臺灣高等法院民事判決

114年度上字第932號

上　訴　人　胡春文

訴訟代理人　陳義權律師

被 上訴 人　胡莊鳳姬

訴訟代理人　彭志傑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年2月17日臺灣新竹地方法院111年度訴字第1047號第一審判決提起上訴，本院於115年10月20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：

當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。經查，上訴人在第二審程序抗辯其父胡滄源與訴外人胡霖溪、胡文祥間具地上權約定之法律關係，其繼受胡滄源之地上權占用利益，為有權占有等語（見本院卷80頁），固屬新攻擊防禦方法，然其上開抗辯所依據之「臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書」（下稱系爭申報書）已存在於原審卷內（見原審卷二387頁），如不允許其提出此攻擊防禦方法，恐將使上訴人本得據此為利己主張卻無法為之，而顯失公平，依上開規定，應准許其提出。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：新竹縣○○鎮○○段870地號土地（下稱系爭土地）原為伊之被繼承人胡文祥及胡霖溪所共有，權利範圍各3分之2、3分之1，胡文祥於民國50年間死亡後，因其繼承人眾多，伊於109年間，始辦妥對系爭土地權利範圍3分之2之公同共有登記，為系爭土地之公同共有人。上訴人為門牌號碼新竹縣○○鎮○○街000號之二層加強磚造房屋（面

積如原判決附圖所示，下稱系爭房屋）之事實上處分權人，系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示代碼A、面積138.28平方公尺部分，爰依民法第767條第1項、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆除系爭房屋，返還系爭土地予全體共有人。【原審為被上訴人勝訴判決，並諭知兩造分別供擔保後，得、免假執行，上訴人聲明不服，提起上訴；另未繫屬於本院者，下不贅述】並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊父親胡滄源與胡霖溪、胡文祥間於39年6月29日成立買賣契約，伊繼受胡滄源之買賣契約權利，為有權占有。胡滄源與胡霖溪、胡文祥間具地上權約定之法律關係，伊繼受胡滄源之地上權占用利益，為有權占有。又被上訴人繼受系爭土地以來，已明知或可得而知伊有權占有，於多年後，請求伊拆屋還地，有違誠信，構成權利濫用等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡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。

三、兩造不爭執事項（見本院卷201至202頁）：

㈠系爭土地原登記為胡文祥、胡霖溪兄弟所共有，應有部分各為2/3、1/3。

㈡胡文祥於50年間死亡，其所有系爭土地應有部分2/3，於109年6月17日以繼承為原因，辦理移轉登記為被上訴人及胡文祥之其他全體繼承人所公同共有（見原審卷一39至47頁）。

㈢胡霖溪已歿，其目前仍登記為系爭土地應有部分1/3之所有權人。

㈣系爭房屋坐落於系爭土地上，為未辦保存登記建物，其事實上處分權人為上訴人。

㈤上訴人之父親為胡滄源，胡文祥與胡霖溪為胡滄源之堂叔。

四、本院之判斷：

㈠「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」、「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有

物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。前開民法第821條規定於公同共有準用之，民法第828條第2項亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件被上訴人請求上訴人拆除系爭房屋並返還系爭土地予全體共有人；上訴人對於被上訴人為系爭土地之共有人，系爭房屋屬其所有等節不爭執（見不爭執事項㈡、㈣），以非無權占有為抗辯，則上訴人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

㈡上訴人抗辯其父親胡滄源與胡霖溪、胡文祥間於39年6月29日成立買賣契約，伊繼受胡滄源之買賣契約權利，為有權占有等語，並提出「持分土地賣渡證書」為憑（見原審卷一81至83頁）。姑不論被上訴人否認上開文書之形式真正，上訴人就此亦未為舉證，已難遽認其為真正。且縱認該文書為真正，其上記載賣主為胡霖溪（見原審卷一82頁），並不包括胡文祥；又該文書標題即載明為「『持分』土地賣渡證書」，內文記載讓渡標的為「土地持分全部」（見原審卷一81頁），已表明係由賣主胡霖溪出賣其系爭土地之持分，並非出賣系爭土地全部。基於契約相對性原則，該文書之效力僅及於胡霖溪，不及於胡文祥，則被上訴人即胡文祥之繼承人本不受該文書之拘束。是上訴人持該文書對被上訴人主張有權占有，為無理由。

㈢上訴人復抗辯其繼受其父親胡滄源與胡霖溪、胡文祥間具地上權約定之法律關係而有權占有等語，並舉系爭申報書上有關於系爭土地之地上權權利人胡滄源之記載為憑（見原審卷二387頁）。惟不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文，觀諸系爭土地登記謄本（見原審卷一15至19頁），並無何地上權之登記資料，上訴人自無從主張其為地上權人。

又本院前依上訴人之聲請（見本院卷86頁），向新竹縣竹北地政事務所函詢系爭申報書記載存在之原因及何以系爭土地目前無該地上權登記等情（見本院卷101頁），經該所函覆稱：「…二、按臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，係土地權利人依據臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法規定所填具之申請書。三、次按臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第4條、第13條分別規定：『辦理繳驗土地權利憑證換發權利書狀其程序如左：一接收申請書及原權利憑證文件；二審查及發還原權利憑證；三公告；四編造土地登記薄並換發權利書狀。』；『證件審核認為不足證明其權利，或有瑕疵者，應飭限期補正，逾限不為補正者，即駁回其原申請。』而關於何謂此處所稱『權利憑證』，國立政治大學碩士論文『台灣光復初期土地權利憑證繳驗工作之研究』(研究生：李志殷、指導教授：陳立夫）頁95指出：『權利憑證即登記原因證明文件，是謂證明登記事項原因之法律行為或法律事實之成立或發生的書面文件，之所以規定必需繳驗，是為了證明其變動之法律關係為適法』。四、依據上揭規定及研究論文之說明，應可推論：『權利憑證』乃證明權利人適法有此權利之重要文件，倘申報人未檢附權利憑證文件或該文件不足以證明其權利，則臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所載之權利似非一律均得轉載至登記簿。五、次依本縣○○鎮○○段870地號（重測前：○○段329地號）臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書『權利憑證』欄位所示，本案代理申報人僅檢具1件『地租完納領收證』作為權利憑證，而未有其他證明文件。在此，日據時期所謂『地租』之意義為何，本所查得以下資料…。六、基於上述，應可謂本案代理申報人僅檢具『土地稅完納』之證明文件作為臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書之『權利憑證』，惟此一權利憑證除證明所有人之『所有權』外，能否同時作為本案申報書所載『地上權』之『登記原因證明文件』似非無疑。除『地租完納領收證』外，本案代理申報人並未提出其他權

利憑證。…」等語（見本院卷145至146頁）。可知系爭申報書因僅檢具1件「地租完納領收證」作為權利憑證，經行政機關認該證明文件不足以證明所申請之地上權權利，而未予採納。故無從以系爭申報書認定上訴人之父胡滄源已取得地上權。上訴人復稱日治時期地籍制度採意思表示成立生效之方式，非採登記生效制，既有系爭申報書，足證胡滄源早在日治時期已取得地上權云云（見本院卷227至228頁），惟系爭申報書僅得證明曾申請登記為地上權人，最終未為行政機關採納，此外，上訴人並未提出其他事證以資證明胡滄源有與當時土地所有權人達成設定地上權之合意，而得依日治時期法律取得地上權，則其上開主張亦無從採信。

㈣上訴人抗辯胡滄源繳納系爭土地地價稅多年，胡文祥及其繼承人均無異議，屬有權占有，並提出96年地價稅繳款書為憑（見原審卷一121頁）。按土地稅法第4條第1項規定：「土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：一、納稅義務人行蹤不明者。二、權屬不明者。三、無人管理者。四、土地所有權人申請由占有人代繳者」。經查，上訴人所提96年地價稅繳款書之納稅義務人欄位固記載「胡文祥使用人胡滄源」，惟本院前依上訴人之聲請（見本院卷85頁），向新竹縣政府稅務局函詢下列事項「1.系爭房屋稅籍資料（包括但不限於申辦房屋稅籍所需要文件、土地所有權同意書等）。2.為何96年地價稅繳款書之納稅義務人記載『胡文祥使用人胡滄源』？所憑依據及相關資料為何？3.胡滄源是否有繳納系爭土地於104年之前各年度之地價稅？」（見本院卷105頁），經新竹縣政府稅務局函覆稱：「…二、經查胡文祥所有旨揭土地持分2/3，自83年至100年納稅義務人為胡文祥使用人胡滄源，至所憑依據及相關資料，因時間久遠無從考證。三、次查使用人胡滄源代繳胡文祥83年至100年地價稅，除96、99、100年等3年地價稅外，其餘皆繳納在案，檢送徵銷及課稅明細共11紙供參」等語（見本院卷113頁）。可知係自83年起至1

00年止，系爭土地地價稅繳款書之納稅義務人欄位方有「胡文祥使用人胡滄源」之記載。而胡文祥早於50年間死亡，其所有之系爭土地應有部分2/3，遲至109年6月17日始辦理繼承登記（見不爭執事項㈡），則系爭土地使用人胡滄源自83年起代繳地價稅，自非胡文祥所申請。上訴人抗辯有權占有云云，亦非可採。

㈤另上訴人抗辯適用或類推適用民法第426條之1「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」規定而有權占有云云（見本院卷226頁），惟未能提出所稱租用系爭土地之證據資料，此部分抗辯自難採信。綜上，上訴人未能證明其取得占有係有正當權源，則被上訴人主張系爭房屋無權占有系爭土地，為有理由。

㈥上訴人再抗辯被上訴人請求拆屋還地有違誠信，構成權利濫用等語。民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院97年度台上字第1029號判決意旨參照）。本件系爭房屋無權占有系爭土地，妨害被上訴人就系爭土地之使用、收益等權能之行使，被上訴人為全體共有人所有權完整之利益而行使物上請求權，縱拆屋還地將對上訴人產生一定之損害，然既非以損害他人為主要目的，即不構成權利濫用。又已登記不動產所有人行使除去妨害請求權並無民法第125條消滅時效規定之適用，其在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則（最高法院86年度台上字第3751號判決意旨參照），系爭土地為已登記之不動產，上訴人並未舉證證明有何特別情事足認被上訴人已不欲行使其權利，即難以被上訴人久未行使權利即謂其

嗣後提起本件拆屋還地訴訟係有違誠信原則。是上訴人上開所辯，殊非可取。

㈦上訴人之系爭房屋無權占有被上訴人之系爭土地，已認定於前，從而，被上訴人依民法第767條第1項、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆屋還地，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆除系爭房屋，並將所占用系爭土地返還予被上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，上訴人另聲請向財政部稅賦署函詢土地稅法於66年公布前相關規定等事項（見本院卷178至179頁），核無必要。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第十七庭

審判長法　官　呂淑玲

法　官　宋泓璟

法　官　戴嘉慧

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　莊昭樹