

臺灣花蓮地方法院民事判決

108年度訴字第294號

原告 黃文聰

李翠雲

兼上二人

訴訟代理人 蘇意舜 住花蓮縣○○鄉○○○街0○0號

被告 邱錦隆 住花蓮縣○○市○○○街000巷0號

居花蓮縣○○鄉○○路○段00號

訴訟代理人 吳明益律師

闕言霖律師

上列當事人間返還土地事件，本院於民國111年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落花蓮縣壽豐鄉潭北段814、814之1、831之1、831之5、831之6地號土地上如附圖編號B所示之植栽圍牆移除（占用面積共12.99平方公尺），並將該土地騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落花蓮縣壽豐鄉潭北段814、814之1、831之1、831之5、831之6等地號土地（合稱系爭土地）為原告共有（應有部分各均為12分之8、12分之2、12分之2），因被告所有如附圖編號A、B所示建物、植栽圍牆等地上物（位置及範圍如附圖所示）無權占用系爭土地，且應返還附圖編號C部分土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆（移）除該等地上物並返還土地等語。並聲明：被告應將系爭土地上如附圖編號A、B、C之建物、植栽圍牆等地上物拆除，並將土地騰空返還原告。

二、被告辯稱：被告家族於民國40年間即在花蓮縣○○鄉○○段000○000○0○000○0地號土地附近耕作，嗣於61年間因公
有耕地放領而由被告母親張珠、鄰居顏俊德、葉玉清等人協

01 議以顏俊德名義申請登記並約定分管再分割。後於72年間放
02 領登記顏俊德所有，於78年間由其配偶林阿絨繼承並與被告
03 母親張珠簽立「土地同意辦理分割切結書（依所有房舍使用
04 現況面積據實辦理）」，被告於分割後取得831之2、831之4
05 土地，然分割結果與房舍使用範圍不符。後顏雲連因繼承林
06 阿絨取得系爭土地並賣給原告，原告應受前述協議拘束，被
07 告非無權占有。退言之，附圖編號B植栽圍牆願意拆除，但
08 附圖編號C部分土地業經判決確認有通行權，且附圖編號A建
09 物有經濟價值，占用面積不大，不影響原告使用土地，該部
10 分請求權利濫用等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

11 三、經查，系爭土地為原告共有（應有部分各均為12分之8、12
12 分之2、12分之2），被告在系爭土地有如附圖編號A、B所示
13 建物（門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路○段00號）、植栽圍牆
14 等地上物（位置及範圍詳如附圖所示），上開事實為兩造所
15 不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖謄本、現場相片、勘驗
16 筆錄、複丈成果圖等件在卷可稽，應認屬實。又原814土地
17 （重測前為壽段820之357地號），前於72年8月16日放領與
18 訴外人林阿絨，嗣於106年10月6日由訴外人顏雲連因分割繼
19 承而取得，原814土地因分割增加為系爭814土地、系爭814
20 之1土地，後於108年7月29日以買賣為原因移轉登記為原告
21 黃文聰所有（應有部分均全部），再於110年9月11日以贈與
22 原因分別移轉登記與其餘原告。另原831土地於72年8月16日
23 放領與訴外人林阿絨，嗣由訴外人顏雲連因分割繼承而取
24 得，原831土地因分割增加原831之1土地（再分割增加為系
25 爭831之1、系爭831之6土地）、系爭831之5土地。此外，被
26 告母親張珠於63年間出具同意書並經當時村長葉玉清等人證
27 明表示花蓮縣壽豐鄉壽段820之157土地（應指重測前）內本
28 人占有部分165坪係借用顏俊德名義一起向政府放領等語；
29 另訴外人林阿絨於78年間出具切結書，同意無條件將重測前
30 花蓮縣壽豐鄉壽段820之157土地按張珠所有房舍及使用現狀
31 面積辦理分割移轉登記等情，亦有土地登記謄本、同意書、

01 土地同意辦理分割切結書、花蓮地政事務所函檢附地籍資料
02 等件為佐，亦認屬實。

03 四、本件原告主張被告無權占用系爭土地，請求拆除前述地上物
04 並返還土地，被告則以前詞置辯。則依兩造主張，本件爭執
05 厥於：被告占用系爭土地有無正當法律權源？本件原告請求
06 有無權利濫用情事？本院判斷如下：

07 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
09 段、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地
10 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
11 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
12 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
13 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨）。準此，
14 系爭土地既為原告所有，被告自應舉證證明其所有建物、植
15 栽圍牆等地上物占用系爭土地為有正當法律權源。

16 (二)被告辯稱其母親張珠、鄰居顏俊德等人協議以顏俊德名義申
17 請登記放領並約定分管再為分割（按所有房舍及使用現狀面
18 積）一節，縱然屬實，然同意書或切結書所指花蓮縣壽豐鄉
19 壽段820之157土地（應指重測前）內「165坪土地」，尚無
20 相關事證得認與系爭土地同一，已有疑義。且不動產借名登
21 記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名
22 人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處
23 分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約
24 定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有
25 權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分
26 （最高法院106年度第3次民事庭會議）。另債權契約為特定
27 人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得
28 以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法
29 院最高法院96年台上字第1809號判決意旨）。復該協議無一
30 定公示表徵而具物權效力，亦無證據得認原告基於惡意而取
31 得系爭土地，則被告依該債權性質之協議不得對抗原告，無

01 從據此主張有權占有。

02 (三)被告辯稱附圖編號C部分土地業經判決確認被告有通行權。

03 查附圖編號C部分土地前經本院109年度訴字第76號判決確定
04 確認被告就該部分土地（系爭814土地面積7.69平方公尺、
05 系爭831之1土地面積5.64平方公尺），有通行權存在，有該
06 判決書暨案卷可稽，被告依民法第789條關於袋地通行權之
07 規定而使用該土地，自有正當法律權源。

08 (四)被告辯稱附圖編號A建物有經濟價值，占用面積不大，不影
09 響原告使用土地，該部分請求權利濫用。原告則以其購買系
10 爭土地前，前手（即顏雲連）並無表示有遭他人占用或鄰地
11 界址糾紛，經鑑界始知占用情事，且被告不能執其與前手間
12 事由對抗原告，並無權利濫用。本院認為：

13 1.民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，或以
14 損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信
15 用方法。該所稱權利之行使是否以損害他人為主要目的，應
16 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
17 其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行
18 使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大
19 者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之
20 基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號裁
21 判要旨）。

22 2.查附圖編號A建物為63年間興建完成，其中部分建物占用系
23 爭814土地（0.01平方公尺）、系爭831之1土地（3.06平方
24 公尺），而占用部分之建物為樑柱結構（有附圖及現場相片
25 為佐），拆除該部分地上物勢必影響房屋整體結構安全。又
26 該建物為原告承買系爭土地前即存在（依房屋稅籍證明書所
27 示63年間起課），占用系爭土地面積僅分別為0.01、3.06平
28 方公尺。另參編號A該建物坐落831之2土地，與北側相鄰之8
29 13、812土地均因道路使用而變更原有地籍線，有地籍圖及
30 複丈成果土為證，堪認建物興建完成後因地籍線變更及土地
31 分割而導致占用系爭土地。復原告未能提出其取回該部分土

01 地有何使用目的。據此，得認原告因權利行使所能取得之利
02 益，與被告因其權利行使所受之損失，比較衡量所得利益極
03 少而被告損失甚大，應視為以損害他人為主要目的，屬權利
04 濫用，故此部分請求，不應准許。

05 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
06 將系爭土地上如附圖編號B所示之植栽圍牆移除（占用面積
07 共12.99平方公尺），並將該土地騰空返還原告之部分，為
08 有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經核
10 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 七、依民事訴訟法第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 4 月 26 日
13 民事第一庭 法 官 范坤棠

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 4 月 26 日
18 書記官 徐大鴻