

最高法院民事判決

113年度台上字第2037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

上訴人 簡菖成
訴訟代理人 賈俊益律師
林更穎律師
上一人
複代理人 陳紀雅律師
被上訴人 蔡南進

蔡進福
蔡長平
陳清川

共同
訴訟代理人 宋永祥律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國113年7月17日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第175號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、上訴人主張：伊因法院強制執行變賣共有物，於民國112年2月15日取得坐落○○縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之權利移轉證書，同年3月13日登記為系爭土地所有權人。惟系爭土地遭被上訴人蔡長平以第一審判決附圖（下稱附圖）編號A所示棚架及A1、A2所示水塔（下合稱A地上物），被上訴人陳清川以附圖編號B所示棚架、B1所示水塔（下合稱B地上物），被上訴人蔡進福以附圖編號C所示棚架網室（下稱C地上物），被上訴人蔡南進以附圖編號D所示棚架、D1所示鐵皮二層建物（下合稱D地上物）無權占有等情。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命蔡長平

01 拆除A地上物、陳清川拆除B地上物、蔡進福拆除C地上物、
02 蔡南進拆除D地上物，並各返還占有之土地之判決。

03 二、被上訴人則以：系爭土地係訴外人紀榮華（55年5月20日
04 歿，繼承人為訴外人紀蔡碧雲、紀錦堯、紀鸞、黃紀阿麗、
05 紀滿琴、紀錦良、孫秀金、紀文彬、紀翔閔、紀文凱，下稱
06 紀蔡碧雲等10人）於53年間出賣予訴外人劉阿文（72年2月1
07 2日歿，繼承人為劉讚龍、劉讚柱、陳劉雪娥、劉清松、張
08 劉雪鳳、劉讚華、劉政笙、劉宥錡、劉美霞、劉濬濱、劉讚
09 和，下稱劉讚龍等11人）而交付劉阿文使用。劉阿文嗣於54
10 年10月4日出賣系爭土地予訴外人蔡章段（90年4月11日歿，
11 繼承人為蔡進福、蔡南進、訴外人蔡愛、蔡桂、蔡春財，下
12 稱蔡進福等5人）、蔡枝祥（98年1月8日歿，繼承人為蔡長
13 平、訴外人蔡中田，下稱蔡長平等2人）、陳清川（與蔡章
14 段、蔡枝祥合稱陳清川等3人）。陳清川等3人因買賣受領標
15 的物占有系爭土地，蔡進福、蔡南進為蔡章段之繼承人，蔡
16 長平為蔡枝祥之繼承人，非無權占有系爭土地。上訴人明知
17 此情，仍拍定取得系爭土地所有權，其請求拆除A、B、C、D
18 地上物並返還占用之土地，係以損害伊為主要目的，違反誠
19 信原則，亦屬權利濫用，不應准許等語，資為抗辯。

20 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由
21 如下：

22 (一)系爭土地原為臺灣省政府所有，由紀榮華承租，經紀榮華於
23 53年間與劉阿文簽訂買賣合約，交付系爭土地予劉阿文使
24 用。嗣劉阿文於54年10月4日與陳清川等3人就系土地簽訂買
25 賣契約，並交付土地予陳清川等3人使用。紀榮華於55年5月
26 20日死亡，其繼承人為蔡紀碧雲等10人，而系爭土地之所有
27 權人於63年5月30日變更登記為紀榮華，嗣經陳清川、蔡進
28 福等5人、蔡長平等2人以紀榮華之繼承人即紀蔡碧雲等10
29 人、劉阿文之繼承人即劉讚龍等11人為被告，提起訴訟，請
30 求確認其與紀蔡碧雲等10人、劉讚龍等11人間就系爭土地係
31 有權占有，獲勝訴判決確定（臺灣南投地方法院100年度訴

01 字第69號、臺灣高等法院臺中分院102年度上字第131號判
02 決、本院103年度台上字第1416號裁定，下稱前案訴訟裁
03 判）。又系爭系土地於108年9月間登記為紀蔡碧雲、紀錦
04 堯、紀鸞、紀滿琴、紀錦良、紀文彬、紀翔閔、紀文凱及陳
05 雅慧共有，因法院判決變賣分割共有物並經強制執行（下稱
06 系爭執行）由上訴人拍定，於112年3月13日登記為上訴人所
07 有。蔡長平、陳清川、蔡進福、蔡南進則分別以A、B、C、D
08 地上物占有系爭土地各該部分等情，為兩造所不爭執。

09 (二)陳清川等3人因買賣占有系爭土地，被上訴人於系爭土地長
10 期耕作，面積達1萬5000餘平方公尺，期間近50年，具備使
11 第三人知其狀態之公示作用，依債權物權化之法理，前揭買
12 賣之債權契約對於上訴人難認不存在。

13 (三)前案訴訟裁判於103年7月10日確定，公告於司法院裁判書查
14 詢系統。系爭執行多次流標，拍賣公告詳載：「使用情形：
15 據地政人員指界，查封土地上有1水塔、鐵皮屋及種植百香
16 果之棚架，臨路；經債權人會同員警至現場調查，員警現況
17 調查表載：在場人蔡○雄表示使用人蔡民家族已在該土地耕
18 作50多年。債權人陳報稱：據在場人表示在民國53年間第三
19 人劉先生從紀榮華處購買當時尚未放領的台糖土地即本件標
20 的，劉先生又轉賣給蔡○雄的阿公，因尚未放領的土地無法
21 過戶，台糖土地在63年放領登記給紀榮華之繼承人，紀榮華
22 之繼承人不願承認該買賣，但土地一直由蔡姓家族耕作至
23 今，目前實際占有人有蔡○平、陳○川、蔡○福、蔡○進
24 （即蔡○雄之父）四人」，上訴人於112年（原判決誤載為1
25 11年）1月12日以高達1433萬6000元價格拍定，購買前必就
26 系爭土地現況、權利狀態妥善調查，就前案訴訟裁判內容及
27 系爭土地遭第三人長期有權占有，難以諉為不知，其執意購
28 買，依誠信原則，應受前揭紀榮華與劉阿文、劉阿文與陳清
29 川等3人間買賣契約拘束，其財產權無受不測損害之虞。被
30 上訴人因受領買賣標的占有系爭土地，未逾買賣目的範圍，
31 被上訴人曾對紀蔡碧雲等10人、劉讚龍等11人提起訴訟，非

01 放任不行使權利，適用債權物權化之法理無違反公平正義及
02 誠信原則。

03 (四)從而，上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求蔡長平
04 拆除A地上物、陳清川拆除B地上物、蔡進福拆除C地上物、
05 蔡南進拆除D地上物，及各返還占有之土地，不應准許。

06 四、本院之判斷：

07 (一)按債權僅具相對性，無排他效力，原則上亦非侵權行為客
08 體，僅當具備特定條件下，基於特定目的之實現，而賦予物
09 權效，此乃債權相對性之例外，其條件須採嚴格認定標準，
10 且基於法安定性及可預測性，避免恣意，應建構類型化，審
11 判實務已建構之各種類型，且獲得學說通說肯定之同類型，
12 有法官法之性質（原則上尊重判決先例），可援為具體後案
13 審判依據。債權賦予物權效時，因買賣取得不動產所有權
14 者，依民法第767條行使權能，仍受該物權效拘束，例如區
15 分所有權人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；租
16 賃契約符合民法第425條所定情形，租賃契約，對於受讓人
17 仍繼續存在；區分所有權人依規約以外之其他約定所生之權
18 利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知，繼受
19 人亦應受拘束；分管契約之內容為繼受人明知或可得而知，
20 亦同。至出賣人同一土地出賣數次，無論發生先後，買受人
21 之法律地位平等，因買賣而占有土地之人，倘其債權不具物
22 權效之要件，對於同因買賣而取得該土地所有權者，仍屬無
23 權占有，僅於取得土地所有權之買受人明知或可得而知占有
24 實況及其權源，仍違反誠信原則、公共利益，或以損害他人
25 為主要目的行使其物上請求權之情形，始得予以適當限制。
26 而是否明知或可得而知前買受人據為占有之債權契約及所發
27 生物權效要件、效果如何，不得僅憑占有實況逕為認定，須
28 另考量標的物類型，如得類推適用既有法規範（例如民法第
29 425條、公寓大廈管理條例第24條）者，應先為類推之，亦
30 得參酌司法院大法官釋字第349號解釋意旨，即占有之外觀
31 形式、占有原因之公示方法、範圍及程度後，本於誠信原則

01 (公平、損害補償或賠償之有無、不當得利等)，依社會一
02 般通念綜合判斷之。本件原審未遑就前揭事項詳查審認，遽
03 以陳清川等3人因買賣占有系爭土地，被上訴人於系爭土地
04 長期耕作，且其面積達1萬5000餘平方公尺，期間近50年等
05 情，謂其已具備使第三人知其狀態之公示作用，進而依債權
06 物權化之法理，認紀榮華與劉阿文與陳清川等3人間之買賣
07 契約對於上訴人難認不存在，自嫌疏漏。

08 (二)次按認定事實，應憑證據，法院採為認定事實之證據，不僅
09 應與卷內資料相符，且必於訟爭事實有相當之證明力，不能
10 以單純論理為臆測之根據，而就訟爭事實為推認判斷。查系
11 爭執行拍賣公告記載：「經債權人會同員警至現場調查……
12 在場人蔡○雄表示使用人蔡民家族已在該土地耕作50多
13 年……劉先生從紀榮華處購買……劉先生又轉賣給蔡○雄的
14 阿公……紀榮華之繼承人不願承認該買賣」等語，為原審所
15 認定。果爾，似見拍賣公告僅記載在場人陳述之系爭土地買
16 賣過程梗概，欠缺契約內容及證據，該拍賣公告復記載「紀
17 榮華之繼承人不承認該買賣」等語。類此情形，得否僅憑公
18 告內容，即謂上訴人知悉被上訴人依買賣關係有權占有系爭
19 土地，尚非無疑。則上訴人於事實審主張：伊由公告內容，
20 無從知悉被上訴人合法占有等語，是否全無足採，即待研
21 求。又上訴人以1433萬6000元購買系爭土地，購買前是否就
22 系爭土地之現況、權利狀態妥善調查？是否知悉被上訴人長
23 期有權占用系爭土地？須憑證據認定。乃原審就上訴人何時
24 進行如何之調查？有無使用司法院裁判書查詢系統或其他管
25 道查得前案訴訟裁判？查得之內容可否辨識訴訟當事人及其
26 訴訟標的？均未詳查審認，徒憑司法院網站設有裁判書查詢
27 系統，且系爭土地面積廣大，長期由被上訴人占有，系爭執
28 行流標多次，上訴人購得系爭土地所費不貲等事由，遽謂其
29 購買土地前，必已就現況、權利狀態妥善調查，明知前案訴
30 訟裁判內容及系爭土地由第三人長期有權占有仍執意購買，
31 進而為上訴人不利之判決，亦嫌速斷。

01 (三)上訴意旨指摘原判決不當及理由不備，求為廢棄改判，非無
02 理由。末查，紀榮華於55年5月20日死亡，系爭土地所有權
03 人於63年5月30日變更登記為紀榮華，固為兩造所不爭（見
04 原審卷第90頁）。惟系爭土地於104年7月6日以55年5月2日
05 發生繼承為原因，登記為紀**等人共有，有土地登記謄本
06 在卷足參（見第一審卷第35至37頁），則兩造不爭執紀榮華
07 於55年5月20日死亡，是否與事實相符？非無疑義，另紀榮
08 華既於55年5月死亡，系爭土地如何於63年5月30日變更登記
09 為其所有，亦滋疑義，均有待闡明釐清，案經發回，應併注
10 意及之。又本件事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判
11 斷，無行言詞辯論之必要。均附此敘明。

12 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
13 項、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

15 最高法院民事第三庭

16 審判長法官 魏 大 曉

17 法官 李 瑜 娟

18 法官 林 玉 珮

19 法官 胡 宏 文

20 法官 周 群 翔

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 謝 榕 芝

23 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日