

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第33號

上訴人 楊宗銘

訴訟代理人 吳育胤律師

被上訴人 吳清和

訴訟代理人 湯文章律師

參加人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 吳順龍律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年7月14日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第199號第一審判決提起上訴，本院於113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

一、被上訴人主張：伊於民國102年12月4日向參加人財政部國有財產署北區分署承租坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號國有土地(重測前為○○段0000地號；下稱系爭土地)、面積617平方公尺，租期自103年1月1日起至112年12月31日止(下稱系爭租約)。上訴人未經伊同意在系爭土地興建門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○000○0號房屋(下稱系爭房屋)，占用如原判決附圖A部分，面積113.25平方公尺，另屋旁鋪設之水泥地占用附圖B部分，面積377.55平方公尺。系爭土地為國有，參加人為管理人，縱系爭租約已屆滿租期，參加人亦授與伊訴訟實施權以排除上訴人之侵害等情，爰依民法第767條第1項規定，求為命上訴人將系爭土地上如原判決附圖所示A部分之系爭房屋及B部分水泥地拆除，並將A及B之土地騰

01 空返還予參加人，由伊代為受領之判決。原審判決被上訴人
02 勝訴，並為假執行、免假執行之宣告；上訴人不服上訴，被
03 上訴人聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：伊之父楊正義係於80年間就已經占有使用系爭
05 土地，系爭房屋於94年間就已經存在，95年向○○戶政事務
06 所申請編定門牌號碼，於97年間編定稅籍，被上訴人並未在
07 系爭土地上自任耕作，依耕地三七五減租條例第16條、第17
08 條，系爭租約無效，無從代位參加人，又系爭租約租期已屆
09 滿，被上訴人當事人不適格。另被上訴人長期怠於行使承租
10 人權利，自己所得甚少影響上訴人權利鉅大，違反誠信原
11 則、顯為權利濫用。並聲明：原判決廢棄，被上訴人第一審
12 之訴駁回。

13 三、參加人：輔助被上訴人，主張系爭租約非無效，另就系爭土
14 地遭上訴人占用，依系爭租約其他約定事項(六)約定，授與
15 被上訴人訴訟實施權。並聲明：上訴駁回。

16 四、不爭執事項：

17 (一)系爭土地為中華民國所有，參加人為管理機關。

18 (二)系爭租約為三七五減租租約。

19 (三)被上訴人之父吳原於71年12月21日與花蓮縣政府簽訂系爭土
20 地之公有山坡地整理租地造林契約書。嗣於79年3月1日解除
21 該契約後，於79年3月28日改與被上訴人簽訂耕地租賃契
22 約。

23 (四)被上訴人於102年12月4日向參加人繼續承租系爭土地，簽有
24 系爭租約，租期自103年1月1日起至112年12月31日止。

25 (五)上訴人之父於95年就系爭建物申請編定未辦保存登記建物，
26 於97年間編定系爭房屋稅籍證明。

27 (六)系爭房屋及鋪設水泥之占用情形如花蓮地政事務所000年0月
28 0日000年○○字000000號土地複丈成果圖及原審照片所示。

29 (七)參加人曾於000年0月00日以○○○○○○○字第0000000000號
30 函覆被上訴人，就系爭土地界址不明，請其自行申辦鑑界。

31 五、本院判斷：

01 上訴人抗辯系爭租約因被上訴人未自任耕作無效、被上訴人
02 不得代位參加人請求且當事人不適格、被上訴人起訴違反誠
03 信原則，並權利濫用，為被上訴人否認，經查：

04 (一)按耕地三七五減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕
05 作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，
06 若承租人有積極的以承租之土地建築房屋居住，或供其他非
07 耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用
08 等情事，固均在不自任耕作之列。惟承租人如僅係消極的不
09 為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予
10 排除侵害，則僅生出租人得否依耕地三七五減租條例第17條
11 第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第
12 三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其
13 使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效(最高法院91年
14 度台上字第1447號民事判決意旨參照)。準此，若三七五減
15 租租約，承租人承租之土地遭第三人未經其同意占用時，應
16 僅使出租人取得是否終止租約之權利，出租人與承租人間之
17 租約並非當然無效。

18 (二)上訴人雖以系爭土地有其所有之系爭房屋及水泥鋪面占用，
19 抗辯被上訴人未自任耕作，系爭租約違反耕地375減租條例
20 第16條第1項規定，依同條第2項規定應屬無效，被上訴人無
21 權起訴且當事人不適格云云。但查，上訴人並不否認並無占
22 用系爭土地之正當權源(本院卷第148頁)，雖另抗辯係經被
23 上訴人同意，但同時表示無法舉證證明經被上訴人同意(本
24 院卷第149頁)，準此，即足認定上訴人無權占用系爭土地之
25 事實。又系爭土地既係遭上訴人無權占用，則依上述說明，
26 系爭租約縱非由被上訴人耕作，亦非當然無效，上訴人抗辯
27 被上訴人無權提起本件訴訟且當事人不適格，難以採取。

28 (三)上訴人雖另抗辯系爭租約租期現已屆滿，被上訴人不得依民
29 法第242條代位規定起訴，但查，參加人已依系爭租約其他
30 約定事項(六)，將其對系爭土地所得於本件訴訟對上訴人主
31 張之權利，授與被上訴人(本院卷第107頁)，依上，即得認

01 參加人並無親自本於所有人管理人之地位，於本訴訟行使所
02 所有物返還請求權，故即使系爭租約於被上訴人起訴後租期屆
03 滿，被上訴人亦得基於參加人上述之表示，取得代位參加人
04 行使土地所有人之權利，上訴人上項抗辯，尚有誤會，無法
05 採取。

06 (四)又民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目
07 的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。
08 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人
09 為主要目的，即不受該法條規定之限制(最高法院107年度台
10 上字第2185號民事判決意旨參照)，是若他人喪失之利益，
11 係喪失利益者未合法取得使用權所致時，權利人依法行使其
12 權利，縱使他人喪失利益，亦係喪失利益人自己所招，難認
13 權利人權利之行使係以損害他人為主要目的，而無權利濫用
14 之情事。

15 (五)上訴人雖抗辯被上訴人代位參加人行使民法第767條第1項的
16 所有物返還請求權，違反民法第148條規定，係權利濫用云
17 云。但查，上訴人無法證明其占用系爭土地之系爭房屋及其
18 旁的水泥鋪面係經被上訴人同意，或有使用系爭土地之正當
19 權源，已如前述，則縱被上訴人請求上訴人拆除系爭房屋及
20 水泥鋪面使其受有損害，該損害亦係因上訴人未取得系爭土
21 地使用權利擅自使用所致，尚難認被上訴人提起本件訴訟係
22 專以損害上訴人為主要目的，上訴人上項抗辯，洵無可取。

23 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第242條規定請
24 求上訴人應將原判決附圖所示A部分之系爭房屋及B部分水泥
25 地拆除，並將A及B之土地騰空返還予參加人，由其代為受
26 領，為有理由，上訴人所辯均為無可取。原審判命被上訴人
27 上述請求，並為假執行、免假執行宣告，於法並無不合。上
28 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
29 其上訴。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，均不足以影響本判決之結果，故不逐一

01 論列說明。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

04 民事第二庭審判長法 官 陳真真

05 法 官 顏維助

06 法 官 詹駿鴻

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
09 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
10 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
11 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
12 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
13 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
14 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

16 書記官 徐錦純

17 附 註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

19 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
22 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。