臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第231號

原　　告　郭毓義
訴訟代理人　郭盈明
原　　告　郭吉庭
被　　告　黃艷秋
訴訟代理人　顏子涵律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告郭毓義為屏東縣○○鎮○○○段○○○○○○○000地號土地所有權人，原告郭吉庭為941、942地號土地所有權人，而被告為門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋即屏東縣○○鎮○○○段000○號（下稱系爭房屋，即門牌號碼屏東縣○○○○路000號房屋）所有權人，系爭房屋坐落於941、942、944地號土地（下合稱系爭土地）上，惟被告所有之系爭房屋，並無合法占用系爭土地之正當權源，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房屋拆除，並將無權占用部分之土地返還原告等語。

㈡、並聲明：

1.被告應將坐落屏東縣○○鎮○○○段000地號土地上之門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋拆除（占用面積58.79平方公尺），並將土地返還原告郭毓義。

2.被告應將坐落屏東縣○○鎮○○○段000○000地號土地上之門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋拆除（占用面積分別為140.59、27.27平方公尺），並將土地返還原告郭吉庭。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、系爭房屋前於民國62年11月26日起造，被告黃艷秋之配偶郭毓仁並於70年7月6日登記為所有權人，該時係郭毓仁及原告郭毓義之父郭加秀基於贈與郭毓仁之意思，出資興建系爭房屋後，登記於其名下。嗣郭毓仁於90年8月12日過世，被告與訴外人及被告之子女郭淨即郭虹妗、郭芮安、郭奎麟於93年12月16日，因繼承而為系爭房屋之共同所有人，後於94年4月1日，郭淨等3人將其應有部分贈與被告，故系爭房屋現為被告單獨所有。系爭房屋受原告2人及訴外人鍾秋娥無權占用，經被告黃艷秋本於實質所有權人地位，前向原告郭毓義、郭吉庭及訴外人鍾秋娥請求返還房屋，經鈞院111年度簡上字第181號民事判決命郭毓義等3人應遷讓房屋及給付相當於租金之不當得利予黃艷秋確定，惟郭毓義等3人迄今猶未履行，黃艷秋遂聲請強制執行。

㈡、按「以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於『債權物權化』法理所衍生之結果。」（最高法院97年度台上字第1729號民事判決參照，司法院大法官會議釋字第349號解釋亦同此旨）被告雖非系爭土地之所有權人，惟系爭房屋受核發建物所有權狀，而非土

地所有權人欲合法興建房屋，必須先取得房屋座落土地所有權人之同意，並以該等同意書為申請建築、使用執照及建物所有權狀之要件。是系爭房屋既有所有權狀等合法登記文件，足認系爭房屋於興建時，確已取得該時基地所有權人之同意。而系爭房屋之前手郭毓仁及出資興建者郭加秀，均未與該時基地所有權人有給付租金之約定，可明其間確有以興建房屋使用居住為目的之未定期限使用借貸契約存在。嗣後被告因繼承及受贈與等原因，取得系爭房屋之所有權，而繼受此法律關係，故被告得基於使用借貸之權源使用房屋基地。另系爭房屋現仍由原告等人占用，並於系爭房屋之1都經營惠隆木材行、宸城工程行，2樓以上作為住家之使用，房屋狀況良好，並無毀損敗壞無從使用之情形，故上揭未定期限使用借貸契約之目的尚存，而無借貸目的使用完畢應予返還之情。

㈢、再者，原告雖抗辯其係嗣後受讓土地之後手，應不受前揭使用借貸關係拘束等語，惟原告郭毓義惟被告配偶郭毓仁之弟，郭吉庭則為郭毓義之子，且均長期居住於○○○○○○鄰○○○號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋；又原告所有之147號房屋，與系爭房屋之起造歷程相同，亦係由郭加秀於系爭941、942及944地號土地上出資興建後，贈與147號房屋予原告郭毓義，而同系爭房屋與基地兼具有使用借貸關係，足認原告2人對於系爭房屋與座落基地間所有權人相異，系爭941、942及944地號土地之前手所有權人於起造時，均同意提供土地以供系爭房屋建築使用乙節，得以知悉而明知。故基此使用借貸關係之公示作用，已生債權契約物權化之效果，而應認前揭使用借貸關係對於系爭土地嗣後受讓所有權之後手，即原告2人繼續存在。系爭房屋既有因使用借貸關係而合法使用基地之權源，原告請求被告拆除房屋及返還土地，自非可採。

㈣、次按「使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形

及房屋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，則應認土地所有人行使所有權應受限制。」（最高法院95年度第16次民事庭會議決議要旨參照）、「按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神」（最高法院104年度台上字第2019號民事判決參照）。本件原告郭毓義為被告配偶郭毓仁之弟，郭吉庭則為郭毓義之子，且均長期居住於○○○○○○鄰○○○號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋，對於系爭土地上建有系爭房屋長達數十載之事時皆已明知，縱使原告2人嗣後分別取得系爭土地之所有權，仍應受此法律關係之拘束，而不得對被告請求拆屋還地。況系爭房屋受原告等人長期占有使用，原告先前未曾對被告主張應予拆屋還地，直至受被告另案請求遷讓房屋而進入強制執行程序後，始提起本件訴訟，顯見原告係以損害被告利益為目的而為，以屬權利濫用而違反誠實信用原則，應認其主張並無可採。

㈤、末按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。」民法第425條之1第1項定有明文。本件倘認原告不受前揭使用借貸關係之拘束，緣因兩造均不爭執系爭房屋之起造人為郭加秀，而系爭941、942地號土地於系爭房屋興建時，所有權人同為郭加秀，屬起造時房屋及基地所有權人同

一，而嗣後轉讓所有權予不同人之情形，系爭房屋對於坐落之系爭941、942地號土地間，亦有法定租賃關係之正當使用權源存在，原告之請求同非可採。

㈥、並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、兩造應受前案本院111年度簡上字第181號確定判決之拘束：

1.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則，有最高法院96年度台上字第307號、102年度台上字第249 號民事判決意旨可資參照。

2.經查：

⑴、兩造前就系爭房屋於本院潮州簡易庭111年度潮簡字第512 號涉訟，復經本院111年度簡上字第181號（下稱前案）判決後確定，業經本院調閱該等卷證查閱無誤。

⑵、是本案兩造均為前案判決之當事人，且前案訴訟已行爭點整理程序，兩造於前案中已就如附表一所示事項均表示不爭執；另就附表二所示爭點於前案中進行攻擊、防禦後，並經法院為實質之審理判斷，是參諸上揭最高法院判決意旨，本件應有爭點效之適用，即前案訴訟法院就重要爭點所為判斷結果，上訴人不得再為相反之主張，本院亦應受其拘束。

⑶、從而，本件應受前案之拘束，本件系爭房屋及相鄰之門牌號碼147號房屋(即186建號建物)確實均係由郭加秀出資興建，並各自辦理第一次登記之所有人分別為原告黃豔秋之配偶郭毓仁(已歿)、原告郭毓義，且系爭房屋並非郭加秀借名登記於郭毓仁名下，且未列於郭加秀遺囑內等情，業經前案審認肯定(即附表二㈠部分)，本院審酌系爭房屋既無借名登記之情形，加以郭加秀興建房屋後，分別登記於長子及次子名下，符合父親興建房屋贈與二子之常情，本院因認系爭房屋為郭加秀贈與郭毓仁，合先敘明。

㈡、被告占用941、942地號土地有合法權源：

1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受民法第449 條第1 項規定之限制。民法第425 條之1 第1 項定有明文。蓋土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，上開規定之本旨乃在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之使用權，並推定租賃關係存在，以調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求。又所謂房屋所有人之概念，不僅指因登記而取得所有權之人，並應包括不能辦理所有權第一次登記，但

已取得房屋事實上處分權之人。再執行法院之拍賣，其性質屬於買賣之一種，依強制執行拍賣取得之土地，應與一般受讓人無異。

2.經查：941、942地號於系爭房屋興建時均為郭加秀所有，並分別於99年、101年由郭加秀贈與被告郭吉庭等情，有該等土地異動索引在卷可查(見前案卷第196至206頁)，故本件由郭加秀所興建之系爭房屋，及該屋所佔用土地中之941、942地號土地原均為郭加秀所有；復系爭房屋先因贈與而讓與郭毓仁，後因繼承、贈與等而由原告所有為附表一㈢所示則系爭941、942地號土地與系爭地上物即屬「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而將土地及房屋先後讓與相異之人」之情形，依民法第425 條之1 規定，推定房屋受讓人與土地受讓人間，在系爭地上物得使用期限內，有租賃關係存在。

3.綜上，依民法第425 條之1 規定，應推定被告於現存系爭房屋之可使用期限內，與原告郭吉庭間有租賃關係存在。又現存系爭房屋原於前案中由原告使用中，故應可認該房屋足遮風蔽雨，可達經濟上之使用目的，其使用期限迄今並未屆至。是以，被告與原告郭吉庭就系爭房屋所占用之系爭941、942地號土地部分，迄今仍有租賃關係存在，被告占用該等土地，自非無合法權源。從而，原告郭吉庭請求被告除去系爭房屋並返還土地，尚屬無據。

㈢、被告郭毓義請求返還944地號土地部分為權利濫用：

1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464 條定有明文。則如經土地所有權人之同意而無償占有使用其土地，土地所有權人與占有人間即就土地成立一使用借貸契約關係，於該契約關係消滅前，占有人具有占用土地之正當權源，並非無權占有。次按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，此即舉證責任之分配原則。經查：本件系爭房屋係有

保存登記之合法建物乙情，有系爭房屋之建物謄本附卷可查，被告主張系爭房屋興建時業已得944地號地主同意，惟為原告郭毓義所否認，系爭房屋第一次保存登記為70年間所為，當時944地號土地之所有權人為郭家民(見前案卷第210頁反面)，因年代久遠似難以考證地主之意願，然本院考量系爭房屋既係有保存登記之合法建物，於興建當時必定需有地主之同意才得以做合法登記，故本院因認郭加秀興建系爭房屋時業已得斯時944地號土地所有權人同意。

2.再按權利之行使，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。又使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。丙買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋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95年度第16次民事庭會議決議參照）。經：系爭房屋於興建時曾徵得當時944地號土地所有權人同意業經本院認定如前，本件復無證據證明郭加秀與郭家民間曾約定對價，則郭加秀與郭家民間就系爭房屋所使用之系爭944地號土地部分，應認係屬無償，而成立使用借貸關係。又系爭944地號土地於幾經轉讓後於81年2 月11日即移轉為被告郭毓義所有，原告郭毓義於取得該土地後，對於系爭房屋占用其土地乙事，並未為反對之意思，應認上開使用借貸法律關係，於被告郭毓義與郭毓仁間繼續存在。復系爭房屋幾經繼承及贈與後由原告於94年間成為單獨之所有權人，堪認上訴人取得系爭建物之所有權後，於原告取得單獨所有權時，原告郭毓義仍未反對系爭房屋使用系爭944地號土地，此觀之原告先前尚且佔有使用系爭房屋多

年，可見原告均係容許系爭房屋之存在，是原告郭毓義現始反悔，而本於所有權之作用，起訴請求原告除去系爭房屋並返還土地，本院斟酌系爭房屋前後手間之親族關係，系爭房屋使用系爭該土地之持續狀態，及系爭房屋占用944地號土地面積不大，然倘就系爭房屋此一部分除去，系爭建物將嚴重受損，原告所受損害甚大，被告郭毓義所獲利益甚微等一切情狀，認被告郭毓義對原告行使物上請求權，乃違反誠信原則，且以損害他人為主要目的，為權利濫用之行為。從而，被告郭毓義主張原告就944地號部分係無權占有，而請求原告除去系爭房屋占用944地號土地部分並返還土地，尚屬乏據。

四、綜上所述，原告依第767條第1項前段、中段規定等規定，請求被告應拆除房屋並返還土地，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　沈詩雅

附表一(即本院111年度簡上字第181號不爭執事項)：

㈠、郭毓仁、郭毓義為郭加秀之長子、次子，鍾秋娥、郭吉庭為

郭毓義之妻、子。黃豔秋為90年8月12日去世之郭毓仁之妻，渠等子女乃郭○（原名郭○妗）、郭○安、郭○麟。

㈡、系爭2筆土地(即941、942地號土地)係郭加秀、郭吉庭經贈與、所有權移轉登記，而由郭吉庭取得所有權。上訴人郭毓義為944地號土地所有人。

㈢、系爭2屋(即門牌號碼147、149號房屋)在同段941、942、944地號土地上，均係由郭加秀出資興建，辦理第一次登記之所有人各為郭毓仁、郭毓義，系爭2屋本由郭加秀經營木材行及作住家使用。系爭房屋依地籍異動索引所示，經郭毓仁之繼承人即被上訴人、郭○（原名郭○妗）、郭○安、郭○麟間經繼承、贈與及所有權移轉登記，由黃豔秋單獨取得所有權。

㈣、郭加秀於103年5月20日之代筆遺囑(下稱遺囑)及自述書，未將系爭2筆土地、系爭2屋列入遺產範圍，郭加秀於107年7月18日死亡。

㈤、系爭2屋1樓，現由郭毓義、郭吉庭經營惠隆木材行、宸城工程行，2樓以上作住家使用，上訴人居住在內。位在潮州鎮朝昇西路、太平路路口，周遭有潮州黃昏市場、餐廳等，生活、交通機能便利。

附表二(即本院111年度簡上字第181號爭點)：

㈠、系爭房屋有無成立借名登記關係?

㈡、黃豔秋得否請求上訴人遷出並騰空返還系爭房屋?

㈢、黃豔秋上訴人可否請求不當得利?