

# 臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度旗簡字第190號

原告 許春和  
被告 謝正哲  
訴訟代理人 陳建宏律師  
被告 謝錦輝

上當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事 實 及 理 由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段00000地號土地（下稱252-1地號土地）為伊所有。被告無占有使用252-1地號土地之權源，被告謝錦輝所有之建物卻占用如附圖編號57-1(A)所示部分（下稱A地，面積5.44平方公尺），被告謝正哲所有之建物則占用如附圖編號57-1(B)所示部分（下稱B地，面積111.06平方公尺），伊自得請求被告拆除建物後，將土地返還與伊。爰依民法第767條第1項之規定，提起本訴。並聲明：(一)被告謝錦輝、謝正哲應分別將A、B地上之建物拆除後，將土地返還與原告。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱原252地號土地）前為訴外人即原告之岳父薛昭順所有，被告謝正哲於民國68年9月1日與薛昭順就A、B地訂有土地買賣契約（下稱系爭土地買賣契約），連同與原252地號土地相鄰之同段259地號土地（重測前為高雄市○○區○○0000地號土地，下稱259地號土地）一起購買，約定買賣價金為新台幣（下同）6萬元，謝正哲均已付清，然當時因受農業發展條例之法令限制，無從為土地所有權之分割及移轉登記，故A、B地始未辦理所有權移轉登記，然薛昭順已同意謝正哲使用A、B地建築

01 房屋。

02 (二)依系爭土地買賣契約內容觀之，薛昭順於贈與原252地號土  
03 地並移轉所有權與原告前，已因買賣關係而出售系爭土地並  
04 交付占有予謝正哲，而原告受贈土地時亦知悉被告之建物占  
05 用原252地號土地之事實。薛昭順既未於贈與時交付占有予  
06 原告，原告亦無可對謝正哲行使民法767條第1項所有物返還  
07 請求權之法律上地位，亦即原告為空有所有權名義而無實際  
08 支配權之權能欠缺所有權人。依誠信原則及「後手不可能取  
09 得比前手更大權能」之讓與法理，自不能因薛昭順將系爭土  
10 地所有權轉手，使原告憑空回復得行使上開權能之法律上地  
11 位，又被告謝錦輝所有之建物係由謝正哲贈與且持續占用A  
12 地，構成占有之連鎖，故原告不得依民法第767條第1項請求  
13 被告拆屋還地。退步言之，原告於受讓取得系爭土地時並非  
14 善意第三人，基於「債權物權化」法理，系爭土地買賣契約  
15 對於原告應繼續存在，原告不得主張拆屋還地。再原252地  
16 號土地經謝正哲興建房屋使用長達40餘年，而原告為薛昭順  
17 之女婿，應知悉薛昭順曾出賣原252地號土地並交付占有予  
18 謝正哲，堪認原告主觀上應係以損害他人為主要目的，且違  
19 反公共利益及誠信原則，尚難遽認原告所為係本諸所有權權  
20 能之正當行使，應屬權利濫用等語，資為抗辯。

21 (三)並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保免為假執  
22 行。

### 23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)原252地號土地（面積444.04平方公尺，重測前為高雄市○  
25 ○區○○段0000地號土地）原為訴外人即原告之岳父薛昭順  
26 所有，於108年2月23日以贈與為原因移轉登記至原告名下，  
27 再於113年11月13日分割出252-1地號土地（面積138.03平方  
28 公尺）。

29 (二)259地號土地（面積90.04平方公尺）重測前為高雄市○○區  
30 ○○段0000地號，與原252地號土地相鄰，由被告謝正哲於6  
31 8年間8月間向薛昭順購得，並於68年9月22日辦畢所有權移

01 轉登記。

02 (三)門牌號碼高雄市○○區○○0000號房屋（下稱系爭建物）原  
03 為謝正哲出資興建所有，占用A、B地及259地號土地。後謝  
04 正哲於113年1月初，將系爭建物占用259地號土地及A地部分  
05 之建物（下稱A建物）贈與其子即被告謝錦輝，並於113年1  
06 月18移轉登記完畢；其餘占用B地部分之建物（下稱B建物）  
07 則仍由謝正哲所有。A、B建物相連，但有獨立之出入口。

08 四、就兩造爭執事項之判斷：

09 (一)經查，原告並不爭執系爭土地買賣契約書之真正，業據原告  
10 自陳明確（見本院卷第168頁），且依被告謝正哲所提出之  
11 系爭土地買賣契約書之買賣土地位置標示（見本院卷第49  
12 頁），與本院會同地政人員至現場繪測系爭建物占用位置之  
13 複丈成果圖（見本院卷第87頁）相互對照之結果，A、B地應  
14 為系爭土地買賣契約之標的無訛，是原告之前手薛昭順有將  
15 A、B地及相鄰之259地號土地一併出售予謝正哲用以建築房  
16 屋使用，謝正哲並已付清買賣價金，然因原252地號土地之  
17 地目為旱地，訂約時受農業發展條例之限制未能分割登記，  
18 而未及時辦理A、B地之所有權移轉登記一節，應堪認定。

19 (二)薛昭順於108年2月23日始以贈與為原因，將原252地號土地  
20 之所有權移轉登記至原告名下等情，有原252地號土地之第  
21 一類登記謄本在卷可按（見本院卷9頁），並為兩造所不爭  
22 執。又依系爭建物之登記資料及建物所有權狀所示，建築完  
23 成日期為67年10月13日（見本院卷第181、281頁），再依系  
24 爭房屋之稅籍證明書所載，係自88年7月起課房屋稅（見本  
25 院卷第183頁），佐以系爭土地買賣契約書記載，謝正哲係  
26 因建築房屋需要洽商薛昭順購買A、B地，足認系爭房屋於原  
27 告取得所有權之前，即已依系爭土地買賣契約為依據占有使  
28 用A、B地。

29 (三)原告固主張薛昭順與謝正哲間之系爭土地買賣契約為債權契  
30 約，對其不生效力等語。惟按以不動產為標的之債權行為，  
31 除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對

01 人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方  
02 法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、  
03 變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法  
04 律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘  
05 以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼  
06 續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三  
07 人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人  
08 知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之  
09 效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存  
10 在，此乃基於債權物權化法理所衍生之結果（最高法院97年  
11 度台上字第1729 號裁判意旨可資參照）。查薛昭順為原告  
12 之岳父，將原252地號土地無償贈與原告，顯見關係親密，  
13 且謝正哲所有之系爭房屋業已占有使用A、B地數十年，薛昭  
14 順均未曾向謝正哲要求返還，衡情原告應知悉薛昭順與謝正  
15 哲間就A、B地訂有同意謝正哲使用之債權契約存在，是以對  
16 原告而言，謝正哲於原252地號土地部分興建系爭房屋，長  
17 期占有使用該土地特定部分即A、B地之事實，已具備相當於  
18 地政機關登記之公示效果，則薛昭順與謝正哲間之土地買賣  
19 契約固屬債權契約關係，然因符合債權物權化之法理，該買  
20 賣契約書之內容對於受贈之原告亦應發生效力，是原告仍須  
21 承受原地主即薛昭順所負使被告謝正哲有權使用A、B地之義  
22 務，又謝正哲將B建物贈與其子被告謝錦輝，其占有亦未中  
23 斷，構成占有之連鎖，是被告占用A、B地對原告乃屬有權占  
24 用。準此，原告主張謝正哲與薛昭順間之系爭債權買賣契  
25 約，因債之相對性，其效力不及於原告，且原告之所有權登  
26 記有絕對效力，被告等不得對抗原告等語，尚難為有利於原  
27 告之認定。

28 五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項之規定，請求被告謝  
29 錦輝、謝正哲應分別將A、B地上之建物拆除後，經土地返還  
30 與原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執  
31 行之聲請亦失所依據，應一併駁回。

01 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦  
02 方法，例如被告聲請通知證人童清珠作證等，核與判決結果  
03 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

06 旗山簡易庭 法 官 盧怡秀

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

13 書 記 官 陳秋燕