

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第15號

01
02
03 上訴人 蔡尚志
04 訴訟代理人 李文平律師
05 張照堂律師
06 被上訴人 許愛珠

07
08 訴訟代理人 陳文郎
09 吳寶絹

10
11 訴訟代理人 葉斯超
12
13 曾峙勳

14
15 謝美恕
16
17 訴訟代理人 葉清輝

18 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年1
19 月18日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第330號第一審判決提起上
20 訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 一原判決關於駁回上訴人後開第二項至第五項之訴部分，及該部
23 分假執行之聲請，並訴訟費用(除確定部分外)之裁判，均廢
24 棄。

25 二被上訴人許愛珠應將坐落於花蓮縣○○鄉○○段00000地號土
26 地上如附圖所示A斜線部分(面積2.7平方公尺)之地上物拆除，
27 並將土地騰空返還予上訴人。

28 三被上訴人吳寶絹應將坐落於花蓮縣○○鄉○○段00000地號土
29 地上如附圖所示B斜線部分(面積4.82平方公尺)之地上物拆
30 除，並將土地騰空返還予上訴人。

31 四被上訴人曾峙勳應將坐落於花蓮縣○○鄉○○段00000地號土

01 地上如附圖所示C斜線部分(面積4.62平方公尺)之地上物拆
02 除，並將土地騰空返還予上訴人。

03 五被上訴人謝美恕應將坐落於花蓮縣○○鄉○○段00000地號如
04 附圖所示D斜線部分(面積4.36平方公尺)及同段000-0土地上如
05 附圖所示E斜線部分(面積6.22平方公尺)之地上物拆除，並將
06 土地騰空返還予上訴人。

07 六第一審(除確定部分外)、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

08 事實及理由

09 一上訴人主張：

10 伊為坐落花蓮縣○○鄉○○段(下略)000之0、000之0、000之
11 0、000之0、000之0地號土地(下合稱系爭地)所有權人，系爭
12 地皆屬都市計畫之公共設施保留地(道路用地)，伊為容積移
13 轉而於民國111年3月間向訴外人郭姿吟購買，測量後才發現被
14 上訴人許愛珠所有如附圖所示A斜線部分地上物(下稱系爭A地
15 上物)占用000之0地號土地面積2.7平方公尺、被上訴人吳寶絹
16 所有如附圖所示B斜線部分地上物(下稱系爭B地上物)占用000
17 之0地號土地面積4.82平方公尺、被上訴人曾峙勳所有如附圖
18 所示C斜線部分地上物(下稱系爭C地上物)占用000之0地號土地
19 面積4.62平方公尺，被上訴人謝美恕所有如附圖所示D、E斜線
20 部分地上物各占用000之0、000之0地號土地面積4.36、6.22平
21 方公尺(下稱系爭D、E地上物)。被上訴人未經上訴人同意，無
22 權占用系爭地，爰依民法第767條第1項規定，求為命：

23 (一)許愛珠應拆除系爭A地上物並騰空返還000之0地號土地。

24 (二)吳寶絹應拆除系爭B地上物並騰空返還000之0地號土地。

25 (三)曾峙勳應拆除系爭C地上物並騰空返還000之0地號土地。

26 (四)謝美恕應拆除系爭D、E地上物並騰空返還000之0、000之0地
27 號土地。

28 (未繫屬本院部分，不贅)

29 二被上訴人聲明：上訴人之訴駁回，各抗辯如下：

30 (一)許愛珠部分：分割前000地號土地為道路預定地、公用地段，

31 無占用之理。建物的圍牆及柱子於核發使用執照時即存在，伊

01 於82年間買入附表編號1所示建物迄今未曾變動，亦不知有占
02 用系爭地。建商收購畸零地、更換容積率，一般行情為公告地
03 價約5%，上訴人要求以現有公告地價購買，有權利濫用之嫌等
04 語。

05 (二)吳寶絹、曾峙勳除與許愛珠抗辯相同外，吳寶娟補充：伊於80
06 年間買入附表編號2所示建物，迄今未曾變動。上訴人買系爭
07 地前，已經知道土地占用情形，卻仍購買等語；曾峙勳則補
08 充：我於96年買入附表編號3所示建物時，即是現況之面積，
09 當初建商就已蓋到此地，為何要縮小80公分？

10 (三)謝美恕部分：伊於79年間入住附表編號4所示建物，在前院依
11 建築線蓋鐵皮屋車庫及圍牆使用迄今無礙。謄本上未記載為道
12 路用地，但現場可看出事實上就是道路用地，已經有5、6年
13 了等語。

14 三原審判決許愛珠、吳寶絹、曾峙勳、謝美恕均應自111年4月13
15 日起至返還上訴人如附圖所示斜線A至E部分土地之日起，各按
16 月給付上訴人新臺幣(下同)32、58、55、127元，並駁回上訴
17 人其餘之訴。上訴人不服，部分提起上訴，於本院聲明如上，
18 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。原審其餘判決不利上訴人及被
19 上訴人部分(即不當得利部分)，未據兩造聲明不服，非本院審
20 理範圍，併予敘明。

21 四兩造不爭執事項(見本院卷第134至136頁，並依卷證及論述方
22 式而為修正)：

23 (一)系爭地相關資訊如下：

24 1.000-0、000-0、000-0地號土地分割自同段000地號土地；同段
25 000-0地號土地分割自000地號土地；000-0地號土地則分割自0
26 00地號土地。上開分割原因為土地原所有權人郭姿吟為申辦公
27 共設施保留容積移轉需要，須分割出遭占用部分土地，並於11
28 1年3月29日分割登記。

29 2.上訴人於111年4月13日以買賣為原因，登記為系爭地所有權人
30 。

31 3.系爭地遭被上訴人占用情形如附表及附圖所示。

01 4.系爭地於111年1月公告土地現值均為24,700元/平方公尺。

02 5.系爭地於64年1月4日為吉安都市計畫發布實施時即為計畫範圍
03 內之道路用地且迄今未檢討變更為其他分區或用地，土地權為
04 私有，且符合內政部87年6月30日台內營字第8772167號函釋之
05 「公共設施保留地」。

06 (二)郭姿吟分別於111年2月16日及同年3月11日申請就花蓮縣○○
07 鄉○○段000地號土地進行複丈；另於同年3月9日申請就同段0
08 00地號土地進行複丈。

09 (三)附表編號1至4所示建物第一次登記日期分別為00年00月0日、0
10 0年00月0日、00年00月0日及00年0月0日，使用執照字號均為0
11 0○○○字第007號。

12 五、本院之判斷

13 兩造對上訴人為系爭地所有權人，被上訴人占用系爭地情形如
14 附表及附圖所示，並不爭執(見不爭執事項(-)2、3)。原審認定
15 被上訴人無占有之正當權源，應給付上訴人相當於租金之不當
16 得利部分，被上訴人並未上訴，則被上訴人分別所有之系爭A
17 至E地上物，係無權占有系爭地之事實，應屬明悉。故本件爭
18 點厥為：本件上訴人請求被上訴人分別拆除系爭A至E地上物並
19 騰空返還各該占用之系爭地，權利之行使有無民法第148條權
20 利濫用之情事？謹按：

21 (-)民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違
22 反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，
23 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
24 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
25 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
26 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
27 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而
28 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
29 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
30 場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益
31 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

01 權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國
02 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
03 外，尚難遽指其為權利濫用。(最高法院108年度台上字第753
04 號民事判決意旨參照)。

05 (二)其次，「一容積：指土地可建築之總樓地板面積。二容積移
06 轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。三送
07 出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使
08 用之土地」、「送出基地以下列各款土地為限：一、都市計畫表
09 明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之
10 建築所定著之土地。二為改善都市環境或景觀，提供作為公共
11 開放空間使用之可建築土地。三私有都市計畫公共設施保留
12 地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他
13 方式整體開發取得者。」都市計畫容積移轉實施辦法第5、6條
14 分別定有明文。又送出基地如符合申請移轉容積要件，經贈與
15 登記為公有地，即得依同辦法第9條等規定，計算取得接受基
16 地移入送出基地之容積。因土地交易市場資訊透明度有限，符
17 合送出基地之標的，不易透過公開資訊得知，開發商為提高開
18 發土地(接受基地)之容積率而有取得送出基地之動機與需求，
19 容積移轉投資客因應而生，此投資模式係自由市場供需法則所
20 生，商業行為本以謀求最大利益為目的之一，如未違反強制規
21 定，尚難僅因其性質具高獲利之投機性，即予以法律非難評
22 價。經查：

- 23 1.系爭地於64年間即規劃為都市計畫道路用地，為公共設施保留
24 地(見不爭執事項(-)5)，合於送出基地要件，則上訴人主張係
25 為容積移轉而購地，尚屬有據。
- 26 2.被上訴人所有如附表所示建物，使用執照之竣工圖說均未包括
27 系爭A至E地上物，經本院當庭勘驗Google map 現況及歷史街
28 景圖，對照被上訴人所有上開建物，與其他鄰近街區建物，除
29 系爭A至E地上物有所不同外，其餘建物外觀大致相同，為同一
30 建商同時期所建蓋，乃兩造所是認(本院卷第133頁)；再細觀
31 附表編號1至3所示建物現場照片(原審卷一第43至45、51至5

01 3、61至63頁)，每棟建物前方靠近現況道路處各有2支矮柱，
02 柱體型式、磁磚類型、顏色、新舊等，均高度相似，同街區其
03 他建物亦有類此矮柱，而矮柱至本體建物之空間，即為系爭A
04 至E地上物所在位置，或以鐵網、或以水泥包覆與鄰房區隔，
05 利用方式各有不同，衡情上開矮柱應係建商建蓋時所設置，而
06 矮柱至本體建物之空間，則係住戶後來各視所需自行增建，此
07 即上訴人請求拆除標的，既為使用執照竣工圖說所無，亦非被
08 上訴人所有如附表所示建物土地權狀面積涵蓋之範圍，應屬擅
09 自加蓋之違法地上物。縱非被上訴人所加蓋，依不動產交易實
10 務，買賣價金多以不動產權狀面積為據，違法增建部分應未計
11 入且會註明增建。換言之，系爭A至E地上物，非建商原始建
12 造，是否為被上訴人增建、被上訴人買入時有無支付該部分之
13 對價、是否已知違法加蓋、是否為善意和平地長期占有等節，
14 均非無疑。

15 3.系爭地狹長且為道路用地，上訴人買賣容積移轉基地，除購地
16 費用外，應尚有洽尋、整合等勞力、時間及人事等成本支出，
17 亦需承擔無法轉售之風險。觀之上訴人提出之調解條件(本院1
18 13年度上移調字第9號卷第33頁)，其按公告現值60%加計相關
19 費用後出售，並無顯然過高之情，其中訴訟費用占比各達2至4
20 成，該部分費用既因本案訴訟所生，即難計入上訴人原本售
21 價，遽而推認上訴人有意提高售價致被上訴人無法負擔之惡
22 意。

23 4.是以，經衡酌系爭地起訴時公告現值為每平方公尺2萬4,700
24 元，為都市計畫道路用地，可供容積移轉，於市場上具有相當
25 交易價值。上訴人請求被上訴人拆除部分，面積僅約2.7平方
26 公尺至6.22平方公尺不等，其上開調解條件提出之讓售金額，
27 總價各為8萬5,320元至20萬2,200元不等，被上訴人應力能負
28 擔，查無上訴人刻意提高價額欲令被上訴人無法負擔而達其本
29 件訴訟之目的。又上開請求拆除部分，係屬違法增建，非建築
30 本體結構，被上訴人復未提出拆除將危及建築本體結構安全之
31 證明，對被上訴人造成之損害應屬有限。系爭地自64年間起即

01 編列為道路用地(見不爭執事項(-)5)，早於被上訴人取得附表
02 所示建物之時點，被上訴人以違法增建之地上物長期據為己
03 用，衡情對公共往來交通安全應非全無影響，查無有特別值得
04 保護之權益。從而，上訴人為求回復其對系爭地之權利，請求
05 被上訴人分別拆除系爭A至E地上物，並騰空返還各該占用之系
06 爭地，乃維護自身權利之正當行使，並非以損害被上訴人為主
07 要目的，自不生權利濫用問題，是被上訴人主張上訴人上開請
08 求為濫用權利，並不足採。

09 六綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
10 許愛珠拆除系爭A地上物(面積2.7平方公尺)並騰空返還000之0
11 地號土地、吳寶絹拆除系爭B地上物(面積4.82平方公尺)並騰
12 空返還000之0地號土地、曾峙勳拆除系爭C地上物(面積4.62平
13 方公尺)並騰空返還000之0地號土地、謝美恕拆除系爭D、E地
14 上物(面積各4.36、6.22平方公尺)並騰空返還000之0、000之0
15 地號土地，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，判
16 決上訴人敗訴，並駁回其假執行之聲請，容有未洽，上訴意旨
17 指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予以廢棄，
18 改判如主文第二至五項所示。

19 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
20 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
21 一詳予論駁之必要，併此敘明。

22 八據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

24 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

25 法官 鍾志雄

26 法官 廖曉萍

27 以上正本係照原本作成。

28 本件不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

30 書記官 廖子絮

01 附表：系爭地遭占用情形(未標示之土地地號及建物建號均為「花蓮縣
 02 ○○鄉○○段」)
 03

編號	所有人	土地坐落	建物門牌及建物號碼	取得建物登記日及登記原因	附圖所示占用情形
1	許愛珠	000地號(重測前：○○段000-0地號)	花蓮縣○○鄉○○街000巷00號(000建號)	00年00月00日；買賣	門柱、雨遮、水泥加大理石石板、車庫，即斜線A部分，占用000-0地號土地約2.7平方公尺。
2	吳寶絹	000地號(重測前：○○段000-0地號)	花蓮縣○○鄉○○街000巷00號(000建號)	000年0月00日；分割繼承	門柱、鐵圍籬、水泥加大理石石板、車庫，即斜線B部分，占用000-0地號土地約4.82平方公尺。
3	曾峙勳	000地號(重測前：○○段000-00地號)	花蓮縣○○鄉○○街000巷0號(000建號)	00年0月00日；買賣	車庫即斜線C部分，占用000-0地號土地約4.62平方公尺。
4	謝美恕	000地號(重測前：○○段000-00地號)	花蓮縣○○鄉○○街000巷0號(000建號)	00年0月00日；買賣	雨遮、圍牆即斜線D部分，占用000-0地號土地約4.36平方公尺。 雨遮、花圃即斜線E部分，占用000-0土地約6.22平方公尺。