最高法院民事判決

115年度台上字第70號

上　訴　人　歐思吟
訴訟代理人　程昱菁律師
被 上訴 人　潘傳枝
　　潘溪潭
共　　同
訴訟代理人　簡坤山律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年8月27日臺灣高等法院第二審判決（114年度上字第280號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊為○○縣○○鄉○○段1148、1149、1150地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地）之共有人，上訴人無正當權源，以未辦保存登記之門牌號碼○○縣○○鄉○○路70號建物（下稱70號建物），占用系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號A1至A5所示面積共計88.65平方公尺（下稱系爭占用土地），爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命上訴人將系爭占用土地上如附圖編號A1至A5所示之地上物（下合稱系爭地上物）拆除，返還系爭占用土地予伊及其他全體共有人之判決。

二、上訴人則以：伊父歐炳燈於民國64年8月19日與訴外人即系爭土地當時之所有人潘讚祥、潘順德（下合稱潘讚祥等2人）簽立買賣預約書（下稱系爭契約），約定以新臺幣（下同）1萬元購買1149地號土地如系爭契約略圖所示斜線部分（下稱系爭買賣土地），並自64年9月20日起交予歐炳燈建築，歐炳燈已給付價款，因潘讚祥等2人遲未交付印鑑證明等文件，致未能辦理系爭買賣土地所有權移轉登記。歐炳燈

於同年10月間在1149地號土地上興建70號建物，嗣將該建物事實上處分權移轉予伊母即訴外人李祝英，李祝英再移轉予伊。系爭地上物有權使用系爭占用土地，被上訴人為潘順德之繼承人，應繼受系爭契約之義務等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人為70號建物之事實上處分權人，該建物占用被上訴人與他人共有之系爭占用土地，為兩造所不爭。系爭契約記載買賣1149地號土地範圍如該契約略圖所示，而該略圖僅以斜線標示，無法特定買賣土地範圍之長度、寬度，難認潘讚祥等2人、歐炳燈已就系爭契約必要之點即買賣標的之範圍意思合致。系爭契約全文及簽名為同1人筆跡，僅蓋用印文有別，參以證人歐炳燈對於系爭契約買賣土地範圍除略圖所示斜線部分外，有無包括左邊沒有劃斜線範圍之長方形土地，所證前後不一；且其證稱約定價金1萬元係應潘順德要求，未能提供土地所有權狀及印鑑證明等辦理過戶係因潘讚祥等2人間對買賣發生爭議等語，則依系爭契約及歐炳燈證述，無法認定潘讚祥同意簽署系爭契約出售土地。又法院就系爭契約略圖之土地範圍囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所（下稱宜蘭地政）繪製複丈成果圖結果，確認70號建物目前所在位置及形狀與系爭買賣土地範圍不符；且歐炳燈於64年10月間興建70號建物，其與訴外人吳金成、歐浴沂、吳焰輝於74年4月15日簽署契約書就附圖編號A4所示土地之約定，對潘讚祥等2人或被上訴人亦無拘束力。上訴人執系爭契約主張有占有使用系爭占用土地之合法權源，要無可取。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人給付如上述聲明，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、查系爭契約記載：「土地之標示：○○鄉○○段264號（即1149地號土地）、建、0.0699公頃，買賣範圍如附略圖，查右開土地係潘順德、潘讚祥二人之所有，茲願以新台幣壹萬元正出賣與歐炳燈，當日親收定頭金新台幣伍仟元」（見一審卷㈠第281頁），系爭契約所附略圖則以斜線標示買賣範

圍（見同上卷第285頁），上訴人復一再主張：系爭契約買賣範圍，右上方以該略圖格線範圍歐吳德發房屋之右側窗框（編號1）為界，右下方為沿歐吳德發房屋牆面與大坡路道路交界（編號2），左上方為從歐吳德發房屋窗戶延伸至小路之中間點，平行大坡路（編號3），左下方為小路與編號2之中間點（編號4）等語（見原審卷㈠第208、219、220頁），宜蘭地政更依原審囑託套繪該買賣範圍至64年地籍圖及附圖上，製作114年4月23日收件字第98900號複丈成果圖（見原審卷㈠第255頁、第271頁），則原審未說明該複丈成果圖之測繪位置與附圖所示70號建物位置有何差異，遽謂系爭買賣土地之範圍不能特定，並以系爭契約當事人對標的物範圍必要之點意思表示未能一致，進而為不利於上訴人之論斷，自有判決不備理由之違法。次按私文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，此觀民事訴訟法第358條第1項之規定自明。又私文書之作成，不以由當事人本人自寫為必要，但必須親自簽名，並得以蓋章代簽名。原審謂系爭契約之全部文字，包括當事人及見證人之簽名，均為同一人之字跡，僅蓋用印文有別（見原判決書第6頁第1至3列），而證人歐炳燈證稱：系爭契約之文字均為代書所寫，印章是當事人自行蓋用等語（見一審卷㈠第500頁），似見系爭契約經當事人親自蓋章。果爾，能否以系爭契約之內容及當事人、見證人之簽名，均為同一人之字跡，遽謂無法認定潘讚祥同意簽署系爭契約（見原判決書第7頁第23至25列）？即滋疑問。究竟系爭契約所蓋出賣人印文是否真正？是否係由當事人親自蓋章？潘讚祥是否同意訂立系爭契約出賣1149地號土地特定範圍？均有未明，凡此俱與上訴人占有使用系爭占用土地有無正當權源之判斷，所關頗切，自待深究。原審未詳加調查審認，遽以上述理由為上訴人不利之判決，不免速斷。本件上開事實既未臻明瞭，本院自無從為法律上之判斷。上訴論旨，執以指摘原判決不當，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　　115　　年　　5　　月　　13　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　王　本　源

法官　陳　麗　芬

法官　管　靜　怡

法官　劉　又　菁

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日