

# 最高法院民事判決

114年度台上字第1776號

上訴人 蔡南進

蔡進福

蔡長平

陳清川

共 同

訴訟代理人 饒鴻鵬律師

宋永祥律師

被上訴人 簡菖成

訴訟代理人 林更穎律師

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114年6月11日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（114年度上更一字第1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、本件被上訴人主張：伊前經法院強制執执行程序，於民國112年1月12日標得坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權，同年3月13日登記為所有權人。惟該土地遭上訴人蔡長平以如第一審判決附圖（下稱附圖）編號A、A1、A2各所示棚架、水塔、水塔（面積各3,632.99、5.33、6.58平方公尺，下合稱A地上物），上訴人陳清川以如附圖編號B、B1各所示棚架、水塔（面積各3,482.2、6.44平方公尺，下合稱B地上物），上訴人蔡進福以如附圖編號C所示棚架網室（面積3,975.97平方公尺，下稱C地上物），上訴人蔡南進以如附圖編號D、D1各所示棚架、鐵皮2層建物（面積各2,674.58、93.55平方公尺，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

01 平、陳清川、蔡進福、蔡南進各拆除A、B、C、D地上物，返  
02 還各該占有土地之判決。

03 二、上訴人則以：系爭土地係訴外人紀榮華（於55年5月2日死  
04 亡）出售並交付訴外人劉阿文（於72年2月12日死亡），劉  
05 阿文再出賣並交付予陳清川、訴外人蔡章段（90年4月11日  
06 死亡）、蔡枝祥（98年1月8日死亡）（下合稱陳清川等3  
07 人）。蔡進福、蔡南進及蔡長平各為蔡章段及蔡枝祥之繼承  
08 人，被上訴人明知或可得而知伊有權占有系爭土地仍予拍  
09 定，其請求違反誠信原則，並為權利濫用等語，資為抗辯。

10 三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其上述聲  
11 明，係以：

12 (一)系爭土地於53年放領予紀榮華，於63年1月15日經繳清承領  
13 地價後，於同年5月30日登記為紀榮華所有。又紀榮華於53  
14 年間出售系爭土地並交付劉阿文，劉阿文復於54年10月4日  
15 出售並交付陳清川等3人。嗣上訴人及蔡章段其他繼承人蔡  
16 愛、蔡桂、蔡春財、蔡枝祥另一繼承人蔡中田對紀榮華之繼  
17 承人即訴外人紀蔡碧雲等10人、劉阿文之繼承人劉讚龍等11  
18 人訴請確認有權占有系爭土地，經法院判決勝訴確定，有原  
19 法院102年度上字第131號判決、本院103年度台上字第1416  
20 號裁定（下合稱系爭勝訴確定判決）可稽。嗣訴外人陳雅慧  
21 於108年9月間因拍賣取得系爭土地應有部分1/7後，訴請臺  
22 灣南投地方法院110年度訴字第52號判決變價分割系爭土地  
23 確定，被上訴人經同院111年度司執字第10095號強制執行程  
24 序（下稱系爭執行事件）拍定取得系爭土地所有權，為兩造  
25 所不爭。上訴人因買賣、繼承關係而有權占有系爭土地，僅  
26 於渠等與紀榮華、劉阿文繼承人間發生效力，嗣受讓取得該  
27 地之被上訴人原則上不受該債權契約之拘束。

28 (二)依證人即警員謝文偉於系爭執行事件製作之現況調查表、該  
29 事件拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）記載，僅可知系爭土地  
30 為蔡姓家族使用，且該地所有權人即紀榮華之繼承人不承認  
31 買賣，而有占有權源之爭議。又依證人蔡敏雄（即蔡南進之

子）、吳麗麗（即陳雅慧於系爭執行事件之代理人）所言，吳麗麗於調查系爭土地現況時固已知系爭勝訴確定判決內容，且其與被上訴人於系爭執行事件委任投標之代理人戚務廣為惠雙法拍事務所（下稱惠雙法拍）之同事，然吳麗麗於拍定後始知悉被上訴人應買，難認被上訴人或戚務廣於系爭執行事件中已知系爭勝訴確定判決。而被上訴人信賴系爭拍賣公告揭示內容，尚無證據足認其或戚務廣可得而知系爭確定判決結果。縱被上訴人單純知悉上訴人原買賣契約或受交付占有系爭土地，倘無其他違反誠信原則、公共利益或權利濫用之情事，仍不足為債權物權化或限制被上訴人行使物上請求權之理由。而被上訴人以新臺幣1,476萬6,000元拍定系爭土地，其付出之對價及日後使用土地利益甚鉅，惟迄今仍受無法使用該地之重大損失，無自己所得利益極少而上訴人或國家社會所受之損失甚大等情事，其行使所有權，係權利正當行使，無違反誠信原則、公共利益或權利濫用情事。

(三)綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求蔡長平、陳清川、蔡進福、蔡南進各拆除A、B、C、D地上物，返還各該占有土地，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按債權契約具有相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者雖不當然繼受其前手與土地使用人間之債之關係，惟於具體個案，倘經斟酌當事人間之意思、交易情形及使用土地狀態等一切情狀，可認定買受土地者行使所有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的，則買受土地者之物上請求權應受限制。查陳清川等3人及其繼承人自54年間即買受並占有使用系爭土地，其前對該土地原所有人紀榮華之繼承人提起確認有權占有系爭土地，已獲系爭勝訴確定判決，陳雅慧於108年9月因拍賣取得系爭土地應有部分1/7後，訴請法院判決變價分割，由被上訴人拍定買受系爭土地，為原審認定之事實。觀諸卷附系爭土地現場照片，系爭土地搭設大面積棚架、鐵皮建物、種植作物，其

有占用情形似甚顯然（見一審卷第17頁）。而系爭拍賣公告記載：「在場人蔡○雄表示使用人蔡民家族已在該土地耕作50多年。債權人陳報稱：據在場人表示在民國53年間第三人劉先生從紀榮華處購買當時未放領的台糖土地即本件標的，劉先生又轉賣給蔡○雄的阿公，因尚未放領的土地無法過戶，台糖土地在63年放領登記給紀榮華之繼承人，紀榮華之繼承人不願承認該買賣，但土地一直由蔡姓家族耕作至今」（見一審卷第175頁）。又吳麗麗證稱：伊於108年9月即代理陳雅慧標買系爭土地應有部分1/7，嗣復代理陳雅慧聲請系爭土地變價分割強制執行，系爭拍賣公告內容係伊具狀陳報，伊知悉陳清川等3人及其繼承人經法院判決為有權占有等語（見原審更一卷第139至142頁）。而上訴人稱：陳雅慧之父母為上訴人世代鄰居（見原審更一卷第38頁），似未見被上訴人為反對陳述；且上訴人提出臺灣南投地方法院109年度聲字第7號裁定，主張系爭土地於陳雅慧標買時確有系爭勝訴確定判決訴訟繫屬事實之登記，嗣陳雅慧始聲請法院核發訴訟終結證明，塗銷該登記等語（見原審更一卷第38、39、51至53頁）。另吳麗麗證稱其與被上訴人之代理人戚務廣為惠雙法拍之同事，惠雙法拍員工僅5人等語（見原審更一卷第141至142頁）。上訴人並指稱戚務廣為專業法拍人事，熟稔法拍土地相關訴訟資料之查詢，亦提出戚務廣歷來代理事件之裁判檢索資料為佐（見原審更一卷第73頁）。則上訴人主張被上訴人於拍定前明知或可得而知上訴人有權占有，其提起本件訴訟違反誠信原則乙節，似非無據。乃原審未詳加調查審究上開事證及相關資金來源、流向，遽為上訴人不利之認定，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 4 日  
最高法院民事第四庭

01		審判長法官	盧	彥	如
02		法官	吳	美	蒼
03		法官	陳	容	正
04		法官	陳	婷	玉
05		法官	周	舒	雁
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	郭	詩	璿
08	中 華 民 國	114 年	12 月	10 日	