

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第92號

原告 陳政宏

陳正悅

共同

訴訟代理人 鄭懿瀛律師

被告 陳月花

訴訟代理人 白裕棋律師

複代理人 劉雅榛律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時係聲明：如附表「起訴時訴之聲明」欄所示。嗣變更聲明為：如附表「最後訴之聲明」欄所示。核屬請求之基礎事實同一及更正事實上之陳述，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地（重測前為南投縣○○鄉○○段0000地號土地，下稱326地號土地）為原告陳正悅與訴外人陳冠宇所共有，同段327地號土地（重測前為南投縣○○鄉○○段00地號土地，下稱327地號土地）為原告陳政宏、陳冠宇與被告所共有，然被告未經原告同意，以南投縣南投地政事務所民國112年12月6日土地複

01 丈字第296000號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號
02 326(1)，面積50.05平方公尺之建物、暫編地號326(3)，面積2
03 0.67平方公尺之水泥地無權占用326地號土地、以附圖所示
04 暫編地號327(1)，面積171.33平方公尺之建物、暫編地號327
05 (3)，面積11.64平方公尺之水泥地無權占用327地號土地。被
06 告雖與原告陳正悅、訴外人陳杉尾於72年5月11日有口頭約
07 定，惟同日事後書寫之合約書（下稱系爭合約書）與口頭約
08 定內容並不相同，原告陳正悅亦未在系爭合約書簽名及蓋章
09 （由他人代簽、用印），原告亦未同意被告於326、327地號
10 土地上興建建物，且原告陳正悅、被告及陳杉尾就327地號
11 土地已成立分管契約，被告實際建築面積已超過分管契約範
12 圍，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，提
13 起本件訴訟等語，並聲明：如附表「最後訴之聲明」欄所
14 示。

15 二、被告則以：被告建物及水泥地（下合稱系爭地上物）係經與
16 原告陳正悅、陳杉尾約定得使用326、327地號土地，並未逾
17 越系爭合約書所載約定建築範圍，且被告建物並經名間鄉公
18 所允准建築後，核發使用執照迄今已近28年，而原告陳政宏
19 係自原告陳正悅取得327地號土地應有部分，原告陳政宏仍
20 應繼受系爭合約書之權利義務關係等語，資為抗辯，並聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張原告陳正悅為326地號土地之共有人、原告陳政宏
24 與被告為327地號土地之共有人，被告所有如附圖所示暫編
25 地號326(1)、327(1)之建物、暫編地號326(3)、327(3)之水泥地
26 占用326、327地號土地等情，有326、327地號土地土地登記
27 第一類謄本、照片為證（見本院卷第39-45、241、257
28 頁），並經本院於112年12月7日會同當事人及南投縣南投地
29 政事務所人員履勘現場且囑託該所測量，亦有勘驗筆錄、現
30 場照片及南投縣南投地政事務所112年12月29日投地二字第1
31 120008440號函暨所附土地複丈成果圖等在卷為憑（見本院

卷第185-205頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

(二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張如附圖所示暫編地號326(1)、327(1)之建物、暫編地號326(3)、327(3)之水泥地為無權占有326、327地號土地，然為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 326地號土地重測前為赤水段76-3地號土地，原為原告陳正悅、陳杉尾所共有，嗣於111年8月16日由陳冠宇因分割繼承取得陳杉尾應有部分；327地號土地重測前為赤水段76地號土地，原為原告陳正悅、被告、陳杉尾所共有，嗣於109年12月16日由原告陳政宏因贈與取得原告陳正悅應有部分、再於111年8月16日由陳冠宇因分割繼承取得陳杉尾應有部分，有326、327地號土地土地登記第一類謄本、南投縣地籍異動索引、臺灣省南投縣土地登記簿為證（見本院卷第241-251、257-275頁），且為兩造所不爭執，足見326地號土地原所有權人為原告陳正悅、陳杉尾，327地號土地原所有權人為原告陳正悅、被告、陳杉尾。
2. 依系爭合約書記載：「名間鄉赤水段第76之3號旱地雖然登記給陳正悅、陳杉尾兩人取得，但名間鄉赤水段第76號建地，如再擴建時無地可再建築，因此陳月花如需要建築房屋時，名間鄉赤水段76之3號旱地照現建地，南北邊各進16尺

01 可增建，前面至岸頂，後面至界，給與陳月花建築使用，陳
02 正悅、陳杉尾兄弟各不得異議。立合約書人陳正悅、陳杉
03 尾、陳月花中華民國72年5月11日」（見本院卷第29-31
04 頁），可知斯時326、327地號土地所有人即原告陳正悅、陳
05 杉尾均有同意被告如需建築時可依約定範圍使用326、327地
06 號土地建築。

07 3.又被告建物以被告為起造人，建築地號為赤水段76、76-3、
08 53地號土地，被告為53地號土地所有權人，當時76、76-3地
09 號土地所有權人即原告陳正悅、陳杉尾均已同意被告興建系
10 爭地上物於76、76-3地號土地上，被告建物興建完成後並取
11 得使用執照等情，有南投縣○○○設○0000○○○鄉○○○0○○
12 ○○○000號使用執照、南投縣○○○鄉○○○000○○○0○○○鄉
13 ○○○○0000000000號函暨所附臺灣省南投縣土地登記簿、土
14 地使用權同意書（下稱系爭同意書）在卷可佐（見本院卷第
15 137、533-543頁），堪認被告興建系爭地上物之時，已取得
16 326、327地號土地所有權人即原告陳正悅、陳杉尾之同意。
17 是被告建物基地即326、327地號土地所有權人即原告陳正
18 悅、陳杉尾，既已於系爭地上物興建時，同意提供上開基地
19 供興建系爭地上物之用，足認被告所有系爭地上物係有合法
20 使用326、327地號土地之權利，非屬無權占有，足堪認定。

21 4.至原告主張系爭合約書、同意書上之原告陳正悅之簽名蓋章
22 非原告陳正悅親自所為，所書地址、日期均有誤等語。惟按
23 文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正；私文
24 書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人
25 之認證者，推定為真正；私文書應由舉證人證其真正，民事
26 訴訟法第355條第1項、第358條第1項及第357條前段定有明
27 文。經查，原告自陳系爭合約書在抽籤完畢之後，原告陳正
28 悅為了要去上班沒有親自前往代書事務所，只是交付身分證
29 及印章等語（見本院卷第405頁），及證人陳林明珠即原告
30 陳正悅之配偶、原告陳政宏之母於本院證述我們有給代書身
31 分證印章，影本（即系爭合約書）上面的陳正悅簽名蓋章不

01 是陳正悅親自簽名的，我們沒有過去等語（見本院卷第406
02 頁），原告既已自陳授權代書處理系爭合約書書立之事宜等
03 語，系爭合約書上縱非原告陳正悅親自簽名或用印，只要不
04 違反委託人之意思，尚難認未經委託人之同意；又若原告陳
05 正悅並未同意被告興建系爭地上物，則系爭地上物於84年開
06 始建造，迄提起本件訴訟前，何以均未提出任何反對意見，
07 直至於系爭地上物興建完成後之28年後，方起訴否認曾經同
08 意興建建物，並爭執系爭合約書、同意書之真正，其空言辯
09 稱，並無可採。

- 10 5.從而，被告抗辯系爭地上物當時係全部共有人同意建築系爭
11 地上物，而為有權占有，並非無據，則原告陳正悅主張被告
12 無權占有326地號土地，請求被告拆屋還地，即屬無據。

13 (三)按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地
14 權利證明文件、工程圖樣及說明書，建築法第30條有明文規
15 定。因此，起造人如欲於他人或共有土地興建建物者，自應
16 提出已經該他人或其他共有人同意使用相關證明文件。故該
17 建築基地之地主出具使用同意書除授與起造人得持之申請建
18 照外，並屬提供土地供起造人興建之建物作為基地使用，核
19 其性質上應屬使用借貸契約無訛。經查，被告所有之系爭地
20 上物其中部分確實有占用327地號土地等情，已如前述，而
21 被告雖以原共有人即原告陳正悅有出具系爭合約書、同意書
22 以同意供其使用，作為其有合法占用權源之抗辯。然查，無
23 論係表明無償使用而可認為屬使用借貸契約之系爭合約書，
24 或依上開說明，核屬使用借貸契約之系爭同意書，均屬債權
25 契約，致僅於當事人即原告陳正悅、被告間有其效力，在契
26 約當事人主體尚未變更前，本不拘束契約以外之第三人，此
27 迭據最高法院以87年度台上字第1964號判決、95年度第16次
28 民事庭會議決議要旨闡述甚詳，復有臺灣高等法院暨所屬法
29 院108 年法律座談會民事類提案第1號審查意見可資參照。
30 是以，被告以僅具有相對性之債權契約，欲執以對抗契約當
31 事人以外之第三人即原告陳政宏，並謂其有合法占用327地

號土地之權源，尚難認可採。

(四)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，依權利社會化之基本內涵，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，即得視為以損害他人為主要目的。準此，有無權利濫用情事，自應衡量其行使權利所得之利益，與他造或國家社會因權利人行使權利所受之損害，兩相比較，始得判斷之。至所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，亦應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用，此有最高法院110年度台上字第3036號民事判決意旨可資參照。另出具土地使用同意書，固僅於當事人間有其效力，土地買受者並不當然繼受其前手與土地使用者間之法律關係，原則上土地使用者不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利；惟法院審理中尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求，最高法院98年度台上字第1424號判決意旨可資參照。承前所述，系爭地上物雖在原告陳政宏109年12月16日因贈與而取得327地號土地所有權前，有取得原共有人即原告陳正悅之同意而可使用327地號土地，但受限於債之相對性，尚無從直接對抗現所有人即原告陳政宏。然而，本院審酌系爭地上物係早於84年興建完成，佐以原告陳政宏既為原告陳正悅之子，且原告陳政宏自承其小時候就知道這個建物存在，其有阻擋過被告興建房屋，大約是84年的時候等語（見本院卷第605頁），足見原告陳政宏對於被告系爭地上物之情形，顯然知之甚詳，原告陳政宏受贈327地號土地

前，自可充分了解327地號土地實際使用情形。此外，原告陳政宏取得327地號土地並非有償取得，而係自原先同意被告使用327地號土地之人即原告陳正悅處無償受讓，縱使無法回復取得系爭地上物占用之面積範圍，對於原告陳政宏而言，亦無實質損失，在此情形下，如僅因原告陳政宏受贈取得327地號土地，即蓋然免除被告原先取得並已使用28餘年之土地權利，亦顯然嚴重影響法律秩序及建物現況之安定性。因此，本院綜合考量327地號土地之使用情形、狀態，暨原告陳政宏無償取得327地號土地前，顯然可得知悉327地號土地使用情形等一切情事後，堪認原告陳政宏行使所有權，有違反誠信原則之情況，已屬權利濫用，認原告陳政宏提起本件訴訟為權利濫用，所為請求不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項規定，請求被告將326地號土地上如附圖所示暫編地號326(1)，面積50.05平方公尺之建物拆除、暫編地號326(3)，面積20.67平方公尺之水泥地刨除，並將該部分土地返還予原告陳正悅及全體共有人，及將327地號土地上如附圖所示暫編地號327(1)，面積171.33平方公尺之建物拆除、暫編地號327(3)，面積11.64平方公尺之水泥地刨除，並將該部分土地返還予原告陳政宏及全體共有人，均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
南投簡易庭 法 官 蔡孟芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 17 日

02 附表：

03

起訴時訴之聲明	最後訴之聲明
一、被告應將南投縣○○鄉○○村○○○巷0000○0000號建物拆除，返還所占用之南投縣○○鄉○○段000○000地號土地範圍內之土地予共同所有權人陳正悅、陳政宏、陳冠宇。 二、願供擔保，請准宣告假執行。	一、被告應將坐落南投縣名間鄉竹圍段326地號土地上如南投縣南投地政事務所112年12月6日土地複丈字第296000號土地複丈成果圖所示暫編地號326(1)，面積50.05平方公尺之建物拆除、暫編地號326(3)，面積20.67平方公尺之水泥地刨除，並將該部分土地返還予原告陳正悅及全體共有人。 二、被告應將坐落南投縣名間鄉竹圍段327地號土地上如南投縣南投地政事務所112年12月6日土地複丈字第296000號土地複丈成果圖所示暫編地號327(1)，面積171.33平方公尺之建物拆除、暫編地號327(3)，面積11.64平方公尺之水泥地刨除，並將該部分土地返還予原告陳政宏及全體共有人。