

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第87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 財團法人○○○○○祖師廟

0000000000000000

法定代理人 周承澤

訴訟代理人 李逸文律師

複代理人 許坤皇律師

王筱涵律師

訴訟代理人 盧筱筠律師

複代理人 陳建凱律師

上訴人 林國勳

李麗雲

林麗雪

林雀

林舒妍

視同上訴人 林思喬

上六人共同

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

上訴人 劉柏廷即猛呷商行

0000000000000000

0000000000000000

視同上訴人 林益坤

林怡芬

林純妃

兼上3人共同

訴訟代理人 林純敏

被上訴人 汎德建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 潘才華

訴訟代理人 楊進興律師

01 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年3
02 月8日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第875號第一審判決提起
03 上訴，本院於114年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 上訴駁回。

06 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 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
10 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
11 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1款定
12 有明文。被上訴人主張坐落臺北市○○區○○街0○段000○
13 000地號土地（下合稱系爭土地）為其所有，遭訴外人林庄
14 之繼承人即上訴人林國勳、李麗雲、林麗雪、林雀、林舒妍
15 （下稱林國勳等5人）、原審共同被告林純敏、林純妃、林
16 怡芬、林益坤、林思喬（下稱林純敏等5人，與林國勳等5人
17 合稱林國勳等10人）共同占有使用之門牌號碼臺北市○○區
18 ○○街0段000○00號房屋（下稱系爭房屋）無權占用，依民
19 法第767條第1項前段請求其等自系爭房屋遷出，則本件訴訟
20 標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，雖於原審判決後僅
21 林國勳等5人提起上訴，然此上訴行為形式上有利於其他共
22 同訴訟人，依上開規定，上訴之效力應及於林純敏等5人，
23 爰併列其等為視同上訴人，核先敘明。

24 二、上訴人劉柏廷即猛呷商行（下逕稱劉柏廷）經合法通知，無
25 正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
26 所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
27 決。

28 貳、實體方面：

29 一、被上訴人起訴主張：伊向訴外人蔡溪之繼承人蔡錫儀、蔡錫
30 奇、蔡美幼、蔡美芸、蔡美美、蔡勝美、蔡錫麟、蔡藍洋、
31 薛慧蘭、黃貞純、蔡佳萍、蔡政宏、蔡政廷、許博文、許元

01 榕、許元祥、許元蓓、蔡天賜、蔡玉雪、陳志成、陳建銘、
02 陳杰、蔡明、劉宛鈴、陳彥志、蔡琴（下稱蔡錫儀等26人）
03 買受系爭土地，並於民國110年4月21日登記為所有權人，然
04 系爭土地上存有未辦保存登記之系爭房屋，系爭房屋之事實
05 上處分權人為訴外人林庄之繼承人即林國勳等10人，其等並
06 將系爭房屋出租予劉柏廷作為猛呷商行營業使用，林國勳等
07 10人就系爭房屋占有系爭土地之範圍為原審判決附圖（下稱
08 附圖）編號B、C所示，並無正當權源，顯屬無權占有。又倘
09 認系爭房屋之事實上處分權人非林國勳等10人，則應係上訴
10 人財團法人○○○○○祖師廟（下稱祖師廟，並與林國勳等
11 5人、劉柏廷合稱上訴人）。爰先位依民法第767條第1項前
12 段、中段、第179條規定，請求林國勳等10人將系爭房屋如
13 附圖編號B、C部分拆除，返還占用之系爭土地，並自110年4
14 月21日起至返還占用之系爭土地之日止，每年給付伊新臺幣
15 （下同）35萬7596元，劉柏廷應自系爭房屋遷出；備位依上
16 列規定，求為命祖師廟將系爭房屋如附圖編號B、C部分拆
17 除，返還占用之系爭土地，並自110年4月21日起至返還占用
18 之系爭土地之日止，每年給付伊35萬7596元，林國勳等10
19 人、劉柏廷應自系爭房屋遷出之判決（原審判命祖師廟應將
20 附圖編號B、C部分地上物拆除，將占用之系爭土地返還被上
21 訴人，及林國勳等10人、劉柏廷自系爭房屋遷出，駁回被上
22 訴人先位之訴及備位其餘請求；上訴人聲明不服，提起上
23 訴；被上訴人就敗訴部分，未提起上訴，非本院審理範圍，
24 不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

25 二、上訴人及視同上訴人答辯如下：

26 (一)祖師廟則以：系爭土地之原始所有權人蔡溪於生前將系爭土
27 地捐贈予伊，伊再於系爭土地上興建系爭房屋出租予林國勳
28 等10人之被繼承人林庄，業為最高法院74年度台上字第2809
29 號判決（下稱系爭確定判決）所認定，蔡溪既將系爭土地捐
30 贈及交付予伊建築露店（包含系爭房屋）租予他人，在未經
31 合法撤銷贈與前，不得向伊主張無權占有系爭土地；且兩造

01 均為前案判決效力所及之繼受人，依民事訴訟法第401條第1
02 項規定，均應受前案確定判決既判力及爭點效之拘束，被上
03 訴人不得為與前案判決相反之主張，法院亦不得為與前案判
04 決相反之裁判。又被上訴人與蔡錫儀等26人乃通謀虛偽買賣
05 系爭土地，依民法第87條第1項規定應屬無效，自不得行使
06 民法第767條第1項之權利。再蔡溪既贈與系爭土地並交付予
07 伊建築系爭房屋長期租予林庄及其繼承人林國勳等10人使用
08 並收取租金，已具備使第三人知悉之公示作用，有債權物權
09 化之適用，伊得以蔡溪之贈與契約對抗被上訴人，嗣被上訴
10 人受讓系爭土地，自應類推適用民法第425條規定，系爭房
11 屋得繼續占有使用系爭土地；且被上訴人明知系爭土地存有
12 前揭占有事實及前案判決之存在，仍願買受，顯係惡意取得
13 系爭土地所有權，其起訴請求拆屋還地乃屬權利濫用，亦不
14 應准許等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於祖師廟
15 部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執
16 行之聲請均駁回。

17 (二)林國勳等10人、劉柏廷則以：系爭土地業經蔡溪贈與祖師廟
18 一節，為系爭確定判決所認定，林國勳等10人為林庄之繼承
19 人，被上訴人係自蔡錫儀等26人購入系爭土地，基於判決既
20 判力及爭點效，被上訴人應受前案確定判決認定之事實所拘
21 束。被上訴人以明顯低於市場行情之價格購入系爭土地，可
22 認被上訴人於購買系爭土地前知悉蔡溪贈與系爭土地，及祖
23 師廟出租予林國勳等10人占有使用之事實，被上訴人提起本
24 件訴訟，顯係權利濫用。又蔡溪曾擔任祖師廟之管理人，其
25 於24年間將系爭土地贈與祖師廟，依當時所適用日本民法第
26 176條規定，祖師廟於贈與之意思表示合致，即成為系爭土
27 地之所有權人，不因未辦理登記而有異。另系爭土地既經蔡
28 溪贈與祖師廟，祖師廟並興建系爭房屋，而被上訴人再取得
29 系爭土地之所有權，自有民法第425條之1規定、最高法院48
30 年度台上字第1457號判決適用，祖師廟就系爭房屋既得以推
31 定租賃關係為合法占有系爭土地之權源，林國勳等10人自祖

01 師廟承租系爭房屋，基於占有連鎖法理，亦可合法使用系爭
02 建物等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於林國勳等
03 10人、劉柏廷部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一
04 審之訴及假執行之聲請均駁回。

05 三、林國勳等10人、祖師廟與被上訴人間不爭執事項（本院卷二
06 第281至282頁）：

07 (一)蔡錫儀等26人與被上訴人於109年11月30日簽立不動買賣契
08 約書（下稱系爭買賣契約），約定由蔡錫儀等26人出售系爭
09 土地予被上訴人，買賣價金為5776萬8000元（原審卷二第28
10 9至298頁）；被上訴人並於110年4月21日登記為系爭土地之
11 所有權人。

12 (二)系爭土地原登記為蔡錫儀等26人之被繼承人蔡溪所有，並經
13 蔡溪之繼承人提起分割遺產訴訟，經臺灣臺北地方法院101
14 年度家訴字第317號受理並判決在案。

15 (三)林國勳等10人為林庄之繼承人。

16 (四)訴外人蔡良展、蔡玉珠、蔡天賜、蔡玉雪、蔡藍洋、蔡美
17 雲、蔡張寬寬、蔡進季、蔡美幼、蔡錫麟、蔡美美、蔡勝美
18 （下稱蔡良展等12人）前以其等為蔡溪之繼承人繼承系爭土
19 地，林庄於系爭土地興建系爭房屋使用，訴請林庄拆除系爭
20 房屋，並返還占用之系爭土地。前經本院74年度重上更二字
21 第2號判決（下稱2號判決，該訴訟下稱系爭前案）蔡良展等
22 12人之訴駁回（經系爭確定判決駁回上訴確定），所持主要
23 理由係認系爭房屋為祖師廟興建，非林庄興建，林庄未受讓
24 系爭房屋事實上處分權，無權將之拆除將地交還。

25 (五)系爭房屋占有系爭土地之位置如附圖編號B、C所示。

26 四、本院之判斷：

27 (一)系爭確定判決於本件無既判力及爭點效之適用：

28 1.按確定判決就訴訟標的之法律關係所生之既判力，基於
29 「既判力相對性」之原則，原則上僅在訴訟當事人間發生
30 作用，而不能使未實際參與訴訟程序之第三人受到拘束，
31 以免剝奪該第三人實質上受裁判之權利，及影響其實體上

01 之利益，避免其因未及參與訴訟程序及享有程序主體權之
02 保障致權益遭受損害。至確定判決如係以對世權之物權請
03 求權為訴訟標的者，其既判力固可擴張及於受讓訴訟標的
04 物之第三人（特定繼受人），惟該第三人須為於訴訟繫屬
05 後為該當事人之繼受人（包括一般繼受人及特定繼受
06 人），始足當之，此觀民事訴訟法第401條第1項前段之規
07 定自明（最高法院101年度台上字第822號判決意旨參
08 照）。

- 09 2. 查系爭確定判決之當事人為蔡良展等12人、張柯金葉、吳
10 根旺、吳正義、林庄、蔡黃菜，有該判決在卷可稽（見原
11 審卷二第219至220頁），祖師廟並非系爭確定判決之當事
12 人或其繼受人，祖師廟主張本件為系爭確定判決之既判力
13 效力所及等語，難認有據。又蔡良展等12人於系爭確定判
14 決係主張系爭土地原為蔡溪所有，由蔡良展等12人繼承，
15 林庄對於系爭土地並無占有之正當權源，其於系爭土地上
16 興建系爭房屋，為無權占有，依所有權法律關係訴請林庄
17 將系爭房屋拆除，並交還系爭土地乙情，有原法院71年訴
18 字第9646號判決可稽（見原審卷一第135至137頁），然本
19 院審理範圍為被上訴人主張祖師廟於系爭土地上興建系爭
20 房屋為無權占有，林庄之繼承人即林國勳等10人為系爭房
21 屋承租之占有人，依民法第767條第1項前段規定請求林國
22 勳等10人自系爭房屋遷出，足見系爭確定判決之訴訟標的
23 及其原因事實，與本件並未相同，被上訴人縱自蔡溪之繼
24 承人即蔡錫儀等26人購買系爭土地，為特定繼受人，仍難
25 認受系爭確定判決既判力所及，林國勳等10人主張被上訴
26 人為系爭土地之特定繼受人，為系爭確定判決既判力所及
27 等語，亦屬無據。
- 28 3. 次按學說上基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點
29 效理論，因其並非法院就訴訟標的所為之判斷，不具有判
30 決實質之確定力（既判力），自須判決理由之判斷具備「同
31 一當事人間」、「非顯然違背法令」、「當事人未提出新

01 訴訟資料足以推翻原判斷」、「該重要爭點，在前訴訟程
02 序已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充
03 分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為
04 實質之審理判斷」及「兩造所受之程序保障非顯有差異」
05 者，始足當之（最高法院106年度台上字第1157號判決意
06 旨參照）。查本件祖師廟及被上訴人均非系爭確定判決之
07 當事人，本件自不受系爭確定判決關於系爭土地為蔡溪所
08 贈與判斷之拘束。祖師廟主張被上訴人為系爭土地之特定
09 繼受人，受系爭確定判決就系爭土地為蔡溪所贈與判斷之
10 爭點效拘束等語，洵非可採。

11 (二)被上訴人為系爭土地之所有權人：

12 1.上訴人主張蔡溪於24年間贈與系爭土地予祖師廟，並無理
13 由：

14 (1)000地號土地（重測前為○○段○小段00之0地號，日據
15 時期為○○町○丁目00番之0）、000地號土地（重測前
16 為○○段○小段00地號，日據時期為○○町○丁目00
17 番）於日據時期登記所有權人為中川善郎，中川龍一於
18 昭和4年11月25日因繼承而登記為所有權人，並於昭和1
19 2年（即26年）9月13日移轉所有權予蔡溪等節，有日據
20 時期土地登記簿、土地台帳可稽（見本院卷二第363至3
21 66頁）；又光復後，系爭土地（即000、000地號）於36
22 年4月5日登記蔡溪為所有權人一節，亦有光復初期土地
23 舊簿可參（見本院卷二第355、357頁），足認系爭土地
24 經蔡溪取得所有權後，無論日據時期之土地台帳，或光
25 復後之土地登記簿，均係登記蔡溪為所有權人。

26 (2)上訴人雖引用訴外人陳吳月杏於系爭前案證述：系爭土
27 地已由蔡溪生前贈與給祖師廟，稅金由祖師廟繳納，地
28 上房屋是祖師廟蓋的，使用人變動很大，但有向祖師廟
29 承租，我們收租繳稅，系爭房屋、系爭土地均為祖師廟
30 所有，因為以前管理不善，未將蔡溪生前贈與之土地辦
31 理過戶，故生本件糾紛等語，有2號判決可稽（見原審

01 卷二第212頁），及於系爭前案提出系爭土地59年下期
02 及60年上下期之地價稅、完稅收據（見原審卷二第213
03 頁）。惟倘依上訴人所稱蔡溪係於23、24年間將系爭土
04 地贈與祖師廟（見本院卷三第427、500頁），距系爭前
05 案審理時（74年）已逾50年，陳吳月杏是否有親自見聞
06 蔡溪將系爭土地贈與祖師廟經過，已有疑問，且於系爭
07 前案所提出之地價稅僅59、60年之2個年度繳納之證
08 明，其餘年度是否為祖師廟所繳納，亦有疑問；再且，
09 依土地台帳之記載，中川龍一於26年9月13日移轉所有
10 權予蔡溪乙情，業經認定如前，則蔡溪在未取得系爭土
11 地所有權前，實無可能將之贈與祖師廟，上訴人引用陳
12 吳月杏於系爭前案證述主張系爭土地為蔡溪於23、24年
13 間贈與祖師廟一節，與土地台帳登記內容尚有未合，而
14 難以採信；況系爭土地上之系爭房屋為祖師廟所興建，
15 為祖師廟所自陳，而實務上由占有使用人代為繳納地價
16 稅，亦屬常見，尚難僅以有繳納地價稅之情事，逕認繳
17 納者當然為土地所有權人。是本件僅以陳吳月杏於系爭
18 前案證述及所提出系爭土地59年下期及60年上下期之地
19 價稅、完稅收據，尚無從據以認定蔡溪確於23、24年
20 間，已將系爭土地贈與祖師廟。

21 (3)祖師廟就其主張系爭土地為蔡溪贈與一節，又提出其自
22 行製作40年12月起至41年3月末日之收支決算報告書暨
23 財產目錄、土地明細表（依據53年申報造表）為憑（見
24 本院卷三第177至179頁）。查，上開土地明細表記載○
25 ○段○小段00、00、00、00-1、00、00地號土地記載所
26 有權人為顏欽賢，○○段○小段00、00-1地號土地（即
27 系爭土地）記載所有權人為蔡溪，○○段○小段00地號
28 土地記載所有權人為白其祥，○○段○小段00、00-1地
29 號土地記載所有權人為林木川，雖於收支決算報告書暨
30 財產目錄將上開所有權人記載為「管理氏名」（即管理
31 人），惟上開文書內容，僅能認祖師廟於40年、53年間

01 製作財產目錄時，依其主觀認定將屬於其所有之財產予
02 以編列，惟該等文書並未檢附與贈與或所有權歸屬有關
03 之證明文件，自無從執祖師廟單方製作之文書據以認定
04 蔡溪已將系爭土地贈與祖師廟。另參以祖師廟提出65年
05 5月11日成立信徒大會製作之廟務概況，其中提及：日
06 據初期舉辦土地登記，當時由各地區分別推舉顏欽賢等
07 18人登記為管理人外，尚有白其祥、林木川、蔡溪等名
08 義辦妥本廟不動產登記，嗣管理人相繼逝世，現僅存顏
09 欽賢等語（見本院卷三第37、41頁），倘祖師廟本件訴
10 訟抗辯系爭土地為蔡溪所贈與一節為真，則何以廟務概
11 況卻僅記載土地係以蔡溪等人之名義登記，而未敘明當
12 時贈與之梗概，蔡溪等人所登記之土地，與祖師廟間是
13 否為贈與，抑或其他法律關係，均存有疑義，自無從執
14 以認定蔡溪業將系爭土地贈與祖師廟。是祖師廟抗辯系
15 爭土地為蔡溪贈與伊一節，依上開文書內容，尚難據為
16 其有利之認定。

17 (4)祖師廟抗辯依臺北市○○○○○○○○段0○段00○000
18 0地號土地（即系爭土地）列為伊所有，可認蔡溪將系
19 爭土地贈與伊，伊為系爭土地之所有權人等語。查祖師
20 廟於62年4月1日臺北市寺廟登記表（見本院卷三第123
21 頁）固將系爭土地列為祖師廟所有之不動產，權利取得
22 原因記載信徒捐贈；惟系爭土地於光復後登記為蔡溪所
23 有，已如前述，嗣經蔡溪之繼承人繼承，再出售並移轉
24 登記予被上訴人乙情，為祖師廟所不爭執（見不爭執事
25 項(一)），足見系爭土地於光復後辦理土地登記至移轉登
26 記予被上訴人前，其登記之所有權人為蔡溪或蔡溪之繼
27 承人；然62年4月1日臺北市寺廟登記表上之證明文件欄
28 位記載「土地所有權狀」、所有權人名義記載「祖師
29 廟」部分，就系爭土地部分，顯然與所有權登記狀態不
30 合，祖師廟亦未提出該年度辦理寺廟登記所出具系爭土
31 地之所有權狀，自不能僅以該寺廟登記表將系爭土地列

01 為祖師廟所有，逕認蔡溪已將系爭土地贈與祖師廟。況
02 72年7月4日起祖師廟之臺北市寺廟登記表已未再將系爭
03 土地列為其所有之土地（見本院卷三第124至147頁），
04 益徵系爭土地並非祖師廟所有，祖師廟抗辯依前開寺廟
05 登記表得證明系爭土地經蔡溪贈與，已為伊所有等語，
06 並不可採。

07 (5)祖師廟又抗辯於管理人會議討論系爭土地登記於蔡溪一
08 事，曾多次向蔡溪之繼承人催促將系爭土地辦理登記至
09 伊名下等語，並提出○○○○○祖師廟44年度第2次管
10 理人會議紀錄、62年第10次管理人委員會會議紀錄、63年
11 4月份次管理人委員會會議紀錄、63年度第11次5月份管
12 理人委員會會議紀錄為憑（見本院卷三第45至47、187
13 至190、195至196、199頁）。惟對照前揭廟務概況所記
14 載違建戶10戶、佔住戶7戶未能解決，經議決全力付諸
15 寺廟登記，初步收回土地修建或重建為由，積極追討，
16 最近方獲得法定訴訟資格，並委請律師訴究中之內容
17 （見本院卷三第42至43頁），足見祖師廟曾就土地之收
18 回及無權占有之住戶乙事，已委任律師處理。又○○段
19 ○小段00、00、00地號土地嗣合併為○○段0小段000地
20 號，00、00-1地號合併為○○段0小段000地號，00、00
21 -1地號合併為○○段0小段000地號，並登記為祖師廟所
22 有乙情，有祖師廟提出土地登記謄本為憑（見本院卷三
23 第245、247、253頁），固可認原登記於已死亡之管理
24 人白其祥、林木川名義之上開土地，業經登記為祖師廟
25 所有；僅餘○○段○小段00、00-1地號（即系爭土地）
26 仍登記於蔡溪名下，然祖師廟是否委任律師提起訴訟請
27 求返還，為何未能與其他土地移轉登記予祖師廟等節，
28 則未見祖師廟有何舉證說明，是系爭土地登記於蔡溪所
29 有，尚無從以祖師廟管理人曾開會討論返還登記一事，
30 逕為蔡溪有將系爭土地贈與祖師廟之認定。祖師廟又抗
31 辯於辦理系爭土地所有權登記時，登記人員疏未將「祖

01 師廟管理人」抄錄，以致登記為蔡溪所有等語，則未見
02 祖師廟就土地登記人員抄錄過程有何舉證，其此部分抗
03 辯，亦不足採。

04 (6)祖師廟復提出44年3月16日土地登記保證書（見本院卷
05 三第183至185頁），抗辯系爭土地為伊所有等語。參以
06 該保證書內容，保證原因為因不能提出原登記訖證，保
07 證事項為保證○○段○小段00、00、00-1、00、00、0
08 0、00-1、00、00、00、00-1等地號產權係被保證人祖
09 師廟所有，前因祖師廟不能提出原登記訖證屬實無誤，
10 如有偽冒以致損害善意第三人權益時，本保證人願負完
11 全責任等語。然該保證書僅能說明44年3月間因無法找
12 到系爭土地之登記訖證，乃以保證書之替代方式處理所
13 有權人之認定；惟系爭土地於光復後仍登記為蔡溪所有
14 乙情，已如前述，則該保證書記載系爭土地為祖師廟所
15 有之內容顯然與土地登記簿上之記載不同，尚難憑此認
16 定祖師廟為系爭土地之所有權人，亦無從為蔡溪將系爭
17 土地贈與祖師廟之認定。

18 (7)上訴人既未能舉證證明蔡溪將系爭土地贈與祖師廟，祖
19 師廟並未取得系爭土地之所有權，則關於蔡溪贈與時是
20 否適用日本民法第176條規定，及是否有民法第425條之
21 1、最高法院48年度台上字第1457號判決、占有連鎖法
22 理適用等爭點，本院認無再為判斷之必要，併此敘明。

23 2.上訴人抗辯蔡錫儀等26人與被上訴人訂立系爭買賣契約係
24 基於通謀虛偽意思表示，並無理由：

25 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
26 任；民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民法第87
27 條第1項所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人
28 互相故意為非真意之表示而言；亦即表意人與相對人均
29 明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受
30 該意思表示拘束之意，始足當之，且通謀虛偽意思表示
31 之行為係積極行為，非消極行為。是以，第三人主張表

01 意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就
02 其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法
03 院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

04 (2)查被上訴人與蔡錫儀等26人約定以總價5776萬8000元之
05 價金買受系爭土地，並向訴外人僑馥建築經理股份有限
06 公司辦理履約保證之方式進行交易，被上訴人依約將買
07 賣價金交付至履約保證專戶，蔡錫儀等26人並於被上訴
08 人於110年4月14日將尾款匯入履約保證專戶後，於110
09 年4月21日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人等
10 情，有被上訴人提出土地登記謄本、系爭買賣契約、不
11 動產買賣價金履約保證申請書、支票簽收單、不動產買
12 賣價金履約保證證書、華泰銀行跨行匯款回單、第一商
13 業銀行匯款申請書回條可稽（見原審卷一第25、27頁、
14 原審卷二第291至298、299至304、305、306至307、31
15 1、313頁），足認被上訴人與蔡錫儀等26人已完成給付
16 價金及移轉系爭土地所有權之買賣契約義務。蔡錫儀等
17 26人嗣因被上訴人遲延給付尾款，而另行訂立補充協議
18 書，被上訴人並同意給付違約金乙情，有被上訴人提出
19 補充協議書及第一商業銀行匯款申請書回條為憑（見原
20 審卷二第361至363、365頁）。本院審酌被上訴人與蔡
21 錫儀等26人倘無買賣之真意，衡情應無須約定以履約保
22 證專戶付款，並於被上訴人違約後另行成立補充協議，
23 約定被上訴人須給付違約金，堪認被上訴人與蔡錫儀等
24 26人間就系爭土地之買賣應屬真實存在。

25 (3)上訴人雖執系爭買賣契約將第7條第1項關於「乙方（按
26 即蔡錫儀等26人）保證產權清楚，無他人主張所有權、
27 優先承買權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一
28 物數賣之情事」之約定刪除，並於第15條其他約定事項
29 約定蔡錫儀等26人按系爭土地現況點交予被上訴人，由
30 被上訴人自行處理系爭土地占用部分，及買賣價金顯低
31 於市場行情，據以抗辯被上訴人與蔡錫儀等26人係通謀

01 虛偽意思表示等語。惟坐落系爭土地上之建物，有系爭
02 房屋、臺北市○○區○○街0段000○○00號房屋（見本院
03 卷二第57、73頁）、000之00號房屋（見本院卷二第7
04 7、85頁；下逕以門牌號碼稱之）等，被上訴人於買受
05 系爭土地磋商過程中，約定由其自行排除系爭土地上之
06 占用物，並免除賣方即蔡錫儀等26人擔保責任之方式，
07 以取得較有利之買賣價金條件，核與一般常情相符，上
08 訴人僅以鄰近土地之交易價格較本件成交價格為高，據
09 以推論被上訴人與蔡錫儀等26人間買賣系爭土地為通謀
10 虛偽意思表示，難認可採。至祖師廟泛言被上訴人於購
11 買系爭土地前，應已調查系爭確定判決而知悉蔡溪贈與
12 系爭土地予祖師廟之事實等語，則為被上訴人所否認，
13 且系爭確定判決作成當時，法院尚未將裁判書於網路公
14 開，而僅送達兩造當事人、訴訟代理人，一般公司、民
15 眾並無法經由公開方式取得系爭確定判決內容，祖師廟
16 徒憑系爭確定判決之存在，逕謂被上訴人於購買系爭土
17 地前知悉等語，亦非可採。至祖師廟另提出原法院101
18 年度重訴字第57號民事撤回起訴狀（見原審卷二第231
19 頁），係蔡錫儀撤回對祖師廟、訴外人陳鳳珠、鄭有
20 進、林順榮請求拆屋還地等事件之起訴，此僅能證明系
21 爭土地曾有因地上物無權占用之糾紛，縱被上訴人於簽
22 訂系爭買賣契約知悉此情，要僅能認係被上訴人與蔡錫
23 儀等26人約定由被上訴人自行排除占有系爭土地之紛
24 糾，亦難以此推認被上訴人與蔡錫儀等26人間買賣系爭
25 土地為通謀虛偽意思表示。此外，上訴人未再提出其他
26 證據，證明被上訴人與蔡錫儀等26人間就系爭土地所成
27 立之買賣契約為通謀虛偽意思表示。則上訴人抗辯被上
28 訴人與蔡錫儀等26人係通謀虛偽買賣系爭土地，應屬無
29 效等語，洵非可採。

30 **3.**被上訴人主張依土地登記外觀買受系爭土地，應受保護等
31 語，係屬有據：

01 (1)按依本法所為之登記有絕對效力，土地法第43條定有明
02 文；次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有
03 此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行
04 為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物
05 權之不實而受影響。民法第759條之1亦有明定。

06 (2)查上訴人未能舉證證明蔡溪於23、24年間將系爭土地贈
07 予祖師廟，亦未舉證證明蔡錫儀等26人與被上訴人訂立
08 系爭買賣契約係基於通謀虛偽意思表示，已如前述；而
09 系爭土地於光復後係登記於蔡溪（見本院卷二第355
10 頁），嗣再登記於蔡溪之繼承人即蔡錫儀等26人所共
11 有，被上訴人主張依該登記外觀而買受系爭土地，應受
12 登記事項賦予絕對真實之公信力予以保護等語，核屬有
13 據。祖師廟雖執被上訴人買售價金低於市場行情，系爭
14 買賣契約刪除保障買方條款，而推論被上訴人非善意第
15 三人等語。然被上訴人於系爭買賣契約約定由其自行排
16 除系爭土地上之占用物，以免除賣方即蔡錫儀等26人擔
17 保責任，換取對其有利之價金一節，並無違反一般交易
18 常情，業經認定如前，自無從徒憑前開買賣價金、契約
19 之約定，逕認被上訴人非為善意第三人，祖師廟此部分
20 抗辯，並非可採。

21 (三)祖師廟抗辯本件得類推適用民法第425條規定，及基於債權
22 物權化法理，被上訴人不得請求祖師廟拆除系爭房屋，並無
23 理由：

24 1.按債權僅具相對性，無排他效力，原則上亦非侵權行為客
25 體，僅當具備特定條件下，基於特定目的之實現，而賦予
26 物權效，此乃債權相對性之例外，其條件須採嚴格認定標
27 準（最高法院113年度台上字第2037號判決意旨參照）。
28 倘土地使用人建築房屋占有該土地，但不具備公示之狀
29 態，任何第三人受讓土地時，均無從知悉其占有狀態之公
30 示性時，顯然與民法第425條規定之構成要件事實不同，
31 即無從類推適用該條規定可言。

01 2.查祖師廟建築系爭房屋占有系爭土地，並不具備公示狀
02 態，被上訴人自系爭房屋之外觀，無從得知系爭房屋為上
03 訴人基於何原因關係所興建，其於受讓系爭土地時，自無
04 從知悉占有狀態之公示性。祖師廟雖抗辯伊有繳納系爭土
05 地之地價稅，使用系爭土地法律性質應與租賃相當，而得
06 類推適用民法第425條規定等語，並提出59、60年度地價
07 稅繳納通知書（見本院卷三第267至271頁）。惟上訴人縱
08 有繳納系爭土地上開年度之地價稅，仍無從使被上訴人自
09 外觀得悉系爭房屋為其所興建及占有系爭土地之事實，尚
10 無從憑此遽認本件得以類推適用民法第425條規定。至系
11 爭確定判決亦無公示性，已如前述，祖師廟抗辯本件得類
12 推適用民法第425條規定，作為系爭房屋得繼續占有系爭
13 土地之依據，並非可採。

14 3.又上訴人未能證明蔡溪將系爭土地贈與祖師廟一節，已如
15 前述，且自系爭房屋之外觀，既無從得以知悉係由祖師廟
16 所興建，則祖師廟抗辯伊與蔡溪間就系爭土地成立之贈與
17 契約，基於債權物權化法理，得以對抗被上訴人等語，亦
18 非可採。

19 (四)被上訴人提起本件訴訟，並無違反誠信原則及權利濫用情
20 事：

21 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
22 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法
23 第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主
24 要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人
25 及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。
26 倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所
27 受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此
28 乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院114年
29 度台上字第737號判決參照）。

30 2.本件上訴人並未證明蔡溪將系爭土地贈與祖師廟，亦未證
31 明被上訴人知悉祖師廟於系爭土地上興建系爭房屋並出租

01 予林國勳等10人使用，而仍故為購買等情，已如前述；又
02 被上訴人於起訴狀所稱「到現場查訪」，僅查得系爭房屋
03 事實上處分權人為林建達、林國勳、林益坤、李麗雲、林
04 麗雪、林純敏、林純妃、林怡芬等8人，並出租予劉柏廷
05 作為猛呷商行使用（見原審卷一第11頁），依起訴狀記載
06 並無查得蔡溪贈與或祖師廟興建房屋等事，祖師廟抗辯依
07 被上訴人起訴狀記載「到現場查訪」，可認其已知悉蔡溪
08 贈與系爭土地予祖師廟等語，並不足採。又被上訴人於系
09 爭買賣契約約定由其自行排除系爭土地上之占用物（即系
10 爭房屋、115之18、115之20號房屋等），進而影響系爭土
11 地之買賣價金條件，並無違反常情，亦認定如前，被上訴
12 人係本於系爭土地之所有權人地位提起本件訴訟，核屬正
13 當權利之行使，難認被上訴人有何權利濫用或違反誠信原
14 則，上訴人此部分抗辯，非屬可採。

15 (五)被上訴人得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求祖師
16 廟拆除附圖編號B、C部分之地上物，及騰空返還所占用之系
17 爭土地，林國勳等10人、劉柏廷自附圖編號B、C所示地上物
18 遷出：

- 19 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
21 第1項前段、中段定有明文。
- 22 2.查被上訴人為系爭土地所有權人，系爭房屋占有系爭土地
23 之位置如附圖編號B、C所示（見不爭執事項(一)、(五)），系
24 爭房屋為祖師廟所興建，並為林國勳等10人向祖師廟承
25 租，再出租予劉柏廷，為林國勳等10人、劉柏廷占有使用
26 等情，為祖師廟、林國勳、李麗雲、林麗雪、林雀、林思
27 喬、林舒妍所自陳在卷（見本院卷一第260頁、原審卷二
28 第139頁），且林益坤、林純妃、林怡芬、林純敏於本件
29 言詞辯論時亦未爭執此部分事實，劉柏廷已受合法之通
30 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執上
31 開事實。是被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規

01 定，請求祖師廟拆除附圖編號B、C部分之地上物，及騰空
02 返還所占用之系爭土地，林國勳等10人、劉柏廷自附圖編
03 號B、C所示地上物遷出，即屬有據。

04 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
05 請求祖師廟拆除附圖編號B、C部分之地上物，及騰空返還所
06 占用之系爭土地，林國勳等10人、劉柏廷自附圖編號B、C所
07 示地上物遷出，為有理由，應予准許。從而原審就此部分為
08 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決
09 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

10 六、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴人上訴為無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

15 民事第十四庭

16 審判長法官 李媛媛

17 法官 周珮琦

18 法官 蔡子琪

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日

28 書記官 馬佳瑩