最高法院民事判決

110年度台上字第606號

上訴人	廖葉淑真
	廖東榮
	廖東昇
	陳廖淳淳
共同	
訴訟代理人	詹文凱律師
被上訴人	魏明壽
	魏秀烽
	魏明山
	魏明福
	魏詹喜蓮
	魏志員
	魏志育
	魏宏仁
上一人	
法定代理人	魏豪均
	陳采葳
被上訴人	魏意珍
	魏明財
	俞楊清雪
	吳秋梅
	曾文政
	曾文彬
	黃曹絲
	黃麗禎
	張順傑
	何建興
	何建明
	陳志誠
	陳靖芬

陳　　正
陳 萬 得
陳 柏 樺
陳 春 祝
陳 麗 招
上二十六人
共　　同
訴訟代理人　陳 彥 寧律師
被 上訴 人　蔡 政 霖（原名蔡清欽）
林 國 棟
李 一 興
蔡 秀 配
李 游 坤
李 雅 雯
李 雅 純
林陳節美
林 玉 燕
林 姿 燕
莊 彩 雲
蔡 易 宏
蔡 宗 翰
俞 良 月
楊 慶 輝
上 十五 人
共　　同
訴訟代理人　陳 俊 成律師
被 上訴 人　王簡月娥

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4月14日臺灣高等法院第二審更審判決（ 108年度重上更一字第84號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人張順傑、魏明財分別遷出原判決附表乙編號5、7所示建物之訴及該訴訟費用部分廢棄。

其他上訴駁回。

關於駁回其他上訴部分，第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）為伊與他人共有。原判決附表（下稱附表）甲所示之被上訴人（其繼承及承受訴訟如該附表備註欄記載，編號 2部分含被上訴人王簡月娥），以其如附表甲所示建物（下合稱系爭建物），無權占用系爭土地（占用情形如附表甲所示），附表乙所示之被上訴人則使用附表乙所示建物（使用情形如該表所示），均侵害全體共有人對系爭土地之使用收益；如附表丙所示之被上訴人並因而受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命附表甲所示之被上訴人拆除如附表甲所示建物，將占用土地返還上訴人及其他共有人；附表乙所示之被上訴人除張順傑、魏明財外，遷出各如附表乙所示建物；附表丙所示被上訴人各自該表所示日期起，給付該表所示金額之判決（附表乙編號 5之占用人張順傑、編號 7之占用人魏明財、魏豪均、楊淑貞於第一審法院判決命其遷出附表乙編號5、7建物後，魏明財、張順傑就該部分未聲明不服，魏豪均、楊淑貞提起第二審上訴，經原法院駁回其 2人上訴後，魏豪均提起第三審上訴，楊淑貞則未聲明不服；魏豪均部分之原法院判決經本院廢棄發回，原審改判駁回上訴人對魏豪均之訴，上訴人就該部分未聲明不服，均已告確定。其餘未繫屬本院者，不予贅述）。

被上訴人則以：伊之前手係基於其與系爭土地原全體地主（包含上訴人之被繼承人廖清源）間之買賣或租賃契約占有系爭土地，而興建及轉讓系爭建物。況系爭建物所在之基隆市○○區○○路○○○巷（下稱000巷）位於西定河岸，地勢低窪，基隆市政府於民國68年間召開會議協調修建事宜，當時之地主代表廖清源同意100 巷之住戶重新修建房屋，並出具土地使用同意書，足見伊為有

權占有。上訴人繼承系爭土地，遽然提起本件訴訟，有違誠信原則，且屬權利濫用等語，資為抗辯。

原審審理結果以：系爭土地原為上訴人之被繼承人廖清源（88年10月7日死亡）與他人共有，上訴人於91年10月3日以繼承為原因登記為系爭土地共有人。附表甲所示被上訴人（編號 2部分包含王簡月娥）各以如該表所示建物，占用如該表所示之系爭土地；附表乙所示被上訴人各使用如該表所示建物。系爭建物除附表甲編號7、8、14所示建物，其餘建物有辦理建物所有權登記，依系爭建物辦理建物所有權第 1次登記日期及房屋稅起課日期，足見系爭建物已和平、公然占有系爭土地數十年。由被上訴人所提買賣契約書、收據、土地所有權人優先承購建物拋棄書、租金簿、領收帳（簿）等（下合稱系爭書證）及建物登記簿謄本、異動索引綜合以觀，附表甲被上訴人之前手曾向系爭土地全體地主購買或租用各該建物基地。系爭書證於46至68年間所簽立，當時地主及在收據、租金簿簽名、用印之訴外人游耀輝均已亡故，惟收據記載地主有張東華等 3名，核與建築改良物登記總簿土地所有人姓名欄記載張東華等 3人相符，其中地主即上訴人之被繼承人廖清源簽名筆跡經法務部調查局鑑定為真正，且上開書證紙張泛黃、並有破損、水漬、褪色痕跡，其中租金簿尚貼有新臺幣1分或5角之印花稅票，參以證人黃碧仙證稱游耀輝曾帶廖清源來稱要賣土地，伊有看到在寫收據等語，而基隆市政府為解決淹水問題，於68年間召開 100巷住屋修建協調會議，廖清源等地主同意當時之住戶使用系爭土地修建房屋，亦有基隆市政府函、協調會議紀錄及土地使用同意書可稽，證人沈建輝、陳素蘭並證稱100 巷住屋確有進行修建等語，益證被上訴人之前手與廖清源等全體地主間就系爭建物基地有土地買賣或租賃契約關係存在，廖清源等全體地主並同意前開土地買賣或租賃契約得轉讓予建物權利人，被上訴人嗣依法輾轉受讓取得系爭建物，並基於與前手之契約關係而取得占有使用各該建物基地之權利，成立占有連鎖，自非無權占有。從而，上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179條規定為上述聲明之請求，均不應准許等詞，為其心證之所由得，並

說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，無須再予論駁回之理由，爰將第一審所為命附表甲、乙、丙所示被上訴人分別拆除、遷出建物及給付不當得利之判決廢棄，改判駁回上訴人該部分之訴。

一、關於廢棄部分（即上訴人請求張順傑、魏明財遷出附表乙編號5、7建物部分）：

查被上訴人張順傑、魏明財就第一審法院判決命其分別遷出附表乙編號5、7建物部分，並未提起第二審上訴，該部分已告確定。原審未察，猶就該部分判決駁回上訴人第一審之訴，自有違誤。上訴意旨雖未指摘及此，惟原判決此部分既有不當，仍應予廢棄。

二、關於駁回上訴部分（即上訴人請求附表甲、丙之拆除建物及給付不當得利，暨附表乙除張順傑、魏明財外之遷出建物部分）：

按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債之相對性係屬二事。原審本於取捨證據、認定事實之職權行使，合法認定系爭建物已和平、公然占有系爭土地數十年，系爭土地之全體地主與被上訴人之前手間就系爭建物基地有買賣或租賃契約，並同意該等契約得轉讓予建物權利人，被上訴人嗣輾轉合法取得系爭建物，並基於與前手之契約關係而取得占有系爭建物基地之正當權源，成立占有連鎖而屬有權占有。因以上揭理由為此部分上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘此部分原判決不當，聲明廢棄，非有理由。至被上訴人係本於買賣或租賃契約取得占有權源，均無礙其占有連鎖之成立。而上訴人得否依前開債之關係對被上訴人為其他主張，則係別一法律問題，非本院所得審究，附此敘明。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法

第477條第1項、第 481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　4　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　盧　彥　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　18　　日