

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第557號

上訴人 竹北華城社區管理委員會

法定代理人 蕭啓倫

訴訟代理人 吳聖欽律師

被上訴人 林木清

訴訟代理人 姜震律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國107年3月30日臺灣新竹地方法院106年度訴字第540號第一審判決提起上訴，本院於中華民國108年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公寓大廈管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員會所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，固無實體法上之權利能力。惟公寓大廈管理條例第38條明文規定「管理委員會有當事人能力」，且本件涉及上訴人所屬社區共用部分之設備應否拆除、共用土地應否返還，依同條例第36條第1項第2款、第3款及第11款之規定，均與上訴人之職務相關，上訴人自有代表全體住戶應訴之訴訟實施權。上訴人抗辯無拆除權能，被訴當事人不適格云云，即無可採。

二、又上訴人法定代理人原為李淑真，於訴訟繫屬中變更為蕭啓倫，並於民國（下同）107年5月21日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、區分所有權人會議紀錄、新竹縣政府竹北市公所107年1月10日竹市工字第1070000647號准予備查函在卷可按（見本院卷第49至57頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於77年2月4日因買賣取得坐落新竹縣○○市○○段○○○ ○號土地（重測前為新竹縣○○市○○段○○○段000地號土地，下稱系爭土地）。詎竹北華城社區公寓大廈（下稱系爭社區）竟占用如附圖（複丈成果圖）所示各區塊，作為圍牆、警衛室、道路、回收場、分隔島、人行道及花圃（下稱系爭地上物），由區分所有權人共同使用，上訴人為系爭社區大樓決議選任之管理委員會，就系爭地上物有管理權能，爰依民法第767條之規定，提起本件訴訟，聲明：(一)上訴人應將系爭土地上如附圖所示圍牆、警衛室、道路、回收場、分隔島、人行道及花圃一、二（面積依序各24.22、24.87、506.47、20.32、80.12、36.41、13.89、27.84平方公尺）等地上物拆除，並將土地騰空返還予伊。(二)並願供擔保請准為假執行之宣告。（原審判准被上訴人全部請求，上訴人就敗訴部分全部提起上訴）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人於90年11月5日已將系爭土地連同同段876土地（重測前大眉段大眉小段222之4地號土地，下稱222之4土地）、大眉段大眉小段221之2、221之7地號（下分稱221之2、221之7土地）土地，出售予訴外人惠台建設股份有限公司（下稱惠台公司），委由地政士辦理移轉登記，並交付所有權狀，嗣因系爭土地與222之4土地為農牧用地，且已交付建商興建警衛室，無法取得農用證明，礙於法令限制，不能登記予法人所有，始未辦理過戶。惠台公司與訴外人漢光建設股份有限公司（下稱漢光公司）出售系爭社區大樓住宅時，即於買賣契約中檢附系爭土地永久使用切結書，履約時移轉占有予社區住戶，並將被上訴人交付予惠台公司之所有權狀交予伊收執，被上訴人與惠台公司間之買賣關係仍存在，伊依占有連鎖有權占有系爭土地。另系爭土地上如附圖所示之柏油、警衛室等系爭地上物，為建設公司興建，辦理移交手續，渠等僅有管理維護權限，並無

取得事實上處分權及拆除權能。系爭土地亦為社區重要出入口，為通行所必須等語置辯。於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

(一)查被上訴人於77年2月4日以買賣為原因，登記為坐落新竹縣○○市○○段○○○ ○號土地（重測前地號為新竹縣○○市○○段○○○段000地號土地，面積1424.97平方公尺）之所有權人，有系爭土地謄本在卷可稽（見原審卷第9頁）。又查系爭土地如原審判決附圖所示各區塊現狀為竹北華城社區公寓大廈社區圍牆、警衛室、對外聯通道路、回收場、分隔島、人行道、花圃等公共設施，業經原審會同地政機關至現場勘驗測量，有勘驗筆錄、新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政事務所）106年10月11日北地所測字第1060006718號函附如附圖複丈成果圖及現場照片在卷可按（見原審卷第10頁、第117、119、120、137、147、148頁）。

(二)依系爭社區住戶規約第9條之1第1項及第7項規定，社區住戶選舉之管理委員會，即上訴人執掌範圍包括公共建物、土地、社區道路之管理維護等事項，有規約在卷可按（見原審卷第97頁）。又查系爭地上物為系爭社區之圍牆、警衛室、對外聯通道路、回收場、分隔島、人行道及花圃公共設施，業如前述，則上訴人對於系爭地上物，依上開規約之規定，自有管理權。而所謂管理，通常包含保管、使用及收益，是上訴人就系爭地上物基於上開授權保管、使用共有物之範圍內，應有拆除權能。上訴人抗辯其對系爭地上物無事實上處分權及拆除權能云云，即無可採。

(三)被上訴人主張系爭地上物無權占有系爭土地，上訴人應將系爭地上物拆除，返還系爭土地予被上訴人云云。惟為上訴人所否認，並抗辯被上訴人已將系爭土地出售予惠台公司，並移轉系爭土地占有，再由惠台公司、漢光公司依系爭公寓大廈社區買賣契約，併同移轉占有予住戶，上訴人依占有之連鎖，取得合法占有權源等語。茲就此爭點析述如下：

01 1. 按(1)物之出賣人負有將買賣標的物交付買受人之義務，為民
02 法第348條第1項所明定，則若出賣人已履行此項交付義務，
03 在買賣關係未經合法解消前，買受人即得本於買賣關係合法
04 有權占有買賣標的物，縱在不動產買賣時，因應辦理移轉登
05 記始發生所有權移轉之效力，但在未辦理移轉登記前已完成
06 交付而由買受人占有時，出賣人自不得再本於所有權之權能
07 對買受人主張無權占有而請求返還。又買受人在受領買賣標
08 的物之交付後，既已取得對出賣人合法占有之權源，享有合
09 法移轉占有之權利，則其再將買賣標的物出賣與次買受人，
10 並交付次買受人占有使用，就次買受人而言，既係基於合法
11 有效之買賣契約而受領交付並占有，基於相同之法理，次買
12 受人對買受人自亦得主張有占有使用之合法權源。此時，買
13 受人及次買受人既均有合法之占有權源，而出賣人之所有權
14 既應受買賣契約之拘束而不得向買受人為主張，自亦不得向
15 次買受人為主張。否則，將使已取得對出賣人得合法占有之
16 買受人，因出賣人得向次買受人為主張，而使買受人對次買
17 受人應負違約責任，對已取得合法占有權源之買受人及次買
18 受人而言，均屬行使權利上之不適當，對合法交易安全亦產
19 生衝擊，自非合理。(2)再者，出賣人將其所有物出賣並交付
20 後，在買賣關係下，其所有權之權能已受有限制，而不得對
21 買受人行使物上請求權，則縱買受人將其占有移轉與次買受
22 人，因係基於合法占有之權源而來，自不得否定其移轉之合
23 法性。則在出賣人本身之所有權權能已受有限制之情形下，
24 亦不宜再允許其擴張回復而得對次買受人為主張，以確保
25 權利行使之誠信及合法交易之保障，藉以調和在合法債之關
26 係下，特定關係人間之債權得相對物權化之效果，此即學
27 說上所稱「占有連鎖」之法律效果。(3)是於所有權人以無權
28 占有為原因，請求返還所有物之訴，如占有人就其取得占有
29 有正當權源，所有權人自不得訴請返還；又所謂正當權源，
30 係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占
31 有使用之義務而言，此於占有連鎖之情形，即為得對抗所有

01 權人之正當權源。

02 2. 查系爭土地及222之4、221之2、221之7土地等4筆土
03 地原均為被上訴人所有，並共同規劃作為系爭社區公共用地
04 等情，有221之2、221之7土地異動索引表、辦理書狀換
05 發登記申請書、銷售廣告合約書可按（見原審卷第140、14
06 1、144、171頁，本院卷第73、75頁），則建商如向被上
07 訴人購買土地，衡諸常情，自會連同4筆公共用地一併購買
08 。次查，被上訴人確有將221之2、221之7土地出售予惠台公
09 司，並辦畢所有權移轉登記，且移轉系爭社區住戶占有使用
10 等情，為被上訴人所不否認，亦有上開土地異動索引表及90
11 年11月12日以買賣為原因之土地謄本可按（見原審卷第140
12 、141、144頁、本院卷第137、138頁）。而前述被上訴
13 人以買賣為原因，將221之2、221之7土地移轉登記予惠
14 台公司之申請登記資料，於地政機關所留存之買賣契約書，
15 其土地標示欄位上，除該2筆土地外，尚有以打字並列系爭
16 土地及222之4土地，再刪除該2行土地標示之情形，有竹
17 北地政事務所107年11月19日北地所登字第1070007354號函
18 附登記申請資料可按（見本院卷第173頁）。而上開申辦文
19 件記載之內容，業經證人即實際辦理之代書助理田秀芝證述
20 ：當時建商透過住戶介紹伊去處理公契部分，說合約已經做
21 好了，不用做私契，直接公契掛件。要送件時候發現是農牧
22 用地，因為農牧用地當時不能過戶，必須是自然人而且取得
23 農用證明，當時的法令農用證明非常嚴格，必須沒有地上物
24 ，但是現場有看到已經蓋了警衛室、設施，無法請農用證明
25 辦理過戶，建商有給我被上訴人的地址，伊就去找被上訴人
26 ，將2筆土地（系爭土地及222之4土地）刪除、蓋章。不
27 能過戶這件事，建商說他們會去處理，辦畢請款時有將權狀
28 交還給建商。被上訴人有蓋章，並未向伊要求取回權狀，後
29 來去申報時就沒有把這2筆土地價金寫上去，221之2、22
30 1之7上的價金（手寫）就是全部買賣價金總額等語（見本
31 院卷第293至299頁）。而系爭土地為山坡地保育區、農牧

01 用地，依農業發展條例第3條第11款規定，應為耕地，其分
02 割、移轉登記，受有同條例第16條、第33條規定，不得買賣
03 移轉登記予私法人惠台公司，有前述竹北地政事務所函覆說
04 明在卷可按（見本院卷第151、152頁）。又系爭土地上確
05 有警衛室等地上物占用之事實，業如前述，而被上訴人亦不
06 否認系爭土地之權狀為上訴人所持有（見本院卷第128頁）
07 ，前情即與證人田秀芝證述系爭土地上因有地上物占用而無
08 法辦理過戶、並交付權狀之情節相符合，證人田秀芝與兩造
09 並無特殊情誼，是其證述系爭土地原包括在被上訴人出售予
10 建商4筆土地之買賣契約範圍內，並為被上訴人所明知，亦
11 與常情相符，應堪認定。

- 12 3. 復查，系爭土地最後一次以遺失為原因申請補發所有權狀，
13 係被上訴人於85年12月23日，連同222之4、221之2、221
14 之7共同申請補發，有竹北地政事務所106年12月12日北地
15 所登字第1060008012號函附換發登記申請書、107年1月16
16 日北地所登字第1070000332號函附異動索引謄本可按（見原
17 審卷第168至176頁、第191至198頁）。足見被上訴人於
18 將系爭土地連同222之4、221之2、221之7出售予惠台
19 公司（87年）前，尚知應申請權狀補發，對土地權狀應妥為
20 保管一情，尚非毫無此智識能力；倘確如被上訴人所述：其
21 權狀係捆成一疊，不小心連同出售之221之2、221之7誤
22 交予惠台公司云云，豈會長達十餘年均未發現、處理，是其
23 稱系爭土地權狀為誤交、因現場為作雜木林使用而未發現遭
24 占用云云，即無可採。復參酌證人即惠台公司於另案（即臺
25 灣新竹地方法院103年度訴字第311號住戶訴請惠台公司、
26 漢光公司債務不履行損害賠償事件，下稱系爭另案）擔任訴
27 訟代理人之林克宇證述：系爭土地上設置警衛室及鋪設柏油
28 時尚未到惠台公司任職，也不清楚買賣一事，在公司留存資
29 料裡有找到系爭土地所有權狀，後來因為這2筆使用權的問
30 題去拜訪被上訴人，被上訴人表示土地都已經賣掉了等語（
31 見原審卷第181、182頁），堪認被上訴人於惠台公司私下

探詢時，並未否認系爭土地已出售一事。嗣於本件訴訟竟改稱：其向林克宇所述係指該過戶均已過戶、剩下沒有過戶就是沒有賣的云云，實與林克宇找被上訴人就是要解決未過戶之系爭土地一事顯然不符，而無可採。況被上訴人雖抗辯買賣範圍不包括系爭土地云云，惟其亦無法提出與惠台公司間就221之2、221之7土地之買賣契約或價金支付資料，則依前所述，原系爭土地之買賣契約，縱因法令限制，尚未能移轉，惟系爭土地買賣之效力，並不受影響。另221之2、221之7原亦為農牧用地，於取得農用證明、辦理地目變更後，移轉登記私法人惠台公司，有221之2、221之7地目變更登記申請書、移轉登記書可按（見本院卷第153至165頁），足見系爭土地之買賣，於日後取得農用證明後即得移轉，自仍有效。又被上訴人亦未能提出有與惠台公司解除系爭土地買賣契約、或退還價金之證據，是其稱退步言之，縱有買賣，亦屬無效或已解除云云，即無可採。

4. 系爭土地上之系爭地上物，於辦理買賣之土地移轉登記事宜時，已由建設公司即惠台公司設置於系爭土地上，業經證人田秀芝證述於前，足見被上訴人於買賣前即已移轉系爭土地之占有予惠台公司。而依系爭社區住戶與惠台公司簽立之房地預定買賣契約書第7條第2項約定：坐落於新竹縣竹北市○○段大眉小段第221之2、221之7、222、222之4等地號土地上所設置之景觀休閒設施及通路之永久使用權供本社區住戶使用，預定範圍參照附件二全區配置示意圖所示，各項設施之具體尺寸及位置得配合現場實況酌予修正，買方基於本契約之權利得享有上開設施、通路之永久使用權等語，有A12、D9住戶之買賣契約書及示意圖可按（見原審卷第20至57頁、第139頁）。及依漢光公司出具切結書，亦載明：與社區基地相鄰之系爭土地及222之4、221之2、221之7土地，除約定專用及農舍保留預定地外設置景觀休閒設施及通路供社區住戶使用，社區全體住戶及承購戶得享有上開設施、通路之永久使用權等語（見原審卷第58頁），並據

證人即漢光公司董事長劉芷青、總經理劉西庭證述就有將公
設提供住戶使用等語明確（見系爭另案卷二第29頁、第31頁
反面），而惠台公司、漢光公司為系爭社區建案之共同投資
廠商，依買賣契約約定對系爭社區住戶之義務，負共同履行
之責。是上訴人抗辯係基於與惠台公司、漢光公司間，上開
買賣契約及切結書之約定，而受移轉占有系爭土地之系爭地
上物，有權使用系爭土地上之通路及設備等地上物，而此占
有亦係基於惠台公司與被上訴人間之買賣關係而來等語，即
屬可採。則被上訴人既為系爭土地之出賣人，並交付系爭土
地之占有予惠台公司，而不得對惠台公司行使其物上請求權
；而惠台公司再依其與住戶間之買賣關係，而移轉其就系爭
土地之占有予上訴人，揆諸前揭說明，上訴人對被上訴人，
即得以占有連鎖為其對抗被上訴人所有權之正當權源，被上
訴人對上訴人之占有應有容忍之義務，不得指為無權占有，
行使其所有物返還請求權。被上訴人稱上開契約、切結書為
上訴人與惠台公司、漢光公司內部關係，其不受拘束云云，
即無可採。

四、綜上所述，上訴人基於占有連鎖取得系爭土地之占有權源。
從而，被上訴人依民法第767條之規定，請求上訴人應將系
爭土地上如附圖所示圍牆、警衛室、道路、回收場、分隔島
、人行道及花圃一、二（面積依序各24.22、24.87、506.
47、20.32、80.12、36.41、13.89、27.84平方公尺）
等地上物拆除，並將土地騰空交還被上訴人，即為無理由，
應予駁回。原審依被上訴人之聲明判決上訴人敗訴，並為准
、免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，
求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二
項所示。

五、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，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第

78條，判決如主文。

中華民國 108 年 5 月 14 日

民事第十庭

審判長法官 黃嘉烈

法官 邱 琦

法官 陳筱蓉

正本係照原本作成。

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。

中華民國 108 年 5 月 14 日

書記官 陳珮茹

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。