臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第41號

上　訴　人　潛鋁規劃行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀宇牧

訴訟代理人　吳麗珠律師

被上訴人　　盧信雄

　　黃榮聰

　　陳鸞嬌

共　　同

訴訟代理人　凌進源律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，上訴人對於民國111年11月24日本院岡山簡易庭111年度岡簡字第26號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人盧信雄應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號399(3)之地上物（面積3.5平方公尺）拆除，並將占用土地返還予上訴人。

被上訴人黃榮聰應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號399(2)之地上物（面積20.63平方公尺）拆除，並將占用土地返還予上訴人。

被上訴人陳鑾嬌應將坐落高雄市○○區○○段000地號上如附圖所示編號399(1)之地上物（面積16.85 平方公尺）拆除，並將占用土地返還予上訴人。

第一、二審之訴訟費用由被上訴人負擔。

上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按民事訴訟上所謂一事不再理之原則，係指同一事件已有確定之終局判決者而言。所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為

同一事件，自不受確定判決之拘束。債權人代位債務人對第三債務人提起之訴訟，與該債務人自己對第三債務人提起之訴訟，並非同一之訴。查訴外人同泰資產管理有限公司(下稱同泰公司)前雖曾代位訴外人吳文忠起訴拆除本件地上物，經本院108年岡簡381號判決（下稱系爭前案）駁回後，同泰公司撤回起訴，然系爭前案當事人與本案當事人不同，自非同一之訴，核先敘明。

二、上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為上訴人所有，被上訴人所有如附表所示建物，均未經上訴人同意，無權占用系爭土地並於其上搭建車庫（門牌號碼及占用部分，均如附表所示，下分稱系爭8、10、12號建物，合稱系爭建物，占用部分合稱系爭車庫），爰依民法第767條第1項規定，請求被上訴人分別拆除系爭車庫並將占用土地返還予上訴人。並於原審聲明：㈠被上訴人盧信雄應將坐落系爭土地上如高雄市政府地政局岡山地政事務所民國111年3月24日岡土法字第137號成果圖（下稱附圖）編號399⑶所示之車庫（面積3.5平方公尺）拆除，並將占用土地返還上訴人。㈡被上訴人黃榮聰應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑵所示之車庫（面積20.63平方公尺）拆除，並將占用土地返還上訴人。㈢被上訴人陳鸞嬌應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑴所示之車庫（面積16.85平方公尺）拆除，並將占用土地返還上訴人。㈣願供擔保，請宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭建物均屬同一社區及同一建商所興建，且經系爭土地前所有權人吳文忠同意將系爭土地供道路使用，附圖編號399⑴⑵⑶則同意供汽車迴車道使用，系爭建物均為同批建照之建物，從取得後均無擴建或增建之情事，故建商興建系爭車庫時已取得系爭土地當時所有權人也是起造人吳文忠同意，被上訴人使用系爭土地非無權占有。又系爭8號建物係向吳文忠所購買，被上訴人盧信雄應有民法第425條之1第1項規定情形，於系爭8號建物得使用期限內，對

系爭土地有權占有。另系爭10、12號建物之增建物為建商所蓋建，雖無民法第425條之1第1項規定適用，惟興建時應已徵得吳文忠之同意，且吳文忠亦未曾就增建物之占有權源爭執，且系爭土地面積不大，上訴人如取回也難以利用，應類推適用民法第425條之1第1項規定，推定系爭建物之受讓人與系爭土地所有權人間於房屋得使用期限內有使用借貸關係，故被上訴人所有系爭建物占用系爭土地並非無權占有等語置辯。並於原審聲明：㈠上訴人之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，免為假執行。

四、原審審理結果，認上訴人之訴無理由，為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，除援引原審之主張及陳述外，另補陳：系爭土地為建地，土地分區為住宅區，面積為190.1平方公尺，可作興建房屋使用，且依高雄市政府工務局原核准圖說，建物前方並無車庫之設計，系爭車庫即屬增建，未經合法申請之違建，並不值得保護，原審判決認為系爭土地難再為一般使用所得利益極少，系爭車庫拆除損失甚大，應有違誤。且系爭前案認定系爭土地前手知悉且同意被上訴人使用作為車庫，顯與高雄市政府工務局之函覆意旨不符，不足採為被上訴人有利之依據。又系爭車庫既屬違建，未取得系爭土地原土地所有權人同意使用，上訴人當無繼受前手負擔可言等語，並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人盧信雄應將坐落系爭土地上如附圖所示399⑶之車庫（面積3.5平方公尺）拆除，並將占用土地返還予上訴人。㈢被上訴人黃榮聰應將坐落系爭土地上如附圖所示399⑵之車庫（面積20.63平方公尺）拆除，並將占用土地返還予上訴人。㈣被上訴人陳鑾嬌應將坐落系爭土地上如附圖所示399⑴之車庫（面積16.85平方公尺）拆除，並將占用土地返還予上訴人。㈤願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人除援引原審之陳述及書狀，另補陳：上訴人承買系爭土地前，即知系爭土地供作社區道路使用，依現場狀況所示，顯然已難再為一般使用，所得利益極少，而被上訴人損失甚大，非不得

視為以損害他人為主要目的。而系爭土地與系爭建物坐落基地相鄰，建物前方設計當作車庫使用，為出入必經範圍，若拆除之，所受損失甚大，故由系爭土地現況，為上訴人購買系爭土地前所明知，應非善意而受讓系爭土地，自應繼受前手就買賣標的物之負擔，並於本院答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項

㈠系爭土地原係訴外人吳文忠所有，嗣為上訴人繼受取得所有權。

㈡系爭建物分別為被上訴人盧信雄、黃榮聰、陳鸞嬌所有，上開建物分別占用系爭土地如附圖編號399(3)、399(2)、399(1)位置，作為各該建物之車庫使用。

㈢系爭建物於原核准圖說並無車庫設置。

六、本院之判斷

㈠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，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條前段所明定。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（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。所謂正當權源，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有使用之義務而言。

㈡經查，被上訴人固辯稱系爭建物均屬同一社區及同一建商所興建，且經系爭土地前所有權人吳文忠同意將系爭土地供道路使用，附圖編號399(1)(2)(3)位置土地則同意供汽車迴車道使用，故建商興建系爭車庫時已取得系爭土地當時所有權人也是起造人吳文忠同意，被上訴人使用系爭土地非無權占有等語。惟系爭建物於原核准圖說並無車庫設置乙節，為兩造所不爭執，且被上訴人就有經起造人吳文忠同意興建系爭車

庫於系爭土地上一節，並未提出任何事證以實其說，自難認被上訴人所辯為真。況按債之契約，除法律有特別規定外，僅於當事人間有其效力，土地買受者並不當然繼受其前手與土地使用者間之法律關係，原則上土地使用者不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利（最高法院98年度台上字第1424號判決意旨參照），故縱認系爭土地原所有權人吳文忠有同意使用系爭土地興建系爭車庫之情，亦不當然拘束事後取得系爭土地之受讓人即上訴人，況被上訴人迄今並未舉證證明確實獲得吳文忠同意使用系爭土地，被上訴人以此主張有權占有系爭土地，要屬無據。

㈢次查，被上訴人另辯稱系爭8號建物係盧信雄向吳文忠所購買，被上訴人盧信雄有民法第425條之1第1項規定情形，另系爭10、12號建物之增建物為建商所蓋建，應類推適用民法第425條之1第1項規定等語。惟查，系爭8、10、12號建物之起造人分別為被上訴人盧信雄、黃榮聰、訴外人林清玉，且於77年12月3日辦理第一次登記，所有權人即為被上訴人盧信雄、黃榮聰一節，有使用執照起造人名冊、建物登記公務用謄本可參（系爭前案卷第114頁、第126頁、原審卷第133頁至第141頁），故系爭建物之起造人及原始所有權人並非吳文忠，而系爭建物興建完成時，系爭土地之原始所有權人為吳文忠，則系爭建物之所有權人與系爭土地之原始所有權人並非同一人，與系爭建物附連之系爭車庫與系爭土地自從無同屬一人所有之情形，與民法第425 條之1要件不合，自無該條之適用或類推適用，被上訴人辯稱基於民法第425條之1與上訴人存在推定租賃關係，亦屬無據。綜上，被上訴人就其占有使用系爭土地具合法權源乙節，除上開抗辯外，並未提出其他相關事證供本院審酌，自屬無權占用系爭土地。

㈣末按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，不得以損

害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院45年台上字第105號判決意旨參照）。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應以權利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行使所受之損失比較衡量以定之。另所有權人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益處分其所有物，並排除他人之干涉，此為民法第765條所明定，準此，所有權人之權利是否行使、何時、如何行使，原則上任由所有權人自行決之。查被上訴人固抗辯上訴人承買系爭土地前，即知系爭土地供作社區道路使用，依現場狀況所示，顯已難再為一般使用，所得利益極少，而系爭土地與系爭建物坐落基地相鄰，建物前方設計當作車庫使用，為出入必經範圍，若拆除之，被上訴人所受損失甚大，非不得視為以損害他人為主要目的等語。惟查，系爭車庫占用系爭土地之面積合計多達40.98平方公尺，範圍非小，自影響被上訴人就系爭土地利用之完整性，及做其他規規劃使用後之土地價值及增值性等，故上訴人行使所有物返請求權所可取得利益並非甚微。且上訴人收回被占用土地，究應如何利用，尚非無權占用人所得置喙，上訴人訴請拆除越界部分之地上物並返還土地，乃本於所有權而為之正當權利行使，被上訴人本不應有得永久占用系爭土地以使用系爭建物之合理期待，故上訴人請求拆屋還地縱因此影響被上訴人現實使用之利益，亦為當然之結果，亦非有損害被上訴人主要目的之故意，尚不得認對於無權占有之被上訴人而言，有何權利濫用或違反誠信原則之處，被上訴人前揭抗辯，自無足採。

㈤綜上，被上訴人所有之系爭車庫無權占用系爭土地，則上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被上訴人拆除系爭車庫，並將該部分土地返還上訴人，即屬有據，應予准許。

七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請

求被上訴人分別將如附圖所示編號399(3)、399(2)、399(1)地上物拆除，並將占用土地返還予上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，非無理由，爰予廢棄改判如主文第2項至第4項所示。

八、本件兩造之上訴利益經核均未逾150萬元，不得上訴第三審，本件經本院第二審合議庭判決，即告確定，則上訴人聲請假執行宣告部分，核無必要，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　29　　日

民事第二庭　審判長法　官　謝文嵐

法　官　許家菱

法　官　翁熒雪

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　方柔尹

附表

編號	被上訴人	被上訴人所有建物門牌號碼	建號（梓信段）	占用系爭土地位置及面積
1	盧信雄	高雄市○○區○○路000巷0弄0號	34建號	附圖編號399(3)、3.5平方公尺
2	黃榮聰	高雄市○○區○○路000巷0弄00號	27建號	附圖編號399(2)、20.63平方公尺
3	陳鸞嬌	高雄市○○區○○路000巷0弄00號	26建號	附圖編號399(1)、16.85平方公尺