

臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度重上字第25號

上訴人 鄭碧芬
訴訟代理人 王國忠律師
被上訴人 臺南市立永康國民中學
法定代理人 童文志
訴訟代理人 蘇清水律師
複代理人 王奐淳律師
訴訟代理人 魏宏儒律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年12月27日臺灣臺南地方法院第一審判決（106年度重訴字第3號）提起上訴，本院於108年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人於起訴時，關於請求拆除之地上物及返還土地部分之聲明為：被上訴人應將坐落臺南市○○區○○段○○○○號（下稱系爭000地號土地）、000地號（下稱系爭000地號土地）、000地號（下稱系爭000地號土地）土地（上開3筆土地以下合稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示黃色部分面積共567.88平方公尺之地上物拆除，將該部分土地返還上訴人；嗣上訴人上訴時，就上開聲明變更為：被上訴人應將坐落於系爭土地上，如臺南市○○地政事務所民國106年4月14日土地複丈成果圖（下稱複丈成果圖）所示面積共422.29平方公尺之地上物拆除，將該部分土地返還上訴人（本院卷第210頁），核上訴人所為，係減縮應受判決事項之聲明，自無不合，應予准許，先此敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：其於104年8月14日、104年11月5日、104年8月19日起陸續購買或受贈系爭土地，並分別於104年12月15日、104年11月18日、105年3月8日完成所有權移轉登記，其洽購系爭土地時，曾勘查現場，見系爭土地上雖有地上物4棟（門牌號碼分別為臺南市○○區○○路○○○○○號、○○路0、0號）（上開建物以下合稱系爭建物），但均破舊不堪使用，顯多年無人居住，當時曾向臺南市政府稅務局函詢，查知系爭建物未為保存登記、無設籍課徵房屋稅，亦長期無申請水電使用，而前地主簽立買賣契約時，連同系爭建物權利一併移轉，並同意由其全權處理，其乃予以公告，詢問系爭建物之所有權人為何人，多時無人承認，因先前環保局曾警告系爭土地環境雜亂、雜草叢生，孳生病媒蚊蟲，且105年2月6日○○區面臨大地震，系爭建物已成廢棄危樓，隨時可能倒塌，恐生危險，其所任職之北揚建設股份有限公司（下稱北揚建設公司）副總經理陳玉賢乃於105年農曆春節期間，僱工駕駛挖土機欲清理土地，詎被上訴人突表示為系爭建物所有人，並向臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）提起毀損建築物之刑事告訴，被上訴人雖主張為系爭建物所有人，惟未舉證證明有權占有，為此依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆屋還地，並依民法第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。原審為其敗訴之判決，尚有未洽，為此提起上訴。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐落於系爭土地上，如複丈成果圖所示面積共422.29平方公尺之地上物拆除，將該部分土地返還上訴人；(三)被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）188,135元，及自106年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被上訴人應自106年1月14日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人19,492元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人辯以：系爭土地於95年重測前為臺南縣○○市○○段（以下關於臺南市○○區○○段、及臺南縣○○市○○段

○○○○段000000000000000000地號土地；上開○○段
000-4、000-34地號土地係於91年間，自○○段000-4地號土
地分割；○○段000-6地號土地則係於50年間，由當時○○
段000-2地號土地分割；訴外人臺南市○○區公所（下稱○
○區公所，以下關於改制前○○鄉公所、○○市公所均稱○
○區公所）前為辦理伊之校地取得，於45年間第一次收購當
時為○○段000-1、000-4、000、000-1、000、000、000-1
、000、000地號等9筆土地（下稱000-1地號等9筆土地）；
於46年間第二次收購同段000-2、000-4等2筆土地，合計收
購11筆土地，總價金為125,153.6元，當時支付校地補償地
價係由新豐區下鄉鎮捐獻籌建後撥出經費支付完竣，故○○
區公所因此取得校地土地所有權狀共16張、共有保持證20張
，○○區公所既於46年間，購得系爭土地作為伊之校地使用
，購買系爭土地之價款已繳清，土地所有權狀亦已交付○○
區公所執有，伊更於系爭土地上建築4棟房屋即系爭建物長
久以來供作教職員宿舍及教室使用，水費、電費及稅款等亦
由伊長期繳付，雖系爭土地當年因欠缺經費未辦理所有權移
轉登記，但已繳清買賣價金予系爭土地之原地主，原地主亦
同意提供系爭土地建築系爭建物作為校舍使用，伊才得以在
46年至104年間，長達將近一甲子的時間使用系爭土地，從
未與原地主有任何糾紛，可見伊係有權占有；系爭建物早於
40幾年間即存在，亦皆有門牌號碼，且系爭建物距離伊之校
門口不到30公尺，客觀上一望即知，系爭土地為伊長期占有
使用，係自系爭建物內最後一戶搬走後不久，上訴人自104
年11月開始陸續取得系爭土地所有權，並僱工毀損系爭建物
，再提起本件拆屋還地訴訟，時間點未免過於巧合，顯見上
訴人明知伊有權占有，為開發土地，顯在妨害伊對系爭土地
之占有使用權源，上訴人行使物上請求權係以損害伊為主要
目的，違反誠信原則、權利濫用，不得主張拆屋還地；伊占
有系爭土地有合法權源，非無法律上之原因，上訴人請求給
付相當於租金之不當得利，顯無理由，原審駁回上訴人之請

01 求，並無不當等語。並答辯聲明：上訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)系爭土地，其中系爭000、000地號土地前身為○○段000-4
04 地號土地（原所有人為侯加註），91年分割為○○段000-4
05 、000-34地號土地，後於95年重測，000-4地號土地變更為
06 系爭000地號土地、000-34地號土地變更為系爭000地號土地
07 。系爭000地號土地（原共有人為王招治、王雪花、王綉琴
08 、王嘉市、王錦花、王止等6人，下稱王招治等6人）原地號
09 為○○段000-2地號，於50年分割○○段000-6地號土地，95
10 年重測變更為系爭000地號土地。

11 (二)○○區公所前為辦理被上訴人永康國民中學（改制前為臺南
12 縣立○○初級中學、省立二中分部）之校地取得，於45年至
13 46年間辦理收購000-1地號等9筆土地及000-2、000-4地號土
14 地，就其中000-1地號等9筆土地兩造均承認已完成收購手續
15 。

16 (三)45年第一次收購校地之土地為000-1地號等9筆土地，應領地
17 價分別為1,780元、4,180元、400元、15,100元、17,875元
18 、10,320元、7,380元、15,975元、19,650元，合計92,660
19 元。

20 (四)45年間第一次收購土地當中之○○段000-1、000-4地號土地
21 所有權人均為王招治等6人，與系爭000地號土地之前身即同
22 段000-2地號土地之所有權人完全相同，王招治等6人於第一
23 次收購土地時，針對○○段000-1、000-4地號土地出具同意
24 書，兩造對於同意書之形式真正不爭執。

25 (五)○○段000-2地號土地之所有權人為王招治等6人，曾出具內
26 容完全相同之同意書，王招治等6人就○○段000-2地號土地
27 另出具土地使用同意書，其上明載「本人所有座○○○鄉○
28 ○段○○○○○○號土地同意縣立永康國中在該土地上建築房屋
29 ，特立此同意書為據」，兩造對於前開文書形式上真正均不
30 爭執。

31 (六)依臺南縣○○區前購縣立○○初中用地補償清冊共列有土地

11筆，含系爭土地前身即000-2及000-4地號土地，該2筆土地之上方空白處註記「宿舍」2字。

(七)依○○區公所55年5月6日永民字第4677號函覆台南縣政府之系爭領取補償清冊，記載45年第一次收購校地之土地為○○段000-1地號等9筆土地，應領地價分別為1,780元、4,180元、400元、15,100元、17,875元、10,320元、7,380元、15,975元、19,650元，合計92,660元。另記載第二次增築○○（關於○○之文字無法辨識）000-2、000-4，價款為19,548元、6,216元。

(八)依○○區公所45年度明細分類分戶帳記載「8月2日支付省立二中分部地價款46,330元」、「8月9日支付省立二中分部地價款46,330元」，合計支出92,660元。

(九)依○○區公所45年度明細分類分戶帳，其中借方欄記載7月27日75,000元（收到新豐區四鄉鎮擔負省立二中分部籌建費）、8月7日50,000元（省立二中分部地價款）。

(十)系爭土地所有權狀原由臺南縣○○區公所（後改制為臺南市○○區公所）保管，嗣由○○區公所於56年4月29日發函予縣立○○初級中學，將所有權狀轉交被上訴人保管，該函文內容為：查貴校用地當時新豐區下各鄉鎮捐獻等建非是本鄉自營所收本所無是項經費款難辦理過戶登記，茲將用地現有所有權狀16張及共有保持證20張共36張送請辦理過戶變更登記。依該函所附所有權狀名冊，總計列有土地12筆，除不爭執事項(二)所列11筆土地外，另有000-3地號土地。系爭土地所有權狀現仍由被上訴人持有中。

(十一)上訴人取得系爭土地之經過如附表所示。

(十二)系爭土地上有系爭建物，電力部分戶名為「臺南縣立永康國中」、用水之用戶姓名為「永康國民中學宿舍」。

(十三)系爭建物利用狀況：

①59年12月即有教職員朱毅借用、66年7月教職員郭琦璋申請借住使用。

②郭琦璋過世後，由眷屬配偶周秀蓮居住使用。

01 ③周秀蓮死亡後由其子繼續居住使用至103年搬離。

02 ④最後一戶遷出後，被上訴人未閒置系爭建物，欲將公有宿舍
03 進行活化再利用、改建為可供學生使用之教室。

04 (四)訴外人陳玉賢於105年2月13日清晨8時許，僱請不知情之工
05 人駕駛挖土機拆除坐落系爭土地上系爭建物，致系爭建物喪
06 失建築物原有遮風蔽雨之效用，足以生損害於被上訴人永康
07 國中等情，經臺南地檢署檢察官以106年度偵字第984號提起
08 公訴，後經陳玉賢坦承犯行，而由臺灣臺南地方法院（下稱
09 臺南地院）刑事庭以106年度訴字第1066號刑事判決陳玉賢
10 犯毀壞他人建築物罪，處有期徒刑6月確定在案，並經本院
11 107年度上訴字第218號、最高法院107年度台上字第4233號
12 駁回上訴確定。

13 (五)被上訴人就上開毀損建物事件，提起刑事附帶民事訴訟，向
14 訴外人陳玉賢以及北揚建設公司請求侵權行為損害賠償，經
15 臺南地院於108年1月8日判決陳玉賢與北揚建設公司應連帶
16 賠償被上訴人597,058元，並自106年11月23日起至清償日止
17 ，按週年利率5%計算之利息，嗣陳玉賢及北揚建設公司提起
18 上訴，經本院108年度上易字第87號駁回上訴。

19 (六)就○○區公所於45年第一次收購之○○段000地號土地，經
20 訴外人陳金止、鄭陳金粉、陳金環、柯文福、徐陳阿看、陳
21 茂榮主張渠為○○段000地號土地之所有人，依不當得利之
22 關係，向臺南縣政府、○○區公所、永康國中提起民事訴訟
23 ，經臺南地院95年度重訴字第33號於96年1月24日判決認定
24 ○○區公所已向上開訴外人陳金止等人之被繼承人陳永吉價
25 購並支付價款完畢，縱因欠缺經費迄未辦妥土地移轉登記，
26 由○○區公所交付○○段000地號土地予永康國中占有使用
27 ，即有正當權源而駁回原告之訴。經陳金止等人提起上訴，
28 經本院96年度上字第46號、最高法院97年度台上字第658號
29 駁回上訴確定。

30 (七)○○區公所主張於45年至46年間向系爭土地之所有權人完成
31 收購並支付價金，並由○○區公所交付系爭土地予永康國中

01 作校舍使用，僅尚未辦理所有權移轉登記，針對系爭土地所
02 有權人及繼承人與上訴人鄭碧芬間就系爭土地所有權移轉過
03 程即上開不爭執事項(四)，於107年3月16日具狀起訴，先位聲
04 明請求依民法第244條第1項及第2項，撤銷買賣及贈與之原
05 因行為並塗銷所有權移轉登記，備位聲明主張系爭土地之所
06 有權人之繼承人重複出售致侵害○○區公所之權益，請求依
07 照買賣契約之債務不履行給付不能損害賠償及侵權行為損害
08 賠償，經臺南地院於107年11月15日認定○○區公所未能舉
09 證渠就系爭土地於45-46年間已成立買賣關係，判決駁回原
10 告之訴，○○區公所於107年12月10日具狀上訴，由本院審
11 理中。

12 (五)上訴人受僱於北揚建設公司，名下之土地、房屋、田賦182
13 筆，財產總額為7億9,189萬9,612元，為北揚建設公司負責
14 人洪德勝之配偶。訴外人陳玉賢係北揚建設公司之副總經理
15 。

16 四、爭執之事項：

17 (一)○○區公所是否曾於46年間收購系爭土地？

18 (二)被上訴人占用系爭土地有無合法權利？

19 (三)上訴人請求被上訴人將系爭土地上建物拆除，將土地返還上
20 訴人，及請求不當得利，有無理由？

21 五、得心證之理由：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
24 訴訟法第277條規定甚明。上開但書規定係於89年2月9日該
25 法修正時所增設，立法理由源於民事舉證責任之分配情形繁
26 雜，僅設原則性之概括規定，未能解決一切舉證責任之分配
27 問題，為因應傳統型及現代型之訴訟型態，如嚴守本條所定
28 之原則，難免產生不公平之結果，使當事人無從獲得應有之
29 救濟，有違正義原則。是法院於決定是否適用上開但書所定
30 之公平要求時，應視各該具體事件之訴訟類型特性暨求證事
31 實之性質，斟酌當事人間能力之不平等、證據偏在一方、蒐

證之困難、因果關係證明之困難及法律本身之不備等因素，以定其舉證責任或是否減輕其證明度。又當事人間紛爭之所生，倘已年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難以查考，涉有舉證困難之問題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第277條但書規定，主張以證明度減低之方式，減輕其舉證責任。苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明（最高法院100年度台上字第2268號判決意旨參照）。

(二)上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地，為此請求被上訴人拆除系爭建物，將土地返還上訴人，此為被上訴人否認，並辯以：○○區公所前為辦理永康國民中學（改制前為臺南縣立○○初級中學）之校地取得，已收購○○段000-1地號等9筆土地，及○○段000-2、000-4地號等2筆土地，總價金125,153.6元，應支付校地補償地價由新豐區下鄉鎮捐獻籌建後撥出經費用以支付，全部土地之收購價款已於45、46年間給付完畢等語，查：

1.被上訴人主張系爭土地業經○○區公所收購，雖未提出收購證明，惟依○○區公所55年5月6日永民字第4677號函覆臺南縣政府有關○○初中用地補償清冊，記載45年第一次收購校地為○○段000-1地號等9筆土地，應領地價分別為1,780元、4,180元、400元、15,100元、17,875元、10,320元、7,380元、15,975元、19,650元，合計92,660元。另記載第二次增築○○（關於○○文字無法辨識）000-2、000-4，價款為19,548元、6,216元，且該用地補償清冊中，系爭土地前身即000-2及000-4地號土地，該2筆土地之上方空白處註記「宿舍」2字（不爭執事項(六)、(七)）。再依○○區公所45年度明細分類分戶帳記載：借方：7月27日75,000元（收到新豐區四鄉鎮擔負省立二中分部籌建費）、8月7日50,000元（省立二中分部地價款）。8月2日支付省立二中分部地價款46,330元、8月9日支付省立二中分部地價款46,330元，合計支出92,660元（不爭執事項(八)、(九)）。依前開分類分戶帳所載，

○○區公所於45年度支出被上訴人前身即省立二中分部地價款92,660元，此與○○區公所函臺南縣000000000地00000000000000地○○○段00000地號等9筆土地之應領地價合計為92,660元相符；而分類分戶帳所載45年度收取省立二中分部籌建款、地價款合計125,000元，亦與用地補償清冊所載第一次收購地價與第二次收購即系爭土地前身之地價合計118,424元（92,660+19,548+6,216=118,424），差距不多。若再加計補償清冊所載000-4地號土地支付承租人安置費，合計共為125,153.6元，亦與前述籌建所得之地價款大致相當；而上訴人對於第一次收購之9筆土地已完成收購程序，並無意見（本院卷第114頁）；又分類分戶帳中所列之收入款項與第一次收購、第二次收購款項約略相當，而○○區公所函臺南縣政府所附之土地補償清冊亦同列第一次收購、第二次收購之土地及地價款，則依此推斷，第二次收購，應已完成收購程序。

2. 被上訴人主張系爭000地號土地前身為○○段000-2地號土地，該地之所有人與前述○○段000-1、000-4地號土地所有人同為王招治等6人，王招治等6人就○○段000-2地號土地曾出具同意書，並出具土地使用同意書，記載：本人所有坐○○○鄉○○○段○○○○○○號土地同意縣立永康國中在該土地上建築房屋，特立此同意書為據等文（不爭執事項(五)）；而上訴人就前開同意書、土地使用同意書為○○區公所及被上訴人保管之文書，且為公務員職務上製作之文書一事並不爭執（本院卷第114頁），惟否認該同意書、土地使用同意書之簽名為王招治等6人所簽名，並主張：王招治等6人具名之同意書及土地使用同意書，雖列名王招治等人，然王招治等人在該同意書簽名欄上之簽名及住址之書寫，筆跡一望即知出於同一人之手，而所寫住址，亦有錯誤，此外，被上訴人在臺南地院95年度重訴字第33號同時提出2份王招治等人出具之同意書，比對3份同意書筆跡，一眼即可分辨出3份同意書雖內容相同，但係3份不同的同意書，而3份不同的同意書均

01 出自同一人的筆跡，故否認同意書為王招治等6人所立等語
02 。惟上訴人就○○段000-2地號土地之同意書、土地使用同
03 意書形式上已不爭執（原審卷五第176頁反面、177頁，本院
04 卷第212頁），其就同意書、土地使用同意書成立之真正，
05 業已自認，且未依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷自認，
06 嗣後復否認同意書等為王招治等6人所書立，已不足採。且
07 審酌上訴人所提○○段000-2地號土地之同意書，其上關於
08 立同意書人姓名及住址之筆跡均相似（本院卷第161頁、169
09 頁、177頁），上訴人主張係出自同一人筆跡，固非無據。
10 惟以印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力，此參民法
11 第3條第2項規定即明。而徵之簽訂契約等法律文件之實際情
12 形，其由當事人一人或代辦人記明文書內容及當事人姓名，
13 由當事人蓋章以代替簽名之情形，屢見不鮮，於此情況下，
14 同意書、土地使用同意書之內容、姓名、住址筆跡相同，自
15 是合理；且觀同意書共有6人，其同意書印文大小、文字不
16 同、印文亦不相同（如王綉琴、王嘉市之印文僅載姓名【王
17 綉琴】、【王嘉市】，王雪花、王錦花印文為【王雪花印】
18 、【王錦花印】，王止印文則為【王止之印】）；足見該立
19 同意書人之印文應非出於同一人所刻之印章而蓋印；上訴人
20 雖主張同一人筆跡書寫3份同意書，顯不合理等語，然考量
21 立同意書有6人，故同一樣式同意書製作6份，由同一人書寫
22 ，而由立書人蓋章，並無違常理；參以○○段000-2地號土
23 地之土地使用同意書為○○區公所及被上訴人保管，而上訴
24 人坦承比對○○段000-2地號土地之同意書與被上訴人在臺
25 南地院95年度重訴字第33號案件所提出之同意書均係出自同
26 一人筆跡等語（本院卷第147頁），足認○○段000-2地號土
27 地之同意書，在被上訴人於臺南地院95年度重訴字第33號審
28 理時提出同意書之前即已存在，由此亦可推知○○段000-2
29 地號土地同意書已存在相當時間，非係臨訟所製。復參該同
30 意書係由○○區公所及被上訴人所保管，若依上訴人主張，
31 認同意書非王招治等6人所書立，則該同意書必係○○區公

01 所或被上訴人之職員所偽造；然衡情，殊難想像○○區公所
02 或被上訴人職員甘冒觸犯刑責之風險，於相當時日前即冒用
03 王招治等6人之名書立同意書及土地使用同意書，使被上訴
04 人於將來不確定是否會發生之訴訟爭執中得以執該同意書主
05 張占用系爭土地之權源，以避免系爭土地遭拆除；上訴人之
06 主張，實不合理，故上訴人主張同意書及土地使用同意書係
07 他人偽造，非經王招治等6人同意所蓋，應不足採。

08 3.上訴人雖否認○○段000-4、000-2地號土地已完成收購程序
09 ，然系爭土地所有權狀原由○○區公所保管，嗣○○區公所
10 於56年4月29日發函予縣立○○初級中學，將所有權狀轉交
11 被上訴人保管，該函內容如不爭執事項(十)。依該函所附所有
12 權狀名冊，總計列有土地12筆，除不爭執事項(二)所列11筆外
13 ，另有000-3地號土地系爭土地所有權狀現仍由被上訴人持
14 有中（不爭執事項(十)）；審酌土地所有權狀乃表徵土地所有
15 權之重要文書，且為交易、處分之必要文件，若無特殊緣故
16 ，理應由土地所有人保管；由○○段000-4、000-2地號土地
17 所有權狀前後由○○區公所及被上訴人保管，迄今長達50餘
18 年，可推知被上訴人主張系爭土地已完成收購程序，非不可
19 信。

20 4.復以系爭土地上原有建物4棟，門牌號碼為臺南市○○區○
21 ○路○○○○○號、○○路0、0號，電力部分戶名為「臺南縣立
22 永康國中」、用水之用戶姓名亦為「永康國民中學宿舍」；
23 該建物於59年12月即有教職員朱毅借用、66年7月教職員郭
24 琦璋申請借住使用，郭琦璋過世後，由眷屬配偶周秀蓮居住
25 使用，周秀蓮死亡後由渠子繼續居住使用至103年始搬離（
26 不爭執事項(四)、(五)）；可知系爭建物不僅由被上訴人申請用
27 電，且以永康國中宿舍名義申請用水，並由被上訴人職員及
28 眷屬借用，長達至少40餘年，若系爭土地未完成收購，被上
29 訴人無權占用，則系爭土地所有人殊無可能容任土地長期為
30 被上訴人及職員占用，況系爭土地位於○○區○○路、○○
31 路交會處，地處精華地段，土地所有人尤無容許被上訴人無

01 權占用，不加聞問之可能，由此益見上訴人所述系爭土地未
02 完成收購，為不可採。

- 03 5.另依證人即被上訴人校長童文志證述：在45、46年的時候，
04 學校當初分成兩年去購地，土地當初沒有過戶，沒有過戶過
05 了期限之後，後來在○○路開通之後，那個區域就不是在校
06 園區，系爭土地是學校的宿舍區，從當時起一直到103、104
07 年的時候都有學校的教師或眷屬居住在那裡面，當時渠已經
08 任職，還有進去裡面跟遺孀對談過，102年到104年之間因為
09 學校的教師就只有一戶居住，當初考慮與文化局進行空屋再
10 造，但因為校地沒有過戶，文化局說必須要取得土地所有權
11 人的願意證明才可以使用的，所以作罷，系爭土地坐落的位置
12 在45、46年時是在一起的，在50年時，○○路開通完畢後才
13 分成兩塊，50年○○路開通之後，還是有教職員在裡頭做宿
14 舍使用，當初跟職員遺孀接洽時有提到是否願意搬出來，宿
15 舍可做其它使用，遺孀希望能住在裡面，在103年底時，她
16 主動跟學校提出要搬出去；渠剛到任永康國中的時候，前一
17 位校長口頭交接講學校的校地一直沒有辦理過戶，在大約97
18 年有發生過一件訴訟案件，是某一塊地的地主對學校提出訴
19 訟，這位地主敗訴，渠也用這樣子的方式去證明，有到區公
20 所找到間接證明學校校地在45到46年的期間有經過購買，包
21 含000、000、000地號3塊土地，渠到任之後，大約在103年
22 期間，約有10幾位至20位民眾稱是地主來學校接洽說學校校
23 地是他們的名下，校地裡面他們包含的範圍包含學校裡面跟
24 包含宿舍區的000、000、000地號範圍，希望學校能處理，
25 他們提到在更早之前有跟原臺南縣政府討論是否用以地易地
26 方式處理，永康國中圍牆內的土地跟系爭000、000、000地
27 號土地，原始的土地沒有辦理過戶，但學校的校園裡有幾位
28 地主後續有辦理過戶給學校，包含兩位地主因過世的關係，
29 所以將土地過戶給學校，另還有一塊土地是兩位地主各持分
30 6分之1，願意過戶給學校，所以目前學校有4位地主是有辦
31 理過戶給學校，其他還是維持在原有土地原地主，到現在應

該很多已經繼承了第二、第三代了，所以地主應該有非常多等語（原審卷三第170頁-173頁反面）；而證人童文志雖為永康國中校長，為被上訴人法定代理人，就本件訴訟有利害關係，然渠所證述系爭土地於45、46年間完成收購之事實，與前揭○○區公所函臺南縣政府所附用地補償清冊、○○區公所45年度明細分類分戶帳、王招治等6人出具同意書及土地使用同意書、○○區公所發函○○初級中學將所有權狀轉交被上訴人保管、系爭土地所有權狀現仍由被上訴人持有、系爭建物電力部分戶名為「臺南縣立永康國中」、用水用戶為「永康國民中學宿舍」等證據相符，顯見證人童文志所證非毫無憑據。

6. 至證人石紫添證述：渠是系爭土地其中之所有人，但不知地號，有一筆賣出去的是在學校外面，渠不記得，有些部分渠沒有經手，學校這部分因是在學校，所以這一筆到裡面的渠沒有賣，學校外面的好像已經賣出去了，賣給何人不清楚，土地過戶蓋的印章、簽約，是通知渠就去，通知渠要簽名、辦代書的手續，渠有去，經過不曉得，土地是在學校外面的，可以買賣，至於上面有無建物不曉得，交易過程沒有經手，商量價格、內容渠都沒有出面，渠與校長不認識，當時一部分的土地，另一地號不曉得，渠知道是在學校裡面的有一個房屋公司介紹的人告知在學校裡面土地跟校長講好了，學校可以買這個土地，說渠是地主，要出面一下，那一天去大概有3、40個人，但都不認識，去時聽介紹人跟學校校長談這個事情，渠說文不對題，好像沒有說學校要買這個土地，渠就走了等語（原審卷三第177頁-178頁）；依證人石紫添所述，就系爭土地是否曾經被上訴人收購之事，均未明確證述或否認，所述自難為本件事實之認定。

7. 綜此，審酌○○區公所45年度明細分類分戶帳，除記明收取省立二中分部籌建費、地價款，並記載支付省立二中分部地價款，而所載支付地價款，與○○區公所55年5月6日函所附補償清冊關於第一次補償即○○段000-1地號等9筆土地地價

款相符，又分類分戶帳所載籌建費、地價款數額，亦與○○段000-1地號等9筆土地，及○○段000-2、000-4地號土地合計應領地價相距不大，復參系爭土地所有權狀由○○區公所及被上訴人保管長達至少50餘年，系爭建物占用系爭土地至少40餘年，此前系爭土地所有人均無異議，而○○段000-2地號土地所有人王招治等6人甚且出具同意書、土地使用同意書，則被上訴人主張系爭土地業經○○區公所收購，堪以認定。再者，系爭土地收購者為○○區公所，而占用者為被上訴人，然學說上所謂「占有連鎖」，係指多次連續的有權源占有，亦可構成有權占有；此種有權占有須具備三個條件：1.中間人對所有人須有合法占有權源；2.占有人須自中間人基於一定法律關係取得占有的權利；3.中間人得將直接占有移轉於他人（參見王澤鑑著「民法物權」，103年3月增訂二版【五刷】第156頁）。而○○區公所當初係為辦理校地取得收購系爭土地，且從永康國中實際於系爭土地上興建宿舍使用，迄今數十年，再依補償清冊就系爭土地之前身即000-2、000-4地號土地上方空白處載明宿舍字樣，及○○鄉公所將土地所有權狀交由被上訴人保管等事實，均可見○○區公所於價購系爭土地後，已同意由被上訴人使用系爭土地，則被上訴人雖非系爭土地買受人，然伊經○○區公所同意占用系爭土地，並經○○區公所將系爭土地直接占有移轉予被上訴人，依占有連鎖之關係，被上訴人自得主張有權占有。

8.上訴人又主張伊支付鉅額價款，合法取得並登記為系爭土地所有人，應受信賴登記之保障等語。惟：

①按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。如其法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上字第437號裁定參照）。尤其特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一

01 方繼續占有或使用該不動產，並由當事人依約交付使用，其
02 事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示之
03 方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不
04 動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對
05 於受讓之第三人繼續存在，此乃基於債權物權化法理所衍生
06 之結果（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。

07 ②查上訴人係自104年8月14日起分次取得系爭土地之所有權，
08 其取得之應有部分、原因發生日均如不爭執事項(四)及附表所
09 示。上訴人主張其信任不動產登記之絕對性，縱○○區公所
10 與系爭土地原所有人有買賣關係存在，惟未辦理所有權移轉
11 登記，其應受信賴登記保護等語。惟被上訴人所有系爭建物
12 長期占用系爭土地，復參系爭建物之電力戶名為被上訴人，
13 用水用戶名為永康國中宿舍。而上訴人自承購地時為求慎重
14 ，曾向臺南市政府稅務局函詢系爭地上物並未為保存登記、
15 無設籍課徵房屋稅、亦長期無申請水電使用等語（原審卷一
16 第6頁）；則上訴人曾查詢系爭建物之水電使用資料，對於
17 系爭建物水電為被上訴人申請使用一情，自當知情。參以上
18 訴人受僱於北揚建設公司，名下之土地、房屋、田賦182筆
19 ，財產總額為7億9,189萬9,612元，且為北揚建設公司負責
20 人洪德勝之配偶（不爭執事項(六)）；再由系爭土地由上訴人
21 取得，然嗣後經北揚建設公司副總經理陳玉賢於105年2月13
22 日清晨8時許，僱請不知情之工人駕駛挖土機拆除坐落系爭
23 土地上系爭建物（不爭執事項(四)、(六)），足認上訴人與北揚
24 建設公司關係密切，以致陳玉賢雖任職北揚建設公司，然對
25 於上訴人所有系爭土地上之系爭建物願出力僱工代為拆除，
26 上訴人自非勢單力孤，求助無門之人，以上訴人之資力、經
27 歷、人脈關係，對於系爭土地長期為被上訴人所有系爭建物
28 占用一情，自有能力查知；而上訴人受僱於北揚建設公司，
29 且為公司負責人之配偶，參以土地之購買，非一般物品之交
30 易可比，上訴人於購買系爭土地之前，不可能未親自或委由
31 他人勘查土地現狀；再由證人即系爭土地買賣之承辦代書許

01 芷樺證述：渠有到過土地現場，知道土地上面有建物等語（
02 原審卷三第168頁反面）；及證人廖榮輝證述：渠只負責系
03 爭000地號土地的部分，是在104年11月辦理土地過戶，當時
04 是上訴人找渠，買賣雙方文件上會把一些可能妨礙買賣的問
05 題在合約上註記，渠知道土地上雜物一堆，也有精神堡壘什
06 麼的，渠於合約書上會主張說如果有雜物、地上物什麼，都
07 在合約上面註明，就在合約書上面把雙方的權利跟責任都歸
08 屬清楚，合約書第4條有寫：「本件買賣標的物含地上物及
09 地上權合併出售，現況上面有什麼建物，所有權歸屬不明，
10 出賣人保證沒有收租金或第三人有在上面使用或興建房屋」
11 等語（原審卷三第164頁-165頁）；另依證人廖榮輝於原審
12 作證時所提系爭000地號土地之買賣契約書所載：現況尚有
13 未保存建物、所有權及使用權歸屬不明等語（原審卷三第18
14 5頁），均可見上訴人於簽訂買賣契約書，就系爭建物占用
15 系爭土地之事實，已然知悉。上訴人雖主張其信任不動產登
16 記之絕對性，向土地所有人購得系爭土地，應受信賴登記保
17 護等語。而證人許芷樺亦證述：買方或賣方沒有說建物是何
18 人所有，他們不清楚說房子是何人的，他們說查不到，渠就
19 寫說產權不清，是簽約前問，所以才會有一個其他約定事項
20 寫說產權不清，由他們雙方自行處理等語（原審卷三第168
21 頁反面-169頁）。惟系爭建物與被上訴人主要校地僅○○○
22 區○○路，為上訴人坦承（本院卷第107頁），上訴人既曾
23 查詢系爭建物用水用電情形，已知系爭建物為被上訴人使用
24 ，加以被上訴人為國中，於上班時間有老師、行政人員，非
25 上班時間亦隨時有值班人員，上訴人自可輕易與被上訴人聯
26 繫，上訴人無論親自查訪或電話詢問，均可查知系爭土地曾
27 為○○區公所收購作為被上訴人校地使用之事實，上訴人身
28 為北揚建設公司負責人配偶，對此事實自係可得而知；況上
29 訴人於105年12月30日提起本件訴訟請求拆屋還地，有起訴
30 狀可憑（原審卷一第4頁），其與附表所示上訴人取得系爭
31 土地、及北揚建設公司副總經理於105年2月13日僱工拆除系

01 爭建物之時間，時程緊接，而系爭土地原所有人就系爭建物
02 占用之事實長期未予處理，卻於104年9月1日至105年3月8日
03 之間陸續完成所有權移轉登記，而緊密於辦理移轉登記之時
04 由北揚建設公司副總經理僱工拆除，復由上訴人提起本件訴
05 訟，時間過於巧合，可推斷系爭土地原所有人非無藉由過戶
06 予上訴人，再以債權契約效力相對性為由，請求被上訴人拆
07 除，以此益可認上訴人主張其受信賴原則之保護，自無可採
08 。從而，系爭土地為○○區公所收購，且已繳付款項，雖未
09 辦理所有權移轉登記，然其事實為上訴人可得而知，揆之前
10 開規定，上訴人應受○○區公所收購系爭土地之債權行為之
11 拘束。

12 9. 據上所述，被上訴人主張其所有系爭建物占用系爭土地，對
13 於上訴人乃有占用權源，應可採信。

14 (二) 上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還不當得利部
15 分：按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
16 其利益，為民法第179條前段所明定。又依不當得利法則請
17 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
18 損害為其要件（最高法院99年度台上字第1602號判決參照）
19 ；本件被上訴人雖非系爭土地所有人，然伊所有系爭建物占
20 用系爭土地有合法之正當權源，非無權占有；故被上訴人之
21 系爭建物占用系爭土地，尚不合於不當得利之要件，從而上
22 訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不
23 當得利，亦無理由。

24 六、綜合上述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人
25 將系爭建物拆除，及依民法第179條規定，請求被上訴人應
26 給付上訴人188,135元，及自106年1月14日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之利息；並被上訴人應自106年1月14日起
28 至返還前項土地之日止，按月給付上訴人19,492元，為無理
29 由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
30 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回
31 。

01 七、本件事證已臻明確，又證人程山貝、許博淵於原審所證，就
02 系爭土地買賣、系爭建物所有權等情事均未能具體回答，就
03 渠證述內容爰不再說明；至兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
04 據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，亦不逐
05 一論述，均附此敘明。

06 八、據上結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
07 、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 108 年 9 月 18 日
09 民事第二庭 審判長法官 高榮宏
10 法官 陳春長
11 法官 林富郎

12 上為正本係照原本作成。

13 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
14 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
15 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
16 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
17 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
18 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
19 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 被上訴人不得上訴。

21 中 華 民 國 108 年 9 月 18 日
22 書記官 劉紀君

23 【附註】

24 民事訴訟法第466條之1：

25 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
26 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
28 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
29 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

30 民事訴訟法第466條之2第1項：

31 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第

三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表

	土地地號	移轉持分	買賣原因發生日	贈與原因發生日	所有權移轉登記日
1	000	9分之8	104.08.14	x	104.09.01
2	000	81分之9	104.12.01	x	104.12.15
3	000	全	104.11.05	x	104.11.18
4	000	4分之2	104.11.30	x	104.12.08
5	000	48分之6	104.11.16	x	104.12.08
6	000	8分之1	104.12.18	x	104.12.24
7	000	64分之8	105.02.02	x	105.02.07
8	000	6720分之700	105.02.19	x	105.03.08
9	000	48分之1	x	104.08.19	104.08.31