臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度原上易字第8號

上　訴　人　葉世吉
訴訟代理人　葉仲原律師
被上訴人　賴新福
訴訟代理人　蕭芳芳律師(法扶律師)

當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年4月30日臺灣臺東地方法院107年度訴字第20號第一審判決提起上訴，本院於108年2月21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

一、被上訴人於原審起訴主張略以：坐落臺東縣○○鎮○○○段○○○號土地（下稱00地號土地）為被上訴人所有，上訴人無正當權源，在該土地上，有：如附圖（即成功地政事務所107年成地複字第014200號、複丈日期為107年03月28日之複丈成果圖）A部分（面積73.50平方公尺）所示之地上物（下稱系爭地上物），爰依民法第767條中段、前段所有權人物上請求權之法律關係起訴，請求拆除系爭地上物，將占用之土地返還被上訴人（被上訴人於原審原請求上訴人給付類似租金之不當得利部分，業經於原審撤回）。又有關上訴人所稱：葉傳儼（即上訴人之父）於60年間與賴梅仔（即被上訴人之母）口頭約定，由賴梅仔將所有坐○○○鎮○○段○○○段000-0地號土地（即重測前之00地號土地），以6、7000元賣予葉傳儼，而葉傳儼已交付該價金乙節，被上訴人否認之，因為：

(一)葉傳儼既已交付價金，為何不移轉00地號土地所有權登記。

(二)依賴梅仔與葉傳儼於80年09月30日所簽立土地買賣所有權移轉契約書（下稱系爭買賣契約）之公契內容，在「2.價款交付方法」欄內載「俟登記完畢後交付」，而上訴人迄未提出任何給付價金之證明。

(三)按一般交易常情，買賣不動產公契所載價金，均遠低於實際之買賣價金，而上訴人僅提出系爭買賣契約書公契之影本，而並未提出私契，故無從知悉葉傳儼與賴梅仔實際上約定之內容，尚難據為賴梅仔與葉傳儼間已成立系爭買賣契約。

(四)依系爭買賣契約書及上訴人房屋之土地使用權同意書（原審卷附第141至142頁，下稱系爭同意書，其係分別記載A、B棟房屋所坐落之部分土地所有權人賴梅仔，同意提供000-0地號部分土地予上訴人建築房屋），惟就系爭買賣契約書、系爭同意書形式觀之，均係出於同一人筆跡，且兩者內蓋賴梅仔之印章不同，而賴梅仔不識字，無法撰寫該契約書、同意書之內容，理應有賴梅仔蓋用印鑑證明，抑或賴梅仔本人蓋用指印，方足以證明確係賴梅仔本人同意所為，惟系爭買賣契約書、系爭同意書上，均未見賴梅仔簽名或按捺手印，況該契約書、同意書上所蓋之印章是否為賴梅仔所有，及其是否知悉該移轉契約書、同意書之內容，實有疑義，故上訴人在尚未舉證賴梅仔之印章為真正前，被上訴人否認該印章為真正。

(五)另上訴人房屋於85年間之建築執照申請書、使用執照申請書上，記載該工程造價為887,000元乙節，被上訴人質疑：上訴人有錢蓋屋、卻沒錢給付系爭土地價款？另系爭同意書內載上訴人房屋使用000-0地號土地（即重測後之00地號）之面積為266.58平方公尺，已達該土地面積之58.58%，惟在上訴人支付系爭買賣價金之前，賴梅仔豈有可能同意上訴人使用上開部分土地之理等語。起訴聲明求為判決：上訴人應將如附圖A部分(73.5平方公尺)之地上物拆除，並將占用之土地交還予被上訴人。

二、上訴人於原審抗辯略以：賴梅仔（即被上訴人之母）、葉傳儼（即上訴人之父）於60年間經雙方口頭約定，由賴梅仔○○○鎮○○段○○○段000-0地號土地（即重測前之00地號土地），以6、7000元賣予葉傳儼，而葉傳儼已交付該價金後，80年09月30日由賴梅仔、葉傳儼書立土地買賣所有權

移轉契約書（即為系爭買賣契約），並持向臺東縣成功地政事務所申請00地號土地所有權移轉登記，嗣賴梅仔因無法繳納：所核定該土地之鉅額增值稅為280,708元，始未完成所有權移轉登記。嗣被上訴人以：於97年09月04日遺囑繼承為登記原因，於97年12月18日取得00地號土地所有權登記。而上訴人在葉傳儼死亡後，並未拋棄對葉傳儼遺產之繼承權。依兩造之繼承關係，被上訴人應繼承賴梅仔對上訴人（即葉傳儼之繼承人）有關系爭土地之買賣關係，故上訴人占有00地號土地，有法律上之正當原因等語置辯，並聲明求為判決：駁回被上訴人之訴。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其陳述除援引原審之陳述外，於本院補充陳述略以：被上訴人之母賴梅仔於上訴人在85年建造臺東縣○○鎮○○○段○○號建物（門牌號碼為臺東縣○○鎮○○路○○○○號房屋），已知上訴人越界不即提出異議，依民法第796條第1項及第1148條第1項之規定。被上訴人不得請求拆屋還地：

(一)賴梅仔於97年9月4日死亡，是賴梅仔對於上訴人在85年興建房屋、86年完成建築，以及逾越00地號土地73.5平方公尺地界一事既未提出異議，足稽賴梅仔因知其與上訴人之父葉傳儼間之系爭買賣契約而容許上訴人越界建築，上訴人以該系爭買賣契約而為建築，自無故意或過失。

(二)上訴人建築房屋之建築基地，係在82年10月29日以繼承為原因而取得00地號土地所有權應有部分6分之1後，有民法第796條之適用。又參以原審囑託成功地政事務所測繪之土地複丈成果圖，00地號土地(面積455.28平方公尺)，地形方正，而上訴人越界建築之A部分(面積73.5平方公尺)突出所占面積約為16%(73.5/455.28)，此長期越界之事實，迄賴梅仔97年9月4日死亡時至少有12年之久，賴梅仔豈有不知上訴人越界之可能，且被上訴人亦無賴梅仔曾向上訴人提出異議之證據。故依民法第796條第1項及第1148條第1項之規定，被上訴人不得請求拆屋還地等語。上訴聲明：㈠原判決不利於上

訴人部分廢棄。㈡就上開廢棄部分，請駁回被上訴人在原審之訴。

四、被上訴人除援引原審之陳述外，於本院補充陳述略以：

(一)上訴人辦理建物第一次保存登記時，地政機關本得就占用鄰地部分加註後准予登記，且「公告時無須通知鄰地所有人」。該公告既無需通知鄰地所有人，則被上訴人即不可能「知」上訴人越界。

(二)況賴梅仔乃出生於民國5年之不識字之婦人，上訴人辦理建物第一次保存登記時，賴梅仔已是80歲之不識字婦人，一齊個人情勢觀之，更無可能知悉上訴人建築房屋而越界之事實。上訴人主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議，並已辦理建物第一次保存登記之資料為舉證，未考量鄰地所有人賴梅仔之個人情事，僅空言「賴梅仔豈有不知上訴人越界之可能」，未盡舉證之責。

(三)賴梅仔為鄰地所有人，居住自己家中而鄰近系爭建物，理所當然。上訴人何以援引民事訴訟法第279條第1項自認規定，主張「賴梅仔係居住在系爭建物附近」，該等居住附近之事實何以得出知其越界之事實，未見其說明，更何況賴梅仔為不識字之老嫗，縱使住在隔鄰，亦無從知悉上訴人越界之情事。

(四)上訴人無權占用被上訴人00地號土地：

從上訴人於原審提出之買賣契約，無從證明上訴人使用00地號土地有合法權源，即為無權占用土地，上訴人亦未提出被上訴人知其越界而未即提出異議之證明。被上訴人自得以民法第767條第1項中段規定，請求上訴人將00地號土地上之系爭地上物拆除，再依民法第767條第1項中段規定，請求其返還00地號土地占用部分予被上訴人。

五、兩造爭執與不爭執事項（原審卷第227至229頁，本院卷第36頁，並由本院依兩造主張及卷證資料為文字修正）

(一)不爭執事項：

1.坐落臺東縣○○鎮○○○段○○○號土地（使用地類別：乙種

建築用地，下稱00地號土地，97年11月04日地籍圖重測前為○○○鎮○○段○○○段000-0地號土地），

(1)該土地前由賴梅仔（即被上訴人之母）於62年11月07日取得所有權登記（原審卷第112頁：該土地登記簿謄本），

(2)賴梅仔於97年09月04日死亡（原審卷第123頁戶籍謄本）後，被上訴人以遺囑繼承為登記原因，於97年12月18日取得所有權登記（原審卷第115、117頁：土地登記謄本、異動索引）。

2.坐落臺東縣○○鎮○○○段○○○號土地（使用地類別：乙種建築用地，下稱被告00地號土地，97年11月04日地籍圖重測前為○○○鎮○○段○○○段000地號土地），

(1)該土地前由葉傳儼（即上訴人之父）於65年06月18取得所有權登記（原審卷第93頁：該土地登記簿謄本），葉傳儼於82年10月29日死亡（原審卷第210頁：向成功戶政事務所查詢結果）後，上訴人及其他繼承人合計6人以：於82年10月29日繼承為登記原因，83年08月03日取得所有權登記，應有部分均為6分之1（原審卷第93至95頁：該土地登記簿謄本）。

(2)上訴人於95年11月02日以分割繼承為登記原因，於96年08月03日取得該土地所有權應有部分15分之4之登記（原審卷第98至106、107至108頁：該土地登記謄本、異動索引）。

3.賴梅仔、葉傳儼之繼承人，在賴梅仔、葉傳儼死亡後，均未對賴梅仔、葉傳儼之遺產為拋棄或限定繼承（原審卷第129頁：原審法院民事科查詢簡答表）。

4.上訴人房屋：

(1)上訴人於85年間向臺東縣政府申請建造上訴人房屋（原審卷第139頁：建造執照申請書內載），嗣經臺東縣政府於85年06月04日核發東建管字第171號建築執照（原審卷第139頁：建造執照申請書內載）。

(2)臺東縣○○鎮○○○段○○○號建物（門牌為：臺東縣○○

鎮○○路○○○○號房屋，即上訴人房屋）（於97年11月10日地籍圖重測前為○○○鎮○○段000建號建物），由上訴人以：86年04月30日為原因發生日期、88年12月20日為第1次所有權登記（原審卷第37、120至124頁：該建物稅籍證明書、建物登記謄本、異動索引）。

(3)依測量結果：上訴人房屋使用被上訴人00地號土地面積為73.50平方公尺（原審卷第218頁：複丈成果圖）。

(二)本件爭點厥為：

被上訴人請求：上訴人應將占用被上訴人所有坐落臺東縣○○鎮○○○段○○○號土地上，如附圖A部分（面積73.50平方公尺）所示之地上物拆除，將占用之土地返還被上訴人，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)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..。」，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段亦有明文。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72年度台上字第1552號、同年度台上字第2516號、85年度台上字第1120號判決意旨可資參照）。故上訴人應先就：占有被上訴人00地號土地，確有正當權源乙節，負舉證之責。

(二)上訴人主張：占用被上訴人00地號土地有正當權源之證據，為賴梅仔與葉傳儼於80年09月30日所簽立被上訴人00地號土地買賣所有權移轉契約（原審卷第85至86頁：系爭買賣契約）之法律關係乙節，既經被上訴人否認賴梅仔在系爭買賣契約書上所留簽名及印章之真正，即否認系爭買賣契約書之真正，則上訴人自應就前揭二者之真正，先負舉證之責。經查

：賴梅仔00年00月出生、小學畢業(原審卷第128頁：戶籍查詢資料)，在系爭買賣契約書內載80年09月成立時約為75歲。依系爭買賣契約書所載內容，形式觀之，應係出於同一人之正楷筆跡，惟以賴梅仔當時75歲之年齡、學歷，依一般經驗法則，顯難逕謂：系爭買賣契約書係出於賴梅仔所寫。另被上訴人既否認系爭買賣契約書上賴梅仔之印文為真正，則上訴人自應就該印文確為賴梅仔之印章所蓋乙節，負舉證之責。綜上，法院在：上訴人就系爭買賣契約上，賴梅仔之簽章為真正乙節，舉據以實其說之前，尚難逕認系爭買賣契約為真正，即系爭買賣契約，目前無法據為上訴人占有被上訴人00地號土地之正當權源。

(三)另被上訴人所陳：記載賴梅仔同意以00地號土地部分土地，提供上訴人建築房屋之系爭同意書，被上訴人亦否認其真正乙節，經查：上訴人就系爭同意書確實是賴梅仔出具同意一節，舉據以實其說之前，亦難逕認系爭同意書為真正，即系爭同意書，目前亦無法據為上訴人占用被上訴人00地號土地之正當權源。

(四)本件並無越界建築規定之適用：

1.修正前民法第796條規定：「土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物。」98年1月23日修正，同年7月1日施行之民法第796條規定：「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金」。上開修正之條文，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之（見98年1月23日修正公布之民法物權編施行法第8條之3）。依上規定，鄰地所有人不得請求移去或變更其房屋之要件，為「鄰地所有人知其越界而不即提出異議」。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。

2.上訴人無從以辦理建物所有權第一次登記之資料為被上訴人知其越界而不即提出異議之證明：

(1)「領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得救未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知林地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：『本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記』之文字。」、「實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照前點規定，就未占用林地部分，申辦建物所有權第一次登記。」建物所有權第一次登記法令補充規定第16點、第17點定有明文。

(2)是依上開規定，上訴人辦理建物第一次保存登記時，地政機關本得就占用鄰地部分加註後准予登記，且「公告時無須通知鄰地所有人」。該公告既無需通知鄰地所有人，則被上訴人即不可能「知」上訴人越界。

3.況賴梅仔為鄰地所有人，居住自己家中而鄰近上訴人房屋，理所當然，且賴梅仔係民國5年00月出生、小學畢業(原審卷第128頁：戶籍查詢資料)，在上訴人房屋興建當時85年間約為80歲之年齡、學歷，依一般經驗法則，顯難逕以其係鄰地所有人，居住自己家中而鄰近系爭建物即謂：知悉上訴人建築房屋而越界之事實。上訴人空言「賴梅仔豈有不知上訴人越界之可能」，顯未盡舉證之責。於此情形，尚無證據證明被上訴人（鄰地所有人）已知悉上訴人興建如附圖所示A部分越界興建於00地號土地上而不即提出異議。是依前揭說明，被上訴人訴請上訴人拆屋還地，洵屬有據，應為可採。

七、綜上所述，被上訴人本於民法第767條規定之物上請求權，訴請上訴人應將如附圖A部分(面積73.50平方公尺)所示之地上物拆除，並將該占用之土地返還予被上訴人，依法有據，應予准許。是則原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，經核於法並無不合。上訴論旨求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法並不影響本件之判斷，不予一一調查審究，附此敘明。

九、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　13　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

書記官　陳有信