臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡簡字第26號

原　　告　潛鎢規劃行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀宇牧

訴訟代理人　吳麗珠律師

被　　告　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，本院於民國111年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、除被告等人外，其餘被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。查原告起訴時聲明請求：1.被告陳鸞嬌、黃榮聰應將坐落系爭土地上如附圖（本院卷29頁）B、C所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。2.被告盧信雄應將坐落系爭土地上如附圖A所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。3.願供擔保，請宣告假執行。嗣變更聲明求為：1.被告陳鸞嬌應將坐落系爭土地上如附圖編號399(1)所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。2.被告陳黃

榮聰應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑵所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。3.被告盧信雄應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑶所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。4.願供擔保，請宣告假執行（本院卷275-276頁），核其變更，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：坐落高雄市○○區○○段○000 地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告等人所有如附表所示建物，均未經原告同意，無權占用系爭土地並於其上搭建車庫（門牌號碼詳及佔用部分，均如附表所示，下合稱系爭建物），爰依民法第第767 條第1 項規定，請求被告拆除系爭建物，將系爭土地返還予原告。並聲明：

1.被告陳鸞嬌應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑴所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。

2.被告陳黃榮聰應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑵所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。

3.被告盧信雄應將坐落系爭土地上如附圖編號399⑶所示之車庫拆除，並將系爭土地返還原告。

4.願供擔保，請宣告假執行。

二、被告則均以：如附表所示之系爭建物均屬同一社區及同一建商即系爭土地前所有權人吳文忠所興建，並同意供渠等使用。系爭建物均為同批建照之建物，從取得以後均無擴建或增建之情事。且系爭建物既經合法申請建照許可在案，應為有權占有。另本件拆除地上物事件，於108年由訴外人同泰資產管理有限公司（下稱同泰公司）代位吳文忠起訴，經108年岡簡381號判決駁回後，同泰公司撤回起訴等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之事實，固據提出土地所有權狀為證，並經本院會同地政人員勘驗屬實，製有複丈成果圖在卷可憑（參本院卷

15、53-67、185-192、239頁）。

㈡被告主張附表所示之系爭建物均屬同一社區及同一建商即系爭土地前所有權人吳文忠所興建，並同意供渠等使用。系爭建物均為同批建照之建物，從取得以後均無擴建或增建之情事。另本件拆除地上物事件，於108年由訴外人同泰公司代位吳文忠起訴，經108年岡簡381號判決駁回後，同泰公司撤回起訴等語資為抗辯等情，亦經本院依職權調閱上開事件全卷核閱實屬。

㈢本件原告主張被告無權占用系爭土地，依民法第767條之規定，分別請求被告拆除前述地上物並返還土地，被告則以前詞置辯。惟查：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第767條第1項、第184條第1項前段分別固有明文。惟權利之行使，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條亦有規定。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應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其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己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必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例要旨）。

2.又民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（釋字34

9號理由書）。民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100年度台上字第463號判決意旨）。準此，買賣契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，買受人並不當然繼受其前手就買賣標的物之負擔，惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及買賣標的物之狀態等一切情狀。

3.本院參酌原告承買系爭土地前，依系爭土地現場環境，即知系爭土地供作社區道路使用，有正射影像圖在卷可憑（本院卷第175）。且系爭建物所在社區均為原領有同一建築執照之六戶連棟式建築，外觀規格及建築面積均相同，吳文忠確曾為起造人之一等情，有本院勘驗筆錄及高雄市政府工務局109 年4 月17日高市工務建字第10932987200號函所附相關申請資料在卷可稽（見本院卷187頁、21頁；108岡簡381號卷第110 頁以下）。且依現場狀況所示，顯然系爭土地已難再為一般使用，所得利益極少；而系爭土地與被告所有之建物坐落基地相鄰，於興建之初與同批建物相同，建物前方設計當作車庫使用，為出入所必經範圍，若拆除之，所受之損失甚大。是由系爭土地現況，為原告購買系爭土地前所明知，恐非善意而受讓系爭土地，自應繼受其前手就買賣標的物之負擔。據此，因原告行使權利所能取得之利益，與被告因其權利行使所受之損失，比較衡量定之，原告權利之行使，所得利益極少而被告所受之損失甚大，則非不得視為以

損害他人為主要目的。

㈣如上，本件原告行使前開權利，違反誠信原則而有權利濫用情事，堪予認定。

五、從而，原告依民法第767條之規定，分別請求被告拆除前述地上物並返還土地，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

岡山簡易庭　法　　官　林揚奇

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書 記 官　陳麗如

附表

編號	被告	被告所有建物門牌號碼	建號（梓信段）	坐落地號	佔用系爭土地
1	盧信雄	高雄市○○區○○路000巷0弄0號	34建號	396地號	附圖編號399⑶
2	黃榮聰	高雄市○○區○○路000巷0弄00號	27建號	397地號	附圖編號399⑵
3	陳鸞嬌	高雄市○○區○○路000巷0弄00號	26建號	397地號	附圖編號399⑴