

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第91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 朱振衣  
朱振中  
共 同  
訴訟代理人 何文雄律師  
謝允正律師  
上 訴 人 鄭萬成  
訴訟代理人 蕭琪男律師  
上 訴 人 鄭得宏  
訴訟代理人 粘舜權律師  
複 代 理 人 粘世旻律師  
上 訴 人 鄭昭明  
林堅立  
林蓮對  
陳萬力  
陳金照  
王春城  
王書擎  
王鳳珠  
王書耘  
王鳳蓮  
0000000000000000  
許正吉  
許林秀桂  
劉建新  
梁玉華  
呂進來  
共 同  
訴訟代理人 胡大中律師  
上 訴 人 陳映汝

01 兼 上 一  
02 訴訟代理人 陳金照  
03 上 一 人  
04 訴訟代理人 胡大中律師  
05 上 訴 人 譙閱少（原名陳宇威、譙宇威）

06 0000000000000000  
07 陳宇翔

08 0000000000000000  
09 0000000000000000

10 追 加 被 告 陳春蘭  
11 被 上 訴 人 黃維卿  
12 黃忠信  
13 黃政道  
14 黃政富

15 上 一 人  
16 訴訟代理人 黃政義  
17 被 上 訴 人 黃閱瀆  
18 共 同  
19 訴訟代理人 林月雪律師  
20 江鶴鵬律師

21 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年6  
22 月21日臺灣新北地方法院106年度重訴字第260號第一審判決提起  
23 上訴，經最高法院第一次發回更審，被上訴人為訴之追加，本院  
24 於113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 原判決（除確定部分外）關於命上訴人拆屋還地及給付不當得利  
27 如附表所示部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定  
28 部分外）之裁判均廢棄。

29 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

30 被上訴人之追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

31 第一（除確定部分外）、二審（含追加之訴）及發回前第三審訴

01 訟費用由被上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但  
05 請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定  
06 時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴  
07 訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第5款分別定  
08 有明文。又按當事人適格為訴權存在之要件，屬法院應依職  
09 權調查之事項；依法律規定必須數人一同起訴或被訴，當事  
10 人之適格始無欠缺，屬訴訟標的對於數人必須合一確定之情  
11 形，自得在第二審追加原非當事人之人為當事人，無須經他  
12 造或被追加為當事人之人同意，此觀民事訴訟法第255條第1  
13 項第5款、第446條第1項但書規定自明（最高法院111年度台  
14 抗字第987號裁定意旨參照）。查被上訴人主張附表所示房  
15 屋（下各以該號房屋稱之）占用其等共有坐落新北市○○區  
16 ○○段0000地號土地、同區段1043-1地號土地（下分稱各該  
17 地號土地，合稱系爭土地）各如附表所示部分，依民法第76  
18 7條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，訴請拆屋還  
19 地及給付相當租金之不當得利，及追加附表一編號8之31號  
20 房屋共有人陳春蘭為被告（本院卷(二)第229頁），求為命陳  
21 春蘭與上訴人陳金照、陳宇翔、陳映汝、譙閱少（下稱陳金  
22 照等4人）為上開給付（本院卷(二)第249頁），雖陳春蘭不同  
23 意追加（本院卷(二)第274頁），然陳春蘭與陳金照等4人係因  
24 繼承陳維命所遺31號房屋之事實上處分權人，被上訴人請求  
25 拆除31號房屋及不當得利，對全體共同共有人有合一確定之  
26 必要，應准予追加。至上訴人陳金照以原審僅判令陳金照等  
27 4人拆除31號房屋返還被上訴人及其他全體共有人，屬當事  
28 人不適格之訴訟程序重大瑕疵，應依民事訴訟法第451條第1  
29 項規定，求為將原判決此部分廢棄，發回原審法院更為審理  
30 云云。惟被上訴人於本院合法追加陳春蘭，已如前述，則上  
31 訴人陳金照請求將此部分廢棄發回原審云云，自無可取。

01 二、上訴人陳宇翔、譙閱少、追加被告陳春蘭均經合法通知，均  
02 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列  
03 情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體事項：

05 一、被上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，如附表所示上訴人  
06 所有建物（下合稱系爭建物），各無權占用如附表所示之系  
07 爭土地部分。又上訴人無法律上原因占用系爭土地，受有相  
08 當於租金之利益，伊得按上訴人實際占用面積，請求自起訴  
09 日起回溯5年，按申報地價年息5%計算之不當得利金額，及  
10 自民國106年3月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相  
11 當於租金之不當得利等情。依民法第767條第1項前段、中  
12 段、第821條、第179條規定，求為命上訴人分別將如附表所  
13 示房屋拆除，將該部分土地返還伊及全體共有人，並各給付  
14 伊如附表所示不當得利金額之判決〈被上訴人就附表所示原  
15 審判命給付數額欄位及請求鄭萬成給付金額逾編號2本院108  
16 年度重上字第787號（下稱本院前審）判決敗訴部分，未據  
17 聲明不服，非本院審理範圍，下不贅敘〉。並願供擔保請准  
18 宣告假執行。

19 二、上訴人及追加被告（下各稱其名）則以：

20 (一)朱振衣、朱振中（下合稱朱振衣等2人）：訴外人王甚多於5  
21 6年12月3日與系爭土地所有權人及分管人黃萬基簽訂杜賣證  
22 書（下稱杜賣證書），買賣標的為「座落鶯歌鎮尖山段尖山  
23 小段362-1地號乙筆面積五百坪左右」，系爭土地因所有權  
24 人未完成繼承登記致無法移轉登記，伊等父親朱星於57年3  
25 月6日向王甚多購入17號房屋坐落上開土地範圍，由當時系  
26 爭土地共有人出具土地使用權證明書申請核發使用執照及為  
27 保全登記，再由伊等繼承取得17號房屋及買賣土地之法律關  
28 係，迄今歷時40餘年，基於民法第772條規定，時效取得使  
29 用借貸權，故其等有權基於買賣及土地使用權證明書占有10  
30 43地號土地。另被上訴人歷時甚久始請求拆屋還地及不當得  
31 利，屬權利濫用。縱有拆屋還地義務，應依兩公約適足居住

- 01 權酌定履行期間等語，資為抗辯。
- 02 (二)鄭萬成：19號房屋坐落土地係王甚多向黃萬基等共有人購  
03 買，該土地因無法辦理繼承登記，由系爭土地共有人出具土  
04 地使用權證明書，再由徐敏男向王甚多之代理人即其配偶王  
05 陳蕉購買該部分土地以供訴外人徐敏煌、徐陳秀共同興建19  
06 號房屋，徐陳秀再贈與徐敏煌，伊於73年12月21日向徐敏煌  
07 購買該屋及坐落土地之使用權，基於連鎖買賣關係及土地使  
08 用權證明書占有系爭土地。又該屋於63年間完成建築，土地  
09 所有人倘認系爭土地遭19號房屋無權占用，應及時異議或尋  
10 求法律救濟卻不為，屬權利失效、違反誠信原則，並應依兩  
11 公約適足居住權酌定履行期間。另不當得利數額應扣除伊就  
12 1043地號土地應有部分比例等語，資為抗辯。
- 13 (三)鄭昭明：21號房屋坐落土地係王甚多係向地主黃萬基等共  
14 有人購買，該土地因無法辦理繼承登記，由系爭土地共有人出  
15 具土地使用權證明書，再由徐敏男於62年6月23日向王甚多  
16 之代理人即其配偶王陳蕉購買，供徐陳秀、徐敏煌興建21號  
17 房屋，徐陳秀再贈與徐敏煌，徐敏煌售予訴外人鄭火煙，鄭  
18 火煙再贈與伊，伊係基於連鎖買賣關係及土地使用權證明書  
19 有權占有系爭土地。被上訴人藉利害關係人皆死亡致伊難以  
20 舉證之際提起本訴，係以損害伊為目的之權利濫用等語，資  
21 為抗辯。
- 22 (四)鄭得宏：23號房屋為王甚多向地主買受坐落土地後所興建，  
23 並領有使用執照，由王甚多出賣土地及房屋予訴外人劉王阿邁  
24 邁與其配偶，再由伊父親鄭國川於67年5月19日向劉王阿邁  
25 購買，鄭國川讓與伊，伊基於連鎖買賣關係及使用執照有權  
26 占有系爭土地。縱為無權占用，亦應依兩公約適足居住權保  
27 障伊居住權利。另不當得利以年息5%年息計算比例過高等  
28 語，資為抗辯。
- 29 (五)林堅立：25號房屋係訴外人王世傑、王鄭金玉、王世慶（下  
30 稱王世傑等3人）於取得系爭土地共有人出具土地使用權證  
31 明書所興建，由伊母親即訴外人林江不向王陳蕉、王世傑買

01 受，再讓與伊，該屋所坐落土地為王甚多向黃萬基等共有人  
02 購買後同意王世傑、王陳蕉使用，再由王世傑、王陳蕉同意  
03 林江不繼續使用。伊係基於連鎖買賣關係及土地使用權證明  
04 書有權占有系爭土地。伊另於103年3月17日持文件向地政機  
05 關辦理第一次建物登記經核發使用執照在案等語，資為抗  
06 辯。

07 (六)林蓮對：27號房屋坐落土地為王甚多向黃萬基等共有人購買  
08 後，由王世傑等3人為起造人興建取得使用執照，王世傑等3  
09 人同意伊繼續使用該屋及坐落土地。伊係基於連鎖買賣關係  
10 及系爭土地全體共有人出具土地使用權證明書有權占有系爭  
11 土地等語，資為抗辯。

12 (七)王春城、王鳳珠、王鳳蓮、王書耘、王書擎（下合稱王春城  
13 等5人）：29號房屋為訴外人王懷清、王世傑、王世慶共同  
14 興建，由王懷清取得所有權，並取得使用執照辦理保全登  
15 記，伊等係自王懷清繼承該屋。該屋坐落之系爭土地，係王  
16 懷清於62年5月26日向王甚多之配偶王陳蕉購買，王甚多向  
17 黃萬基等共有人所購買。伊係基於連鎖買賣關係及系爭土地  
18 全體共有人出具土地使用權證明書有權占有該土地等語，資  
19 為抗辯。

20 (八)陳金照等4人及追加被告陳春蘭：31號房屋係伊等父親即訴  
21 外人陳維命自行興建，於62年間取得使用執照，嗣由陳金照  
22 等4人共同繼承取得該屋所有權。該屋坐落土地，乃王甚多  
23 向黃萬基等共有人購買後再於60年5月5日賣予陳維命。伊等  
24 基於連鎖買賣關係及系爭土地全體共有人出具土地使用權證  
25 明書有權占有系爭土地等語，資為抗辯。

26 (九)陳萬力：33號房屋係伊於61年間自行興建所有，於62年間取  
27 得使用執照。該屋坐落土地係王甚多係向黃萬基等共有人購  
28 買後於00年0月0日出賣予伊。伊係基於連鎖買賣關係及系爭  
29 土地全體共有人出具土地使用權證明書有權占有系爭土地。  
30 又伊於104年7月13日持文件向地政機關辦理第一次建物登記  
31 經核發使用執照在案等語，資為抗辯。

01 (十)許正吉、許林秀桂（下合稱許正吉等2人）部分：37號房屋  
02 所坐落土地為王甚多向黃萬基等共有人購買後，於00年0月0  
03 0日出賣給許林秀桂，經前地主黃萬基等人提出土地使用權  
04 證明書，伊等於62年間申請建造執照後，僱工興建完成並取  
05 得使用執照而共有。伊等已於96年12月11日向地政機關辦理  
06 第一次建物登記，基於連鎖買賣關係及系爭土地全體共有人  
07 出具土地使用權證明書有權占用系爭土地等語，資為抗辯。

08 (十一)梁玉華：45號房屋為伊繼承父親即訴外人梁琳所遺於69年3  
09 月3日向訴外人何右復買受該屋及所坐落土地，伊於105年5  
10 月17日向地政機關辦理第一次建物登記取得所有權狀，對於  
11 系爭土地自屬有權占有等語，資為抗辯。

12 (十二)呂進來：47號房屋為何右復起造，坐落土地為王甚多向黃萬  
13 基等共有人所購買後出賣予何右復，伊再向何右復買受該屋  
14 及坐落之系爭土地。伊基於連鎖買賣關係及系爭土地全體共  
15 有人出具土地使用權證明書有權占用系爭土地。縱伊屬無權  
16 占有，因被上訴人取回土地所得利益極少，卻使伊拆屋還地  
17 喪失安身立命住所，屬權利濫用等語，資為抗辯。

18 (十三)劉建新：55號房屋係伊父即訴外人劉桂秋興建再移轉予伊。  
19 劉桂秋於53年9月1日向系爭土地共有人黃萬基購買該屋所占  
20 之處以南土地之權利，於新北市鶯歌區公所完成價金交付及  
21 契約簽立，並由正義新村村長即訴外人楊炳輝擔任契約見證  
22 人。系爭土地所有權人與劉桂秋簽訂契約後，復與王甚多等  
23 人就系爭土地未出售部分簽訂杜賣證書。系爭土地共有人係  
24 先將系爭土地部分權利售予劉桂秋，再將剩餘部分售予王甚  
25 多等人，伊基於連鎖買賣關係為有權占有。且該屋坐落系爭  
26 土地超過50年，未有該土地共有人提出反對，已默示同意使  
27 用等語，資為抗辯。

28 三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判命上訴人分別將附  
29 表所示房屋拆除，並將該部分土地返還被上訴人及全體共有  
30 人，及給付被上訴人如附表所示之金額，並為准、免假執行  
31 宣告，及駁回被上訴人之訴。上訴人就其敗訴部分，提起上

01 訴，經本院前審判決廢棄命鄭萬成給付逾附表編號2所示金  
02 額部分之判決，改判駁回被上訴人該部分在第一審之訴，另  
03 駁回鄭萬成其餘上訴及其餘上訴人之上訴，上訴人提起上  
04 訴，經最高法院廢棄發回更審，陳金照之上訴及答辯聲明：  
05 (一)原判決不利陳金照部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人  
06 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)被上訴人追加之訴  
07 駁回。其餘上訴人上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢  
08 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲  
09 請均駁回。被上訴人之答辯及追加之訴聲明：(一)上訴駁回。  
10 (二)陳金照等4人、陳春蘭應將如附表編號8所示占用系爭土地  
11 部分拆除，並將該部分土地騰空返還被上訴人及全體共有  
12 人。(三)陳金照等4人、陳春蘭，應給付黃維卿新臺幣（下  
13 同）4226元、黃忠信1017元、黃政道1859元、黃閔濱1017  
14 元、黃政富985元，及陳金照自106年2月28日起、陳宇翔自1  
15 08年2月2日起、陳映汝自106年2月17日起、譙閔少自106年2  
16 月16日起、陳春蘭自112年4月7日民事聲請狀繕本送達翌日  
17 起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自106年3月1日起  
18 至返還上開土地之日止，按月給付黃維卿92元、黃政道65  
19 元、黃忠信972元、黃閔濱65元、黃政富22元。(四)願供擔保  
20 請准宣告假執行。

21 四、本件被上訴人主張其等為系爭土地共有人，上訴人及追加被  
22 告所有房屋無權占用如附表所示系爭土地部分，依民法第76  
23 7條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求上訴人  
24 及追加被告分別將附表所示房屋拆除，並將該部分土地返還  
25 其等及全體共有人，及給付不當得利等情，為上訴人所否  
26 認，並以前詞置辯。經查：

27 (一)1043地號土地重測前為新北市○○區○○段○○○段00000  
28 地號土地，1043地號土地於99年分割出1043-1地號土地，被  
29 上訴人為系爭土地共有人；另上訴人所有房屋及占用系爭土  
30 地地號、面積及位置均詳如附表所示等情，有系爭土地登記  
31 謄本、建物登記謄本、新北市樹林地政事務所107年10月12

01 日土複字第230400號土地複丈成果圖表可稽（本院卷(三)第10  
02 3至115頁、本院前審卷二第281至293、297頁、原審卷(六)第5  
03 53頁），並經兩造所不爭執（本院卷(三)第75頁）。

04 (二)按受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但  
05 書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各  
06 該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之  
07 難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因  
08 素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明  
09 度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證  
10 甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法  
11 則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證  
12 之責，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之（最  
13 高法院111年度台上字第381號判決意旨參照）。上訴人抗辯  
14 17至33號之單數門牌房屋、37號、45號、47號房屋坐落之土  
15 地，係王甚多向原地主黃萬基等人以56年12月3日杜賣證書  
16 買受，由原地主出具土地使用權證明書，同意於系爭土地上  
17 興建各該房屋，由王甚多或其配偶王陳蕉將上開房屋及所坐  
18 落土地出賣給上訴人或前手，再輾轉因繼承、買賣或贈與取  
19 得各該房屋占用系爭土地部分，另55號房屋坐落土地係上訴  
20 人劉建新繼承其父親劉桂秋簽立購地契據向黃萬基買受之系  
21 爭土地部分，本於占有連鎖，或基於默示使用借貸合意，有  
22 權占有系爭土地等語，被上訴人則否認上訴人提出上開文件  
23 真正，無從證明上訴人基於占有連鎖有權占用系爭土地等  
24 情。

25 (三)經查：

26 1. 系爭土地於27年（昭和13年）4月21日間登記所有權人為黃  
27 水圭、黃靜、黃沈麵、黃慧昧、黃家齊、黃霸王、黃萬基、  
28 黃萬言、黃烏傑、黃諒盛、黃垂，有1043地號土地所有權人  
29 異動沿革表可稽（本院卷(三)第117頁）。黃諒盛於36年1月3  
30 日死亡，其繼承人為黃水溪、黃健平、黃則均、黃秋桂，又  
31 黃水溪於60年6月1日死亡，其繼承人為黃林秋鑾、黃金順、

01 黃新登；另黃靜於50年10月9日死亡，黃沈麵於45年5月4日  
02 死亡，其2人之繼承人均為黃奕風、黃信義、黃奕雨；另黃  
03 戇昧於54年2月26日死亡，繼承人為黃則潤、黃水木、黃順  
04 天、黃添福、黃碧桃、黃金環、黃嬌鳳，又黃添福於57年10  
05 月13日死亡，繼承人為陳杏、黃淑華、黃奕隆；另黃家齊於  
06 55年2月17日死亡，其繼承人為黃松山、黃松海、黃松村、  
07 黃則賢、王黃金蓮、張黃金秀等情，有戶籍資料、繼承系統  
08 表可稽（原審卷(四)第220至226頁、本院卷(三)第189至192、20  
09 9至210頁、本院卷(四)第227、235頁）。又上開黃氏宗親先祖  
10 黃根盛分為六大房，包括長房黃致誠、二房黃西湖、三房黃  
11 文鎮、四房黃明德、五房黃光安、六房黃深淵，而系爭土地  
12 由長房、二、四、五、六房共有，各房子嗣之長房為黃水  
13 圭、黃靜、黃沈麵，二房黃戇昧，四房黃萬基、黃萬言、黃  
14 烏傑，五房黃家齊、黃霸王，六房黃垂、黃諒盛等情，為兩  
15 造所不爭（本院卷(四)第188至189頁），復有本院89年度重上  
16 更一字第48號塗銷土地所有權移轉登記事件判決可稽（本院  
17 卷(三)第439至441頁，歷審為臺灣新北地方法院85年度重訴字  
18 第209號、本院86年度重上字第349號判決、最高法院89年度  
19 台上字第546號判決、本院89年度重上更一字第48號判決、  
20 最高法院92年度台上字第2278號裁定）。可見系爭土地於56  
21 年間之所有權人為黃水圭（長房）、黃奕風、黃信義、黃奕  
22 雨（上3人為長房黃靜、黃沈麵繼承人）、黃則潤、黃水  
23 木、黃順天、黃添福、黃碧桃、黃金環、黃嬌鳳（上7人為  
24 二房黃戇昧之繼承人）、黃萬基、黃萬言、黃烏傑（上3人  
25 為四房）、黃霸王（五房）、黃松山、黃松海、黃松村、黃  
26 則賢、王黃金蓮、張黃金秀（上6人為五房黃家齊之繼承  
27 人）、黃垂（六房）、黃健平、黃則均、黃秋桂、黃水溪  
28 （上4人為六房黃諒盛之繼承人），故系爭土地所有權人不  
29 包括三房，先予敘明。

- 30 2. 又上訴人提出兩份版本不同之56年12月3日杜賣證書，均記  
31 載買賣標的為「座落鶯歌鎮尖山小段362之1地號乙筆面積五

01 百坪左右（扣除現在劉桂秋先生房屋基地及東方現有電柱至  
02 東留存三十坪外全部）……」，買主均記載為王甚多、呂阿  
03 進、洪承，其中一版賣主記載：「共有人（分得分管人）黃  
04 萬基，黃萬基分管無誤此證：黃霸王、黃靖、黃水圭、黃松  
05 山、黃心、黃垂、黃烏傑、黃萬言、黃水溪」及「黃萬基分  
06 管無誤此證」；另一版本之賣主記載同上（原審卷(一)第288  
07 至290頁），僅未記載「黃萬基分管無誤此證」（原審卷(二)  
08 第179頁），上開賣主包括56年間系爭土地之共有人，即長  
09 房黃水圭、四房黃萬言、黃萬基、黃烏傑、五房黃霸王、六  
10 房黃水溪、黃垂。參諸上訴人提出及調閱之17至33號單數門  
11 牌、37、45、47號房屋之61年建字第1991、2004、2005號建  
12 照執照、62年建字第2217、2233、2658號建照執照、64年建  
13 字第551號建照執照所附土地使用權證明書，其上有黃奕  
14 風、黃信義、黃奕雨（上3人為長房黃靜、黃沈麵繼承  
15 人）、黃則潤、黃水木、黃順天、陳杏（上4人為二房黃慧  
16 昧之繼承人或再轉繼承人）、黃萬基、黃萬言、黃烏傑（上  
17 3人為四房）、黃松山、黃松海、黃松村、黃則賢、王黃金  
18 蓮、張黃金秀（上6人為五房黃家齊之繼承人）、黃霸王  
19 （五房）、黃健平（黃建平）、黃則均、黃林秋鑾（上3人  
20 為六房黃諒盛之繼承人或再轉繼承人）、黃垂（六房）之用  
21 印（原審卷(一)第291頁、原審卷(二)第180、244至245頁、原審  
22 卷(四)第242至246、256、258、270、350至354頁）。可見長  
23 房、四、五、六房成員依00年00月間簽訂之杜賣證書將所載  
24 土地出賣王甚多，二房子嗣亦與長房、四、五、六房於62年  
25 至64年間之土地使用權證明書用印，以供興建17至33號之單  
26 數門牌房屋、37號、45號、47號房屋，應認系爭土地斯時之  
27 全體共有人，確有將系爭土地出賣王甚多作為興建建物基地  
28 之情形。

- 29 3. 雖被上訴人以長房名為「黃靜」已於50年10月9日死亡，杜  
30 賣證書卻蓋「黃靖」印文，共有人並無杜賣證書所載「黃  
31 心」，另土地使用權證明書上手寫部分將「黃奕風」記載為

01 「黃奕鳳」並蓋用「黃奕鳳」印文、「黃懋昧」誤載為「黃  
02 懋昧」，另蓋用已死亡黃水圭及黃萬言印文，均為王甚多抄  
03 寫偽造之文件云云。惟王甚多之子王世傑於原審證稱：杜賣  
04 證書上手寫字跡都是王甚多寫的，以前我們做代書一般文件  
05 都是代書寫的，相關人來蓋章或簽字，因為有的人可能不識  
06 字，所以都由代書代寫等語（原審卷(六)第188頁），杜賣證  
07 書之契約內容、土地使用權證明書之申請內容與基地主姓  
08 名，本無庸地主親自為之，而黃靜與黃奕風確係系爭土地共  
09 有人之長房成員，因杜賣證書上之「黃靖」與「黃靜」、土  
10 地使用權證明書之「黃奕鳳」與「黃奕風」讀音相似，雖土  
11 地使用權證明書部分記載「黃奕鳳」姓名並用印，惟亦有數  
12 份土地使用權證明書書寫正確姓名「黃奕風」，並蓋用「黃  
13 奕風」印文；誤繕「黃懋昧」部分，其下方亦蓋有正確姓名  
14 「黃懋昧」印文。是無從僅因杜賣證書、土地使用權證明書  
15 於50、60年代委請王甚多撰寫，因讀音相似誤繕姓名或手寫  
16 字跡相同，遽認杜賣證書、土地使用權證明書為王甚多偽  
17 造。

- 18 4. 上訴人固無法證明杜賣證書之「黃心」即為黃懋昧第五子黃  
19 添福之配偶「陳杏」，然二房黃懋昧繼承人或再轉繼承人黃  
20 則潤、黃水木、黃順天、陳杏已於土地使用權證明書上用  
21 印，是倘二房黃懋昧無與長房、四、五、六房共同出賣系爭  
22 土地予王甚多之意，其繼承人或再轉繼承人豈會與杜賣證書  
23 上用印之長房黃水圭、四房黃萬言、黃萬基、黃烏傑、五房  
24 黃霸王、六房黃垂，同樣在土地使用權證明書上用印？則依  
25 上訴人提出杜賣證書、土地使用權證明書相互印證，已可推  
26 知50多年前土地共有人確有同意出賣系爭土地供王甚多在其  
27 上興建建物之情形。另按表意人於發出通知後死亡或喪失行  
28 為能力或其行為能力受限制者，其意思表示，不因之失其效  
29 力，民法第95條第2項定有明文。即表意人於發出通知後死  
30 亡者，表意人地位由繼承人繼承（最高法院111年度台上字  
31 第846號判決意旨參照），雖黃靜於50年間死亡，黃水圭及

01 黃萬言分別於62年5月及同年9月死亡，其後土地使用權證明  
02 書仍有其等印文，惟黃沈麵、黃靜之長男曾出具附於66鶯22  
03 17號建照執照卷宗之62年9月18日同意書記載：「本件土地  
04 使用權同意書經土地所有權人（繼承人）之全部同意使用」  
05 （原審卷四第274頁），而黃水圭、黃萬言於61年間之土地  
06 使用權證明書已有用印（原審卷四第246、354頁），可見黃  
07 靜、黃水圭、黃萬言於死亡前已為同意出賣土地之意思表  
08 示，其等繼承人因斯時系爭土地仍登記在黃靜、黃水圭、黃  
09 萬言名下，在土地使用權證明書蓋用黃靜、黃水圭、黃萬言  
10 印文，延續其等生前出賣土地之意思表示，被上訴人未究明  
11 上情逕執此主張土地使用權證明書為偽造云云，自不可取。  
12 另杜賣證書詳細記載出賣人地址，土地使用權證明書則就地  
13 主逐一記載其為何人子嗣、長幼排行、地址與身分證統一編  
14 號個資，倘非地主或其繼承人親自參與並在土地使用權證明  
15 書上用印，王甚多自無可能將眾人個資謄寫在土地使用權證  
16 明書。雖被上訴人再以王甚多於上開文件記載日期為民政課  
17 長、鶯歌鎮公所秘書，利用其職權可輕易查悉他人個資云  
18 云，惟未舉證以實其說，被上訴人上開主張尚無可取。則被  
19 上訴人否認杜賣證書、土地使用權證明書形式真正云云，自  
20 不可取。

- 21 5. 又劉建新抗辯55號房屋坐落土地部分，係其父親劉桂秋向黃  
22 萬言買受，並以黃萬言孫女黃曦奕（原審卷六第107頁）出  
23 面於53年9月1日簽立購地契據為證（原審卷四第360頁）。  
24 雖被上訴人否認該份文件之真正，然依上開購地契據記載  
25 「收到三十一號電線桿以南地一段款壹仟整。黃曦奕53，九  
26 月一日。見證人楊炳輝。買主劉桂秋」，出售部分係王甚多  
27 與黃姓地主於56年12月簽訂杜賣證書記載買賣標的：「座落  
28 鶯歌鎮尖山小段362之1地號乙筆面積五百坪左右（扣除現在  
29 劉桂秋先生房屋基地及東方現有電柱至東留存三十坪外全  
30 部）」所扣除之部分，購地契據既為53年間由劉桂秋購買土  
31 地部分，與王甚多無關，倘非杜賣證書出賣人告知已將55號

01 房屋坐落土地出賣予劉桂秋，何以黃姓地主後續與王甚多簽  
02 訂杜賣證書出賣系爭土地時，能查悉上情並特別將上開部分  
03 排除於買賣標的範圍？是上情在在彰顯杜賣證書及購地契據  
04 確為契約當事人所出具、用印。則被上訴人爭執上開文件形  
05 式真正云云，自不可取。

- 06 6. 另被上訴人主張系爭土地遭占用面積依附圖所示，合計170  
07 1.41平方公尺，約514.7坪，且系爭土地上部分開設五金行  
08 或小型商店，建物後側為火車鐵道，步行至鶯歌國小、鶯歌  
09 國中約5至10分鐘，步行至鶯歌老街約15分鐘，開車前往國  
10 道3號三鶯交流道時間約15分鐘，有原審勘驗筆錄及現場照  
11 片可稽（原審卷(五)第293至319頁），可見系爭土地所在位置  
12 非人煙罕至之處。而二房黃慧昧之子黃順天設籍居住之黃家  
13 祖厝距離系爭土地僅約700公尺，步行約9分鐘可抵達，有黃  
14 順天之戶籍資料、google地圖距離量測示意圖可憑（原審卷  
15 (五)第107頁、原審卷(六)第311至313頁），且依新北市樹林地  
16 政事務所112年2月24日新北樹地測字第1126012739號函記  
17 載：系爭土地於94年由內政部國土測繪中心辦理地籍圖重  
18 測，依土地法等相關規定，重測時係通知土地所有權人到場  
19 辦理地籍調查事宜等節（本院卷(二)第153至154頁），包括通  
20 知黃慧昧之子黃水木、黃順天到場，並經長房黃靜、黃沈麵  
21 之子黃信義確有到場指界等情，有該所112年5月16日新北樹  
22 地測字第1126017170號函所附重測資料可憑（本院卷(二)第28  
23 5至293頁），上開長房黃靜、黃沈麵及二房黃慧昧之子嗣應  
24 早已查悉系爭土地利用狀況。黃姓地主及子嗣自56年間簽訂  
25 杜賣證書及其上陸續興建附表所示房屋以來，長達3、40多  
26 年均無爭執系爭土地遭人無權占用，僅被上訴人父執輩黃奕  
27 隆（二房黃慧昧之孫）於103年間對上訴人及王甚多提起竊  
28 佔等告訴，經臺灣新北地方檢察署檢察官104年度偵字第337  
29 87號不起訴處分，黃奕隆於該案偵查中稱其知悉17號至59號  
30 單數門牌房屋是61年至64年就蓋在系爭土地上等語（原審卷  
31 (一)第102至107頁），可見系爭土地地主於56年間確係將系爭

01 土地出賣予王甚多，並於土地使用權證明書蓋印，否則斷無  
02 可能歷時長達3、40多年間，無人爭議土地遭他人占用。

03 7. 從而，上訴人抗辯17至33號之單數門牌房屋、37號、45號、  
04 47號係王甚多，及55號房屋係劉桂秋，分別向系爭土地當時  
05 共有人買受各該房屋坐落土地以供興建房屋等語，自屬可  
06 取。

07 (四)按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以  
08 占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有  
09 之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求  
10 權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得  
11 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權  
12 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質  
13 上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三  
14 人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權  
15 利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生  
16 之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人  
17 債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院  
18 101年度台上字第224號判決意旨參照）。經查：

19 1. 朱振衣等2人所有17號房屋坐落土地，為其等父親朱星於57  
20 年3月6日向王甚多購買取得約定標的：「鶯歌鎮尖山段尖山  
21 小段362-1地號土地由東方土地界線起店面14台尺深東邊79  
22 台尺西邊77.5台尺，後面寬22.5台尺以坪計算為39.7坪以1  
23 萬9500元賣渡與台端為建築用地」，再由其等繼承等情，有  
24 杜賣證書可稽（原審卷(一)第287頁）。又王甚多係向黃姓地  
25 主買受系爭土地，業如前述，朱星向王甚多買受取得上開3  
26 9.7坪土地依占有連鎖自屬有權占用，則朱振衣等2人抗辯有  
27 權占用17號房屋坐落土地等語，應屬可取。雖被上訴人以17  
28 號房屋倘有買受取得坐落土地使用權，何以黃靜及黃沈麵  
29 （長房）之繼承人黃奕雨、黃奕風、黃信義，及黃水圭（長  
30 房）之繼承人黃俊雄（下稱黃奕雨等4人）於00年00月00日  
31 出具承諾書出賣土地云云。查上開承諾書記載：「茲為黃奕

01 兩等4人今出售坐落：鶯歌鎮尖山段尖山小段362-1地號內一  
02 部份持分計：20坪土地，前在該土地上無照未經同意所興建  
03 之房屋願放棄追究之責，絕無異議，恐口說無憑，特立此書  
04 為證」(原審卷(一)第294頁)，惟王世傑於本院證稱：朱振  
05 衣的父親朱星與伊父親王甚多曾在同一個工廠共事，伊從小  
06 與朱星很熟，父親王甚多蓋房子賣給朱星，當時有出具類似  
07 承諾書保證父親蓋的房子不會有產權問題，但朱星在未靠馬  
08 路的地方加蓋，朱星與黃奕雨等4人加蓋的部分爭執，原來  
09 蓋的沒有爭執，伊不是處理父親王甚多賣給朱星的範圍，如  
10 果不買加蓋部分的土地，黃奕風就要拆除加蓋部分，朱星不  
11 想買只有持分的土地，伊就向王奕風買20坪土地，20坪是代  
12 書算的等語(本院卷(二)第510至514頁)，可見朱星與黃奕雨  
13 等4人於上開承諾書之爭議與王甚多出賣給朱星之系爭土地3  
14 9.7坪之部分無關，則被上訴人執上開承諾書主張朱振衣等2  
15 人所有17號房屋無權占用系爭土地云云，自不可取。

16 2. 鄭萬成所有19號房屋坐落土地為徐敏男於62年6月23日向王  
17 甚多之配偶王陳蕉買受，供徐敏煌與其配偶徐陳秀於63年2  
18 月26日興建起造19號房屋完工並申請使用執照，徐陳秀將其  
19 房屋所有權於68年8月9日全部贈與徐敏煌，再由徐敏煌於00  
20 年00月00日出賣19號房屋及土地使用權利予鄭萬成等情，有  
21 不動產買賣契約書、使用執照申請書、贈與所有權移轉契約  
22 書、買賣所有權移轉契約書為據(原審卷(一)第116至127  
23 頁)，則鄭萬成本於占有連鎖抗辯取得19號房屋占用坐落系  
24 爭土地部分之權利，自屬可取。

25 3. 鄭昭明所有21號房屋坐落土地為徐敏男於62年6月23日向王  
26 甚多買受，供徐敏男及其配偶徐陳秀於63年2月26日興建起  
27 造21號房屋後，由鄭昭明之父親鄭火煙於68年8月2日向徐敏  
28 煌買受該屋及坐落土地，並由鄭昭明於106年4月21日辦理第  
29 一次登記等情，有使用執照相關資料、上開兩份不動產買賣  
30 契約書、21號房屋登記謄本可稽(原審卷(一)第147至149頁、  
31 原審卷(六)第401至407、417至423頁、本院前審卷(二)第285

01 頁)，則鄭昭明基於占有連鎖抗辯取得21號房屋坐落系爭土  
02 地之權利等語，自屬有據。

03 4.鄭得宏所有23號房屋坐落土地為劉王阿邁於62年間向王甚多  
04 買受，由劉王阿邁於63年3月15日興建完成23號房屋後，再  
05 於00年0月00日出賣23號房屋及坐落土地予鄭得宏之父鄭國  
06 川，再由鄭得宏繼承等情，有不動產買賣契約書、建造執照  
07 申請書、使用執照存根可稽（原審卷(四)第250頁、原審卷(五)  
08 第85至87頁），則鄭得宏基於占有連鎖抗辯取得23號房屋坐  
09 落系爭土地之權利等語，自屬可取。

10 5.林堅立所有25號房屋係由王世傑等3人擔任起造人，於64年1  
11 0月10日興建完成後，經林堅立母親林江不於66年6月9日向  
12 王甚多之配偶王陳蕉、其子王世傑買受取得系爭房屋及坐落  
13 土地，再由林堅立繼承，並於103年3月17日辦理第一次登記  
14 等情，有使用執照相關資料、買賣契約、25號房屋登記謄本  
15 可稽（原審卷(一)第166至169、172至174頁、本院前審卷(二)第  
16 287頁），且王世傑亦證稱王甚多以其名義擔任起造人辦理  
17 （原審卷(六)第189頁），應認王甚多以王世傑等3人名義於系  
18 爭土地興建起造25號房屋，再出賣予林江不，並由林堅立繼  
19 承該權利，則林堅立抗辯其本於占有連鎖取得25號房屋坐落  
20 系爭土地部分之權利等語，應屬可取。

21 6.林蓮對所有27號房屋係由王世傑等3人為起造人，於64年間  
22 經建照執照審查，再於興建完成後由林蓮對於67年5月5日向  
23 王甚多之子王世慶買受，並於103年11月4日第一次登記為所  
24 有權人等情，經其提出建照執照審查表、買賣所有權移轉契  
25 約書、建物登記謄本為據（原審卷(一)第253、256頁、原審卷  
26 (四)第80至84頁、本院前審卷(二)第289頁），且王世傑證稱：  
27 這是伊父親辦理由伊擔任起造人等語（原審卷(六)第189  
28 頁），應認王甚多以王世傑等3人名義於系爭土地興建起造2  
29 7號房屋，再由其子王世慶出賣予林蓮對，則林蓮對基於占  
30 有連鎖抗辯取得27號房屋坐落系爭土地之權利為可取。

31 7.王春成等5人所有29號房屋坐落土地為王懷清於62年5月26日

01 向王甚多之配偶王陳蕉買受，再於64年間以王懷清、王世  
02 傑、王世慶為起造人申請建照執照審查，於65年5月19日興  
03 建完成，於86年10月14日第一次登記為王懷清所有，再由王  
04 春成等5人繼承等情，有建照執照審查表、不動產買賣契約  
05 書、王甚多簽收價金之收據、29號房屋登記謄本可稽（原審  
06 卷(一)第266至269頁、原審卷(四)第80至84頁、本院前審卷(二)  
07 第291頁），則王春成等5人本於占有連鎖抗辯取得29號房屋坐  
08 落系爭土地部分之權利，自屬可取。

09 8.陳金照等4人及陳春蘭共有31號房屋坐落土地為陳維命於60  
10 年5月5日向王甚多買受，陳維命於62年5月6日以31號建物興  
11 建完成申請使用執照，再由陳金照等4人及陳春蘭繼承該屋  
12 及坐落土地等情，有使用執照申請書、買賣契約、稅籍資料  
13 可憑（原審卷(二)第266至272頁、原審卷(三)第107至113頁），  
14 則陳金照等4人及陳春蘭本於占有連鎖抗辯取得31號房屋坐  
15 落系爭土地部分之權利，應屬可取。

16 9.陳萬立所有33號房屋坐落土地為其於60年5月5日向王甚多買  
17 受取得後，於62年5月6日在其上興建完成該房屋，於62年12  
18 月14日取得使用執照，並於104年7月13日辦理第一次登記為  
19 所有權人等情，有使用執照、買賣契約、33號房屋登記謄本  
20 及權狀為據（原審卷(一)第303至304頁、原審卷(四)第148頁、  
21 原審卷(六)第433頁、本院前審卷(二)第293頁），則陳萬立本於  
22 占有連鎖抗辯取得33號房屋坐落系爭土地部分之權利，自屬  
23 可取。

24 10.許正吉等2人共有37號房屋坐落土地為許林秀桂於58年8月22  
25 日向王甚多買受取得，由許正吉等2人於62年5月因其上興建  
26 37號房屋完成而申請使用執照，再於96年12月11日辦理第一  
27 次登記為其2人共有，權利範圍各2分之1等情，有使用執  
28 照、讓渡合約、37號房屋登記謄本可稽（原審卷(一)第205至2  
29 10頁、原審卷(六)第437頁、本院前審卷(二)第297頁），則許正  
30 吉等2人本於占有連鎖抗辯取得37號房屋坐落系爭土地之權  
31 利，自屬可取。

01 11.梁玉華所有45號房屋坐落系爭土地部分及呂進來所有47號房  
02 屋之坐落系爭土地部分，係何右復向王甚多買受並取得系爭  
03 土地使用權證明書，於其上興建45號、47號房屋，梁玉華之  
04 父梁琳於69年3月3日再向何右復買受取得45號房屋及坐落系  
05 爭土地部分，再由梁玉華繼承，呂進來之配偶陳素芬於69年  
06 7月16日向何右復買受47號房屋及坐落系爭土地部分等情，  
07 有土地使用權證明書、買賣契約書2份可稽（原審卷(二)第174  
08 至177、180、251至252頁），可見45號、47號房屋坐落土地  
09 之權利係何右復向王甚多買受，再分別轉賣梁琳、陳素芬，  
10 由梁玉華、呂進來繼受取得上開2房屋坐落系爭土地之權  
11 利，則梁玉華、呂進來分別本於占有連鎖抗辯取得45號房  
12 屋、47號房屋各自坐落系爭土地部分之權利，均為可取。

13 12.劉建新所有55號房屋坐落土地為劉桂秋於53年9月1日向地主  
14 黃萬基買受取得，業如前述，劉建新繼承劉桂秋本於該買賣  
15 契約對土地權利，自屬有權占用55號房屋坐落系爭土地部  
16 分。則劉建新抗辯有權占用55號房屋坐落土地，洵屬有據。

17 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82  
18 1條、第179條規定，求為命上訴人分別將如附表所示房屋拆  
19 除，將該部分土地返還被上訴人及全體共有人，並各給付被  
20 上訴人如附表所示不當得利，為無理由，不應准許。原審就  
21 上開不應准許部分，判命上訴人給付如附表所示不當得利本  
22 息，並為准、免假執行宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判  
23 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改  
24 判如主文第二項所示。被上訴人於本院追加請求陳春蘭與陳  
25 金照等4人拆除附表編號8房屋並返還土地予被上訴人及全體  
26 共有人，及給付不當得利部分，亦為無理由，此部分假執行  
27 之聲請亦失所附麗，均應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
29 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
30 論列，併此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人之追加之

01 訴為無理由。依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項  
02 前段、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

04 民事第四庭

05 審判長法官 傅中樂

06 法官 黃欣怡

07 法官 陳彥君

08 正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
11 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或  
12 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師  
13 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第1項  
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

16 書記官 陳冠璇