

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第145號

原 告 林麗卿
訴訟代理人 王佑銘律師
 王國論律師
被 告 黃順興

0000000000000000
訴訟代理人 黃英樺
 張志明律師
複 代理人 張宇蟬律師
受 告知人 盧彥伶

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地上如附圖編號A部分（面積16.48平方公尺）所示之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖編號B部分（面積111.87平方公尺）所示之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項前段、第256條分別定有明文。原告經本院囑託高雄市鳳山地政事務所測量及繪製坐落高雄市○○區○○段00000○000地號土地（下分別稱系爭749-1地號土地、系爭750地號土地，合稱系爭土地）之附圖（即高雄市鳳山地政事務所113年4月23日鳳法土字第124號土地複丈成果圖，見本院卷第83頁）後，即依附圖標示

面積及位置變更聲明為：「(一)被告應將系爭749-1地號土地如附圖所示編號A部分（面積16.48平方公尺）之地上物移除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告應將系爭750地號土地如附圖所示編號B部分（面積111.87平方公尺）之地上物移除，並將該部分土地騰空返還予原告。」（見本院卷第355頁、第369至370頁），核屬不變更訴訟標的而為聲明之更正，揆諸上揭規定，應予准許。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1、4項定有明文。原告起訴被告應將坐落系爭土地上門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷00○○號未辦保存登記建物（下稱系爭建物，即附圖所示A、B部分地上物）拆除後返還該部分土地予原告及全體共有人，嗣被告於訴訟繫屬中將系爭建物贈與予盧彥伶，有所有權移轉契約書、財政部國稅局贈與免稅證明書及高雄市稅捐稽徵處113年契稅繳款書附卷可參（見本卷院第347至351頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第453至454頁），並經本院將訴訟繫屬之事實告知盧彥伶（見本院卷第418至419頁），惟盧彥伶並未聲明承當訴訟，是被告仍為本件訴訟標的法律關係之當事人，其就系爭建物之事實上處分權雖讓與盧彥伶，於本件訴訟無影響，本院仍應以被告黃順興為本件訴訟之當事人為審理，且本件既判力之效力，及於受讓之盧彥伶，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭749-1、750地號土地原均為原告之父親林昭候所有，嗣系爭749-1地號土地，經本院以111年度重訴第123號判決為原告與其他共有人即訴外人林秋相、林麗香、林麗華、林志鴻、林志強、林淑芬、王富平、王勝正所分別共有，系爭750地號土地則經林昭候之遺囑分歸原告單獨所

01 有。系爭建物原為數十年前由原告之弟媳即訴外人林國清之
02 配偶林余美惠出資興建，並將營業稅籍登記在其名下，於林
03 余美惠過世後，由訴外人林國清繼承後將系爭建物之稅籍登
04 記於其名下，嗣林國清因積欠債務，系爭建物遭債權人聲請
05 強制執行，經本院以108年度司執字第51617號強制執行事件
06 （下稱系爭執行事件）受理在案，又系爭建物之拍賣公告業
07 已載明「本件僅就建物拍賣，建物坐落之土地不在拍賣範
08 圍，建物如無合法占用權源將來有被訴請拆除之虞，請投標
09 人注意」等語，而被告未查明系爭建物是否具備合法占用權
10 源，即輕率以低於市價之價格投標，並於民國112年7月11日
11 拍定取得系爭建物，其風險理應自行承擔，難認有何占用系
12 爭土地之信賴保護利益，是兩造間從未約定租賃或成立使用
13 借貸法律關係，被告並無任何占有使用系爭土地之合法權
14 源，詎其竟以系爭建物無權占用系爭土地如附圖所示A、B部
15 分，原告本於所有權人之地位，訴請被告拆屋還地，尚難認
16 有權利濫用、違反誠信原則之可言，爰依民法第767條前
17 段、第821條規定，求為判決並聲明如主文所示。

18 二、被告則以：被告經系爭執行事件拍定取得系爭建物之事實上
19 處分權之過程及點交系爭建物時，均未見原告表示異議。又
20 系爭土地自45年9月24日起即登記為林昭候所有，而系爭建
21 物為林昭候之子林國清所興建，並自82年11月起課稅籍登
22 記，嗣後作為經營照相館之用，迄至被告拍定取得系爭建物
23 時，屋齡已逾30年，可見林國清應係徵得林昭候之同意或默
24 示同意始興建系爭建物，應可認林昭候就系爭建物得使用期
25 限內可合法使用系爭土地，而具有未定期限之使用借貸契約
26 存在，則原告既為林昭候之女及林國清之姐，且自林昭候繼
27 承取得系爭土地，應可知悉系爭建物與系爭土地有使用借貸
28 法律關係存在，原告自應繼受上開使用借貸契約法律關係。
29 另原告僅為系爭749-1地號土地之共有人，系爭749-1地號土
30 地之使用借貸契約係存在於該土地之全體共有人與林國清
31 間，如有意終止該使用借貸契約，自應由其全體或向其全體

01 為之，始為適法。惟原告迄今未舉證證明系爭749-1地號土
02 地之全體共有人已向林國清為終止使用借貸契約之意思表
03 示，亦未證明林國清已將系爭749-1地號土地返還予全體共
04 有人，自難認有何原告主張使用借貸已合法終止之情。從
05 而，系爭建物為有權占有系爭土地。此外，原告之住所與系
06 爭建物相距不遠，且與林昭候、林國清分別為之父女、姊弟
07 等近親關係，對於林昭候同意系爭建物占用系爭土地等情，
08 應知之甚詳，仍故意未參與系爭執行程序應買系爭建物，僅
09 針對其上同段605建號建物即門牌號碼「高雄市○○區○○
10 路○○巷00號」未保存登記建物行使優先承買權，任由法院
11 拍賣系爭建物後提起本訴，顯有違反誠信原則。再者，系爭
12 建物為一層鋼鐵造建物，經系爭執行程序囑託鑑價後現況價
13 值達百萬元，被告並以新臺幣（下同）100萬1,000元拍定取
14 得事實上處分權，依財政部發佈之固定資產耐用係數表，鋼
15 筋（骨）混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構之房屋建
16 築，耐用年數為50年，現仍於使用年限內，尚未達不堪使用
17 之程度，而有相當之經濟價值，應認有繼續存在之必要，且
18 系爭建物之占用面積僅系爭土地面積之1/10，依申報地價所
19 占用之價值僅為284,988元，經權衡系爭建物拆除所受之損
20 失顯然高於原告不能完整使用收益系爭土地之損害，並將導
21 致被告之事實上處分權受有難以回復之損害，顯難達保護財
22 產權之立法意旨，難認公平。綜上，原告請求被告拆除系爭
23 建物並返還占有之系爭土地，顯屬權利濫用，於法自屬無據
24 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、經本院協同兩造整理不爭執之事項：

26 (一)系爭749-1、750地號土地均為原告之父親林昭候所有，嗣系
27 爭749-1地號土地，經本院以111年度重訴第123號判決為原
28 告與其他共有人即訴外人林秋相、林麗香、林麗華、林志
29 鴻、林志強、林淑芬、王富平、王勝正所分別共有，系爭75
30 0地號土地經林昭候之遺囑分歸原告單獨所有。

31 (二)系爭建物為未保存登記建物，占用系爭749-1、750地號土地

01 之範圍如附圖A、B部分所示。

02 (三)被告於112年7月11日經系爭執行事件拍定取得系爭建物，系
03 爭建物拍定前，業經本院執行處通知優先承買權人含原告及
04 系爭749-1地號土地其他共有人得優先承買。

05 (四)系爭建物之納稅義務人於110年7月前為林余美惠，於112年7
06 月變更為被告，於112年12月變更為盧彥伶。

07 四、本件爭點：

08 (一)系爭建物有無占用系爭土地之合法權源？

09 (二)原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告拆屋還地，
10 有無理由？原告是否有違反誠信原則、權利濫用之情形？

11 (三)原告請求被告將坐落系爭749-1地號土地如附圖所示A部分地
12 上物移除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人，
13 有無理由？

14 (四)原告將坐落系爭750地號土地如附圖B部分範圍之地上物移
15 除，並將該部分土地騰空返還予原告，有無理由？

16 五、本院之判斷

17 (一)系爭建物並無占用系爭土地之合法權源，原告請求被告拆除
18 系爭建物並該部分土地返還原告，為有理由

19 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
21 前、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物
22 之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅
23 以非無權占有為抗辯者，原告對於被告無權占有之事實，無
24 舉證責任。被告則應就其取得占有，係有正當權源之事實證
25 明之。如不能證明，應認原告之請求為有理由。系爭土地為
26 原告所有，被告僅抗辯原告應繼受林昭候之使用借貸契約，
27 而為有權占用系爭土地，揆之前揭說明，應由被告就占用系
28 爭土地有正當權源負舉證之責。

29 2. 查證人即原告之兄林秋相到庭證稱：系爭建物為林國清約25
30 年前所興建，林國清當時要出錢蓋房子作為照相館使用時，
31 有經父親林昭候同意，因為林國清要蓋房子時我們都在，我

01 有聽林昭候說林國清要蓋照相館就給他蓋，原告在林國清蓋
02 系爭建物時只住隔壁，她一定知道林國清要蓋房子等語（見
03 本院卷第357至364頁）。參以證人林秋相與原告為兄妹關
04 係，應無甘冒偽證罪處罰之風險，而刻意為不利原告之證述
05 或刻意偏袒被告之必要，其上開證詞，應屬可信，是堪認系
06 爭建物應為林國清所興建而原始取得系爭建物之所有權，並
07 經林昭候之同意而無償使用系爭土地。至原告雖主張林余美
08 惠為系爭建物之納稅義務人，應為出資興建系爭建物之人等
09 語（見本院卷第453頁），惟林國清始為出資興建系爭建物
10 之人，業據林秋相證述明確，且稅捐機關有關房屋稅籍資料
11 納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無
12 關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為房屋所有權歸屬
13 之認定（最高法院102年度台抗字第281號民事裁定參照），
14 是雖系爭建物之納稅義務人原為林余美惠，有高雄市稅捐稽
15 徵處仁武分處113年6月28日高市稽仁房字第1139056415號函
16 在卷可查（見本院卷第223頁），然稅捐機關就房屋稅籍資
17 料關於納稅義務人之記載並非所有權存在之絕對證明，則原
18 告以林余美惠為系爭建物營業稅籍之納稅義務人遽認其為系
19 爭建物之所有權人，尚非可採。

20 3. 按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
21 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。又
22 按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，房屋
23 買受人並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關
24 係。查系爭建物係由林國清經林昭候同意無償使用系爭土地
25 而興建，林國清與林昭候間應成立使用借貸契約，雖經本院
26 認定如前，惟使用借貸契約僅為債權契約，被告於拍定取得
27 系爭建物後，並不當然繼受其前手林國清與林昭候間之使用
28 借貸契約，被告自難僅因林國清與林昭候間曾有使用借貸契
29 約存在，該使用借貸契約由原告繼受而辯稱非無權占有系爭
30 土地。

31 4. 另按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅

01 於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），
02 而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
03 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
04 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
05 物權絕對性）。債權物權化係契約自由原則之例外，應從嚴
06 解釋，在法律明文規定之情形（如租賃契約及共有物分管契
07 約），固得主張債權物權化。但在其他法無明文規定之契約
08 ，則不得任意擴張債權物權化之範圍。依前所述，林昭候同
09 意林國清於系爭土地興建系爭建物之使用借貸關係，僅屬債
10 權關係，且無償提供土地，於親人家屬間固有可能，惟系爭
11 建物如移轉經由他人取得，原提供土地者是否亦願意再無償
12 提供使用，恐有疑問，況系爭建物於系爭執行事件拍賣時之
13 應買公告備註事項即已記載：「未辦建物所有權第一次登
14 記；其中128.35平方公尺占用鄰地」、「本件僅就建物拍
15 賣，建物坐落之土地不在拍賣範圍，建物如無合法占用權源
16 將來有被訴請拆除之虞，請投標人注意」等語，有本院112
17 年6月8日橋院雲108司執菊字第51617號民事執行處通知附卷
18 可參（見本院卷第163至167頁），是被告於應買系爭建物時
19 即應已知悉僅能買得系爭建物之事實上處分權，至該建物有
20 無占用系爭土地之權利，仍應由被告自行查證或另取得相關
21 權利，是被告既非林昭候與林國清間使用借貸契約之繼受
22 人，且使用借貸契約亦無何債權物權化之明文，則被告辯稱
23 得依債權物權化之法理對抗原告主張屬有權占有，亦無可
24 採。

25 (二)原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告拆屋還地，
26 並無違反誠信原則、權利濫用之情形

27 1. 按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148
28 條第2項固定有明文。惟該條文係指權利人在相當期間內不
29 行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已
30 不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利
31 失效。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種

01 類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為
02 認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號判決意旨參
03 照）。本件被告抗辯系爭建物拍定後，曾通知共有人含原告
04 是否行使優先承買權等節，亦有前揭民事執行處通知可佐，
05 且為原告所不爭執，堪信屬實，惟當時受優先承買通知之共
06 有人是否優先承買系爭建物，涉及當時共有人之個人資力及
07 意願等考量，核與原告是否因此默認或同意被告應買系爭建
08 物後使用系爭土地無涉，亦難認原告當時未行使優先承買權
09 即得使被告信任系爭建物對於系爭土地即有合法占有權源。
10 況系爭建物應買公告已載明前揭備註事項如前述，被告即應
11 知悉系爭建物與系爭土地之使用關係尚待另行處理，亦無何
12 買受後得繼續使用系爭土地之信賴基礎可言，被告既未能取
13 得占用系爭土地之合法權源，則原告本於土地所有權能提起
14 本件訴訟，自無何違反誠信原則之情形，被告上開抗辯，應
15 無可採。

- 16 2. 按民法第148條固有規定權利之行使，不得違反公共利益或
17 以損害他人為主要目的。惟若當事人行使權利，雖足使他人
18 喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定
19 範圍之內。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應
20 就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因
21 其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。若當事人行使權
22 利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，
23 即不在該條所定範圍之內。查系爭建物為一層鋼鐵造建物，
24 並由被告以100萬1,000元拍定取得事實上處分權，雖有相當
25 之經濟價值，如拆除確屬不利益，惟系爭建物拍賣時即已有
26 註明有占用鄰地，將來可能被訴請拆除等情，已如前述，買
27 受人既願買受，即應承受上開不利益，反觀林昭候固曾同意
28 林國清無償使用系爭土地興建系爭建物，惟該使用借貸契約
29 係基於其等親屬間之情誼而生，僅具有債權效力，亦說明如
30 前，而系爭建物係經法院拍賣移轉他人，並非基於原告之故
31 意而使原使用借貸契約效力中斷，是原告就系爭土地之所有

01 權能自仍應受保障，而系爭建物無合法使用系爭土地之權源
02 占用系爭土地，確會使原告不能使用收益系爭土地而受有損
03 害，再審酌被告購買系爭建物之價格為100萬1,000元，而系
04 爭749-1、750地號土地遭占用面積分別為16.48平方公尺、1
05 11.87平方公尺，如各依系爭749-1、750地號土地公告現值
06 每平方公尺10,988元、10,000元計算其價值則約為1,299,78
07 2元【計算式： $(10,988\text{元}\times 16.48) + (10,000\text{元}\times 11.87)$
08 $=1,299,782$ ，元以下四捨五入】，有系爭749-1、750地號
09 土地登記公務用謄本可參（見本院卷第265、271頁），兩相
10 比較，原告不能使用收益系爭土地之損害仍高於系爭建物拆
11 除所受之損失，倘不准原告行使土地所有權，顯難達保護土
12 地所有權之立法意旨，對原告亦屬不公平。至被告雖辯稱依
13 申報地價所占用系爭土地之價值僅為284,988元等語，然土
14 地之公告現值與申報地價相較，前者金額係與土地之市價較
15 為相近，此為眾所週知之事，自難認被告以申報地價計算系
16 爭土地價值之辯解為可採。綜上，本院認原告基於系爭土地
17 所有權人地位，訴請系爭建物之事實上處分權人拆屋還地，
18 係正當行使所有權人之物上請求權，並非以損害被告為主要
19 目的，非屬權利濫用，亦無何違反誠實信用原則之可言，被
20 告上開抗辯，應不足採。

21 (三)從而，系爭建物既占有系爭土地如附圖所示編號A、B部分，
22 並無合法權源，且被告抗辯原告違反誠信原則、權利濫用等
23 語，均不足採，已如前述，則原告本於所有權人之地位請求
24 系爭建物之事實上處分權人即被告將系爭建物拆除，並將該
25 部分占用土地分別返還原告及全體共有人，為有理由，應予
26 准許。

27 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應
28 將如附圖編號A、B所示部分地上物拆除，並將上開占用系爭
29 749-1地號土地部分騰空後返還予原告及全體共有人，及將
30 占用系爭750地號土地部分返還予原告，均為有理由，應予
31 准許。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
02 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

05 民事第二庭 法官 陳芸葶

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

10 書記官 葉憶棠