臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2356號

原　　告　呂學檳

被　　告　春秋有限公司

法定代理人　張鑄

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國109 年4 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○路段○○○ ○號土地上如本判決附圖編號407 ⑴面積241.46平方公尺之地上物拆除，並返還占用之土地予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,264,043 元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3,792,130 元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項

本件原告起訴請求被告將占用新北市○○區○路段○○○ ○號土地（下稱系爭土地，重測前為南勢角段橫路鹿寮小段85地號）之建物拆除，並返還土地予原告及其他共有人，另請求給付相當於租金之不當得利（請求不當得利部分業經本院於民國109 年2 月5 日裁定駁回）。嗣原告於本院會同新北市中和地政事務所人員至現場履勘後，依該地政事務所測繪之土地複丈成果圖表調整其請求拆除之面積。經核原告所為變更聲明，其請求之基礎事實同一，並減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告知之防禦及訴訟之終結，與民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 、7 款之規定相符，應予准許。

二、原告之主張

（一）原告於107 年4 月20日辦理系爭土地之繼承登記，而為系爭土地權利範圍2 分之1 之公同共有人之一。被告長期占用系爭土地並於其上建設辦公室（門牌號碼新北市○○區○○路0 段00巷00號，下稱系爭建物），爰依民法第767

條第1項、第821條規定請求被告拆除系爭建物。

（二）聲明

1.被告應將坐落於系爭土地、面積241.46平方公尺之系爭建物拆除，並將該基地交還原告及全體共有人。

2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告之答辯

（一）系爭土地原本為訴外人呂妹與呂昧所共有，其遺產管理人呂禮文於61年間出具同意書，將包含系爭土地在內之17筆土地交由被告作為示範墓園用地，且經改制前臺北縣政府核准設置至今。系爭土地於呂禮文出具同意書前2年（即59年）即已出售予訴外人王贊元，並由王贊元簽訂委任契約將系爭土地之永久使用權授予被告，且經原所有權人遺產管理人承認。系爭建物於系爭土地交付前即已存在，並經呂禮文於59年交付王贊元、再由王贊元交付被告強化結構作為辦公室使用、復經遺產管理人於61年承認，被告自無不當得利之情形。

（二）呂禮文於出售系爭土地時，已於59年收取定金200,000元，並陸續收取土地價款計932,038元，更於64年6月12日收取尾款100,000元，顯見土地買賣契約已成立，然賣方至今未依約完成土地移轉行為，已違民法第148條之誠信原則。原告於土地買賣契約未解除前，應受買賣契約之拘束，自無權以系爭土地所有權人或公同共有人自居。又系爭土地於59年交付，原告之請求權已因時效完成而消滅。

（三）呂禮文於59年簽訂買賣契約書前，呂妹、呂昧及呂明生之繼承人訴外人呂芳村、呂來旺、呂阿六、呂理萬等人已於59年8月6日簽立委託書委託呂阿桐與呂禮文代為介紹出售包含系爭土地在內之17筆土地，可證呂禮文確經呂妹、呂昧、呂明生繼承人之授權。又依照63年7月25日之土地登記聲請書，訴外人呂理淵（即原告之父，已歿）有一起聲請繼承登記，而該次繼承登記聲請之目的即為履行買賣契約之過戶事項，且呂理淵所屬大房（即呂乞食）當時有

呂理萬出面於59年8月6日出具委託書。

（四）聲明

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷

（一）系爭建物位在系爭土地上，占用面積及範圍如附圖即新北市中和地政事務所土地複丈成果圖所示，且系爭建物之事實上處分權人為被告；系爭土地原本為呂昧（21年11月15日死亡）、呂妹共有，應有部分各2分之1，呂乞食（36年10月7日死亡）、呂阿昌（68年6月18日死亡）均為呂昧之子，呂理淵（76年12月30日死亡）、呂理萬（93年6月8日死亡）為呂乞食之子，呂禮文（105年8月27日死亡）為呂阿昌之子，原告則為呂理淵之子，呂昧死亡後即未曾為遺產分割，故原告為系爭土地權利範圍2分之1公同共有人之一等情，為兩造所不爭執，首堪認定。

（二）共同繼承之遺產在分割以前，應為各繼承人公同共有，非經繼承人全體同意，不得由繼承人中之一人或數人自由處分，98年1月間修正前之民法第828條第2項規定甚明。買賣係債權行為及負擔行為，而非處分行為，繼承人中之一人或數人未得其他繼承人之同意，出賣遺產者，其所訂立之買賣契約雖非無效，惟僅於締約當事人間受拘束，對他繼承人則不生效力。本件被告主張系爭建物占有系爭土地之依據，包含：①呂芳村（呂妹之孫）、呂來旺（呂妹之孫）、呂阿六（呂明生之子）、呂理萬、呂禮文於59年8月6日授權呂阿洞（系爭土地所在地村長）、呂禮文介紹出售系爭土地之委託書（下稱甲契約，見本院卷第71頁）；②王贊元與呂禮文於59年8月31日就系爭土地簽立之不動產買賣契約書（下稱乙契約，見本院卷第109至115頁）；③王贊元於59年12月15日將系爭土地永久使用權授予被告設置春秋墓園之委任契約（下稱丙契約，見本院卷第117至123頁）；④呂禮文於61年8月18日同意將系爭

土地供被告興建示範墓地之同意書（下稱丁契約，見本院卷第103 頁）；⑤王贊元先行付清購買系爭土地價款而與呂傳金、呂阿昌、呂阿六於64年6 月12日簽立之不動產買附帶協議書（下稱戊契約，見本院卷第127 至135 頁）。惟原告則否認上開甲、乙、丙、丁、戊契約之簽立，有經呂理淵或原告事前同意或事後承認。觀諸甲、乙、丙、丁、戊契約簽立日期，均在呂昧、呂乞食死亡之後，斯時呂理淵已因繼承而成為系爭土地之公同共有人，並已成年，惟甲、乙、丙、丁、戊契約上俱無呂理淵之簽名、署押或印文，顯見呂理淵並非甲、乙、丙、丁、戊契約之當事人，殆無疑義。又乙、丙契約上雖記載呂禮文為「（遺產）繼承代表人」，丁契約上記載呂禮文為「所有權人代表」，戊契約上記載呂阿六、呂阿昌、呂傳金皆為「出賣人代表人」，呂禮文則為呂阿六、呂阿昌、呂傳金之代理人；然乏呂禮文、呂阿昌已獲呂乞食全體繼承人授權之授權書等相關書證，自難單以呂阿昌為呂理淵之叔父、呂禮文為呂理淵之堂弟，即謂彼2 人有權代理呂理淵。至呂理淵之弟呂理萬雖有於甲契約上簽名授權呂禮文、呂阿洞介紹出售系爭土地，惟甲契約中未見其代理呂理淵之相關文字記載，自難單憑兄弟之親屬關係，遽認呂理萬有何代理呂理淵之事實或有權代理呂理淵。

（三）被告復執呂阿昌、呂理淵、呂理萬、呂秀雄、呂理樹、蕭陳阿腰於63年7 月25日辦理繼承登記之登記聲請書（見本院卷第177 頁），主張該登記之目的即為履行乙契約之買賣。但繼承發生後本即應法辦理登記，此乃中性行為，尚難單憑繼承登記之申請，即謂申請人主觀上有處分登記標的之意思，遑論履行非自己簽立之買賣契約。被告另以其持有系爭土地權狀正本，主張呂理淵已同意乙契約之買賣效力。然依系爭土地登記第三類謄本及107 年3 月20日土地登記（繼承）申請書所載（見本院卷第21至69、199 至219 頁），呂昧於21年11月15日死亡後，迄107 年4 月20

日始辦妥繼承登記；參以被告提出之權狀正本，猶記載所有權人為呂昧與呂妹（見本院卷第319、321頁），而非呂理淵，自難以被告持有系爭土地之所有權狀，推認其持有權狀之事實係出於呂理淵之交付或授權。從而，被告主張原告（即呂理淵之繼承人）應受甲、乙、丙、丁、戊契約拘束，難認有據；原告主張系爭建物無權占有系爭土地，則為可採，其自得依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項規定請求被告拆除系爭建物後將占用之部分返還全體公同共有人及其他分別共有人。

（四）司法院大法官會議釋字第107號及第164號解釋，謂已登記不動產所有人之回復請求權或除去妨害請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用。所稱「已登記不動產」，係指已依土地法辦理登記之不動產而言，而非指已登記為請求人名義之不動產。蓋不動產真正所有人之所有權，不因他人無權占有或侵奪其所有物或基於無效原因所為之移轉登記而失其存在；苟已依土地法等相關法令辦理登記，其回復請求權或除去妨害請求權，即不罹於時效而消滅。本件原告雖至107年4月20日始登記為系爭土地之公同共有人，惟在此之前系爭土地早已依土地法辦理不動產登記，否則被告何以能持有系爭土地之權狀正本？是依前述司法院大法官會議解釋，被告抗辯原告關於拆屋還地之請求，已罹於民法第125條所定時效云者，顯非有據。

五、結論

（一）原告基於系爭土地權利範圍2分之1公同共有人之地位，依民法第767條第1項、第821條、第828條第2項規定，請求被告拆除系爭建物後將占用之部分返還全體共有人，為有理由，應予准許。

（二）兩造陳明願供擔保請宣告准為假執行或免為假執行，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額各准許之。

（三）兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

（四）訴訟費用負擔之依據為民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　　官　　林琮欽

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　21　　日

書記官　　李佳寧