臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度原上字第7號

上　訴　人　石嘉盛
訴訟代理人　陳俊宏
　　曾泰源律師
上　訴　人　林雙妹
　　林華祥
　　林華晏
上三人共同
訴訟代理人　曾泰源律師
被上訴人　宗德訓
　　張三枝
共　　同
訴訟代理人　陳清華律師（法扶律師）

上列當事人間請求交還土地等事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣花蓮地方法院107年度原訴字第8號第一審判決提起上訴，本院於108年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項、第四項請求暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人張三枝應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖所示編號000（0）之倉庫（面積一百四十二平方公尺）拆除，並將所占土地及如附圖所示編號000（0）之空地（面積二十一平方公尺）返還予上訴人及其他全體共有人。

三、被上訴人宗德訓應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖所示編號000（0）之倉庫（面積一百零三平方公尺）、編號000（0）之倉庫（面積二十三平方公尺）拆除，並將所占土地返還予上訴人及其他全體共有人。

四、被上訴人宗德訓、張三枝應共同將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖所示編號000（0）之柚子園（面積四百七十三平方公尺）地上物拆除，並將所占土地騰空返還

予上訴人及其他全體共有人。

五、第一審訴訟費用由兩造依附表所示之比例負擔；第二審訴訟費用由被上訴人張三枝負擔百分之五十二，餘由被上訴人宗德訓負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴主張略以：

㈠上訴人均為坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）之共有人，上訴人石嘉盛之應有部分為54分之17，上訴人林雙妹、林華祥之應有部分皆為105分之10，林華晏之應有部分為105分之2。詎系爭土地遭被上訴人2人無權占用，從民國60年即種植作物，104年間更興建違章鐵皮倉庫，嗣經上訴人石嘉盛發現予以阻止，並將被上訴人無權占用乙事通知其他共有人，惟被上訴人竟於105年間又加蓋第二間違章建築，前經上訴人提起刑事竊占告訴，因追訴權時效經檢察官為不起訴處分，上訴人又聲請調解然不成立，爰依所有物返還請求權之法律關係，請求被上訴人將占用系爭土地上之地上物拆除，將系爭土地返還予上訴人。

㈡上訴人石嘉盛於原審併主張：被上訴人所提收據均為同一人之筆跡，其上亦無地號、地籍、範圍，不知所指是哪一筆土地，無從證明是關於系爭土地。至於田賦代金部分，繳納義務人記載張玉明等3人，由其等繳納稅金是應當的。又上訴人並非沒有行使權利，之前係因不知遭占用，故無法行使，知悉遭占用後，上訴人不但有阻止被上訴人，亦提起刑事告訴及聲請民事調解，顯有積極行使權利。

㈢上訴人林雙妹於原審併主張：

林家係69年間才購買系爭土地，而被上訴人所提單據均為60年間，與系爭土地實無相干。

㈣上訴人林華晏於原審併主張：

其因繼承而成為系爭土地之共有人之一，係上訴人石嘉盛購買系爭土地3分之1之應有部分後，上訴人等才發現系爭土地遭到無權占用。被上訴人所提單據與上訴人均無關，該等單

據不但未記載地號，且依其上所載日期，當時林家根本不是系爭土地之所有權人，如何將系爭土地為買賣交易。

㈤聲明：被上訴人應將坐落系爭土地上之房屋及作物拆除，將系爭土地返還予上訴人。

二、被上訴人於原審抗辯略以：

㈠系爭土地為被上訴人先父張康昌於60年間向林享亮購買，有買賣價金收據及花蓮縣政府田賦代金繳納通知單可稽。由於先父張康昌為阿美族原住民，無土地過戶之概念，因此先父張康昌未要求林享亮辦理系爭土地所有權移轉登記。又系爭土地之舊式土地登記謄本雖記載林享亮於「79年10月2日」以「買賣」為原因，取得系爭土地3分之2之所有權，惟此乃林享亮在60年出售系爭土地予先父張康昌以前，已向系爭土地所有權人張玉明、張玉清及張生玉購買系爭土地，但未辦理所有權移轉登記，嗣於79年10月2日辦理所有權移轉登記時，系爭土地共有人之一張玉明聯絡無著，僅能先辦理其他2位共有人張玉清及張生玉所有權移轉登記所致，並非林享亮僅向其中張玉清及張生玉2位共有人購地，而未向另一共有人張玉明購地，否則張玉明及林享亮之繼承人，豈有可能自60年起，迄至107年上訴人提起本件訴訟時止，長達40餘年均未曾對被上訴人主張返還土地？既然被上訴人先父張康昌已向林享亮購買系爭土地，且林享亮已交付系爭土地，雖被上訴人之所有權移轉登記請求權時效已經完成，惟被上訴人本於買賣關係而占有系爭土地，即屬有正當法律權源，而非無權占有。

㈡退步言之，縱認被上訴人就先父張康昌購買系爭土地之舉證仍嫌不足，惟先父張康昌自60年起即在系爭土地上興建牛舍並耕作，張康昌往生後由被上訴人2人使用，前後達40餘年，上訴人長期不行使權利，足以引起被上訴人正當之信任，應認上訴人之權利已經失效，今突然訴請被上訴人拆除地上物及返還土地，有違誠信原則。

㈢聲明：上訴人於第一審之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴判決，駁回上訴人之請求。

四、上訴人不服原判決提起上訴，本就原判決敗訴部分全部上訴，嗣縮減並更正上訴聲明如主文第1項至第4項所示，並於本院補陳理由略以：

㈠被上訴人抗辯其等之被繼承人張康昌於60年間向林享亮買受系爭土地云云，其等提出之單據，上訴人除否認為真正外，由其上文字亦無任何有關土地地號、買賣價金為何之記載，被上訴人又無法提出買賣契約，如何能夠認為被上訴人前開所辯實在？況且，60年間林享亮尚非系爭土地之所有權人，當時林享亮既非所有權人，豈有可能基於所有權人之地位，將系爭土地出售予張康昌？而60幾年間之田賦代金單據，至多僅能證明張康昌有代理張玉明等人繳納田賦代金或曾承租系爭土地而已，況自67年起張康昌即未再代理張玉明等人繳納，尚不足以佐證其與張玉明等人有買賣土地之關係，更無法證明林享亮於60年間有權出賣系爭土地予張康昌。至於被上訴人宗德訓如何透過代書或為了找張玉清去尋查其父買賣土地之所有權人，均為被上訴人片面主張，不足作為張康昌已經購得系爭土地之證明。

㈡退步言之，假設被上訴人所辯之買賣關係存在，但林享亮係79年8月10日才自前手張生玉、張玉清基於買賣之原因取得系爭土地3分之2之應有部分，其餘3分之1仍係張玉明所有，嗣後張玉明之應有部分，因繼承等緣故，輾轉由張正興等人所有。上訴人石嘉盛之訴訟代理人陳俊宏，因配偶為原住民，欲購買相鄰土地利用，最初僅見到系爭土地上有柚子園，不知何人所種植，經查地籍謄本方知為張正興等人所有，遂從張正興等人處買受系爭土地54分之17之應有部分，並於104年12月17日以買賣為原因，登記於上訴人石嘉盛名下，並不知系爭土地有前地主與他人曾經交易之事。且基於債之相對性之原則，被上訴人亦不能以張康昌與林享亮間之買賣關係對抗上訴人石嘉盛。再者，上訴人石嘉盛係信賴不動產登記之原則，合法取得系爭土地之共有權，購買時被上訴人並

未興建違章鐵皮倉庫，上訴人石嘉盛難以知悉系爭土地遭被上訴人無權占用，自得依民法第767條、第821條之規定，訴請被上訴人拆除地上物返還土地。

㈢不動產所有權之占有使用，無消滅時效之適用，而祖先之土地被他人占用，所有權人不自知，實務上常有所聞，並非在經過數十年後發現才出而主張權利，即係違反誠信或生失權之效力。尤其附圖所示之2棟倉庫，均係被上訴人新建，上訴人出面阻止，被上訴人仍故意繼續興建，上訴人何有違反誠信或自生失權之可言？

㈣被上訴人無任何占有權源，長期占有系爭土地，其中附圖所示編號000（0）之倉庫（面積142平方公尺）為張三枝所有、編號000（0）之空地（面積21平方公尺）為被上訴人張三枝所占用，如附圖所示編號000（0）之倉庫（面積103平方公尺）、編號000（0）之倉庫（面積23平方公尺）則為被上訴人宗德訓所有，如附圖所示編號000（0）之柚子園（面積473平方公尺）則係被上訴人2人共同占用並種植柚子等作物，上訴人自得依民法第767條、第821條規定，請求被上訴人將上開地上物拆除，並將所占土地返還上訴人及其他全體共有人。

㈤並聲明：如主文第1項至第4項所示。

五、被上訴人除引用原審陳述外，於本院補充略以：

㈠被上訴人2人固有上訴人主張占用系爭土地之事實，然就系爭土地有合法占用之權源，已如原審所主張。先父張康昌過世前，林享亮曾說土地權狀還在張家，張康昌過世後，被上訴人宗德訓曾於75年間找瑞穗地區代書辦理系爭土地過戶事宜，因林享亮置之不理，被上訴人宗德訓遂找張玉明等人之大哥「張高金」，在其偕同下，分別前往玉里張生玉家中、羅東張玉清家中、台北張玉明家中，告知先父張康昌購買系爭土地乙事並請渠等協同辦理土地過戶事宜。然僅張玉清提供印鑑證明，張生玉、張玉明不願意提供，被上訴人又不諳法律，不知如何請求，因此不了了之。嗣後林享亮於79年間

辦妥系爭土地所有權3分之2之移轉登記，林享亮未告知被上訴人，係本件訴訟後方知，因此被上訴人多年來未要求林享亮或其繼承人辦理所有權轉登記手續。而林享亮僅取得3分之2所有權之原因，係當時張玉明遷居台北中和，未能一併辦理之故，可見林享亮與原共有人張生玉、張玉清及張玉明間，具有買賣關係存在，林享亮於取得系爭土地所有權之前，出售系爭土地予張康昌，其買賣並非無效。

㈡上訴人於原審就被上訴人所提購買土地之單據，並未否認該等單據之真正，卻於二審予以否認，前後矛盾，欲蓋彌彰。且若單據上所指土地非系爭土地，則所指究係何筆土地，應由上訴人舉證以實其說，為何系爭土地之田賦代金由張康昌繳納？又為何長達40餘年期間，均由被上訴人家族耕作、搭建地上物及種植文旦，俱見單據所指即為系爭土地。

㈢系爭土地位於海岸山脈，鄰近○○村○○族○○○部落內，地處偏僻，無任何投資價值，上訴人石嘉盛非當地居民，於購地之前對於系爭土地由被上訴人長期使用，非由張玉明後代使用，必有其他糾葛存在，早已心裡有數，卻仍堅持購地。抑有進者，被上訴人石嘉盛係向張玉明之後代購買系爭土地之應有部分3分之1，而非購買系爭土地全部之所有權，即展開訴訟，足見其僅以系爭土地3分之1之成本，「進可攻退可守」之僥倖心態，顯非善意第三人，而是惡意之第三人，不受信賴保護。其與林享亮之繼承人聯手訴請被上訴人拆屋還地，有違誠信，而無理由。

㈣被上訴人宗德訓於系爭土地北側興建附圖所示編號000（0）之倉庫，由來已久，早年因經濟較為拮据，僅有水泥矮牆及鐵皮屋頂，嗣後因經濟狀況改善，再於既有之水泥矮牆加蓋正式屋頂，係上訴人石嘉盛購買系爭土地應有部分之前所建築。上訴人石嘉盛主張倉庫為其購買後所建，並非事實。又縱令上訴人石嘉盛非惡意之第三人，然被上訴人對林享亮之繼承人而言，既非無權占有，上訴人林雙妹等人訴請被上訴人拆屋還地為無理由，則上訴人石嘉盛訴請被上訴人拆除地

上物並返還系爭土地予「全體共有人」，亦無理由。

㈤並聲明：上訴駁回。

六、經本院協同兩造整理不爭執之事項與簡化爭點如下（並依判決格式、用語予以修改，見本院卷第167頁）：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地與本案有關之所有權沿革如下：

⑴38年10月間總登記為張玉明、張玉清、張生玉所有，應有部分各3分之1。

⑵69年12月17日經分割，於70年1月8日辦畢分割登記。

⑶79年10月間張玉清、張生玉將其2人之應有部分（各3分之1），以買賣為原因均移轉登記與林享亮，林享亮之權利範圍為3分之2。

⑷林享亮過世後，由林雙妹、林華晏及其他人共同繼承，林雙妹、林華晏遂於80年間各取得應有部分105分之10、105分之2。

⑸林華祥因分割繼承之故，於94年9月間登記取得應有部分105分之10。

⑹石嘉盛以買賣為原因，於104年12月30日取得應有部分54分之17 。

⑺上訴人於原審起訴迄今，上訴人石嘉盛、林雙妹、林華祥、林華晏均為系爭土地之共有人，上訴人石嘉盛之應有部分為54分之17，上訴人林雙妹、林華祥之應有部分均為105分之10，林華晏應有部分為105分之2。

2.花蓮縣玉里地政事務所於107年4月23日就系爭土地，依原審之委託予以實地測量，測量結果如附圖（即土地複丈成果圖）所示：

編號000（0）：現況為倉庫，面積142平方公尺。

編號000（0）：現況為空地，面積21平方公尺。

編號000（0）：現況為柚子園，面積473平方公尺。

編號000（0）：現況為倉庫，面積103平方公尺。

編號000（0）：現況為雜貨店，面積16平方公尺。

編號000（0）：現況為倉庫，面積23平方公尺

3.附圖所示編號000（0）倉庫，為被上訴人張三枝所有；編號000（0）之空地為被上訴人張三枝所占用。

4.附圖所示編號000（0）柚子園，為被上訴人宗德訓、張三枝共同占用並種植柚子等作物。

5.附圖所示編號000（0）倉庫、編號000（0）倉庫，均為被上訴人宗德訓所有。

6.上訴人林雙妹於106 年曾經對被上訴人宗德訓、張三枝及訴外人王宗嬌蘭、宗誠一提出刑事竊佔告訴，經檢察官以罹於追訴權時效以106年度偵字第1344號為不起訴處分。

㈡爭點：

1.被上訴人宗德訓、張三枝主張林享亮於60年以前已向張玉明、張玉清、張生玉購買系爭土地之全部所有權，但未辦理登記，張康昌又於60年間向林享亮購買系爭土地之全部所有權，且經林享亮交付系爭土地，被上訴人2人因繼承張康昌遺產之故，對系爭土地為有權占有，是否可採？

2.上訴人石嘉盛於104年12月30日買受系爭土地時（應有部分54分之17），是否明知系爭土地遭被上訴人占用，而認屬惡意之買受人？

3.上訴人林雙妹、林華祥、林華晏是否有權利失效之情事？另上訴人石嘉盛之前手是否亦有權利失效之情事，應為上訴人石嘉盛所繼受，被上訴人得以此對抗上訴人拆屋還地之主張？

七、本件無從認定林享亮於60年以前已向張玉明、張玉清、張生玉購買系爭土地之全部所有權：

被上訴人主張林享亮於60年以前，已向張玉明、張玉清、張生玉購買系爭土地之全部所有權乙節，為上訴人所否認，被上訴人雖提出收據6紙、田賦代金繳納通知單10份為據（見原審卷第85-100頁）為佐，惟查，6紙收據其上記載之款項領收人為林享亮或林榮昌、林榮華、林榮泉，無任何與張玉明、張玉清、張生玉有關之文字，顯與張玉明、張玉清、張

生玉無涉，自難以此認定張玉明、張玉清、張生玉曾出售系爭土地予林享亮；而卷附田賦代金繳納通知單，乃系爭土地於61年至66年應納之田賦代金，均非發生於00年或60年以前，且其上所載之「繳納義務人」為張玉明或張玉明等3人，所載之「管理人或代繳義務人」皆為張康昌，亦非林享亮，實無從認定60年以前林享亮已向張玉明、張玉清、張生玉購買系爭土地之全部所有權。被上訴人再稱林享亮於79年間辦妥系爭土地所有權3分之2之移轉登記，係因當時張玉明遷居台北中和，未能一併辦理，足資認為林享亮於60年以前已向張玉明等人購買系爭土地云云。但查，79年距離60年將近20年之久，其間又有上開不爭執事項所載69年、70年間土地分割登記之事實，對於土地購買者之權利影響甚大，若林享亮確於60年以前購買土地，衡情度理，殊無可能近20年不請求張玉明等人辦理土地所有權移轉登記，反而放任張玉明等人將其所購土地予以分割，是被上訴人此部分主張，並不可採。況且，被上訴人就其所稱79年間因張玉明遷居台北中和，林享亮就張玉明3分之1之土地應有部分未能一併辦理等情，未提出證據以實其說，反而依卷附張玉明、張玉清之戶籍登記資料可知（見本院卷第120-121頁），張玉明與張玉清為親兄弟，按諸常情，若79年間林享亮得從張玉清處取得辦理所有權移轉登記所需之文件與證件，自得向張玉清詢問張玉明之住址與聯絡方式，俾以一併辦理相關登記，益徵被上訴人前開主張為不可取。至於張玉明之繼承人長期未向使用系爭土地之張康昌或被上訴人主張權利，僅屬單純之沉默，尚不能憑此反證林享亮於60年以前曾向張玉明購買系爭土地。綜上，被上訴人主張林享亮於60年以前向張玉明、張玉清、張生玉購買系爭土地之全部所有權，洵非可信。

八、本件亦無法認定張康昌於60年間向林享亮購買系爭土地之全部所有權：

㈠承前所述，既無從認定林享亮於60年以前有向張玉明等人購買系爭土地全部所有權之事實，依土地登記簿所示，60年間

系爭土地之所有權人又非林享亮，則被上訴人主張林享亮於60年間將不屬於其所有之系爭土地出賣予張康昌，已有擅自出售他人土地之嫌，首應敘明。

㈡被上訴人主張張康昌於60年間向林享亮購買系爭土地乙節，為上訴人所否認，被上訴人則提出前述收據6紙、田賦代金繳納通知單10份為佐。經查，被上訴人石嘉盛、林華妹、林華晏於原審到場雖未否認此等單據之真正，然6紙收據其上無任何有關土地地號、所有權範圍、買賣總價之記載，自不能遽認係指系爭土地之買賣。被上訴人雖辯稱收據所指土地如非系爭土地，則所指為何筆土地，應由上訴人舉證云云，顯違反民事訴訟法有關舉證責任分配之原則。按當事人主張有利於己之事實者，應負舉證之責，民事訴訟法第277條前段定有明文。被上訴人主張張康昌於60年間向林享亮購買系爭土地，進而主張其等為有權占有，係有利於己之事實，自應由被上訴人負舉證責任，其等所提前開收據尚不足為充分之證明時，應由被上訴人再為其他之舉證，上訴人就前開收據所指為何，則無須負舉證之責。至於被上訴人抗辯長達40餘年期間，系爭土地由其家族耕作、搭建地上物及種植文旦，即令屬實，僅能佐證被上訴人家族有占用系爭土地之事實，但法律上是否為合法占有，與此洵屬二事，尚不能以此遽認前述收據所指之土地即為系爭土地。

㈢有關田賦代金繳納通知單部分，上訴人不否認此部分單據之真正，固堪認系爭土地於61年至66年應納之田賦代金係由張康昌繳納。惟依卷附土地登記簿、台灣省非都市土地使用分區及用地通盤檢討案審議表（花蓮縣政府轄內土地）所示（見本院卷第79-89頁），迄74年12月17日之前，系爭土地之地目為「旱」，屬於田地，於74年12月17日才編定使用種類為山坡地保育區，嗣於83年間改編定為鄉村區乙種建築用地。基此，系爭土地於74年12月17日之前，每年均應繳納田賦代金，堪可認定。然被上訴人僅提出61年至66年之田賦代金繳納通知單，並無67年至73年之田賦代金繳納單據，而張康

昌係75年間死亡，有除戶謄本附卷可考（見本院卷第135頁），足認系爭土地67年至73年之田賦代金，非由張康昌所繳納。從而，自難以僅憑張康昌曾經繳納6年田賦代金之事實，即認定張康昌與林享亮於60年間對於系爭土地有買賣關係存在，更不足以認定林享亮於60年間就系爭土地係有權出售之人。

㈣被上訴人宗德訓主張其透過「張高金」找張玉明、張玉清、張生玉請渠等配合辦理所有權移轉登記事宜，僅張玉清提供印鑑證明，張生玉、張玉明不願意提供等情，為上訴人所否認。衡諸常理，苟若被上訴人宗德訓前開主張為真，其耗費心力，來往奔波於玉里、羅東、台北等地，方取得張玉清之印鑑證明，應會就張玉清名下之應有部分辦理所有權移轉登記，此即被上訴人宗德訓奔走各處之目的，然被上訴人宗德訓卻未為之，反託辭「不諳法律程序」而不了了之，現復未提出其所稱之張玉清印鑑證明，其前開主張，實難採信，亦無從肯認被上訴人所辯張康昌向林享亮購地乙情為真正。

㈤綜上，被上訴人主張張康昌於60年間向林享亮購買系爭土地之全部所有權，亦非可採。

九、上訴人石嘉盛並非惡意買受人：

㈠上訴人石嘉盛主張張玉明就系爭土地所有之應有部分3分之1，因繼承等緣故，輾轉由張正興等人所有，上訴人石嘉盛之訴訟代理人陳俊宏，於104年間向張正興等人買受系爭土地54分之17之應有部分，並於104年12月17日以買賣為原因，登記於上訴人石嘉盛名下，有登記簿謄本、買賣契約書在卷可參，是上訴人石嘉盛主張其購買前不知被上訴人所稱前地主與他人曾經交易之事，尚開可採。基於債之相對性之原則，被上訴人不能以其主張張康昌與林享亮間之買賣關係對抗上訴人石嘉盛。

㈡民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利」。準此，上訴人石嘉盛既經登記為系爭土地之共有人，依法推定適法有此權利，被上訴人主

張其為惡意買受人，自應對此舉證證明。關於附圖所示2棟倉庫何時所建，被上訴人宗德訓於刑事竊占案件偵查中供稱：北邊為其於104年7月所建，另一間為張三枝於105年1月5日興建，有偵查筆錄存卷可考（見臺灣花蓮地方檢察署106年度核交字第472號卷第6頁）。依此時間推論，上訴人石嘉盛主張其購買系爭土地時，被上訴人2人尚未建築完成附圖所示之鐵皮倉庫，尚屬可採，被上訴人宗德訓於本件改口辯稱附圖編號000（0）之倉庫由來已久，早年即有水泥矮牆及鐵皮屋頂云云，則非可信。從而，被上訴人以上訴人石嘉盛購地時知悉其上有建物，主張上訴人石嘉盛對於系爭土地由被上訴人長期使用狀況有所知悉，故屬惡意買受人云云，要非可取。其次，被上訴人又辯稱：系爭土地位處原住民部落內，偏僻無投資價值，上訴人石嘉盛知悉系爭土地必有糾葛存在，卻仍堅持購地，且僅購買應有部分3分之1，存有僥倖之心，為惡意之買受人云云。查私法自治、在合法之範圍內尊重買賣雙方之交易自由，乃我國民法遵循之原則，則系爭土地是否有投資價值、上訴人石嘉盛為何不購買全部之所有權，均屬私法自治之範疇，自不能以此臆測上訴人石嘉盛於本件係惡意買受人。其次，上訴人石嘉盛購買系爭土地之前，被上訴人尚未建築鐵皮倉庫，其上僅有柚子園，然柚子園為何人所種、是否屬非法種植、是否即表示有使用糾紛存在，未經查證，顯然無法確定，被上訴人遽論上訴人石嘉盛必知有使用糾葛而執意購買，實嫌率斷而無從憑採。

㈢綜上，被上訴人抗辯上訴人石嘉盛於購買系爭土地時為惡意買受人，亦非可採。

十、上訴人林雙妹、林華祥、林華晏及上訴人石嘉盛之前手均無權利失效之情事，被上訴人不得以此對抗上訴人拆屋還地之請求：

第按所謂權利失效，係指「權利人在相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應

認為有違誠信原則」，以權利人行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利為要件。然已登記不動產所有人行使除去妨害請求權，並無民法第125條消滅時效規定之適用，此觀大法官釋字第107號、第164號解釋即明，是已登記不動產之所有權人在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則（最高法院86年度台上字第3751號判決要旨參照）。準此，被上訴人辯稱上訴人林雙妹、林華祥、林華晏及上訴人石嘉盛之前手長期未對渠等占用系爭土地主張權利，縱令屬實，僅屬單純之沉默，且被上訴人亦未證明上訴人或上訴人之前手，除此之外尚有何其他具體積極之舉措或特別情事，足使被上訴人信賴上訴人或上訴人之前手已不欲行使系爭土地之權利，自不得據此逕指上訴人或上訴人之前手有使他人誤認或信賴已拋棄權利之事實，是被上訴人辯稱本件有權利失效之適用云云，並不可採。

十一、第按所有權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。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件被上訴人各自或共同占用系爭土地如主文第2項至第4項所示，業如前述，且被上訴人均未舉證證明渠等有何占有系爭土地之正當權源，足認被上訴人皆屬無權占有。是以，上訴人本於所有權之作用，請求被上訴人將主文第2項至第4項所示各占用部分之地上物拆除，並將所占土地返還予上訴人及其他共有人，於法洵屬有據，應予准許。原審就前開應予准

許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項至第4項所示。

十二、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，被上訴人聲請傳訊證人黃秀英即張玉清之配偶，欲證明被上訴人曾請張玉清辦理所有權移轉登記等情，亦無必要，均附此敘明。

十三、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　20　　日

民事庭審判長法　官　王紋瑩

法　官　邱志平

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　20　　日

法　官　林鈺明

附表：

當事人	第一審訴訟費用負擔之比例
石嘉盛	負擔百分之十七
林雙妹	負擔百分之五

（續上頁）

林華祥	負擔百分之五
林華晏	負擔百分之一
張三枝	負擔百分三十七
宗德訓	負擔百分之三十五