

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第81號

上訴人 謝老故

訴訟代理人 林明忠律師

歐茲均律師

被上訴人 李超良

訴訟代理人 林月雪律師

江鶴鵬律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年6月18日臺灣新北地方法院112年度重訴字第535號第一審判決提起上訴，本院於115年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人為新北市○○區○○路0段00巷00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，無權占用伊與附表一所列之人共同共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（民國70年重測前為臺北縣○○市○○○段○路○○段00000地號，下稱系爭土地）上如原判決附圖（下稱附圖）編號A部分（面積43平方公尺），爰依民法第767條第1項前段、中段及第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆除系爭房屋，並清除拆除廢棄物後，將占用部分土地返還伊及其他共同共有人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地於52年間分割自重測前臺北縣○○市○○○段○路○○段0000地號土地（下稱00-0土地），該土地原為被上訴人之父李厚智所有。李厚智於52年間與第三人在00-0土地上合建同巷5、7、9、11號房屋（下合稱鄰屋）

01 及系爭房屋，再按各房屋坐落土地之位置辦理分割，將鄰地
02 所有權移轉登記予鄰屋第一次登記之所有人。嗣李厚智於53
03 年5月11日將系爭房屋及土地出賣予訴外人謝義雄、莊階
04 得、謝義宗（下稱謝義雄3人），並簽署杜賣證書（下稱系
05 爭杜賣證書），但未辦理登記，謝義雄等3人取得系爭房屋
06 之事實上處分權，依民法第425條之1規定與李厚智間有法定
07 租賃關係。謝義宗死亡後無子嗣，謝義雄、莊階得（下稱謝
08 義雄2人）於91年9月26日將系爭房屋出賣予伊，並簽訂不動
09 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），基於占有連鎖之法
10 理，伊為有權占有。縱系爭房屋及鄰屋非李厚智興建，亦為
11 其所同意，且其自簽訂系爭杜賣證書起迄83年2月12日死亡
12 止，長達30年期間從未請求謝義雄等3人遷離或給付對價，
13 益證其同意系爭房屋得使用系爭土地，基於債權物權化之法
14 理，伊亦屬有權占有，被上訴人為李厚智之繼承人，應受拘
15 束，不得請求伊拆除系爭房屋並返還土地等語，資為抗辯。
16 於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴
17 及假執行之聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供擔保請准宣
18 告免為假執行。

19 三、查李厚智於39年1月31日以買賣為原因取得00-0土地，52年1
20 0月26日分割出重測前88-39土地（即系爭土地），83年2月1
21 2日死亡後，被上訴人及李蕭桃等人於86年11月24日辦理繼
22 承登記為共同共有，李蕭桃死亡後再由被上訴人及李淑美等
23 人辦理繼承登記為共同共有（詳附表一）。系爭房屋於52年
24 7月間興建完成，坐落在系爭土地，占有位置、範圍如附圖
25 編號A，面積43平方公尺，謝義雄2人於91年9月26日將系爭
26 房屋出賣予上訴人，並簽訂系爭買賣契約，系爭房屋現由上
27 訴人占有使用等情，為兩造不爭執（本院卷二第132-7、20
28 7、212頁），並有土地登記簿、系爭買賣契約、新北市政府
29 稅捐稽徵處○○分處（下稱○○分處）114年6月18日函所覆
30 及所附房屋標示查丈紀錄可憑（原審卷第41-47頁，本院卷
31 一第233-239、245、251、489-495、623-627頁），應堪認

01 定。

02 四、本院判斷：

03 (一)、系爭杜賣證書影本為真正：

04 1.按當事人對私文書雖不能提出原本，法院仍應依其自由心證
05 斷定該文書影本之證據力；私文書經本人或其代理人簽名、
06 蓋章者，推定為真正，此觀民事訴訟法第353條第2項、第35
07 8條第1項規定即明。又文書內印章及作押既均屬真正，除有
08 確切反證外，自應推定為本人授權行為，而印章由自己蓋
09 用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人盜用為
10 變態，故主張變態事實之當事人，應就此印章被盜用之事實
11 負舉證責任。次按證明應證事實之證據資料，不以可直接單
12 獨證明之直接證據為限，如能以間接證據證明間接事實，且
13 綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待證
14 事實為真實者，亦無不可（最高法院113年度台上字第2070
15 號判決意旨參照）。上訴人就其抗辯：李厚智於53年5月11
16 日將系爭房屋及土地出賣予謝義雄3人，並簽署系爭杜賣證
17 書，同時交付土地所有權狀影本等節，固提出系爭杜賣證書
18 影本、重測前88-39土地土地所有權狀影本（下稱系爭土地
19 權狀）為證，然為被上訴人否認其真正。而上訴人因謝義雄
20 2人於91年9月26日出賣系爭房屋時，僅交付系爭杜賣證書及
21 土地權狀之影本（本院卷一第155-156、161頁），且因謝義
22 雄2人均已死亡，致無法提出系爭杜賣證書之原本，參諸前
23 開說明，本院仍應綜合諸事實，依自由心證斷定前開文書影
24 本之證據力。

25 2.觀諸系爭杜賣證書所載，簽訂日期為53年5月11日，賣主為
26 李厚智，蓋用「李厚智」之直式姓名印文方式代替簽名，買
27 主為謝義雄、莊階得、謝義宗，均以簽名為之，其中謝義宗
28 因於簽約時尚未成年，由謝秋金代理簽訂，雙方均有蓋用私
29 章（本院卷一第155-156頁）。又系爭土地西側毗鄰同段168
30 地號土地（重測前為○○段○○小段00-00地號），其上有
31 同巷15號房屋，東側依序為同段170、171、172、173地號土

地（重測前依序為○○段○○小段88-40、88-41、88-42、88-43地號，下合稱鄰地），其上房屋依序為同巷11、9、7、5號，系爭土地及鄰地均於52年間分割自李厚智所有之重測前00-0土地，且辦理分割之收件日期均為52年9月19日，登記日期均為52年10月26日等情，有地籍圖謄本（本院卷二第15頁）及新北市○○地政事務所（下稱○○地政）114年4月24日、114年6月18日函及檢送之土地登記簿、土地登記謄本、建築改良物登記簿可稽（本院卷一第233-255頁，土地及房屋對照情形及卷證頁數均詳附表二，外觀及相對位置見本院卷一第143頁照片）；另依○○地政115年4月20日函說明五所載，重測前00-00土地之土地登記簿所示50年間設定抵押權之「設定者」，及52年間分割後取得土地之「取得者」，下方直式「李厚智」姓名，均為登記人員「校對」「高竹頭」於事項欄以用印方式登記完畢（本院卷二第245頁），可知系爭土地及鄰地之土地登記簿上直式「李厚智」姓名均係以李厚智之姓名章蓋用。則被上訴人既不爭執○○地政檢送之土地登記資料上直式「李厚智」印文，與系爭杜賣證書上直式「李厚智」之印文一致（本院卷二第28頁），堪認系爭杜賣證書上直式「李厚智」之印文應為真正，自可推定該證書亦為真正。

3. 又依○○分處114年6月18日函之回復及檢附之臺北縣房屋稅籍登記表所示，系爭房屋自52年起課房屋稅，原始登記納稅義務人為謝秋金（本院卷一第623-627頁），佐以證人汪瓊輝於本院證稱：謝義雄是伊配偶，莊階得是伊大伯（即謝義雄之兄），謝義宗是伊小叔（即謝義雄之弟），伊於22歲時與謝義雄結婚（汪瓊輝為36年次，即約58年間），當時謝義宗已經在當兵時過世了，伊與謝義雄、公公謝秋金、婆婆及莊階得同住在系爭房屋，60幾年時搬離。伊聽婆婆說當初買的時候是跟蓋房子的建商葉金蘭買整間，有房有地，是合建，後來要跟建商討地，建商不願意蓋章，所以沒有土地的權利等語（本院卷二第105-107頁），可知謝秋金確有以謝

01 義雄3人名義購買系爭房屋及土地，自52年7月系爭房屋興建
02 完成時起即與家人同住，已辦妥房屋稅籍登記，然遭拒絕辦
03 理系爭土地移轉登記之情事。則徵諸謝秋金一家於53年5月1
04 1日簽訂系爭杜賣證書時已占有系爭房屋，系爭杜賣證書復
05 僅記載「不動產標示填明於後」、「於現場指明界址移
06 交」，未敘及系爭房屋之資訊，且衡諸常情，土地所有權狀
07 均由土地所有權人保管，他人無法任意取得，堪認謝秋金因
08 建商遲未協助取得土地所有權，為使系爭房屋取得使用土地
09 之權利，自行與李厚智接洽，由謝義雄3人向李厚智購買系
10 爭土地，李厚智並於簽訂系爭杜賣證書時，為特定買賣標的
11 的土地而交付系爭土地權狀影本為附件甚明。

12 4.被上訴人雖主張：系爭杜賣證書上「李厚智」之直式姓名及
13 下方方形印文均非李厚智所有，系爭杜賣證書為53年5月11
14 日作成之私文書，謝義雄2人交付之契約附件土地所有權狀
15 為52年10月26日核發之公文書，二者做成時間竟相距5月又1
16 6日，且土地登記簿上之「李厚智」印文係官方基於繕寫方
17 便代刻之官方印章，並非私人提供，土地所有權狀影本上
18 「李厚智」之印文及地址印文，竟與系爭杜賣證書影本上之
19 姓名地址印文完全相同，「李厚智」之印文復與土地登記簿
20 相同，系爭杜賣證書及土地所有權狀顯係官方勾結代書製
21 作，均係同一偽造者所偽造等語（本院卷二第132-14頁至13
22 2-15頁、第316-317頁）。惟李厚智與謝義雄3人簽訂系爭杜
23 賣證書時，為特定買賣標的土地，而交付前已核發之土地所
24 有權狀為附件，核與常情無違。又查：

25 (1)參諸○○地政115年4月20日函檢送52年間有效施行之「續示
26 趕辦繕造登記簿書狀業務應行注意各點」（本院卷二第307-
27 308頁），僅載有「七、繕填書狀，如可以蓋戳代繕者，應
28 盡量蓋戳，藉資迅捷」等詞，而無准許申請製作章戳蓋用之
29 規定，○○地政115年5月4日函亦敘明查無當時造簿及繕狀
30 人員得基於便利或其他考量，自行或申請刻製當事人或權利
31 人姓名章戳之規定（本院卷二第327、355頁），可知土地登

01 記簿及土地所有權狀之造簿及繕狀人員，固得選擇以章戳或
02 手寫方式繕填，且如有章戳應盡量使用，然以土地登記案件
03 數量鉅多，殊難想像地政機關基於造簿及繕狀之便，容許承
04 辦人員為個案自行或向所屬機關申請製刻當事人之姓名章戳
05 蓋用；再佐以李厚智辦理系爭土地及鄰地分割之收件日期均
06 為52年9月19日，登記日期均為52年10月26日，乃同次申
07 辦，自不能排除承辦人員因李厚智同時申辦多筆土地分割登
08 記，向李厚智索取姓名章以利造簿及繕狀，被上訴人主張土
09 地登記簿上「李厚智」之印文為地政機關刻製，非李厚智所
10 有，洵屬無據。

11 (2)另觀諸該土地所有權狀影本之格式、預製文字均與○○地政
12 114年4月24日函檢送之52年間土地所有權狀樣式相符，亦有
13 黏貼印花（本院卷一第257頁），再參酌前述李厚智於52年9
14 月19日送件辦理系爭土地及鄰地之分割登記，52年10月26日
15 登記完畢，而該土地所有權狀影本記載之發狀日期同為登記
16 完畢之日期，被上訴人復不爭執其上直式「李厚智」之印文
17 及地址印文與系爭杜賣證書上之印文相同、系爭杜賣證書上
18 直式「李厚智」之印文與土地登記簿資料上之印文相同（本
19 院卷二第28頁、第132-14頁），益見該土地所有權狀影本上
20 之李厚智印文與土地登記簿之印文一致，堪認該土地所有權
21 狀影本為真正，縱因係影印而來且年代久遠，導致模糊難以
22 辨認其上有無臺北縣政府機關印文或印花稅核銷章，亦不影
23 響其真正性。被上訴人空言爭執系爭杜賣證書與土地所有權
24 狀係官方勾結代書偽造，亦屬無稽。

25 (3)至新北市新店地政事務所115年5月5日函雖查無與系爭杜賣
26 證書類似之範例用紙或影像資料，且因右下方印章印文模
27 糊，而無法與該所保存之關防印信勾稽是否相符（本院卷二
28 第359頁），然亦無從執此推論系爭杜賣證書係偽造，併此
29 敘明。

30 5.再依上訴人陳稱：謝義雄3人向李厚智請求移轉系爭土地所
31 有權時，李厚智以系爭土地有向銀行貸款未清償藉口無法移

轉，並交付地價稅完稅證明，承諾清償貸款後移轉以資取信等語，並提出「臺北縣稅捐稽徵處稅捐完納證明書」（原審卷第135頁）為憑。查前開完納證明書係為證明系爭土地52年2期以前各年度地價稅均已繳清，由臺北縣稅捐稽徵處於53年6月9日核發，除納稅義務人即土地所有人外，非一般人可申請取得，上訴人抗辯該證明書為李厚智交付等節，應屬可採。又參諸○○分處114年6月18日函回復資料(二)(2)所載，系爭土地所有權未曾登記移轉，無須申報移轉及核課土地增值稅（本院卷一第623頁），可知倘李厚智無移轉系爭土地之計畫，即無申請完納證明書之必要，再酌以證人汪瓊輝前述關於謝義雄3人之父謝秋金向建商買受系爭房屋及土地後，建商不願移轉土地權利之證言，及李厚智確於50年11月22日以系爭土地、鄰地及15號房屋坐落之重測前00-00等土地共同設定抵押權擔保其對訴外人李明智之80萬元本息債務（本院卷一第594、572、544、510、484、449頁）等情，堪認上訴人前開所陳為可採，益見李厚智確有將系爭土地出賣予謝義雄3人。

- 6.被上訴人雖又主張：李厚智並未同意他人在重測前00-0土地上建屋，不知建商葉金蘭無權占有系爭土地興建系爭房屋，自無出售系爭土地之可能云云。惟依證人汪瓊輝證稱：伊有聽過鄰居講過李厚智這個名字，但不知道是誰，因為隔壁本來也沒有土地，後來不知道怎麼弄得變成有，當時聽鄰居講到的就是李厚智、葉金蘭這二個名字。伊住進系爭房屋時，隔壁兩邊都蓋一樣的兩層樓，每棟面積都差不多，整排房子連在一起，從1號到70幾號，外觀都長一樣，該區房子狀態如上證1照片（本院卷一第143頁）所示，整排連在一起等語（本院卷二第105-110頁）；酌以系爭房屋與鄰屋均於52年間陸續建築完成，坐落之系爭土地與鄰地均於52年10月26日分割自重測前00-0土地，由李厚智先後於53年、54年間將分割後土地出賣訴外人黃陳桂雲、凌王樣、陳再生、王黃玉鶯等人，且李厚智將前開土地移轉登記予買受人時，其上房屋

同時或數月後即登記為各土地買受人所有（詳附表二所列）；並參以同巷15號房屋係於93年間拆除重建（本院卷二第127頁），其西側同巷17號房屋於52年間已存在（見原審卷第183頁房屋稅籍證明書，該屋113年期之折舊年數為61年，以年期減折舊年數為52年），17號房屋西側之同巷19號房屋於52年3月6日建築完成（見外放證物93重建字第372號建築執照案施工卡卷第24頁臺北縣地籍地價地籍圖資料電傳服務系統查詢資料），且15號房屋坐落之同段168地號土地（重測前為○○段○○小段00-00地號），亦於52年10月26日分割自重測前00-0土地，收件日期52年9月19日，嗣李厚智於53年1月23日出賣予訴外人郭相村，並於53年2月10日移轉登記完畢（本院卷一第447頁），收件及分割登記日期均與系爭土地及鄰地相同等情，可知系爭房屋、鄰屋及毗連之15號、17號、19號等房屋，均於52年間建造完成，李厚智自重測前00-0土地分割出鄰地、168土地後，即將該等土地出售予鄰屋第一次登記之所有人及郭相村並辦理所有權移轉登記，與證人汪瓊輝前開證言互核相符，證人汪瓊輝前開證言自屬可採，堪認李厚智於52年間確有提供重測前00-0土地予建商，作為興建多棟樣式均為二層、面積相近之連棟房屋，至少35棟（共70幾號均單號），並於建築完成後，配合按前開各房屋占有之位置辦理土地分割，再將分割後土地之所有權移轉登記予房屋所有人至灼，被上訴人前開主張，顯無可取。

- 7.從而，系爭杜賣證書上直式「李厚智」之印文為真正，推定該證書為真正，再酌以李厚智於52年間提供重測前00-0土地或其他土地予建商興建系爭房屋、鄰屋等至少35棟連棟房屋，按建築完成之房屋占有之位置辦理土地分割，移轉登記予房屋所有人之脈絡，又先後交付系爭土地權狀影本、完納證明書等文件予謝義雄3人，且迄其死亡時止長達30年期間，均未對系爭房屋之占有人行使權利等情，益證李厚智確有將系爭土地出賣予謝義雄3人，並簽訂系爭杜賣證書，堪

01 認系爭杜賣證書影本為真正。

02 (二)、次查，系爭杜賣證書記載「不動產標示填明於後」，李厚智
03 復僅交付系爭土地權狀影本，並無與系爭房屋有關之其他資
04 料，且系爭房屋之建造資料因年代久遠無法查得，無法知悉
05 起造人為何人，亦無法認定李厚智與建商間之法律關係為
06 何，上訴人抗辯：系爭房屋為李厚智與建商合建，系爭杜賣
07 證書之買賣標的物包括系爭房屋，謝義雄2人僅將系爭房屋
08 出賣予伊，依民法第425條之1規定取得法定租賃關係云云，
09 固屬無據。惟按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物
10 之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有
11 基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有
12 予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連
13 鎖（最高法院110年度台上字第606號判決意旨參照）。查李
14 厚智於53年5月11日將系爭土地出賣予謝義雄3人，雖未辦理
15 所有權移轉登記，但謝義雄3人為系爭房屋之事實上處分權
16 人，基於系爭杜賣證書之買賣關係，有合法占有系爭土地之
17 權利。又謝義宗於58年以前即已死亡，亦無子嗣，謝義雄2
18 人於91年9月26日將系爭房屋出賣予上訴人並移轉占有，雖
19 未併同出賣系爭土地，然房屋不能脫離土地而獨立存在，使
20 用房屋必須使用該房屋之基地，可認其等將系爭土地之占有
21 移轉上訴人，並不違反系爭杜賣證書之內容，是上訴人基於
22 系爭杜賣證書之買賣關係而取得占有使用系爭土地之權利，
23 成立占有連鎖，自非無權占有，被上訴人請求上訴人拆除系
24 爭房屋返還系爭土地，洵屬無據。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第82
26 8條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆除系爭房屋，並
27 清除拆除廢棄物後，將占用部分土地返還被上訴人及其他公
28 同共有人，為無理由，應予駁回。原審命上訴人拆除房屋返
29 還土地，自有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
30 判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項
31 所示。

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，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 9 月 2 日
民事第十三庭

審判長法 官 邱蓮華

法 官 江春瑩

法 官 呂如琦

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 9 月 3 日

書記官 林吟玲

【附表一】

登記日期	52/10/26	70/07/11	86/11/24	108/04/16
登記原因	分割轉載 (自00-0地號)	地籍圖重測	繼承	繼承
○ ○ ○ 段 ○ ○ ○ 小 段 00-00 地 號	李厚智	○ ○ 區 ○ ○ 段 000 地 號	李蕭桃(公共共有)	李超良(公共共有)
				李淑美(公共共有)
				李娟娟(公共共有)
				李文華(公共共有)
				李素萍(公共共有)
			李淑美(公共共有)	
			李娟娟(公共共有)	
			李文華(公共共有)	
			李素萍(公共共有)	
			李超良(公共共有)	

(續上頁)

01

			李金育(公司共有)	
			李珮君(公司共有)	

02

【附表二】

03

房屋門牌號碼 (○○路○段○○ 巷)	建築完成日期	第一次登記 /所有權人	坐落土地重測前地號 (○○段○○小段)	現在地號 (○○區○○ 段)	土地出賣日期 /登記日期 /買受人	卷證頁數 (未標明者均 為本院卷一)
0號	52年3月15日	54年3月15日 黃陳桂雲	00-00地號	000地號	54年1月28日 54年5月12日 黃陳桂雲	593、601、6 05-606頁
0號	52年10月1日	53年8月22日 凌王樣	00-00地號	000地號	53年8月22日 54年5月14日 凌王樣	571、577、5 81-582頁
0號	52年10月1日	54年2月11日 陳再生	00-00地號	000地號	54年2月11日 54年5月12日 陳再生	543、551-55 2、555-556 頁
00號	52年3月10日	53年2月2日 王黃玉鶯	00-00地號	000地號	53年2月2日 53年5月6日 王黃玉鶯	509、517-51 8、521-522 頁
00號 (系爭房屋)	52年7月	未辦保存登 記	00-00地號	000地號 (系爭土地)	未移轉	483、623-62 7頁
00號	93年拆除重建		00-00地號	000地號	53年1月23日 53年2月10日 郭相村	447頁
00號	52年間即存在		00-00地號	000地號	----- 00年9月10日 黃蘇幼春 應有部分1/2	原審卷159-1 65、183頁
00號	52年3月6日	54年4月24日 邱黃阿蕊	00-00地號	000地號	----- 00年6月8日 邱黃阿蕊	原審卷157 、167頁，建 照施工卡卷2 4、26頁