# 臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第119號

上　訴　人　陳萬來
　　謝文章
　　郭鋒榮
　　魏謝玉蘭
　　魏金良
　　郭漢文
　　郭漢洲
　　黃秋山
　　翁慶瑞
　　王耀賢
　　王能堂
　　邱振祥
　　溫寶山
共　　同
訴訟代理人　鍾夢賢律師
被上訴人　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　涂嘉益律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人等對於中華民國108年12月30日臺灣臺南地方法院第一審判決（108年度訴字第684號），提起上訴，本院於109年9月17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等各自負擔。

原判決第一項所命上訴人等應拆除如附圖及附表一所示位置編號、面積之建物及返還土地部分之給付，履行期間為壹年。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為被上人所有，上訴人陳萬來等人並非系爭土地之所有權人，亦無

使用土地之正當權源，竟分別占用系爭土地如附圖即臺南市白河地政事務所民國（下同）108年8月23日土地複丈成果圖及附表一所示位置編號、面積搭建房屋，而占有使用中，經被上訴人催告拆遷，均置之不理。為此，爰依民法第767條規定，訴請上訴人等拆除建物返還土地。又被上訴人同意將系爭土地出租予上訴人等，租賃期間為5年，承租人若無違約情事，可再續約5年，承租價格為系爭土地申報地價之百分之5.5，隨申報地價而調整。倘上訴人等不願承租，被上訴人亦願給予6個月至1年之拆遷期間。原審判命上訴人等應拆除建物，將系爭土地交還被上訴人，並無不當等語（被上訴人於原審請求陳翁玉女等27人拆屋還地，經原審判命陳翁玉女等27人均應依附圖及附表一所示拆屋還地，嗣僅上訴人陳萬來等13人提起上訴，其餘人未據聲明不服，業已確定）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人等則以：

㈠上訴人等係因繼承而取得系爭土地上之房屋，成為房屋之公同共有人，且僅為部分公同共有人，被上訴人未以公同共有人全體為對象起訴，自屬當事人不適格。

㈡上訴人等之祖先原居海西區域，為躲避海賊侵擾，相偕至臺南市後壁區烏樹林居住，開墾土地農耕維生，並各自獨立建屋居住。嗣因日治時期日本政府為集中強制管理人民，乃興建系爭房屋（含基地）與上訴人等祖先之房地做為交換。又因日治時期不動產所有權之取得，非以登記為要件，故上訴人等之祖先早在日治時期即經由交換而取得系爭房屋及基地所有權，並居住迄今，上訴人等始為真正實質之所有權人。至臺灣光復後以行政命令所為之土地總登記，僅在整理地籍，為地政機關清查土地之程序，與物權登記無關，並不影響光復前上訴人等祖先所取得之物權，亦即被上訴人不得以臺灣光復後之土地總登記為依據，主張其已取得系爭土地所有權，被上訴人依土地總登記所為之所有權登記效力，並不能凌駕上訴人等早已取得之權利。甚且被上訴人依土地總登記

所為之所有權登記，係利用上訴人等未受教育及善良純樸，未盡政府宣導責任，與民爭利之行為，屬違反誠信原則之惡意侵權行為，不值得保護。

㈢系爭土地之前所有權人似為「製糖株式會社」，被上訴人就系爭土地之取得原因則屬接管敵偽財產。而上訴人等之祖先為系爭土地上房屋之原始建築人，且已歷有年所，在本件訴訟前從未見被上訴人對上訴人等之祖先或上訴人主張排除占有之權利，是被上訴人對系爭土地上之房屋，難認有請求拆除之合法權源。

㈣再依「臺南縣烏樹林農場農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊」所載，系爭土地於重劃後分配土地之承租人欄均有「王明津」之印文，足見系爭土地自55年3月7日起迄今仍出租予王明津使用，並未終止租約。而上訴人等與王明津之後手間有使用關係，上訴人等就系爭土地自屬有權占有；且被上訴人復未向王明津或其後手終止租約收回土地，故於被上訴人證明上開租賃或使用借貸關係終止前，不能本於所有權人之地位請求上訴人等拆屋還地。

㈤原審判命上訴人等應分別將系爭土地上如附圖即臺南市白河地政事務所108年8月23日土地複丈成果圖及附表一所示位置編號、面積之建物拆除，並將土地交還被上訴人，顯有違誤，為此提起上訴。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠坐落臺南市○○區○○○段○○○

籍或占有人為被告，為當事人不適格，是否有據？

㈡上訴人等主張被上訴人取得系爭土地之所有權為不合法，渠等始為系爭土地真正所有權人，是否可採？

㈢上訴人等主張日本製糖株式會社取得系爭土地所有權為不合法，故依序國民政府接收日本製糖株式會社土地亦不合法，政府將系爭土地作價出資作為被上訴人台糖公司股東，亦非合法，是否有理由？

㈣被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人等應分別將附圖及附表一所示位置編號、面積之建物拆除，並將土地交還被上訴人，依法是否有據？

五、得心證之理由：

㈠被上訴人為系爭土地所有權人：

1.被上訴人主張其為系爭土地之所有權人，上訴人等占用系爭土地上如附圖及附表一所示之位置面積興建建物使用等事實，有系爭土地查詢資料、異動索引、公務用謄本、電子化前登記謄本及現場照片在卷為證（見原審卷一第469至479頁、本院卷一第257至285頁、原審卷一第35至49、237至254頁），並經原審法院於108年6月14日履勘現場，及囑託臺南市白河地政事務所測量，製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷一第177至207頁），此部分之事實，洵堪認定。

2.上訴人等雖主張日本製糖株式會社取得系爭土地所有權為不合法，故依序國民政府接收日本製糖株式會社土地亦不合法，政府將系爭土地作價出資作為被上訴人台糖公司股東，亦非合法云云。惟查，臺灣光復後，34年10月25日臺灣行政長官公署成立，同時組織台灣糖業監理委員會，35年4月糖業監理委員會奉令改組為糖業接管委員會，35年4月15日開始接收製糖株式會社及其所屬各製糖所之財產，旋奉令於35年5月1日創立台糖公司並辦理清算、國庫做價投資轉帳手續，將上開製糖株式會社土地與房屋作價投資登記為台糖公司所有，有經濟部國營事業委員會90年12月6日經（90）國三字

第09000184110號函在卷可參（見原審卷二第37頁）。而日本製糖株式會社及其所屬各製糖所取得系爭土地所有權有何不合法，未見上訴人等舉證證明，亦無從考究。準此，糖業接管委員會既已接收日本製糖株式會社及其所屬各製糖所之財產，應可認定系爭土地於日治時期即為製糖株式會社或其所屬製糖所之財產。且觀諸系爭土地電子化前土地登記簿及臺南縣烏樹林農場農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊所載，亦可知被上訴人於54年9月8日農地重劃前即已取得系爭土地所有權，系爭土地並非35年辦理土地總登記時未登記之土地，有上開土地登記簿及對照清冊附卷可憑（見本院卷一第267至331頁），是被上訴人為系爭土地之所有權人，至堪認定。上訴人等上開所辯，並無憑據，難予採信。

3.次按臺灣光復後，政府為整理地籍，清查土地，辦理土地總登記，由行政院制頒台灣地籍釐整辦法，並公布施行，依該辦法規定，在光復前日本政府已辦理不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向登記機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利證明書，並編造登記簿。本件上訴人等之祖先於臺灣光復前縱已占有系爭土地，然渠等祖先既未於日治時期辦理登記，亦未於臺灣光復後，地政機關辦理土地總登記時，依上開規定提出證明文件，請求登記為所有權人。則上訴人等主張渠等為系爭土地之真正所有權人，尚難採信。

4.上訴人等雖提出戶籍資料及63年之航照圖（見原審卷一第165至175、335至466、169頁），欲證明渠等世居於系爭土地，故渠等為系爭土地所有權人；然查，上開資料僅能證明上訴人等祖先之設籍沿革，尚不足以證明渠等祖先先於日本製糖株式會社取得系爭土地之所有權。至上訴人等主張渠等祖先早先即在臺南市後壁區烏樹林居住，並開墾土地農耕，建屋居住，嗣日治時期日本政府為集中強制管理，乃興建系爭房屋，以系爭房屋及基地交換上訴人等祖先前所建造之房舍

，故上訴人等之祖先於日治時期已經由交換而取得系爭房屋及基地之所有權，渠等始為系爭土地之真正所有權人云云，並未舉證以實其說，洵非可採。

㈡上訴人等業已自認渠等為附圖及附表一所示建物之事實上處分權人：

1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之；民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。又當事人對於他造主張之事實為自認者，除依同法第279條第3項規定撤銷外，在辯論主義之範圍內，有拘束法院之效力，應以該自認之事實作為裁判之基礎。

2.查上訴人等均已於原審履勘現場或言詞辯論時，向法官自認渠等為附圖及附表一所示建物之事實上處分權人，有原審勘驗測量筆錄及言詞辯論筆錄在卷可考（見原審卷一第158、184、191至193、306至309頁，原審卷二第26頁，本院卷一第337頁），依前揭說明，自已生自認之效力；且上開自認之事實亦核與系爭土地上之建物目前均為上訴人等居住使用之情相符，足可採信。此外上訴人等並未表示撤銷自認，亦未證明其自認與事實不符，是本院自應以該自認之事實作為裁判之基礎。上訴人等主張法院應調查系爭土地上房屋之繼承公同共有情形，被上訴人僅以設籍或占有人為對象，訴請拆屋還地，為當事人不適格云云，自非有據。

㈢被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人等應分別將附圖及附表一所示位置編號、面積之建物拆除，並將土地交還被上訴人，為有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。本件系爭土地既為被上訴人所有，而上訴人等復未能舉證證明渠等有占有系爭土地之合法正當權源。從而，被上訴人本於所有權

之作用，依前開規定，請求上訴人等應分別將系爭土地上如附圖即臺南市白河地政事務所108年8月23日土地複丈成果圖及附表一所示位置編號、面積之建物拆除，並將土地返還被上訴人，自屬有據，而應准許。

2.至「臺南縣烏樹林農場農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊」上固記載系爭土地之承租人為王明津（見本院卷一第295、299頁）；惟查，上訴人等於本院陳稱：無人認識王明津此人（見本院卷一第359頁），且上訴人等始終主張渠等始為系爭土地之真正所有權人，足見上訴人等並無向王明津或其後手承租或借貸系爭土地之情事。況上訴人等係直至本院函調得上開清冊，始另主張渠等與王明津之繼承人或繼受人間有租賃或使用借貸關係，更徵其上開主張難認屬實。再者，上開清冊上系爭土地重劃後分配土地之承租人欄固均蓋有「王明津」印文，然其使用方式卻均記載為自用或自耕，二者已有不一；另觀諸上開清冊烏樹林農場農地重劃區之全部土地，均在承租人欄蓋上「王明津」之印文（見本院卷一第287至331頁），亦即王明津1人承租烏樹林農場農地重劃區全部土地，亦顯與一般事理常情有違；再者，上開清冊關於承租人之記載方式，亦與被上訴人另提出之臺南縣其他農地重劃區清冊，清冊上使用方式為承租者，會以文字詳細書寫承租人之姓名、地址之情不同，有該土地對照清冊在卷可證（見本院卷二第47頁）；是上開清冊上「王明津」之印文，容係光復之初辦理農地重劃人員因受教育機會欠缺，識字無多而誤繕誤蓋所致，要難因此為上訴人等有利之認定。

3.又判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間；民事訴訟法第396條第1項定有明文。本件上訴人等均係長期使用系爭土地，依法雖應拆除建物返還土地，然考量上訴人等居住於系爭土地上建物已有長久時日，並需辦理系爭土地上建物之拆遷作業，被上訴人亦同意上訴人等之履行期

間為6個月至1年（見本院卷二第34頁），是本院依上開規定，爰酌定履行期間為1年，以資兼顧。

六、綜上所述，被上訴人主張上訴人等無權占有系爭土地為可採；從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人等應分別將系爭土地上如附圖即臺南市白河地政事務所108年8月23日土地複丈成果圖及附表一所示位置編號、面積之建物拆除，並將土地交還被上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人等敗訴之判決，並依兩造之聲請，分別定相當擔保金額而為准免假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又考量上訴人等居住於系爭土地上建物已有長久時日，並需辦理系爭土地上建物之拆遷作業，被上訴人亦同意上訴人等之履行期間為6個月至1年，是原判決第1項所命上訴人等應拆除建物返還土地部分之給付，酌定履行期間為1年，以資兼顧。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　12　　日

民事第三庭　審判長法　官　張世展

法　官　莊俊華

法　官　黃佩韻

上為正本係照原本作成。

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　黃玉秀

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

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。

原審附表一：

| 占用人 | 位置編號 | 坐落地號土地（臺南市後壁區烏樹林段） | 占用面積（㎡） | 是否已判決確定 |
|---|---|---|---|---|
| 被告陳翁玉女 | A1 | 000地號土地 | 84 | 已判決確定 |
| 被告郭明雄<br>被告郭明輝<br>被告郭明義 | A2 | 000地號土地 | 114 | 已判決確定 |
| | A2－1 | 000地號土地 | 4 | |
| | | 000地號土地 | 11 | |
| 被告吳林月雲<br>被告吳阿富 | A3 | 000地號土地 | 13 | 已判決確定 |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | A3－1 | 000地號土地 | 5 | |
| | | 000地號土地 | 9 | |
| | | 000地號土地 | 2 | |
| 被告謝廣 | A4 | 000地號土地 | 73 | 已判決確定 |
| | A4－1 | 000地號土地 | 12 | |
| 被告陳萬來 | A5 | 000地號土地 | 43 | |
| | A5－1 | 000地號土地 | 55 | |
| | A5－2 | 000地號土地 | 43 | |
| | A5－3 | 000地號土地 | 13 | |
| 被告黃景生 | A6 | 000地號土地 | 42 | 已判決確定 |
| 被告翁吳仙女 | A7 | 000地號土地 | 12 | 已判決確定 |
| | A7－1 | 000地號土地 | 123 | |
| | A7－2 | 000地號土地 | 14 | |
| 被告謝文章 | A8 | 000地號土地 | 29 | |
| | A8－1 | 000地號土地 | 123 | |
| | A8－2 | 000地號土地 | 17 | |
| | A8－3 | 000地號土地 | 15 | |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 被告黃邱牡丹 | A9 | 000地號土地 | 97 | 已判決確定 |

| 占用人 | 位置編號 | 坐落地號土地（臺南市後壁區烏樹林段） | 占用面積（㎡） | 是否已判決確定 |
|---|---|---|---|---|
| 被告王能堂 | B1 | 000地號土地 | 87 | |
| | | 000地號土地 | 15 | |
| | B1－1 | 000地號土地 | 38 | |
| 被告陳益生 | B2 | 000地號土地 | 35 | 已判決確定 |
| | B2－1 | 000地號土地 | 54 | |
| 被告郭鋒榮 | B3 | 000地號土地 | 30 | |
| | B3－1 | 000地號土地 | 38 | |
| | B3－2 | 000地號土地 | 14 | |
| 被告魏謝玉蘭 | B4 | 000地號土地 | 41 | |
| | B4－1 | 000地號土地 | 22 | |
| | B4－2 | 000地號土地 | 17 | |
| | B4－3 | 000地號土地 | 93 | |
| 被告郭漢文<br>被告郭漢洲 | B5 | 000地號土地 | 71 | |
| | B5－1 | 000地號土地 | 48 | |
| | B5－2 | 000地號土地 | 16 | |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | B5－3 | 000地號土地 | 6 | |
| | | 000地號土地 | 13 | |
| 被告黃秋山 | B6 | 000地號土地 | 64 | |
| | B6－1 | 000地號土地 | 30 | |
| | B6－2 | 000地號土地 | 39 | |
| 被告魏金良 | B7 | 000地號土地 | 4 | |
| | | 000地號土地 | 7 | |
| | B7－1 | 000地號土地 | 10 | |
| 被告翁慶瑞 | B8 | 000地號土地 | 33 | |
| 被告郭來福 | B9 | 000地號土地 | 29 | 已判決確定 |
| | B16 | 000地號土地 | 20 | |
| | B16－1 | 000地號土地 | 33 | |
| 被告王耀賢 | B10 | 000地號土地 | 41 | |
| | B10－1 | 000地號土地 | 10 | |
| | B10－2 | 000地號土地 | 13 | |
| 被告邱振祥 | B11 | 000地號土地 | 20 | |
| | B11－1 | 000地號土地 | 94 | |
| 被告溫寶山 | B12 | 000地號土地 | 10 | |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | B12－1 | 000地號土地 | 28 | |
| | B12－2 | 000地號土地 | 20 | |
| 被告郭燈山 | B13 | 000地號土地 | 30 | 已判決確定 |
| | B13－1 | 000地號土地 | 29 | |
| 被告黃奇峰 | B15 | 000地號土地 | 20 | 已判決確定 |
| | B15－1 | 000地號土地 | 19 | |