

最高法院民事判決

113年度台上字第2072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

上訴人 黃維卿
黃政道
黃忠信
黃政富
黃閔濱
共同
訴訟代理人 江鶴鵬律師
林月雪律師
被上訴人 朱振衣
朱振中
共同
訴訟代理人 何文雄律師
謝允正律師
被上訴人 鄭萬成
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
許正吉
許林秀桂
劉建新
梁玉華

01 呂進來
02 共 同
03 訴訟代理人 胡大中律師
04 被上訴人 陳映汝
05 譙閱少（原名陳宇威、譙宇威）

06 陳宇翔

07 陳春蘭
08 鄭得宏

09 上列一人
10 訴訟代理人 粘舜權律師
11 粘世旻律師

12 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7
13 月2日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度重上更一字第91
14 號），提起上訴，本院判決如下：

15 主 文

16 原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

17 理 由

18 一、本件上訴人主張：伊為○○市○○區○○段1043、1043-1地
19 號土地（下合稱系爭土地）之共有人，原判決附表（下稱附
20 表）所示被上訴人（其中陳春蘭係於原審追加）所有建物（下
21 各以該號房屋稱之，合稱系爭建物），各無權占用如附表所
22 示系爭土地，無法律上原因，受有相當於租金之利益等情。
23 爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規
24 定，求為命被上訴人各將占用系爭土地如附表所示房屋拆
25 除，將該部分土地返還伊及全體共有人，並各給付如附表所
26 示金額，及加付本院發回前原法院判決附表二之二編號1、3
27 至9、11、13至15及附表二之二之2編號1所示遲延利息，暨
28 陳春蘭加付自民國112年4月7日民事聲請狀繕本送達翌日起
29 算法定遲延利息之判決。

01 二、被上訴人則以：

02 (一)朱振衣、朱振中（下合稱朱振衣等2人）：訴外人王甚多於5
03 6年12月3日與系爭土地所有權人及訴外人即分管人黃萬基簽
04 訂杜賣證書，買受系爭土地約500坪，因所有權人未完成繼
05 承登記致無法為移轉登記。伊父朱星於57年間向王甚多購入
06 17號房屋坐落系爭土地範圍，由當時系爭土地共有人出具土
07 地使用權證明書(下稱使用證明書)申請核發使用執照等，迄
08 今歷時40餘年，伊依民法第772條規定，因時效取得使用借
09 貸權。上訴人請求拆屋還地及不當得利，屬權利濫用，縱認
10 伊有拆屋還地義務，應依兩公約適足居住權酌定履行期間。

11 (二)鄭萬成：訴外人徐敏男向訴外人即王甚多之配偶王陳蕉購買
12 系爭土地供訴外人徐敏煌、徐陳秀（下合稱徐敏煌等)興建1
13 9號房屋，伊於73年間向徐敏煌購買該屋及坐落土地之使用
14 權，基於連鎖買賣關係及使用證明書，得占有系爭土地。

15 (三)鄭昭明：徐敏煌等興建21號房屋後，輾轉由伊取得，伊基於
16 連鎖買賣關係及使用證明書有權占有系爭土地。

17 (四)鄭得宏：23號房屋係伊父鄭國川向訴外人劉王阿邁買受，伊
18 基於連鎖買賣關係及使用執照，有權占有系爭土地。

19 (五)林堅立：訴外人王世傑、王鄭金玉、王世慶（下合稱王世傑
20 等3人)於取得系爭土地共有人出具使用證明書後興建25號
21 房屋，由伊母即訴外人林江不向王陳蕉、王世傑買受，再讓
22 與伊。伊基於連鎖買賣關係及使用證明書有權占有系爭土
23 地。

24 (六)林蓮對：王世傑等3人興建27號房屋，伊係基於連鎖買賣關
25 係及系爭土地全體共有人出具使用證明書有權占有系爭土
26 地。

27 (七)王春城、王鳳珠、王鳳蓮、王書耘、王書擎（下合稱王春城
28 等5人）：訴外人王懷清於62年間向王陳蕉購買系爭土地後
29 興建29號房屋，嗣由伊繼承。伊基於連鎖買賣關係及系爭土
30 地全體共有人出具使用證明書有權占有該土地。

01 (八)陳金照、陳宇翔、陳映汝、譙閱少、陳春蘭(下稱陳金照等5
02 人)：伊等父親即訴外人陳維命向王甚多買受系爭土地後，
03 自行興建31號房屋，於62年間取得使用執照，嗣由伊等繼承
04 取得該屋所有權。伊等基於連鎖買賣關係及系爭土地全體共
05 有人出具使用證明書有權占有系爭土地。

06 (九)陳萬力：王甚多於60年間出賣系爭土地予伊後，由伊自行興
07 建33號房屋。伊係基於連鎖買賣關係及系爭土地全體共有人
08 出具使用證明書有權占有系爭土地。

09 (十)許正吉、許林秀桂(下合稱許正吉等2人)：許林秀桂向王
10 甚多購買系爭土地，由伊在其上興建37號房屋並取得使用執
11 照，且於96年間辦理建物所有權第一次登記，基於連鎖買賣
12 關係及系爭土地全體共有人出具使用證明書有權占用系爭土
13 地。

14 □梁玉華：伊父梁琳於69年間向訴外人何右復買受45號房屋及
15 所坐落土地，伊有權占有系爭土地。

16 □呂進來：何右復在系爭土地上興建47號房屋後出賣予伊，伊
17 基於連鎖買賣關係及系爭土地全體共有人出具使用證明書有
18 權占用系爭土地。縱認伊無權占有，上訴人取回土地所得利
19 益極少，卻使伊拆屋還地喪失安身立命住所，屬權利濫用。

20 □劉建新：伊父即訴外人劉桂秋於53年間向系爭土地共有人買
21 受部分系爭土地，再將其餘部分售予王甚多。劉桂秋於系爭
22 土地興建55號房屋後移轉予伊，伊基於連鎖買賣關係為有權
23 占有；且該屋坐落系爭土地超過50年，未有該土地共有人提
24 出反對，已默示伊同意使用各等語，資為抗辯。

25 三、原審廢棄第一審就上開部分(除陳春蘭部分外)所為上訴人
26 勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，並駁回其追加之
27 訴。理由如下：

28 (一)上訴人為系爭土地共有人，被上訴人之房屋及所占用系爭土
29 地地號、面積及位置如附表所示。

30 (二)17至33號之單數門牌房屋、37號、45號、47號房屋係王甚
31 多，55號房屋係劉桂秋，分別向系爭土地當時共有人買受各

01 該房屋坐落土地所興建：

- 02 1. 黃氏宗親先祖分為六大房，系爭土地由長房、二、四至六房
03 共有，於27年間登記所有權人為長房黃水圭、黃靜、黃沈
04 麵，二房黃慧昧，四房黃萬基、黃萬言、黃烏傑（以下合稱
05 黃萬基等3人），五房黃家齊、黃霸王，六房黃諒盛、黃垂。
06 其中黃諒盛、黃靜、黃沈麵、黃慧昧、黃家齊於36年至55年
07 間死亡，是系爭土地於56年間之所有權人為黃水圭（長
08 房）、黃奕風、黃信義、黃奕雨（上3人為長房黃靜、黃沈
09 麵繼承人，下合稱黃奕風等3人）、黃則潤、黃水木、黃順
10 天、黃添福、黃碧桃、黃金環、黃嬌鳳（上7人為二房黃慧
11 昧之繼承人，下合稱黃水木等7人）、黃萬基等3人、黃霸王
12 （五房）、黃松山、黃松海、黃松村、黃則賢、王黃金蓮、
13 張黃金秀（上6人為五房黃家齊之繼承人，以下合稱黃松山
14 等6人）、黃垂（六房）、黃健平、黃則均、黃秋桂、黃水
15 溪（上4人為六房黃諒盛之繼承人，下稱黃健平等4人）。
- 16 2. 上訴人提出二份56年12月3日杜賣證書，均記載：買賣標的
17 為「…鶯歌鎮…面積五百坪左右」；買主為王甚多、呂阿
18 進、洪承；賣主為「共有人（分得分管人）黃萬基，黃霸
19 旺、黃靖、黃水圭、黃松山、黃心、黃垂、黃烏傑、黃萬
20 言、黃水溪」，其中一份於黃萬基後另加記「黃萬基分管無
21 誤此證」。上開賣主包括56年間系爭土地之共有人，且17至
22 33號單數門牌、37、45、47號房屋之建造執照所附使用證明
23 書上有長房黃奕風等3人、黃則潤、黃水木、黃順天、陳杏
24 （上4人為二房黃慧昧之繼承人或再轉繼承人）、四房黃萬
25 基等3人、五房黃松山等6人、五房黃霸王（五房）、六房黃
26 健平（黃建平）、黃則均、黃林秋鑾（上3人為六房黃諒盛
27 之繼承人或再轉繼承人）、六房黃垂之用印。可見長房及四
28 至六房成員將土地出賣予王甚多，並與二房子嗣於62年至64
29 年間之使用證明書用印，堪認系爭土地斯時之全體共有人將
30 系爭土地出賣予王甚多興建建物。

- 01 3. 杜賣證書詳細記載出賣人地址，使用證明書則就地主逐一記
02 載其為何人子嗣、長幼排行、地址與身分證統一編號個資，
03 且(1)杜賣證書上之「黃靖」與「黃靜」、使用證明書之「黃
04 奕鳳」與「黃奕風」讀音相似，數份使用證明書亦書寫正確
05 之「黃奕風」並蓋用「黃奕風」印文。(2)使用證明書「黃慧
06 昧」雖誤為「黃恡昧」，惟「黃恡昧」其下方亦蓋有正確之
07 「黃慧昧」印文。(3)杜賣證書所載「黃心」，固無法證明為
08 黃慧昧第五子黃添福之配偶「陳杏」，然黃慧昧之繼承人或
09 再轉繼承人黃則潤、黃水木、黃順天、陳杏已於使用證明書
10 上用印。(4)黃靜於50年間死亡，惟黃靜之長男曾出具附於66
11 鶯2217號建造執照卷宗之62年9月18日同意書記載：「本件
12 土地使用權同意書經土地所有權人（繼承人）之全部同意使
13 用」；黃水圭及黃萬言於62年間死亡，其後之使用證明書雖
14 仍有其等印文，惟其2人於61年間之使用證明書已有用印，
15 可見黃靜、黃水圭、黃萬言於死亡前已為同意出賣土地之意
16 思表示，不因其死亡而失其效力，均無從遽認杜賣證書、使
17 用證明書為王甚多偽造。
- 18 4.55號房屋坐落土地部分，係劉桂秋向黃萬言買受，並由黃萬
19 言孫女黃曦奕出面於53年9月1日簽立購地契據記載「收到三
20 十一號電線桿以南地一段款壹仟整。黃曦奕53，九月一日。
21 見證人楊炳輝。買主劉桂秋」，出售杜賣證書記載買賣標的
22 所扣除之部分，倘非杜賣證書出賣人告知，黃姓地主何能查
23 悉上情並特別將上開部分排除於買賣標的範圍？堪認杜賣證
24 書及購地契據為契約當事人所出具、用印。
- 25 5.系爭土地所在位置非人煙罕至之處，且距二房黃慧昧之子黃
26 順天設籍居住之黃家祖厝約700公尺。內政部國土測繪中心
27 辦理地籍圖重測時，通知黃水木、黃順天到場，並經黃信義
28 到場指界，黃姓地主及子嗣長達3、40多年均無爭執系爭土
29 地遭人無權占用，僅二房黃奕隆於103年間對被上訴人及王
30 甚多提起竊佔等告訴，可見系爭土地地主於56年間確係將系
31 爭土地出賣予王甚多，並於使用證明書蓋印。

01 (三)被上訴人所有系爭房屋有占有系爭土地之權源：

02 1.17號房屋坐落土地，為朱振衣等2人父親朱星於57年間向王
03 甚多購買後再由其等繼承。黃奕風等3人及黃水圭（長房）
04 之繼承人黃俊雄於93年11月16日出具之承諾書，與王甚多出
05 賣予朱星之系爭土地無關。

06 2.19、21號房屋坐落土地為徐敏男於62年間向王陳蕉、王甚多
07 買受後而興建，由鄭萬成、鄭昭明等輾轉取得，彼等本於占
08 有連鎖取得該房屋占用系爭土地之權利。

09 3.23號房屋坐落土地為劉王阿邁向王甚多買受後興建，於67年
10 間將之出賣予鄭得宏之父鄭國川，再由鄭得宏繼承，其基於
11 占有連鎖取得該房屋占用系爭土地之權利。

12 4.25號房屋係王甚多以王世傑等3人名義興建，再出賣予林江
13 不後，由林堅立繼承，其本於占有連鎖取得該房屋占用系爭
14 土地之權利。

15 5.27號房屋以王世傑等3人名義興建後，由林蓮對於67年間向
16 王世慶買受，並於103年11月間辦理建物所有權第一次登記
17 為所有權人，其基於占有連鎖取得該房屋占用系爭土地之權
18 利。

19 6.29號房屋坐落土地為王懷清於62年間向王陳蕉買受後，於65
20 年間興建完成，再由王春成等5人繼承，其等本於占有連鎖
21 取得該房屋占用系爭土地之權利。

22 7.31號房屋坐落土地為陳維命於60年間向王甚多買受，於62年
23 間興建完成申請使用執照，再由陳金照等5人繼承，其等本
24 於占有連鎖取得該房屋占用系爭土地之權利。

25 8.33號房屋坐落土地為陳萬力於60年5月間向王甚多買受，於6
26 2年間在其上興建完成，並於104年7月間辦理建物所有權第
27 一次登記為所有權人，其本於占有連鎖取得該房屋占用系爭
28 土地之權利。

29 9.37號房屋坐落土地為許林秀桂於58年8月間向王甚多買受，
30 由許正吉等2人於62年5月間於其上興建完成並申請使用執

01 照，再於96年12月間辦理建物所有權第一次登記，其等本於
02 占有連鎖取得該房屋占用系爭土地之權利。

03 10.45號、47號房屋坐落土地係何右復向王甚多買受後，於其上
04 興建完成。梁玉華之父梁琳、呂進來之配偶陳素芬於69年3
05 月間、7月間向何右復買受該房屋及坐落土地，嗣由梁玉
06 華、呂進來繼受，其等本於占有連鎖各取得占用系爭土地之
07 權利。

08 11.55號房屋坐落土地為劉桂秋於53年9月間向黃萬基買受，劉
09 建新繼承劉桂秋本於該買賣契約對系爭土地之權利，自屬有
10 權占用。

11 (四)綜上，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、
12 第179條規定，請求被上訴人分別將如附表所示房屋拆除，
13 將該部分土地返還被上訴人及全體共有人，並各給付如附表
14 所示不當得利，均為無理由。

15 四、本院之判斷：

16 (一)系爭土地於56年間之所有權人為長房黃水圭及黃奕風等3
17 人，二房黃水木等7人，四房黃萬基等3人，五房黃霸王、黃
18 松山等6人及六房黃垂、黃健平等4人。二份杜賣證書記載之
19 出賣人為黃萬基、黃霸王、黃靖、黃水圭、黃松山、黃心、
20 黃垂、黃烏傑、黃萬言、黃水溪，為原審所認定。果爾，杜
21 賣證書所載系爭土地出賣人似未包括長房黃奕風等3人、二
22 房全部、五房除黃松山外之5人及六房黃健平、黃則均、黃
23 秋桂等人。原審雖認長房黃奕風等3人，二房黃則潤、黃水
24 木、黃順天，五房黃松山等6人及六房黃健平、黃則均嗣於
25 使用證明書用印等情，惟仍缺二房黃添福、黃碧桃、黃金
26 環、黃嬌鳳於杜賣證書及使用證明書具名或用印，則能否謂
27 56年間系爭土地全體共有人有將系爭土地出售予王甚多，非
28 無疑義。況上訴人主張使用證明書仍有所有權人短少部分
29 (見原審卷(四)259至260頁)，鄭昭明等亦自陳使用證明書欠
30 部分共有人用印(見原審卷(四)53至59頁)，攸關當時系爭土地
31 全體所有權人是否將系爭土地出售予王甚多等，自應予以究

01 明。乃原審未遑調查審認，遽為不利於上訴人認定，自嫌疏
02 略。

03 (二)原審雖以杜賣證書上所載「黃靖」，與黃靜讀音相似，認其
04 非王甚多偽造。惟黃靜於50年間死亡，既為原審所認定，自
05 不可能於56年間之杜賣證書用印，而其長男為黃有全於16年
06 (昭和2年)死亡(附外放64鶯551使用執照卷)，亦不可能在62
07 年9月18日出具同意書，且第一審卷(四)第274頁為公務員所書
08 寫之便條係記載：「一、黃沈麵及黃靜之長男不明？二、本
09 件土地使用權同意書『未』經土地所有權(繼承人)之全部
10 同意使用？三、退查」，乃原審逕將該便條誤為黃靜長男所
11 出具之同意書，復略去文內「未」字，稱系爭土地已經全體
12 繼承人同意使用，進而謂黃靜生前已為同意出售系爭土地之
13 意思表示，自有認定事實與卷內資料不符之違法，此攸關黃
14 靜或其繼承人是否出售系爭土地予王甚多，自有再予釐清之
15 必要。

16 (三)原審雖謂使用證明書將二房「黃慧昧」記載為「黃憇昧」，
17 因其下方有蓋用正確印文，故係誤載。惟依上訴人提出使用
18 證明書記載「黃憇昧」下方似無蓋用正確之「黃慧昧」印文
19 (見原審卷(一)636至648頁)，且僅部分繼承人及再轉繼承人於
20 使用證明書用印(見原審卷(四)259至260頁)，原審所稱使用
21 證明書有蓋用黃慧昧正確之印文，究有何依據？此與二房黃
22 慧昧是否出售系爭土地予王甚多等，所關頗切，原審未遑詳
23 為調查明晰，徒以上述理由為不利於上訴人之認定，亦有理
24 由不備之違法。

25 (四)原審一方面認定劉建新所有55號房屋所坐落系爭土地係劉桂
26 秋向黃萬言買受，復又認定係向黃萬基買受，前後不一；且
27 出賣人既僅有系爭土地斯時所有權人中之1人，乃原審竟又
28 認定係全體共有人出售該土地予劉桂秋，其理由安在？未見
29 說明，亦嫌疏略。倘上開土地係劉桂秋向黃萬基或黃萬言買
30 受，能否僅以杜賣證書出賣人告知上開買賣情事，及黃姓地
31 主與王甚多買賣系爭土地時將上開部分排除於買賣標的範

01 圍，即足據以推論劉桂秋、王甚多等分別向系爭土地當時全
02 體共有人買受系爭房屋所坐落土地，亦滋疑義。

03 (五)上訴人稱系爭土地為黃氏長房、二房及四至六房共有，且其
04 子嗣眾多，其所有權人於94年間辦理重測時即高達70人，而
05 黃順天繼承之土地有166筆以上，不知系爭土地坐落位置，
06 迄80年間始辦理繼承登記，而系爭建物最早係於84年間辦理
07 建物所有權第一次登記，上訴人於102年間辦理系爭土地繼
08 承登記始知悉其上有系爭建物等語(見原審卷(二)544頁、卷(四)
09 173至174頁)。果爾，倘劉桂秋、王甚多等未於53年、56年
10 間向系爭土地全體共有人買受系爭土地，能否以黃姓地主及
11 子嗣(黃奕隆除外)未爭執系爭土地遭人無權占用，即得推
12 論系爭土地共有人全體將之出賣予劉桂秋、王甚多等，非無
13 再斟酌餘地。

14 (六)上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。又原審
15 似未將上訴人聲明(除附表編號8)請求不當得利之遲延利息
16 列載於附表，案經發回，宜併注意及之。

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

19 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

20 最高法院民事第五庭

21 審判長法官 彭 昭 芬

22 法官 邱 璿 如

23 法官 游 悅 晨

24 法官 蘇 姿 月

25 法官 蘇 芹 英

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官 郭 麗 蘭

28 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日