臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第332號

上　訴　人　陳連生

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪巧玲律師

被　上訴人　吳錦忠

　　吳錦德

上　一　人

訴訟代理人　林嫦芬律師

　　吳鴻奎律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國108 年4月26日本院新店簡易庭107 年度店簡字第613 號第一審判決提起上訴，本院於民國109 年7月15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

壹、程序方面：

被上訴人吳錦忠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：上訴人於民國91年11月28日向訴外人高榮福（後改名為高名千）購買臺北縣○○鄉○○段○○○段00地號（改制後為新北市○○區○○段○○○段00地號，下稱旺躭小段58地號土地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由於購買旺躭小段58地號土地之際，其中如附圖所示A、B約20坪部分（下稱系爭土地）為訴外人吳玉坤作為居住房屋之基地使用，高榮福央請上訴人提供予吳玉坤繼續

使用，上訴人因考量吳玉坤年歲已大，不忍其搬遷，故同意於系爭契約第14條特約事項中載明上開20坪土地仍繼續供吳玉坤無償使用。嗣吳玉坤於96年12月10日死亡，上訴人已依民法第472條第4款規定於106年11月14日發函通知吳玉坤之全體繼承人即被上訴人為終止借貸契約之意思表示，則系爭土地即無由再繼續供被上訴人使用，惟被上訴人仍無權占用中，爰依民法第767條第1項前段規定請求被上訴人拆屋還地，並依同法第179條、第181條規定，請求被上訴人給付本件起訴日回溯5年起（即102年2月28日起）按公告地價10%計算之相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被上訴人應將坐落旺躭小段58地號土地如附圖所示A部分（面積115平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地及如附圖所示B部分（面積1平方公尺）之土地騰空返還予上訴人；㈡被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）53,545元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人909元。

二、被上訴人吳錦德則以：被上訴人之父即訴外人吳玉坤於51年間向當時旺躭小段58地號土地之地主購買其中部分土地，並於其上興建門牌號碼臺北縣○○區○○村0鄰○○00號建物（現門牌改編為新北市○○區○○路00巷00號，下稱系爭建物）。上訴人嗣後固向高榮福購買旺躭小段58地號土地，然就附圖所示A、B由吳玉坤使用部分已言明不在出售範圍內，故上訴人與高榮福就系爭土地並未達成買賣合意，更無移轉所有權之意思，其買賣及物權行為均不成立，上訴人自未取得系爭土地所有權，僅因旺躭小段58地號土地屬農地無法分割，以致全部土地包含A、B部分均登記在上訴人名下，但上訴人不應因土地登記而生取得所有權之效力。退步言，縱認上訴人有系爭土地之所有權，然其事前即知其所有權受有限制，亦未就系爭土地付出任何對價，則其仍以「登記名義」上之所有權人行使權利，亦有違誠信原則，構成權利濫用。

且上訴人知悉土地上有系爭建物仍買受，依最高法院48年台上字第1457號判決意旨，自應認土地之繼受取得人於買受取得土地時，亦默示負擔容忍建物繼續使用土地至房屋滅失或無法繼續使用之日之義務等語置辯。被上訴人吳錦忠則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應將坐落旺躭小段58地號土地如附圖所示A部分（面積115平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地及如附圖所示B部分（面積1平方公尺）土地騰空返還上訴人；㈢被上訴人應給付上訴人53,545元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人909元；㈣第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人吳錦德答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，上訴人於91年11月28日與訴外人高榮福簽訂原證1所示之不動產買賣契約書，並於92年6月2日辦理旺躭小段58地號土地所有權移轉登記完竣（地目為農牧用地，權利範圍1分之1）；旺躭小段58地號土地如附圖A（面積115平方公尺）、B部分（面積1平方公尺）現由吳玉坤之繼承人即被上訴人占有作為系爭房屋基地使用等情，固為兩造所不爭執，並有上開不動產買賣契約書、旺躭小段58地號土地登記謄本及新店地政事務所107年8月15日土地複丈成果圖等物附卷可稽，堪信為真。惟按土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，故登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人自仍得主張之（前經選編為判例之最高法院40年台上字第1892號判決及最高法院69年度台上字第2826號、69年度台上字第3694號判決意旨參照）。換言之，依土地法所為之登記有絕對效力，固為同法第43條所明定，惟此係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，倘兩造於締約時明知無買賣情事，竟以買賣為原因將系爭土地虛偽登

記為一造所有，則真正權利人之所有權，是否因而喪失，該造可否因信賴登記而取得系爭土地所有權，自非無疑（最高法院76年度台上字第1818號判決意旨可參）。準此，本件上訴人與高榮福簽訂系爭契約時，主觀上是否明知其中作為系爭房屋基地使用之土地即系爭土地非該次買賣標的、雙方有無移轉系爭土地之物權讓與合意，即涉及上訴人能否本於系爭土地所有權人地位向被上訴人請求拆屋還地與返還不當得利，自屬本件應先審究之爭點。查：

㈠按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院77年度台上字第607號判決意旨參照）。

㈡系爭契約第14條「特約事項」係以手寫載明：「本筆土地面積1377平方公尺內含吳玉坤先生現已使用約20坪土地『因過戶手續受農地移轉不得細分限制』需整筆移轉予甲方（即上訴人），待甲方取得所有權後，前述20坪土地仍須繼續供吳玉坤先生使用（昇高村4鄰旺躬26號）。」等語（見原審卷第27至29頁）。證人即代書張清溪並證稱：前開特約事項內容為其所寫，這段文字是高榮福跟他前手買的時候買賣契約書上寫的，簽約時高榮福有拿他先前的買賣契約來，先前買賣契約書上特約事項也有這段，其一字不漏抄過來。之所以有上開特約事項，是因為兩造知悉系爭土地上有系爭建物存在，在簽約前就有去看過現場。高榮福於簽約當天就拿出與前手的買賣契約，其當著兩造的面寫上前開特約事項，寫完也有給雙方確認，雙方都沒有意見，上訴人也都沒有詢問這個問題就簽名了等情明確（見本院卷第195、197頁），足見上訴人於簽約前已詳閱上開特約事項內容無誤，依該條文義，上訴人理當知悉系爭土地上有吳玉坤所有之系爭建物存在，且吳玉坤係受限於「農地移轉不得細分限制」，故無法取得系爭土地之所有權登記，需將整筆土地所有權移轉予上訴人，並非僅有使用權而已，是衡情上訴人對於吳玉坤為系

爭土地之真正所有權人一事應已知悉，其主張係考量吳玉坤年歲已大，不忍其搬遷，故同意於系爭契約第14條特約事項中載明上開20坪土地仍繼續供吳玉坤無償使用云云，實難盡信。至於證人即本件土地買賣之介紹人朱建福固於原審證稱：其與上訴人及高榮福去看土地時有看到該土地上有一個建物是別人居住的，當時有聽到他們在講說這間房子就讓吳玉坤住到百年後（即去世之後）等語（見原審卷第324頁），但經進一步質之其他細節，證人朱建福均稱不詳，並表示其當時正好去接一個電話等情，可見證人朱建福就上訴人及高榮福談論土地買賣範圍時，並未全程在旁，則其上開片段見聞自不足以佐為有利於上訴人之認定。再參以證人高榮福於原審證稱：其購買旺躭小段58地號土地時，前手即告知買賣範圍不包括系爭房屋所坐落之20坪土地，故其出售上開土地予上訴人時，也有告知出售範圍並不包含系爭房屋之20坪土地，當時有講明且上訴人有同意，也有把那20坪價金扣起來，印象中好像是每坪3萬元，總價金扣除60萬元一節（見原審卷第274至275頁），核與旺躭小段58地號土地總面積1,377平方公尺，換算即416.5425坪，以證人張清溪證述雙方約定每坪單價3萬元計算（見本院卷第196頁），原定總價應為1,249萬6,275元（416.5425坪×30,000元＝12,496,275元），實際成交價則為1,200萬元（系爭契約第1條參照），可見本件買賣條件，確有減免價金近50萬元之情形大致相當，益徵被上訴人辯稱上訴人所買受之土地範圍不包括系爭土地在內，並非不可採信。上訴人雖以實際扣除金額非如證人高榮福所稱係扣除20坪賣價共60萬元乙情，指摘證人高榮福所言不實，惟查證人高榮福已就此說明係因時間太久，當時可能是拿個整數等語在卷（見原審卷第277頁），自難僅憑上述細節之差異，遽爾推翻證人高榮福前揭證詞之憑信性。是依上開事證，上訴人向高榮福買受之旺躭小段58地號土地範圍並不包括吳玉坤當時已使用之「約20坪土地」在內，應堪認定。

㈢上訴人雖又主張前揭契約第14條僅記載「20坪」土地，故被上訴人實際使用逾20坪土地部分，仍屬無權占用云云。惟觀諸該條文義係記載「約20坪」，非「20坪」，文末並附註需繼續供吳玉坤先生使用之範圍為「昇高村4鄰旺躭26號」即系爭建物門牌，證人張清溪復明確證稱：當時寫「約20坪」，指的就是他們看到那間房子所佔的建地全部，並未經過實測，是按照前手契約寫的等語（見本院卷第196頁），上訴人亦自陳：買受時高榮福告知吳玉坤使用範圍約20坪，講的就是系爭建物，其是因為後來測量才知道該屋占用的土地不是只有20坪等情（見本院卷第88頁），顯見依其等締約時之真意，上開特約事項第14條所記載之「約20坪土地」係指系爭建物坐落基地全部，並非限於特定20坪區域甚明。上訴人前開主張，洵不足採。

㈣基上所述，由系爭契約第14條明確之文義、買賣價金之計算方式及證人張清溪、高榮福關於系爭契約簽訂過程之證詞，堪認上訴人向高榮福買受旺躭小段58地號土地之範圍並不包括系爭土地在內，且此應為上訴人所明知，從而，高榮福雖因農業發展條例第16條：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割」之限制，將旺躭小段58地號土地整筆所有權移轉登記為上訴人所有，然其等間既無買賣系爭土地之真意，自無移轉系爭土地所有權之物權讓與合意可言，上訴人自不因形式上取得旺躭小段58地號土地之所有權登記，而成為系爭土地之真正權利人，揆諸前揭說明，被上訴人抗辯上訴人非系爭土地之所有權人，即非無據。

㈤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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第767條第1項、第179條分別定有明文。本件上訴人既非系爭土地之真正所有權人，則其本於系爭土地所有權人身分，請求被上訴人依前揭規定拆屋還地並返還無

權占有系爭土地所受利益等節，自均失所附麗，為無理由。

㈥至上訴人又謂：縱認吳玉坤曾取得系爭契約所載20坪土地之所有權，惟其委託高榮福作為該部分土地之登記名義人，依最高法院106年度第3次民事庭會議決議結論，高榮福將吳玉坤所有該部分土地出售並移轉登記予上訴人，即屬有權處分，上訴人即因此取得系爭土地之所有權云云，惟查高榮福並無處分系爭土地之意思，業經認定如前，上訴人自不得以高榮福為有權處分而主張取得系爭土地之所有權，上訴人此部分主張，顯無足取。此外，上訴人復爭執吳玉坤向前手買受系爭土地之買賣契約效力、物權移轉效力等節，惟此與上訴人是否能先行證明自己為系爭土地之所有權人均屬無涉，本院即無審究之必要，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人非系爭土地之真正所有權人，從而，其依民法第767條第1項規定、第179條規定請求被上訴人應將坐落如附圖所示A部分（面積115平方公尺）之建物拆除，並將該部分土地及如附圖所示B部分（面積1平方公尺）之土地騰空返還予上訴人，並給付上訴人53,545元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人909 元，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴判決之理由雖與本院所持理由不同，但結論並無二致，是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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　陳筠媛

法　官　吳若萍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　賴竺君