. 林子杰	100分之4	連帶負擔

	6. 林子琪		
04	1. 黃許英茹 2. 許蕊 3. 許啓謀 4. 許啓權 5. 陳怡吟 6. 陳怡君 7. 陳亮佑 8. 陳亮宏 9. 許瓊予 10. 張明輝 11. 管昭容 12. 陳振茂 13. 陳美玲 14. 陳振邦 15. 林文廣 16. 林子杰 17. 林子琪	100分之7	連帶負擔
05	1. 黃許英茹 2. 許蕊 3. 許啓謀 4. 許啓權 5. 陳怡吟 6. 陳怡君 7. 陳亮佑 8. 陳亮宏 9. 許瓊予	100分之29	連帶負擔