

【裁判字號】100,台上,1442

【裁判日期】1000831

【裁判案由】拆屋還地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一四四二號

上訴人 許世昌

許朝評

共 同

訴訟代理人 林松虎律師

吳淑芬律師

被上訴人 王淑貞

訴訟代理人 許桂挺律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國一〇〇年二月九日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十九年度上字第三八八號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件上訴人主張：坐落彰化縣彰化市〇〇〇段五八九、五九〇、五九〇之一等三筆地號土地（下稱系爭土地或逕稱〇〇地號土地）為伊與他人共有。然五八九地號土地上，竟有他人搭建之違章建物，嗣經彰化縣政府依法函請拆除，然被上訴人僅拆除其中部分建物，尚遺留如原判決附圖（下稱附圖）所示之廁所、圍牆等建物尚未拆除，亦未將拆除後所遺留建築廢棄物移除。被上訴人並無正當權源，竟占用系爭土地如附圖所示搭蓋地上物及堆放雜物，致使伊所有權行使遭受侵害，伊自得本於民法第八百二十一條、第七百六十七條第一項前段所有物返還請求權、求為命被上訴人將如附圖所示之地上物及殘留物拆除，並將系爭土地交還伊及其共有人全體之判決。

被上訴人則以：系爭土地原所有權人黃志成既未將土地交付買受人即上訴人許朝評之父許德義，雖該地所有權現已移轉登記予上訴人，黃志成仍屬有權占有，而黃志成該占有系爭土地權源讓與伊，則伊自亦為有權占有。又黃志成業於民國九十八年七月間以郵局存證信函對上訴人等解除系爭土地之買賣契約，上訴人以無權占有為由，訴請拆屋交地，實無理由等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴部分之判決廢棄，改判駁回其在第一審之訴，無非以：系爭五八九地號土地，原為黃志成所有，嗣出賣予訴外人許德義，再經許朝評及訴外人許朝清因繼承而取得應有部分各二分之一，後於九十二年七月二十五日出賣予上訴人

許世昌及訴外人謝素佩，於八月七日辦竣所有權移轉登記。又系爭五九〇、五九〇之一地號土地，原亦為黃志成所有，嗣出賣予訴外人許德義，再由訴外人余建一因買賣而取得其中應有部分之一半，其餘應有部分二分之一則由許朝評及許朝清於繼承而取得。另系爭五九〇、五九〇之一地號土地上，有廠房建號四七二、門牌彰化縣彰化市〇〇街三百六十號、面積六百五十九平方公尺、構造鋼筋混凝土加強磚造（下稱系爭廠房）。原為訴外人志成公司所有，嗣於九十年五月二十三日因買賣而移轉登記予訴外人張秋莉，再於九十四年四月十九日因買賣而移轉登記予被上訴人。而坐落系爭土地上之磚造鐵架造、磚造柱、水泥板柱、磚造圍牆等地上物係鈺洲公司向志成公司承租系爭廠房期間所搭建之附屬建物，及拆除後之殘留物等情，為兩造所不爭執。查系爭土地之前地主即黃志成，雖出售系爭土地予訴外人許德義，因許德義積欠價金新台幣二百萬元，是系爭土地有關訟爭部分，並未點交予許德義；嗣許德義死亡由許朝評、許朝清繼承，但仍由黃志成占有系爭土地之訟爭部分，被上訴人並繼受黃志成權利，繼續占有系爭土地之訟爭部分，嗣後黃志成於九十八年七月間以郵局存證信函對上訴人等解除系爭土地之買賣契約等情，有系爭土地預定買賣契約書、買賣契約書、存證信函等在卷可按，並經證人黃志成證述屬實。上訴人亦自承五八九地號土地有部分並未點交，而五九〇、五九〇之一地號土地均未點交。足證系爭土地之訟爭部分，黃志成並未點交而繼續占有，被上訴人既繼受黃志成權利，繼續占用該地，自屬有權占有。從而，上訴人本於民法第七百六十七條、第八百二十一條等規定，請求被上訴人拆除或除去系爭土地如附圖所示之地上物云云為無理由等詞，為其判斷之基礎。按不動產之出賣人在不動產所有權移轉登記於買受人後，交付前，因利益尚歸出賣人享有，其占有該不動產，固不能認係無占有之正當權源。惟若出賣人將該不動產之占有移轉於第三人者，除第三人另有合法占有之權源外，則不得以原出賣人之占有權源對抗買受人。經查，系爭座落於五九〇、五九〇之一地號土地廠房之原始起造人為志成公司，其於七十年三月十二日起至七十二年三月十一日止，將系爭廠房出租予鈺洲公司。鈺洲公司又於租賃期間，在五八九地號土地上再搭建鐵架石棉瓦建物，而志成公司於九十年五月間因買賣，將之移轉登記予張秋莉，再於九十四年四月間因買賣移轉登記予被上訴人，為原審所認定事實。則依上開說明，被上訴人之占有系爭土地，苟非有其他正當權源，不得僅因原系爭土地之出賣人黃志成，有占有系爭土地之正當權源，即謂後手之占有人亦有占有之正當權源，原判決遽認被上訴人因繼受黃志成之權利，為有權占有等語，自有可議。上訴論旨，指

摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 八 月 三十一 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 劉 延 村

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

法官 魏 大 曉

法官 阮 富 枝

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 九 月 十三 日

M