

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第93號

上訴人 王春長

0000000000000000

王有進

王招治

0000000000000000

蔡王麗華

王聰仁

共同

訴訟代理人 周聖錡律師

郭俐文律師

被上訴人 徐余金蜜

劉余秀緞

余明賢

余依欣

共同

訴訟代理人 陳松甫律師

陳思宇

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年1月31日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第373號）提起上訴，本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，由上訴人王春長負擔10分之3，上訴人王有進、王招治、蔡王麗華連帶負擔10分之3，上訴人王聰仁負擔10分之4。

原判決主文第一項所命給付，上訴人王春長、王有進、王招治、蔡王麗華如以新臺幣1,541,232元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

原判決主文第二項所命給付，上訴人王聰仁如以新臺幣1,021,18

01 5元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、被上訴人主張：臺南市○○區○○段000、00000地號土地
04 （下稱000土地、00000土地，並合稱系爭土地，000土地於
05 民國88年地籍圖重測前為臺南市○○區○○○段000地號土
06 地，000土地係於91年12月19日逕為分割出00000土地）為被
07 上訴人所有，系爭土地上現有如原判決附圖（下稱附圖）編
08 號A1（61.84平方公尺）、A2（93.68平方公尺）、A3（0.16
09 平方公尺）、B（103.15平方公尺）部分所示未辦保存登記建
10 物，其中編號A1、A2、A3部分為上訴人王春長、王有進、王
11 招治、蔡王麗華（以下以姓名稱之，並合稱王春長等4人）
12 共有之門牌號碼臺南市○○區○○街○段00巷00弄00號建物
13 （下稱A建物），編號B部分為上訴人王聰仁（下稱王聰仁）
14 所有門牌號碼臺南市○○區○○街○段00巷00弄0號房屋
15 （下稱B建物，並就A建物及B建物占用系爭土地之部分合稱
16 系爭地上物），系爭地上物未經被上訴人同意，無權占用系
17 爭土地。為此，依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除
18 系爭地上物，並將占用之土地返還被上訴人等語。

19 二、上訴人則以：系爭土地原登記為訴外人陳快所有，陳快於大
20 正4年（民國4年）死亡後，由其獨子陳和尚繼承取得系爭土
21 地。陳和尚於昭和5年（民國19年）將系爭土地出售與訴外
22 人王盤，雙方簽立賣渡證（下稱系爭賣渡證），雖未辦理移
23 轉登記，惟陳和尚已將系爭土地交付王盤占有使用，依當時
24 日本民法規定，王盤於雙方買賣系爭土地之意思表示合致
25 時，即取得系爭土地所有權，無須登記。嗣光復後辦理土地
26 總登記時，陳和尚已死亡，系爭土地改登記為其女即訴外人
27 余陳靜所有，被上訴人為余陳靜之後人，因繼承、贈與等原
28 因，輾轉成為系爭土地之登記名義人，然系爭土地實際所有
29 權人仍應為王盤。王春長等4人均為王盤之子孫，於王盤死
30 亡後，因繼承取得系爭土地之所有權，有占有使用系爭土地
31 之合法權源。又王盤購入系爭土地後，即於其上興建王姓家

01 族之家屋，供王姓家族成員居住，嗣因家屋老舊，預計於58
02 年拆除再蓋新屋，王盤便將系爭土地提供給其子王春長、訴
03 外人王春成及同姓親屬訴外人王湧全、王左柏、王双寬，供
04 其等建立各自家屋之用，王春長、王春成、王湧全、王左
05 柏、王双寬等5人，並於55年11月25日簽立合約書（下稱系
06 爭合約書），約定系爭土地東側由王春長、王春成使用，西
07 側由王湧全、王左柏、王双寬使用，嗣王春長、王春成於59
08 年1月間興建A建物，王左柏亦於59年1月間興建B建物。王盤
09 提供系爭土地給王左柏使用建屋，成立使用借貸關係，王左
10 柏具有合法占有系爭土地之權源，王聰仁繼承取得B建物
11 後，同時繼受王左柏就系爭土地之合法占有權源即該使用借
12 貸之法律關係，基於占有連鎖，亦非無權占有。另余依欣係
13 於109年5月5日，自張余麗珠受贈取得系爭土地權利範圍8分
14 之1，其受贈時對於系爭土地為上訴人長期占有，且為實際
15 所有權人之事應係明知或可得而知，足使上開買賣契約發生
16 債權物權化之效力，上訴人仍可對其主張有權占有系爭土
17 地，且余依欣係因贈與取得系爭土地，相較於上訴人之祖先
18 王盤係花費龐大價金購得系爭土地，余依欣訴請上訴人拆除
19 建物所得利益極少，上訴人所受損失極大，亦有權利濫用之
20 情形等語，資為抗辯。

21 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲
22 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上
23 訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人則答辯聲明：
25 上訴駁回。

26 四、本件不爭執事項：

27 (一)系爭土地現登記為被上訴人共有，應有部分均如附表一所示
28 (原審卷一第23至29頁)。

29 (二)系爭土地之地上物現況如附圖（原審卷一第241頁）所示：

30 1.A建物為王春長與王春成於59年1月間興建並共有（應有部
31 分各2分之1）之一層樓木石磚造平房（門牌號碼○○街○

01 段00巷00弄00號，原審卷一第55、56頁）；王春成於107
02 年4月11日死亡後，其就A建物之應有部分由其繼承人王有
03 進、王招治、蔡王麗華等3人繼承，應有部分如附表二所
04 示。A建物現由王春長及其配偶、王有進及其配偶與子女
05 居住使用中。

06 2.B建物為王左柏於59年1月間興建之一層樓木石磚造平房
07 （門牌號碼○○街○段00巷00弄0號，原審卷一第363
08 頁），王左柏於77年8月29日死亡後，其繼承人即子女王
09 聰敏、王聰明、王聰仁及配偶黃娥，協議由王聰仁單獨繼
10 承取得B建物所有權，B建物現由王聰仁及黃娥居住使用
11 中。

12 (三)陳快於大正4年（民國4年）4月18日死亡，繼承系統表如本
13 院卷第167頁所示。陳快之繼承人為其配偶陳洪電（於5年6
14 月29日死亡）、長男陳和尚及次男陳亭贊（於6年12月25日
15 死亡）。陳和尚於昭和19年（民國33年）8月15日死亡，繼
16 承人為其配偶陳孫廷（64年3月26日死亡）、女兒余陳靜
17 （原審卷一第285、287頁）。余陳靜於108年3月24日死亡，
18 繼承人為配偶余枝清（108年5月11日死亡）、長男余明賢、
19 長女徐余金蜜、次女張余麗珠、三女劉余秀緞（原審卷一第
20 289至297頁）。余依欣為張余麗珠之女。

21 (四)王有進、蔡王麗華、王招治為王春成（107年4月11日死亡，
22 繼承系統表如本院卷第171頁所示）之子女，王春長、王春
23 成均為王盤（69年1月21日死亡）之子（原審卷一第299、33
24 3、337、339、343、345頁）。王盤之繼承系統表如本院卷
25 第169至171頁所示。

26 (五)王聰仁之父為王左柏，王左柏於77年8月29日死亡（本院卷
27 第103至104頁），其繼承系統表如本院卷第173頁所示。

28 (六)000土地重測前為臺南市○○區○○○段000地號土地（下稱
29 重測前000土地），系爭土地所有權人登記移轉過程如下：

30 1.重測前000土地，於日治時期之土地台帳，業主氏名欄位
31 記載為陳快（原審卷一第203頁）。

- 01 2.重測前000土地，於光復初期人工舊簿、人工登記簿，登
02 記於35年12月18日收件登記所有權人為陳快（原審卷一第
03 178、205頁）。
- 04 3.重測前000土地於88年地籍圖重測後，成為000土地（原審
05 卷一第201頁）。
- 06 4.000土地於88年10月8日，以「名義更正」為原因，登記為
07 為余陳靜所有（原因發生日期記載：4年4月18日，原審卷
08 一第173頁、第209、213頁）。
- 09 5.000土地於91年12月19日，逕為分割出00000土地（原審卷
10 一第173、175、209頁）。
- 11 6.余陳靜於108年3月24日死亡後，系爭土地於108年7月18
12 日，以「分割繼承」為原因，移轉登記為徐余金蜜（8分
13 分之1）、劉余秀緞（8分之2）、余明賢（8分之4）、張余
14 麗珠（8分之1）共有。於109年5月5日，張余麗珠再將其
15 就系爭土地之應有部分（8分之1）以「贈與」為原因，移
16 轉登記為余依欣所有（原審卷一第173至176頁、第210至2
17 11頁、第215至219頁）。

18 五、本件爭執事項：

19 (一)上訴人抗辯就系爭土地有下列合法占有權源，有無理由：

- 20 1.陳和尚於昭和5年（民國19年）3月31日，曾與王盤就系爭
21 土地簽立系爭賣渡證（本院卷第95頁，中譯文如本院卷第
22 175頁），王盤因而取得系爭土地所有權。
- 23 2.王盤將系爭土地提供王左柏建屋，成立使用借貸關係，基
24 於占有連鎖，王左柏之繼承人王聰仁亦得就系爭土地主張
25 有權占有。
- 26 3.余依欣雖非依繼承關係取得系爭土地，然應受系爭賣渡證
27 所生債權物權化效力拘束，且余依欣係因贈與取得系爭土
28 地應有部分，請求上訴人拆屋還地應屬權利濫用。

29 (二)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求王春長
30 等4人拆除占用系爭土地之A1、A2、A3建物、請求王聰仁拆
31 除占用000土地之B建物，並將占用部分土地返還被上訴人，

01 有無理由？

02 六、得心證之理由：

03 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
05 段、中段定有明文。又以無權占有為原因請求返還土地者，
06 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
07 為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證
08 責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之
09 (最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號
10 民事判決意旨參照)。又按當事人主張有利於己之事實者，
11 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明
12 定。系爭土地現登記為被上訴人所共有，應有部分均如附表
13 一所示，其上現有如附圖所示系爭地上物等情，為兩造所不
14 爭執(不爭執事項(一)、(二))，上訴人執前詞辯稱其就系爭土
15 地有合法占有權源，依上開說明，自應由上訴人就其所述有
16 合法占有權源之事實舉證證明。

17 (二)上訴人雖辯稱陳和尚曾於昭和5年(民國19年)3月31日，與
18 王盤就系爭土地簽立系爭賣渡證，王盤因而取得系爭土地所
19 有權，王盤再提供系爭土地供王左柏建屋，成立使用借貸關
20 係，基於占有連鎖，王左柏之繼承人王聰仁亦得就系爭土地
21 主張有權占有等語，並提出系爭賣渡證、系爭合約書為證，
22 然查：

23 1.按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執
24 者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。次按當事
25 人提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，
26 更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之
27 證據。私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人
28 應負證其真正之責；當事人提出之私文書必須真正而無瑕
29 疵者，始有訴訟法之形式的證據力，此形式的證據力具備
30 後，法院就其中之記載調查其是否與系爭事項有關，始有
31 實質的證據力(最高法院47年度台上字第1784號、41年度

01 台上字第971號原判例意旨參照)。就上訴人所提出之系
02 爭賣渡證(本院卷第95頁)、系爭合約書(本院卷第97至
03 98頁),業經被上訴人否認其真正,依上開規定,自應由
04 上訴人舉證其真正。上訴人雖主張,系爭賣渡證、合約書
05 上有當事人之簽名及用印,依照紙張材質認定,確實為當
06 年所做成之文書等語(本院卷第127頁)。然查,經以目
07 視方式觀察系爭賣渡證左方所示「陳和尚」、「王盤」之
08 字樣,與整紙系爭賣渡證內容手寫部分之文字,筆跡之撇
09 捺習慣、運筆角度、整體字型、書寫結構上均屬相同,應
10 係出自同一人所書寫,無法看出係由王盤或陳和尚親自簽
11 署,其上雖有「陳和尚」及「王盤」之印文,然亦無證據
12 資料顯示係其二人當時之真正印文。另系爭合約書全部之
13 手寫內容,包含最末簽立人處所載「東側所屬人王春成、
14 王春長」、「西側所屬人王湧全、王左柏、王双寬」之文
15 字,以目視方式觀察,亦應係由同一人書寫,無法看出係
16 由「王春成、王春長、王湧全、王左柏、王双寬」親自簽
17 署,姓名下方之印文,亦無相關證據資料足證確屬真正。
18 至系爭賣渡證、系爭合約書縱然從其紙質及顏色觀之,似
19 已有相當年分,惟縱然年分久遠,亦不足逕以推認該等文
20 書即為其上所載名義人所作成之真正私文書,而有形式上
21 之證據力。上訴人就其所提出之系爭賣渡證、系爭合約
22 書,既無法證明為真正,依上開說明,即不具備形式上之
23 證據力,無從據以為有利於上訴人之認定。

24 2.上訴人雖提出重測前000土地之土地所有權狀(本院卷第9
25 9頁,下稱系爭土地權狀),辯稱王盤已與陳和尚簽立系
26 爭賣渡證,王盤並因而取得系爭土地權狀,而為系爭土地
27 之實際所有權人等語。惟查:

28 (1)被上訴人雖以系爭土地權狀上未有收款公庫及經收人員
29 蓋章為由,否認系爭土地權狀之真正,惟按民事訴訟法
30 第355條第1項規定:「文書,依其程式及意旨得認作公
31 文書者,推定為真正。」觀諸系爭土地權狀,其上記載

01 「臺灣省臺南市政府（安南字第參玖貳伍柒號）為發給
02 土地所有權狀事據臺南市土地所有權人陳快聲請登記左
03 記土地所有權業經審查公告無異議准予登記合行發狀以
04 憑執業此狀」等語，並於土地標示欄記載「臺南市土城
05 字壹參零地號柒捌等則」、登記年月日及字號為「參陸
06 年捌月壹日土城子字伍壹零號」、收件年月日及字號為
07 「參伍年壹貳月壹捌日南市地字五五九一九號」、「右
08 給陳快」、「臺南市長卓高煊」、「中華民國三十六年
09 十二月」等語，依其程式及意旨，可認係由原臺灣省臺
10 南市政府就重測前000土地所核發之土地所有權狀，而
11 得認作公文書，依上開規定，應推定為真正。被上訴人
12 雖否認系爭土地權狀之真正，惟並未提出相關證據資
13 料，難認可採。

14 (2)上訴人所提出之系爭土地權狀，固應推定為真正，然上
15 訴人就其係如何取得系爭土地權狀乙節，於原審係稱由
16 陳和尚將系爭土地權狀交給王盤等語（原審卷一第222
17 頁、原審卷二第37頁），惟依系爭土地權狀所載，系爭
18 土地權狀係於36年12月核發，而陳和尚已於昭和19年
19 （民國33年）8月15日死亡（不爭執事項(三)），是上訴
20 人所提出之系爭土地權狀，顯非由核發當時已死亡之陳
21 和尚交付與王盤。上訴人於本院雖改稱：系爭土地權狀
22 於36年12月核發時，應係由陳和尚之繼承人余陳靜取
23 得，並交付王盤收執並留存迄今，足認余陳靜對系爭土
24 地所有權已由王盤取得乙事，知悉且不爭執等語（本院
25 卷第87頁），然查，上訴人此部分之抗辯，與原審所辯
26 系爭土地權狀係由陳和尚交付乙節，顯有出入，且依上
27 訴人所述：系爭土地權狀原本是王春成持有，王春成過
28 世後由王有進保管，一開始是何人取得，上訴人不清
29 楚，因36年12月當時，陳快已過世，應是陳快之繼承人
30 余陳靜取得系爭土地權狀，並交付給王盤持有保管等語
31 （本院卷第128頁），足認上訴人對於系爭土地權狀一

01 開始究係由何人、因何原因取得，並不知悉，僅以推論
02 方式主張係由余陳靜取得後，交付王盤持有保管云云。
03 且如依上訴人所述，余陳靜於36年12月間系爭土地權狀
04 核發時，即取得系爭土地權狀，並因知悉系爭土地所有
05 權已由王盤取得，遂同意將系爭土地權狀交付王盤等
06 情，則王盤理應於余陳靜交付系爭土地權狀時，一併請
07 求余陳靜協同將系爭土地之所有權人變更登記為王盤，
08 此對王盤而言應無窒礙難行之處，而余陳靜既同意將系
09 爭土地權狀交付王盤，對王盤請求移轉系爭土地所有
10 權，亦應無拒絕之理，應不會僅由余陳靜交付記載系爭
11 土地所有權人為「陳快」之系爭土地權狀給王盤收執保
12 管而已。是上訴人辯稱，系爭土地權狀係由余陳靜因知
13 悉王盤為系爭土地之所有權人，而交付王盤保管收執等
14 語，難認可採。

15 (3)況若如上訴人所辯，系爭賣渡證係王盤與陳和尚所簽
16 立，陳和尚已於昭和5年（民國19年）3月31日，將系爭
17 土地出售給王盤，王盤因而取得系爭土地所有權等語為
18 真，則王盤於光復後總登記時，應得執系爭賣渡證為
19 證，請求登記為系爭土地之所有權人，以保自身權益，
20 並杜日後糾紛。惟查，系爭土地於總登記時，仍登記所
21 有權人為已於大正4年（民國4年）4月18日死亡之陳
22 快，並登記其地址為「臺南市○○○000號」，有重測
23 前000土地之光復初期人工舊簿、人工登記簿影本附卷
24 可參（原審卷一第205至208頁），而上開光復初期人工
25 舊簿、人工登記簿上所載收件日期及字號（35年12月18
26 日南市地字55919號）、發給所有權狀之書狀字號（安
27 南字第39257號），與系爭土地權狀上所載相同，堪認
28 當時之臺灣省臺南市政府，應係依系爭土地辦理總登記
29 時之土地登記內容，據以核發系爭土地權狀。而依上訴
30 人所述，系爭土地權狀係由其等先祖王盤取得，則王盤
31 當於取得系爭土地權狀時，當可知悉系爭土地權狀上記

01 載所有權人為「陳快」，而非「王盤」，如王盤確已與
02 陳快之子陳和尚簽立系爭賣渡證，買受系爭土地而取得
03 所有權，則王盤理應執系爭賣渡證主張其已買受系爭土
04 地，請求登記為系爭土地之所有權人，以保障自身就系
05 爭土地已取得之合法權益。然王盤自系爭土地於35至36
06 年間經登記為陳快所有，並核發系爭土地權狀後，至其
07 69年1月21日死亡時止，超過30年之期間，均未執系爭
08 賣渡證主張權利，請求登記為所有權人，甚且至被上訴
09 人於112年3月9日提起本件訴訟時止，距離系爭土地因
10 總登記而登記為陳快所有時起，已超過75年之期間，王
11 盤之子孫即王春長等4人，在長年保留記載「陳快」為
12 系爭土地所有權人之系爭土地權狀之情形下，亦不曾持
13 系爭賣渡證，主張系爭土地所有權人登記為陳快係屬有
14 誤，請求登記王盤或其子孫為系爭土地之所有權人，此
15 實與常情有違。從而，亦難以上訴人所提出之系爭土地
16 權狀，認定王盤已於臺灣日據時期向陳和尚購買系爭土
17 地，而取得系爭土地之所有權。

18 3.上訴人雖又主張：系爭土地遲至88年之地價稅，均由上訴
19 人王姓家族繳納，可證系爭土地由王盤購入取得所有權，
20 並持續由其後代占有使用至今等語，並提出臺南市稅捐稽
21 徵處（現已改制為臺南市政府財政稅務局）就000土地之8
22 6年、88年地價稅繳款書為證（本院卷第101、213頁）。

23 然查：

24 (1)上訴人提出000土地之86、88年地價稅繳款書，其上納
25 稅義務人欄為「陳快 代表人王朝乘 使用人王三井」
26 （本院卷第101、213頁），王聰仁並陳稱王三井、王朝
27 乘為兄弟，是王聰仁之堂叔等語（本院卷第127頁），
28 足見上開繳款書所載繳納地價稅之代表人、使用人亦非
29 上訴人。又觀諸上訴人所提出000土地之88年地價稅繳
30 款書，其上「收款公庫及經收人員蓋章」欄位係空白未
31 經蓋章，被上訴人並主張88年度地價稅係由被上訴人或

01 其被繼承人余陳靜繳納，而否認係由上訴人或王姓家族
02 繳納（本院卷第196頁），是尚難認定系爭土地於88年
03 之地價稅，係由上訴人繳納。又上訴人所提出000土地
04 之86年地價稅繳款書，其上固蓋有台南市農會86年12月
05 13日收稅之章，然經本院函詢臺南市政府財政稅務局安
06 南分局關於系爭土地地價稅係由何人繳納、系爭土地係
07 自何時開始登記納稅義務人為「代表人王朝乘 使用人
08 王三井」、以及有無當時登記之相關資料等節，經該局
09 回覆以：依據本局稅籍資料所載，000土地僅88年度地
10 價稅納稅義務人登載為「陳快 代表人王朝乘 使用人
11 王三井」，00000土地於91年12月19日始分割自000土
12 地，該地號88年度地價稅係包含於000土地，000土地地
13 價稅業已繳納，實際係由何人繳納該筆稅款無法查知，
14 亦查無當時登載為該2人之相關資料，另80至87年地價
15 稅納稅義務人為何人，因無相關資料，歉難提供等語，
16 有臺南市政府財政稅務局安南分局113年7月1日南市財
17 安字第1132406065號、113年9月11日南市財安字第1132
18 408353號、113年9月26日南市財安字第1132408935號函
19 附卷可參（本院卷第139至141頁、第181至183頁、第21
20 7頁）。足認稅捐機關現已無系爭土地登記納稅義務人
21 為「代表人王朝乘 使用人王三井」之相關資料，亦無
22 留存除88年度以外地價稅納稅義務人之相關資料，是除
23 上訴人所提出蓋有台南市農會86年12月13日收稅之章之
24 86年地價稅外，系爭土地其餘年度之地價稅，是否確係
25 由上訴人或其所述之王姓家族繳納，仍屬有疑。

26 (2)又按土地稅法第4條第1項固然規定，土地有「一、納稅
27 義務人行蹤不明者。二、權屬不明者。三、無人管理
28 者。四、土地所有權人申請由占有人代繳者。」情形之
29 一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用
30 部分之地價稅，惟代繳使用土地之地價稅為使用該土地
31 者之公法上義務，與使用土地之合法權源有別（最高法

01 院87年度台上字第1527號民事判決意旨參照)。上訴人
02 雖陳稱：王姓家族實際上係自何時開始繳納系爭土地之
03 地價稅，已不可考，系爭土地之地價稅之所以由王姓家
04 族繳納，係因當時臺南市政府稅捐稽徵處向王姓家族成
05 員表示，臺南市政府稅捐稽徵處僅有系爭土地地號，卻
06 無法得知原土地所有權人之聯絡資訊，系爭土地又是由
07 王姓家族使用中，遂由王姓家族推派王朝乘、王三井登
08 記為繳納系爭土地地價稅之代表人、使用人，嗣因系爭
09 土地於88年登記為余陳靜所有後，王姓家族成員即未曾
10 再收到地價稅單等語（本院卷第165頁），惟縱認稅捐
11 機關係因系爭土地於88年前因登記為已死亡之陳快所
12 有，主管稽徵機關因而指定系爭土地之使用人負責代繳
13 地價稅，然此至多僅能證明該繳款書上所載「王朝乘」
14 或「王三井」等王姓家族之人，占用登記於陳快名下系
15 爭土地之事實而已，並不能當然證明上訴人占有系爭土
16 地有合法之權源。是上訴人所提出系爭土地之前揭地價
17 稅繳款書，亦難為有利於上訴人之認定。

18 4.上訴人雖辯稱，王盤購入系爭土地之資金，係由王盤及王
19 姓親屬一起籌措，王盤購地後提供王姓親屬建屋使用，亦
20 即王盤讓王左柏使用系爭合約書約定使用之範圍以建屋，
21 成立使用借貸關係，王聰仁繼承取得B建物後，同時繼受
22 王左柏就系爭土地之合法占有權源即該使用借貸之法律關
23 係，基於占有連鎖，並非無權占有等語，並提出系爭合約
24 書（本院卷第97至98頁）為證。然查，系爭合約書為私文
25 書，業經被上訴人否認真正，上訴人復未舉證證明係屬真
26 正，從而系爭合約書不具形式上之證據力，無法為有利於
27 上訴人之認定，已如前述。上訴人就其所述王盤購入系爭
28 土地之資金，係由王盤及王姓親屬一起籌措，王盤購地後
29 提供王姓親屬建屋使用等節，並未提出積極證據為證，所
30 述亦難認可信。且若如上訴人所辯，系爭土地係由王盤於
31 19年購入，王盤係系爭土地之實際所有權人，並授權王姓

01 親屬使用系爭土地，則以王盤係於69年1月21日死亡，於
02 系爭合約書所載簽署時間「55年11月25日」仍尚生存之情
03 形下，卻係由非土地所有權人之王春成、王春長、王湧
04 全、王左柏、王双寬簽立約定系爭合約書，約定系爭土地
05 使用分配範圍，且內容均未記載王盤為所有人、授權王姓
06 家族成員使用系爭土地之意旨，亦未經王盤於其上簽名或
07 蓋章確認，此實難認合理。是尚難認上訴人所提出系爭合
08 約書確屬真正，無法認定以系爭合約書，認定王盤與王聰
09 仁之父親王左柏，已就B建物坐落系爭土地之範圍成立使
10 用借貸契約。況系爭賣渡證難認為真正，已如前述，本件
11 既無法認定王盤已向陳和尚購入系爭土地而取得所有權，
12 則縱認系爭合約書係王盤之子即王春成、王春長與王左柏
13 等王姓家族之人所簽立，上訴人亦無法基於占有連鎖、繼
14 承等原因，就系爭土地取得合法占有權源。

15 5. 依上所述，上訴人抗辯王盤曾就系爭土地與陳和尚於昭和
16 5年（民國19年）3月31日簽立系爭賣渡證，王盤因而取得
17 系爭土地所有權，並將系爭土地供王左柏建屋，成立使用
18 借貸關係，上訴人基於繼承、占有連鎖之法律關係，就系
19 爭土地為有權占有等情，並非可採，業經本院認定如前，
20 則就爭執事項(一)3. 關於上訴人抗辯「余依欣雖非依繼承關
21 係取得系爭土地，然應受賣渡證所生債權物權化效力拘
22 束，且余依欣係因贈與取得系爭土地應有部分，請求上訴
23 人拆屋還地應屬權利濫用。」之部分，即無再予論述之必
24 要，附此敘明。

25 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
27 段、中段定有明文。上訴人所有之系爭地上物，占有系爭土
28 地，依上訴人所提出之證據資料，無法認定上訴人占有系爭
29 土地有合法權源，已如前述，則被上訴人依上開規定，請求
30 王春長等4人拆除占用系爭土地之A1、A2、A3建物、請求王
31 聰仁拆除占用000土地之B建物，並將占用之土地返還被上訴

01 人，為有理由，應予准許。

02 七、綜上所述，上訴人抗辯就系爭土地有合法占有權源，並非可
03 採。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
04 請求王春長等4人拆除占用系爭土地之A1、A2、A3建物、請
05 求王聰仁拆除占用000土地之B建物，並將占用部分土地返還
06 被上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開部分，為上訴
07 人敗訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決上開部
08 分為不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。但上訴人
09 就敗訴部分陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告免為假執行，
10 於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

11 八、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
15 第78條、第85條第1項後段、第2項、第463條、第392條第2
16 項規定，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
18 民事第二庭 審判長法官 吳上康

19 法 官 林育幟

20 法 官 余玟慧

21 上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
25 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
26 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條之1
27 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
28 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 被上訴人不得上訴。

02 書記官 陳宣妤

03 【附註】

04 民事訴訟法第466條之1：

05 (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
06 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 (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
08 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
09 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 民事訴訟法第466條之2第1項：

11 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
12 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

13 附表一：臺南市○○區○○段000、00000地號土地共有人應有部
14 分明細表（原審卷一第121至124頁）

15

共有人	應有部分
徐余金蜜	8分之1
劉余秀緞	8分之2
余明賢	8分之4
余依欣	8分之1

16 附表二：地上物使用情形

17

編號	坐落地號	面積	地上物門牌	所有權人	
A	A1	00000	○○街○段00巷00 弄00號	王春長 (1/2) 王有進 (共同共有1/2) 王昭治 (共同共有1/2) 蔡王麗華 (共同共有1/2)	
	A2	000			93.68
	A3	000			0.16
B	000	103.15	○○街○段00巷00 弄0號	王聰仁	