

01

最高法院民事判決

110年度台上字第1902號

02

03 上 訴 人 鄭俊銘

04 訴訟代理人 林裕家律師

05 被 上 訴 人 乙○○

06 丙○○

07 甲○○

08 共 同

09 訴訟代理人 許美麗律師

10 王銘勇律師

11 古旻書律師

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109年
13 10月20日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第116號），提
14 起上訴，本院判決如下：

15 主 文

16 原判決關於駁回上訴人(一)請求被上訴人乙○○將如第一審判決附
17 圖編號C及E至G2所示地上物、被上訴人丙○○將該附圖編號D所
18 示地上物、被上訴人甲○○將該附圖編號B所示地上物拆除騰空
19 ，返還占用土地之上訴；(二)追加備位請求被上訴人甲○○將該附
20 圖編號H地上物拆除騰空，返還占用土地之訴，暨各該訴訟費用
21 部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

22 其他上訴駁回。

23 第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

24 理 由

25 一、上訴人主張：第一審判決附圖（下稱附圖）所示C及E至G2、
26 D、B地上物依序為被上訴人乙○○、丙○○、甲○○單獨所
27 有，無權占用伊共有之新竹縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（
28 下稱104地號土地）；甲○○另無權占用伊共有門牌同鄉中
29 盛村中興195號建物（下稱195號建物）。縱認195號建物為
30 甲○○所有，亦無權占用伊共有同段109地號土地（下稱109
31 地號土地）如附圖所示H部分等情。爰依民法第767條第1項
32 、第828條準用第821條規定，先位求為命乙○○拆除C及E至

01 G2地上物、丙○○拆除D地上物、甲○○拆除B地上物，各將
02 其等占用土地騰空返還全體共有人，及先位命甲○○應遷出
03 195號建物，騰空返還全體共有人；並於原審追加備位之訴
04 ，求為命甲○○拆除H地上物，將占用土地騰空返還全體共
05 有人之判決。

06 二、被上訴人則以：104、109地號土地（合稱系爭土地）原為上
07 訴人先祖訴外人姜阿興之家產，日據時期土地臺帳編為新竹
08 廳竹北一堡中興庄118、114番地（未辦土地登記）。姜阿興
09 死亡後由上訴人之母即訴外人姜影雪輾轉繼承，而於民國33
10 年12月簽立契約書，將系爭土地及114番地上建物（合稱系
11 爭房地）售予訴外人即甲○○之祖父吳盛忠，並完成點交。
12 惟因吳盛忠不諳法律，而於光復後辦理土地總登記時，將系
13 爭土地登記為姜阿興所有，並於38年1月又與姜影雪簽立買
14 賣文件，而二度支付價金買受系爭房地。嗣吳盛忠將104地
15 號土地權利一分為三，保留其一，餘則轉讓其兄弟即訴外人
16 吳盛財、吳盛和，其等2人再將所獲權利分別讓予訴外人姜
17 清和（乙○○之父）、姜彭阿苟（丙○○之父）以供建屋。
18 另吳盛忠所購114番地上建物已於60年間拆除，195號建物並
19 非相同房屋。伊等基於所有權、買賣、繼承及占有連鎖等法
20 律關係，有權占用系爭土地及195號建物等語，資為抗辯。

21 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
22 之訴，理由如下：

23 (一)對甲○○請求部分：

24 1.系爭土地原為姜阿興之家產，日據時期土地臺帳編為中興庄
25 118、114番地（未辦土地登記），其死亡後雖由當時尚未成
26 年之姜影雪（即鄭姜影雪，上訴人之母）輾轉繼承，並於33
27 年（昭和19年）12月12日由姜影雪之母即訴外人姜（陳）宓
28 妹代理，出售系爭房地予吳盛忠（下稱昭和19年契約），由
29 其代償姜阿興及訴外人姜龍海（姜影雪祖父）對訴外人張阿
30 苟等多人之欠款，約定建物之祠堂部分，仍供姜姓安置香祀
31 ，而由吳盛忠管領系爭房地。惟姜影雪以母為親權人，被上

01 訴人未證明昭和19年契約另獲姜影雪近親同意，或各該近親
02 知悉而未提出異議，依當時習慣，難認已生效力。

03 2. 吳盛忠於光復後辦理土地總登記時，檢具118、114番地土地
04 臺帳謄本，申報該2筆土地為姜阿興所有並完成總登記。姜
05 (陳)窓妹嗣於38年1月19日、22日代理斯時猶未成年之姜
06 影雪，再次與吳盛忠簽立土地房屋豫約賣買定頭金領收約束
07 證及領收證(下稱38年契約及領據)，載明前賣渡之土地房
08 屋仍未辦清繼承及買賣登記手續，吳盛忠同意另支付新臺幣
09 (下同)90萬元，日後不得再刁難或索款。吳盛忠所購建物
10 已於60年間拆除重建，195號建物並非當初買賣之物，系爭
11 土地歷年田賦、地價稅，均由被上訴人方面繳納，迄107年
12 始由上訴人與姜影雪之其他繼承人完成繼承登記。佐參吳盛
13 忠前已依昭和19年契約代償姜龍海等2人對外欠款，並提供
14 建物祠堂供安置香祀姜姓祖先迄今，復於38年再支付90萬元
15 予姜影雪，難認姜(陳)窓妹代理出售系爭房地不利於姜影
16 雪。況父母親僅與第三人訂立契約出售未成年子女之特有財
17 產，如尚未移轉該特有財產，即不生非為子女利益處分其特
18 有財產而無效之問題。系爭土地既未移轉所有權登記，自非
19 民法第1088條第2項但書所謂「處分」行為。上訴人主張前
20 開出售價格有賤賣情事，195號建物仍為原始出售標的云云
21 ，均無可取。

22 3. 吳盛忠因買受系爭房地並完成點交，而取得使用、收益權限
23 ，自屬有權占有。其死亡後，上開權利由甲○○等人輾轉繼
24 承，甲○○抗辯其係基於繼承、買賣、所有權等法律關係，
25 有權占用系爭土地及195號建物，核屬有據。上訴人依民法
26 第767條第1項、第828條準用第821條規定，請求甲○○遷讓
27 返還195號建物之先位之訴及追加拆除H地上物、返還占用土
28 地備位之訴，俱無理由。

29 (二) 對乙○○、丙○○請求部分：

30 吳盛忠於管領系爭房地後，將其對104地號土地之占有、使
31 用及收益權利均分為3份，保留其一，餘則讓與吳盛財、吳

01 盛和，該2人嗣再依序轉讓姜清和、姜彭阿苟建屋。乙○○
02 為姜清和之子，丙○○為姜彭阿苟之子，各為其2人之繼承
03 人。則乙○○、丙○○抗辯其等基於吳盛忠與姜影雪間之買
04 賣及占有連鎖之法律關係，有權占有104地號土地，於法洵
05 無不合。上訴人依民法第767條第1項、第828條準用第821條
06 規定，請求乙○○、丙○○分別拆除C及E至G2、D地上物，
07 返還占用土地，亦乏依據。

08 四、本院之判斷：

09 (一)關於廢棄發回部分：

10 1.按民法第1088條第2項規定：「父母對於未成年子女之特有
11 財產，有使用、收益之權。但非為子女之利益，不得處分之
12 」。該項但書所稱之「處分」，應採廣義解釋，涵蓋事實上
13 之處分與法律上之處分，而法律上之處分，亦非僅以處分行
14 為為限，尚包含買賣、保證、簽發票據、贈與等負擔行為在
15 內，俾以貫徹保護未成年子女利益之立法旨趣。原判決拘泥
16 於文義核心，將上開但書規定侷限於狹義之物權行為範圍，
17 以父母親僅與第三人訂立契約出售未成年子女之特有財產，
18 如尚未移轉該特有財產，即不生非為子女利益處分其特有財
19 產而無效之問題為論據，而認姜（陳）窓妹代理出售系爭房
20 地，既未為移轉所有權登記，即非民法第1088條但書所謂「
21 處分」，所持法律見解，與規範意旨不符，已有適用法規不
22 當之違法。

23 2.次按父母以法定代理人身分代理未成年子女處分其特有財產
24 ，而非為未成年子女利益為之，係屬逾越權限之無權代理行
25 為，效力未定，應至該子女成年後自願承認時，始對該子女
26 生效。

27 (1)查姜影雪輾轉繼承系爭房地後，其母姜（陳）窓妹以親權人
28 身分代理簽訂昭和19年契約，將系爭房地售予吳盛忠，由其
29 代償姜阿興及姜龍海對外所欠債務。昭和19年契約雖與當時
30 習慣有違而未生效，但姜（陳）窓妹嗣就系爭房地，二度代
31 理斯時猶未成年之姜影雪，再與吳盛忠簽立38年契約，買主

01 吳盛忠同意另支付90萬元，系爭土地迄107年間始由上訴人
02 與姜影雪其他繼承人完成繼承登記等情，為原審認定之事實
03 。則依民法第1088條第2項但書規定及前揭說明，姜（陳）
04 窓妹須為姜影雪之利益，方有代理簽訂38年契約之權限，否
05 則應待姜影雪成年予以承認後，始對姜影雪發生效力。
06 (2)然姜阿興及姜龍海2人對外所欠債務，是否應由且皆由姜影
07 雪繼承？姜（陳）窓妹為抵償姜阿興、姜龍海對外債務而出
08 售系爭房地，是否係為姜影雪之利益所為？尚待釐清。又38
09 年1月22日領據係載「台幣九拾萬元正」（一審卷一337頁）
10 ，即以「台幣」為計價幣別，新臺幣則至38年6月15日開始
11 發行，原審認定吳盛忠因38年契約，而再支付價金「新臺幣
12 90萬元」予姜影雪之依據何在？台幣與新臺幣應如何折算？
13 亦有未明。上情攸關姜（陳）窓妹有無代理簽訂38年契約之
14 權限？38年契約是否對姜影雪發生效力？上訴人所為系爭土
15 地遭賤賣之主張可採與否？被上訴人依何權源占有系爭土地
16 等節之判斷。原審未遑細究，逕謂難認姜（陳）窓妹代理出
17 售系爭房地不利於姜影雪，並認被上訴人各基於繼承、買賣
18 、占有連鎖等法律關係，有權占用系爭土地，所為不利上訴
19 人之論斷，自嫌率斷，而有判決不備理由之違誤。
20 3.上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理
21 由。
22 4.末查，系爭房地於33年（昭和19年）12月12日第1次出售，
23 復於38年再次出售並簽訂買賣契約及領據，由吳盛忠交付90
24 萬元等情，為原審認定之事實。而上開2次出售之時間，距
25 今已逾60年，似此遠年舊事之舉證困難，是否應依民事訴訟
26 法第277條但書規定酌予調整？又姜影雪於何時成年？於成
27 年後及上訴人繼承後，迄提起本件訴訟前，倘皆未否認被上
28 訴人之占有權源，此等長年權利狀態之持續，與上開兩度買
29 賣付款之事實，是否亦不足以作為推認被上訴人為有權占有
30 之間接事實？案經發回，宜併注意及之。
31 (二)關於駁回其他上訴（即原審駁回上訴人對甲○○先位請求遷

01 讓返還195號建物)部分：

02 原審就此部分，本於取捨證據、認定事實之職權行使，並斟酌
03 酌全辯論意旨，認定：吳盛忠所購建物已於60年間拆除重建
04 ，195號建物已非當初買賣之物，甲○○基於繼承及所有權
05 關係有權占用195號建物，因而維持第一審所為上訴人該部
06 分敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴人就此部分雖聲明
07 廢棄，但未提出上訴理由，其上訴自無理由。

08 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
09 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
10 項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 8 月 11 日

12 最高法院民事第三庭

13 審判長法官 沈 方 維

14 法官 鍾 任 賜

15 法官 張 競 文

16 法官 陳 毓 秀

17 法官 陳 麗 芬

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官

20 中 華 民 國 110 年 8 月 26 日