

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第125號

原告 南松興業股份有限公司

法定代理人 李明宏

訴訟代理人 黃郁婷律師

朱俊穎律師

被告 黃美麗

訴訟代理人 楊明偉

陳玉萍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於114年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號土地上，如屏東縣潮州地政事務所鑑測日期114年8月22日複丈成果圖（即附圖）所示編號290(1)部分面積31.32平方公尺之地上物予以拆除，並將該部分土地返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1項得假執行，但被告以新台幣（下同）21,924元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告方面：

(一)、原告主張坐落屏東縣○○鄉○○段000地號（下稱系爭土地）為其所有，原告取得系爭土地所有權時，因當時訴外人陳順昌、涂森奇、林來福等人無地建屋，故原告同意以九丈長寬之地，租與建屋，並約定承租人在承租土地後不得私自權利買賣。嗣原告查知，門牌號碼為屏東縣○○鄉○○村○

01 ○路00號之未辦保存登記之建物（下稱系爭建物）及其圍牆
02 （下稱系爭地上物），坐落於系爭土地上，系爭建物為原告
03 之股東之即訴外人曾清志用以祭祀神明及曾家祖先之用，曾
04 清志就系爭建物所在之系爭土地有與原告簽立土地租賃契約
05 書，而系爭建物之納稅義務人為訴外人張富松，嗣張富松將
06 系爭建物出售予被告，然張富松從未與原告訂任何契約，竟
07 還私自權利買賣，復被告就系爭建物並未與原告有任何契約
08 關係，其建物占有使用系爭土地，顯屬無權占用，並妨礙原
09 告所有權之圓滿行使，是原告請求被告拆除系爭建物，並返
10 還土地，難謂所得之利益甚小，而以損害被告為主要目的。
11 又被告近期方買賣受讓系爭建物權利，且僅為債之關係，並
12 不拘束原告，則系爭建物之存在，並非絕對必要及不可替
13 代，將之拆除，被告所受利益損失相對較小，兩相衡量比
14 較，原告提起本件訴訟，應屬正當權利之行使，與誠信原則
15 無違，亦無權利濫用之情，另系爭地上物亦為無權占有使用
16 系爭土地，原告自得請求被告拆除之。

17 (二)、並聲明：①被告應將坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號土
18 地上，如附圖所示編號290(1)部分面積31.32平方公尺之地上
19 物及abcdefg連線之圍牆予以拆除，並將該部分土地返還予
20 原告。②訴訟費用由被告負擔。③願供擔保請准宣告假執
21 行。

22 二、被告抗辯：

23 (一)、不爭執就系爭建物有事實上之處分權，然就系爭地上物並非
24 被告所興建，被告並無任何拆除之權限。再者，原告數十年
25 來，對於系爭建物及其前手之占有、使用，乃至歷次權利之
26 移轉，從未表示任何異議，亦未行使其所謂之「土地收回
27 權」。此種長期之不作為，已足使占有人及其後手（包含被
28 告）產生正當之信賴，即原告已默許此種土地使用狀態之存
29 在與延續，此「信賴利益」依誠信原則應受保護，被告基於
30 此信賴而買受系爭建物，原告即不得再執陳年往事，主張被
31 告無權占有。原告雖主張其與原始承租人有「不得私自權利

01 買賣」之約定，然此為債權契約之約定，依契約相對性，本
02 不得對抗善意第三人即被告。況原告對此亦未舉證，其主張
03 顯無可採。又被告係承受訴外人黃富松的權利，而黃富松係
04 向原告租地建物，故認為被告與原告間仍有未定期之「租地
05 建物」關係，被告得使用系爭土地至系爭建物達不堪使用之
06 狀態，系爭建物現仍得使用，原告自不得請求拆除。

07 (二)、再者，原告若勝訴，其所得利益僅係收回面積66.116平方公
08 尺、價值約4萬餘元之土地；然被告所將承受之損害，則包
09 括其購屋所支付之鉅額價金、建物本身之財產價值、高昂之
10 拆除費用，以及頓失安身立命之所等，兩者顯不相當。原告
11 行使權利所得之利益與被告所受之損害，顯不成比例。原告
12 執意起訴，顯非為增進土地實質利用，而係以損害被告為主
13 要目的，其權利之行使，已構成權利濫用。

14 (三)、又原告不僅早已知悉系爭建物由訴外人張富松占有，且完全
15 具備管理土地並使占用合法化之能力，卻選擇對系爭建物長
16 期默許、不予處理，待張富松將建物出售予善意之被告後，
17 始提起本件訴訟。此種消極不作為與積極選擇性執法之矛盾
18 行為，已足以令被告及其前手產生「占有使用為合法、權利
19 移轉為可行」之正當信賴。尤應強調者，被告於向張富松購
20 買系爭建物時，係一善意第三人，對於該建物占用原告土地
21 之情事全然不知。被告係信賴系爭建物數十年來均安然存
22 在、可供交易之客觀事實，此一權利外觀乃原告長期怠於行
23 使其權利所造成。原告放任此一易使人誤信之狀態存在，卻
24 在善意之被告投入資金買受後，始出面主張權利，其行為顯
25 係選擇性地對善意不知情之第三人造成突襲，嚴重違背誠信
26 原則，被告基於此信賴而投入畢生積蓄購買系爭建物，原告
27 竟於此時始行主張權利，顯係背棄其先前行為所建立之信賴
28 關係，嚴重違反誠信原則，其所有物返還請求權亦已因權利
29 失效而不得行使。

30 (四)、系爭建物乃存在數十年之既有房屋，其越界建築斷非出於被
31 告或其前手之故意，原告起訴狀已清楚陳述系爭建物所在聚

01 落之歷史超過半世紀，此一事實背景，已足夠排除原建築人
02 是「近期、蓄意」越界建築的可能性。再者，原告若勝訴，
03 所得之利益，與被告所受之損失，利益顯不相當，若准許拆
04 除將造成無謂之社會經濟資源浪費，故認本件有民法第796
05 條之1的適用，應駁回原告拆屋之請求。

06 (五)、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告
07 負擔。

08 三、法院之判斷：

09 (一)、系爭建物及系爭地上物均有占用系爭土地，然非均為被告所
10 有：

11 (1)、原告主張系爭土地為其所有，被告所有之系爭建物及系爭地
12 上物坐落系爭土地上，占用情形如附圖編號290(1)面積31.32
13 平方公尺及編號abcdefg連線等事實，業據原告提出系爭土
14 地的土地登記第一類謄本為證（見本院卷第49頁），並有本
15 院依職權調閱之系爭建物房屋稅籍紀錄表在卷可稽（見本院
16 卷147頁），且經本院會同當事人及屏東縣潮州地政人員履
17 勘現場屬實，有勘驗筆錄、現場照片附卷可稽（見本院卷第
18 217至221頁），復有屏東縣潮州地政事務所114年8月22日屏
19 潮地二字第1140002881號函文檢附之附圖可稽（見本院卷第
20 273至275頁），被告就系爭建物為其所有亦不爭執，就此部
21 分之事實，堪信為真實。

22 (2)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
24 訴訟法第277條定有明文。次按未辦保存登記建築物之拆
25 除，為一種事實上之處分行為，須有所有權或事實上處分權
26 之人，始得為之。又該等建築物雖可由繼承人因繼承而取得
27 所有權，不以經登記為必要，或得由所有人將其事實上處分
28 權讓與他人，然於拆屋訴訟中，倘被訴負有拆屋義務之被告
29 並無完全之所有權或事實上處分權，原告即難受有利之判
30 決。最高法院102年度台上字第1511號判決意旨參照。就系
31 爭地上物部分，被告否認為其所興建云云，經查，系爭建物

01 係被告向訴外人張富松處買受而取得事實上處分權，此有契
02 約繳款書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、不動產買賣
03 契約書在卷可稽（見本院卷第181至194頁），觀諸買賣契約
04 之內容，僅有系爭建物，並未包含系爭地上物，而依原告所
05 自陳，系爭建物所在之土地前係訴外人曾清志與原告簽訂土
06 地租賃契約書後，由曾清志所興建，嗣由張富松取得事實上
07 處分權，再讓與被告，足認系爭建物與系爭地上物均為曾清
08 志所興建，後嗣後被告買受的標的僅有系爭建物，應認僅有
09 系爭建物的事實上處分權移轉予被告，就系爭地上物部分，
10 並未移轉，原告就系爭地上物為被告所興建一節，未能提出
11 任何證據證明之，礙難為有利於其之認定，是依上開說明，
12 被告既未取得系爭地上物的事實上處分權，自無權拆除，原
13 告此部分之請求，難謂有據，應予駁回。

14 (二)、被告所有系爭建物占有系爭土地並無合法權源，屬無權占
15 用：

16 (1)、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
17 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權
19 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
20 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
21 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
22 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第
23 1120號判決意旨參照）。

24 (2)、被告所有系爭建物占用原告所有之系爭土地，占用情形如附
25 圖編號290(1)所示，業經本院認定如上，則被告自應就占有
26 系爭土地有合法權源之事實盡舉證責任。被告雖以原告長久
27 未行使所有權，致被告誤認系爭建物就系爭土地有合法占有
28 權源云云，然所有權人未行使所有權排除他人的占有，非係
29 無權占有人得持為占有使用之由，買受建物，當即應對建物
30 對所在的土地是否有合法權源，善盡查證之責，其單以外觀
31 即認定建物對於所在的土地，有合法權源，礙難謂已盡查證

01 之責。況所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他
02 情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則
03 除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得
04 謂為默示之意思表示；又對無權占有人之使用未加異議，僅
05 單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意
06 繼續使用（最高法院29年度上字第762號、83年度台上字第2
07 37號判決參照）。是依上開實務見解所示，單純之沉默，則
08 除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得
09 謂為默示之意思表示；又對無權占有人之使用未加異議，僅
10 單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意
11 繼續使用，自不得持此謂被告有占有之合法權源。

12 (3)、被告另抗辯其係租地建物云云，然此為原告所否認，經查，
13 依被告所述，其係主張訴外人張富松向原告租地建物，並有
14 繳納租金云云，經查，依原告所提出的土地租賃契約書，承
15 租人為曾清志，並非張富松，此有土地租賃契約書在卷可稽
16 （見本院卷第71頁），其就此雖請求傳喚張富松到庭為證
17 人，然經本院傳喚，張富松並未到庭，況依原告所提的上開
18 資料顯示張富松與原告間並無任何債權關係，則張富松是否
19 係出售有瑕疵的權利予被告，要非無疑，惟此為被告與張富
20 松間的債務糾紛，自不得對抗原告，是認被告所稱其承受張
21 富松與原告間的土地租賃關係，難謂有據，被告未能提出任
22 何證據證明其就系爭土地有租賃權存在，自難謂有合法之權
23 源。

24 (三)、原告行使權利，並無權利濫用或違反誠信原則之情：

25 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
26 的，民法第148條第1項定有明文。惟當事人行使權利，不免
27 使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條
28 所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參
29 照）。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
30 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
31 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己

01 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
02 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所
03 必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例意旨參
04 照）。原告本於系爭土地所有權人地位，為維護其土地所有
05 權之完整性，請求被告將占用系爭土地之建物拆除並返還土
06 地，係屬所有權權能之正當行使，難謂有何權利濫用之情。
07 再者，原告本件訴訟所受的利益，被告認為面積甚小，對於
08 土地整體利用價值提升有限云云，然土地的價值，有時係
09 基於情感或係整體運用的考量而予以評定，非單以面積而論
10 斷，至於被告認為其所受損害包含購入系爭建物支出的費
11 用、若拆除所需的費用及拆除後喪失居住空間致財產規劃被
12 打亂、精神上之痛苦云云，然此均係因被告於購買系爭建物
13 時，未善盡查證所致，其雖主張其為善意第三人，不知系爭
14 建物有占用系爭土地，惟買賣不動產時，對於建物或土地
15 的面積、位置、出賣人是否有權出售等等，買賣的重要之點，
16 本即應為確認與查證，被告竟未為之，其顯有疏失，自不得
17 將其自身的疏失，由土地所有權人之原告承受之，是以，原
18 告基於所有權之圓滿行使，而提起本件訴訟，難謂有何誠信
19 原則的違反。至於被告另認原告有權利失效之情，然原告提
20 起本件訴訟，並無誠信原則的違反，業如上述，況所有權的
21 行使，並無時效的限制，被告認原告有權利失效之情，容有
22 誤會。

23 (四)、被告無民法第796條之1的適用：

24 按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
25 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
26 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
27 民法第796條之1第1項定有明文。揆其立法意旨，在於：對
28 符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界
29 之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃
30 賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利
31 益，免為全部或一部之移去或變更。然此乃基於相鄰關係而

01 受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之
02 相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越
03 界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有
04 人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越
05 界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當
06 權源（最高法院107年度台上字第1801號判決意旨參照）。

07 經查：被告並非系爭土地的鄰地所有權人，自無所謂鄰地所
08 有人越界建築之情，與上開法文，顯不相同，況被告未舉證
09 證明拆除占用系爭土地的系爭建物時，對社會經濟利益有何
10 影響，且系爭建物為供被告使用之未辦保存登記老舊建築，
11 要與公共利益無涉。又系爭建物係於68年所興建，此有屏東
12 縣房屋稅籍紀錄表在卷可稽（見本院卷第147頁），自興建
13 完成起迄今已約40餘年，並未在建築管理之情況下所建，被
14 告復無提出其他事證足資證明拆除系爭建物對被告之利益造
15 成重大損害。據上所述，本件依現有事證尚難認具有原告取
16 得利益極少、被告所受損害甚大之情形，而有民法第796條
17 之1規定之適用，被告辯稱系爭建物存有民法第796條之1規
18 定之不得拆除事由云云，尚屬無據。

19 (五)、綜上，本件原告本於所有人權源，請求被告拆除如附圖所示
20 編號290(1)面積31.32平方公尺之建物，並將土地返還原告，
21 為有理由，應予准許，其餘請求，為無理由，應予駁回。

22 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
23 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
24 敘明。

25 五、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，
26 依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
27 行。

28 六、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

30 潮州簡易庭 法官 吳思怡

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
06 書記官 李家維