

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第5號

上訴人 邱慶榮
訴訟代理人 黃子寧律師
被上訴人 鼎耀興建設有限公司
法定代理人 許庭慈
訴訟代理人 邱劭璞律師
籃健銘律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年12月30日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第132號第一審判決提起上訴，本院於112年11月21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。

事實及理由

壹、程序方面

一、被上訴人於原審起訴請求上訴人邱慶榮、李德娣、林聰銘及原審被告彭錦香（下稱邱慶榮等4人）應各自將坐落如原判決主文第1至4項所示之地上物拆除騰空，並返還土地予被上訴人。邱慶榮於原審則反訴請求確認其就花蓮縣○○市○○段00地號土地（下稱系爭地）如原判決附圖（下稱附圖）所示B部分、面積85.32平方公尺之地上權登記請求權存在，被上訴人應容忍其辦理地上權登記。經原審就本訴部分為邱慶榮等4人敗訴判決，反訴部分駁回邱慶榮之訴，邱慶榮僅就本訴部分提起上訴，反訴部分未提起上訴而確定。另彭錦香未提起上訴；林聰銘上訴後未繳裁判費，業經本院裁定駁回上訴在案（本院卷一第257頁）；被上訴人與李德娣則於本院成立和解（本院卷二第33頁至第36頁）而終結，均非本院審理範圍，以下不再贅載，合先敘明。

二、「（第1項）訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及

01 進行程度以書面通知該第三人。(第2項)前項受通知人得於通
02 知送達後5日內，為第242條第1項之請求。(第3項)第1項受通
03 知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條之規定。」民事訴
04 訟法(下稱民訴法)第67條之1有明文規定。本件被上訴人主張
05 上訴人邱慶榮(下稱上訴人)所有門牌號碼花蓮縣○○市○○路
06 000號房屋(下稱系爭房屋)，無權占用其所有系爭地，爰依民
07 法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭房屋並
08 將占用土地騰空返還等語。上訴人則以：被上訴人本案請求為
09 權利濫用，且系爭房屋2樓出租訴外人游櫻美已20餘年，游櫻
10 美亦設籍該處等語置辯，並提出游櫻美戶籍謄本為據(本院卷
11 一第213頁)。是以，審酌本件訴訟結果，對於游櫻美存有法律
12 上利害關係之可能，經依民訴法第67條之1第1項對游櫻美為訴
13 訟告知(本院卷一第441頁)，惟游櫻美並未參加訴訟，併予敘
14 明。

15 貳、實體方面

16 一、被上訴人主張：伊為系爭地所有權人，上訴人未經伊同意，以
17 未辦保存登記之系爭房屋，無權占用系爭地如附圖所示B部
18 分。爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，於原審聲明：
19 上訴人應將坐落系爭地之系爭房屋、如附圖所示B部分、面積
20 約85.32平方公尺拆除，騰空返還土地予伊；願供擔保請准宣
21 告假執行。

22 二、上訴人則以：系爭地原所有權人鄭余輝早於84年間即取得系爭
23 地所有權應有部分，未曾要求伊拆屋還地，且鄭余輝明知系爭
24 房屋坐落系爭地，竟與系爭地原其他共有人林培加、甘仁政、
25 郭麗淑、游禮名共同計畫，先由林培加等16位系爭地共有人假
26 意出賣第三人林秀玉(甘仁政之○○)，再由鄭余輝、郭麗淑、
27 游禮名(下稱鄭余輝等3人)配合表示願意承買而取得系爭地所
28 有權。系爭地原共有人彭錦香就花蓮地政事務所辦理系爭地移
29 轉登記與鄭余輝等3人之土地登記事件，業循行政爭訟程序救
30 濟，鄭余輝不待行政訴訟事件確定，旋即提起本件訴訟，侵害
31 伊受兩公約所保障之居住權，且為避免行政訴訟敗訴，於本件

01 訴訟中將系爭地移轉登記與被上訴人，行使權利有違誠信，顯
02 屬權利濫用等語置辯。答辯聲明：上訴人之訴駁回；願供擔保
03 請准宣告免為假執行。

04 三原審判決上訴人敗訴，上訴人就本訴部分不服，提起上訴，並
05 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
06 上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人答
07 辯：上訴駁回。

08 四本院之判斷

09 (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。對
10 於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、
11 中段定有明文。本件被上訴人本於系爭地所有權人地位，以無
12 權占有為原因，請求上訴人拆除系爭房屋並騰空返還占用土
13 地，上訴人就其無占有權源乙節，並不爭執，僅提出權利濫用
14 之抗辯(本院卷二第52頁)，故本件爭點厥為被上訴人為本件請
15 求，有無權利濫用之情事。

16 (二)民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違
17 反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，
18 雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反
19 誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權
20 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
21 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
22 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而
23 他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內
24 涵，雖非不得認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市
25 場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益
26 或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之
27 權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國
28 家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理
29 外，尚難遽指其為權利濫用。又在私法領域，權利人本得自由
30 決定如何行使其權利，除權利人就其已可行使之權利一再不為
31 行使，且已達相當之期間，並因其行為造成特殊情況，足以引

01 起相對人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，經斟酌該
02 權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情
03 況及其他一切因素，認為權利人忽又出而行使權利，足以令相
04 對人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，始得認權利
05 人所行使之權利有違誠信原則而應受限制。(最高法院106年度
06 台上字第2748號、108年度台上字第753號民事判決意旨參
07 照)。

08 (三)系爭房屋所有權及事實上處分權人僅上訴人1人，為兩造所是
09 認(本院卷一第398頁)；上訴人未能證明系爭房屋占有系爭地
10 如附圖所示B部分之正當權源，則被上訴人本於所有權作用請
11 求上訴人拆屋還地，自屬有據。系爭地面積1,623平方公尺，
12 起訴時公告現值為每平方公尺新臺幣(下同)64,052元，其公告
13 現值總值達1億395萬6,396元，有土地登記謄本可參(原審卷第
14 193頁)，而系爭房屋之房屋稅籍資料所載現值為37,000元，系
15 爭地顯然高於系爭建物價值，應無疑義，足見被上訴人因不能
16 使用收益系爭地所受損害，明顯大於上訴人因系爭房屋拆除所
17 受損失。

18 (四)原審原告鄭余輝於84年間因繼承而登記取得系爭地所有權應有
19 部分，系爭地應有部分比例零碎，原共有人眾多且歷年迭有變
20 動，此觀系爭地異動索引可明(原審卷第341頁至第392頁)。可
21 知鄭余輝多年來未請求上訴人拆屋還地，饒係因系爭地產權及
22 使用情形複雜，復無明確分管協議，而其原應有部分比例有
23 限，耗費成本請求上訴人拆屋還地，可得之實質利益並非明顯
24 之故；而其單純不為權利之行使，亦無因此造成特殊情況，足
25 以引起上訴人之正當信任，實則，上訴人自陳系爭地共有人數
26 眾多，其上有眾多建物(本院卷一第97頁)，當已深知系爭地係
27 因共有人眾多，事權不一，無人願徒然自耗爭訟成本而惹事
28 端，系爭房屋方得長期無權占有系爭地，尚難認上訴人有何信
29 任鄭余輝不行使權利之正當性可言。

30 (五)鄭余輝等3人嗣於110年8月10日將系爭地出售被上訴人，被上
31 訴人聲請本件訴訟承當，上訴人已表同意(原審卷第543、560

頁)；系爭地面積廣大，位於花蓮市商業區，依常理，鄭余輝等3人或被上訴人斥資買受系爭地權利範圍全部，應為進行開發，此亦有被上訴人提出之設計草圖足佐(本院卷一第523頁)，堪認被上訴人訴請上訴人拆屋還地，並非「主要」以損害上訴人為目的。

(六)系爭地原共有人彭錦香雖就花蓮地政事務所辦理系爭地移轉登記予鄭余輝等3人登記事件提起行政訴訟，請求撤銷該登記處分及訴願決定，然經臺北高等行政法院110年度訴字第1180號判決駁回，有上開判決可參(原審卷第879頁)。參以系爭地之開發利益可觀，被上訴人為能儘早進行開發利用，不待行政訴訟確定即為本件請求，難認係欲以損害上訴人為主要目的，則上訴人以此抗辯被上訴人濫用權利，亦無理由。

(七)上訴人自陳系爭房屋1樓為倉庫，2樓出租游櫻美(本院卷一第398頁)，可知上訴人現未居住系爭房屋，則其抗辯適足居住權遭侵害，即屬無據。

(八)依上，系爭地坐落於花蓮市繁榮商區，因土地共有人人數眾多，應有部分比例零碎，致多年來或為土地共有人(彭錦香)未經土地共有人全體同意占用特定部分興建房屋使用，或遭人(上訴人)建屋無權占用，或為鄰地所有人(林聰銘)越界建築房屋占用，使該土地無法發揮最大效益。被上訴人已取得系爭地所有權，對被上訴人而言，該土地顯然具有高度之開發利益，系爭地公告現值總值亦顯然高於系爭房屋價值，則被上訴人為求回復其對系爭地之權利，請求上訴人拆屋還地，乃權利之正當行使，難認被上訴人現主張權利係為損害上訴人為主要目的，自不生權利濫用問題，是上訴人主張被上訴人本件請求違反誠信原則為權利行使之濫用，並不足採。

五綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求上訴人拆除系爭房屋、如附圖所示B部分面積共85.32平方公尺，並騰空返還與被上訴人，為有理由，應予准許。原審判決上訴人敗訴，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 六本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
02 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
03 一詳予論駁之必要，併此敘明。

04 七據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日

06 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

07 法官 鍾志雄

08 法官 廖曉萍

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 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
15 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
16 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日

18 書記官 廖子絜

19 附 註：

20 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

21 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
22 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 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
24 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
25 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。