

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度原上字第1號

上訴人 徐敬古

訴訟代理人 陳鈺林律師

被上訴人 張雅各

訴訟代理人 簡旭成律師(法扶律師)

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年2月7日臺灣花蓮地方法院113年度原訴字第40號第一審判決提起上訴，本院於114年6月24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

一、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：上訴人未經伊同意，擅自占用伊所有花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭地），並於其上興建如原判決附圖即花蓮縣○○地事務所民國000年00月0日○○○○字第000000號土地複丈成果圖所示編號B面積336.93平方公尺建物、編號C面積177.73平方公尺建物棚架、編號D面積7.42平方公尺倉庫、編號E面積9.91平方公尺遮雨棚（下合稱系爭地上物）。兩造間無租賃或使用借貸契約存在，被上訴人妨害伊系爭地所有權之行使，爰依民法第767條第1項規定，求為判命：上訴人應拆除系爭地上物並將系爭地返還予伊；願供擔保請准宣告假執行。

三、上訴人則以：被上訴人基於其前手張大德與訴外人蔡良雄間就系爭地之買賣關係，於89年11月25日出具系爭地使用同意書予訴外人蔡羅麗華（蔡良雄之妻）辦理「蔡良雄養豬場」之牧場登記，並興建畜牧設施即系爭地上物，其後蔡羅麗華將「系爭地使用權」售予袁振國，袁振國再於98年12月18日售予伊，伊基

01 於占有連鎖而有權占用系爭地。如認被上訴人係將系爭地無償
02 借與蔡羅麗華興建系爭地上物，因系爭地上物現由伊居住使
03 用，並無不堪使用的情事，被上訴人亦不得請求返還。又被上
04 訴人明知系爭地上物占用系爭地，惟自89年11月25日起至本件
05 起訴，長達25年未行使權利，突為本件請求，其權利之行使有
06 違誠信等語為辯，並答辯：上訴人之訴駁回。願供擔保請准免
07 予假執行。

08 四、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，全部提起上訴，並聲
09 明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯
10 聲明：上訴駁回。

11 五、兩造不爭執事項(本院卷第51至52、82頁，並考量個人資料保
12 護及依卷證與論述方式修正)：

13 (一)系爭地相關資訊如下：

14 1.於43年3月19日登記為張靜江所有。

15 2.於86年2月5日以贈與為原因登記為被上訴人所有。

16 3.上訴人為系爭地上物之唯一所有權人、事實上處分權人及占有
17 使用人。

18 (二)被上訴人於89年11月25日出具土地使用同意書(下稱系爭同意
19 書)，同意蔡羅麗華使用系爭地以辦理牧場登記相關事宜。

20 (三)上訴人與袁振國於98年10月30日簽訂土地買賣契約書，契約第
21 1項記載：…花蓮縣○○鄉○○段0000地號部分使用權(詳如
22 現況)與0000地號使用權，未辦保存登記地上建物由買方繼續
23 無償使用，不辦移轉。

24 (四)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

25 六、本院之判斷

26 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
27 訴訟法第277條定有明文。原告以無權占有為原因，提起返還
28 所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，即應就其占有權源
29 之存在，負舉證之責(最高法院98年度台上字第863號民事判決
30 意旨參照)。查，上訴人對其占有系地並為系爭地上物所有權
31 人、事實上處分權人並不爭執(見不爭執事項(一)3)，自應就其

01 合法占用系爭地之事實，負舉證責任。

02 (二)經查：

- 03 1.上訴人抗辯其係因買賣取得系爭地使用權，基於占有連鎖而占
04 有系爭地等語，並提出上證1「買賣同意書」為證(本院卷第39
05 頁)，惟被上訴人否認上證1之形式真正，上訴人未予舉證，已
06 不得作為證據。況系爭地於43年登記為張靜江所有，於86年以
07 贈與為原因登記為被上訴人所有(見不爭執事項(一))，而上證1
08 「買賣同意書」雖記載賣主「張大德」出售系爭地予買主蔡良
09 雄，然「張大德」並非系爭地所有權人，被上訴人亦非契約當
10 事人，換言之，在上訴人所稱之買賣關係鎖鏈中，均與被上訴
11 人無關，上訴人自不得依輾轉買賣系爭地使用權之連鎖關係，
12 對被上訴人主張有權占用。再觀系爭同意書記載略以：被上訴
13 人同意蔡羅麗華使用系爭地(面積3,084平方公尺)，並憑以辦
14 理牧場登記相關事宜等語，由被上訴人與蔡羅麗華分別簽名其
15 上，有系爭同意書可參(原審卷第49頁)，足認被上訴人與蔡羅
16 麗華於89年11月25日就系爭地成立使用借貸契約(下稱系爭使
17 用借貸契約)，並無證據證明蔡羅麗華係基於買賣關係取得系
18 爭地使用權；參以上訴人與袁振國間買賣契約書乃約定由上訴
19 人繼續「無償使用」系爭地(見不爭執事項(四))，可知買賣標的
20 並未包括系爭地使用權，益證上訴人此節抗辯，洵屬無據。
- 21 2.使用借貸係屬無償，非經貸與人之同意，借用人不得允許第三
22 人使用其借用物，以避免借用人濫用使用權(民法第467條第2
23 項規定及其立法理由參照)。系爭同意書並無排除民法第467條
24 第2項適用之約定，故上訴人與袁振國所簽訂買賣契約雖約定
25 系爭地(含系爭地上物)由買方(上訴人)繼續無償使用，然姑不
26 論被上訴人有無同意袁振國使用系爭地，上訴人自承其承擔系
27 爭使用借貸契約之借用人地位及占有使用系爭地，均未經被上
28 訴人同意(本院卷第50至51頁)，故上訴人自不得以其與袁振國
29 間之法律關係，對抗被上訴人；況系爭同意書並未約定蔡羅麗
30 華得於系爭地興建系爭地上物，足見系爭地上物之興建顯已逾
31 越系爭使用借貸契約之約定；則上訴人抗辯：其依使用借貸關

01 係，迄系爭地上物不堪使用前，得有權占用系爭地等語，亦非
02 可採。

03 3.基上，上訴人所舉證據無法證明其占有系爭地之正當權源，從
04 而，被上訴人主張上訴人係無權占用系爭地，即屬有據。

05 (三)本件被上訴人權利之行使並無違反誠信：

06 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，
07 民法第148條第1項固有明定。惟民法第148條所規定權利之行
08 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
09 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
10 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
11 國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，雖
12 非不得認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制
13 下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他
14 正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，
15 除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會
16 極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚
17 難遽指其為權利濫用。又在私法領域，權利人本得自由決定如
18 何行使其權利，除權利人就其已可行使之權利一再不為行使，
19 且已達相當之期間，並因其行為造成特殊情況，足以引起相對
20 人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，經斟酌該權利之
21 性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其
22 他一切因素，認為權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷
23 入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，始得認權利人所行
24 使之權利有違誠信原則而應受限制（最高法院106年度台上字
25 第2748號民事判決意旨參照）。

26 2.上訴人無權占用系爭地，已侵害被上訴人所有權，被上訴人訴
27 請上訴人拆屋還地，乃屬權利之正當行使，上訴人未經同意擅
28 自占用系爭地，違背法令在先，復與公共利益無涉，上訴人因
29 被上訴人權利行使所受損失，並未顯然大於被上訴人因此所能
30 取得之利益。被上訴人僅同意蔡羅麗華使用系爭地辦理牧場登
31 記，不包括興建系爭地上物，且未允許第三人使用系爭地，前

01 已說明；上訴人就其所稱：被上訴人於89年間即知悉蔡羅麗華
02 興建系爭地上物並擅自允許第三人使用系爭地之事實，並未舉
03 證，且除被上訴人單純未行使權利外，其究有何行為造成何種
04 特殊情況，而足以引起上訴人相當信任等節，亦未見說明，則
05 其泛言：被上訴人長達25年未行使權利，本件訴請伊拆屋還
06 地，有違誠信等語，並非可採。

07 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人應
08 將系爭地上物拆除並返還系爭地，為有理由，應予准許。原審
09 判決被上訴人勝訴，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求
10 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

11 八、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
12 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
13 一詳予論駁之必要，併此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

16 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

17 法官 鍾志雄

18 法官 廖曉萍

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

28 書記官 廖子絮

29 附 註：

30 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

31 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

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 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
- 03 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
- 04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。