

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第22號

上訴人 王適嶼

訴訟代理人 陳純仁律師

王樂軍

被上訴人 范欽翔

訴訟代理人 彭首席律師

複代理人 蘇敏

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於民國111年1月5日本院新竹簡易庭110年度竹簡字第396號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國111年11月9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

按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決；判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之。民事訴訟法第454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。簡易程序之第二審，依同法第436條之1第3項規定，亦有準用上開規定。是本判決關於兩造之主張、抗辯事實及本院論斷理由，部分引用如下所述之原審判決記載內容，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張之事實及法律依據，除與原審判決記載相同部分茲予引用外，另補稱：上訴人並無合法占有被上訴人所有新竹市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之法律權源，自不得因長久占用習以為常，即認被上訴人本件請求排除侵害構成權利濫用。此外，上訴人就其門牌新竹市○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）坐落主要基地亦無正當使

01 用權源，縱然予以全部拆除，也無違反誠信可言，是原審判
02 決拆除地上物，並無不當。並聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人答辯之事實及法律依據，除與原審判決記載相同部分
04 茲予引用外，另補稱：系爭房屋於民國51年間重建時即領有
05 建造執照，係合法建物，嗣上訴人輾轉取得該屋迄今，均未
06 進行任何增建，被上訴人自應承受系爭土地原先已有之現
07 狀。而被上訴人及觀美建設有限公司在系爭土地興建房屋
08 時，應已測量過建築基地，其等於斯時均未對上訴人提出異
09 議，竟在建物完成後始對上訴人所有之系爭房屋提出排出侵
10 害之請求，被上訴人行使權利顯然違反誠信原則。況且，被
11 上訴人請求拆除之面積僅2.99平方公尺，拆除位置為系爭房
12 屋主要結構支撐角落之樑柱，強行拆除勢必造成系爭房屋崩
13 塌，並造成住戶嚴重生命與財產之重大危險，被上訴人要求
14 上訴人拆屋還地，顯然係以損害上訴人為主要目的，其行使
15 權利違反善良風俗與誠實信用原則。再者，一般政府土地出
16 租之租金均依土地公告現值3%至5%比例計算租金，本件似宜
17 比照上情計算上訴人之不當得利請求金額等語，資為抗辯。
18 並聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄。前開廢棄部分，駁
19 回被上訴人於第一審之訴。

20 三、關於上訴人自前手系爭房屋所有權人取得事實上處分權，被
21 上訴人於110年2月26日取得系爭土地所有權，系爭房屋坐落
22 如附圖編號A所示系爭土地面積2.99平方公尺範圍等節，為
23 兩造所不爭執，並經原審認定在案，堪信為真。

24 四、本院之判斷：

25 (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；
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
27 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者
28 ，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
29 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
30 證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
31 之。

01 (二)經查，系爭房屋前經合法申請建造執照興建，並由上訴人向
02 前手合法買受取得事實上處分權後，依法負擔房屋稅等情，
03 固據上訴人提出新竹縣政府建造執照、不動產買賣契約書、
04 新竹市稅務局房屋稅籍證明書、繳款書等件為憑（見簡上卷
05 第181至205頁）。惟該等證據至多證明系爭房屋起造人、所
06 有權人或事實上處分權人與建管、稅捐機關間之行政法上權
07 利義務關係，以及系爭房屋之財產權經合法移轉等事實，尚
08 不足證明系爭房屋具有合法使用系爭土地之正當權源。況系
09 爭房屋既為未辦理所有權第一次登記（即保存登記）之建
10 物，而本院函請新竹市政府提供系爭房屋建造執照卷宗內關
11 於土地所有權人同意書或租賃契約等資料，經新竹市政府以
12 檔案庫前因事故而無法提供，有新竹市政府111年5月3日府
13 都建字第1110069284號函1紙附卷可參（見簡上卷第91
14 頁），此外，上訴人復未提出系爭房屋於建造完成時至本件
15 訴訟前，曾經實地測量之相關證據資料，以釐清系爭房屋實
16 際起造完成時坐落之土地位置，自無從徒以上訴人所提上開
17 證據，逕認系爭房屋確有坐落系爭土地之合法權源。

18 (三)再者，上訴人前向系爭房屋坐落主要基地（同段30-1、31-
19 1、31-2地號土地，非系爭土地）所有權人即新竹縣政府起
20 訴請求確認地上權存在之民事訴訟，經本院以107年度訴字
21 第913號民事判決、臺灣高等法院以108年度上易字第704號
22 民事判決均判處上訴人敗訴確定，有該案號民事判決共2份
23 在卷可參（見簡上卷第97至116頁），實難認系爭房屋具有
24 使用坐落土地之權源。至上訴人於原審提出新竹縣縣有基地
25 土地使用補償金收入繳款書（見竹簡卷第133頁），然該土
26 地使用補償金係屬不當得利及損害賠償性質，仍不足認定系
27 爭房屋就坐落主要基地有合法使用權源。此外，上訴人復未
28 能就其系爭房屋有何使用系爭土地之合法權源再舉證以實其
29 說，從而，被上訴人依上開規定，請求上訴人拆除系爭房屋
30 無權占用系爭土地部分並返還該土地，要屬有據，應予准
31 許。

01 (四)上訴人固以被上訴人所為請求，構成權利濫用及違反誠信原
02 則等語置辯：

03 1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
04 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第
05 148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益
06 ，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。又
07 權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達
08 相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再
09 行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為
10 有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之
11 行使權利，有違誠信原則，始足當之。法院為判斷時，應斟酌
12 權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經
13 濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據。

14 2. 查系爭房屋屋齡已有50年，現況已無人居住使用等情，業據
15 原審至現場勘驗無誤，有勘驗測量筆錄1紙、上訴人所提照
16 片在卷可參（見竹簡卷第55頁、簡上卷第53至59頁），再佐
17 以上訴人於原審陳稱：系爭房屋遭建設公司部分毀損，水電
18 拆掉，沒有生活機能等語（見竹簡卷第78頁），足見上訴人
19 並未先釋明如拆除系爭房屋就附圖編號A所示面積2.99平方
20 公尺範圍，有何造成顯不相當損害，且危及居住權人之安全
21 情形，是其聲請建築師鑑定拆除該部分是否會造成系爭房屋
22 傾倒，難認有調查必要性。又被上訴人於110年2月26日始買
23 受取得系爭土地所有權，在此之前，其有何明示或默示同意
24 系爭房屋使用系爭土地，抑或受其前手之同意拘束，未據上
25 訴人舉證以實其說，難認上訴人對系爭土地所有權人不會追
26 究系爭房屋無權占用之事，已有正當信賴基礎。至被上訴人
27 收回附圖編號A所示面積2.99平方公尺範圍之系爭土地後，
28 如何規劃實際用途及使用效益為何，本屬其固有權能，應非
29 上訴人得置喙。故被上訴人本於所有權人地位，請求上訴人
30 拆屋還地，核屬正當權利之行使，難認構成權利濫用及違反
31 誠信原則。

01 (五)被上訴人得請求上訴人給付110年2月26日起3個月期間相當
02 於租金之不當得利數額，業經原審依土地法第97條第1項、
03 第105條規定，審酌系爭土地坐落位置為住宅區，無特別商
04 業活動等節，認以系爭土地申報地價7%計算為新臺幣（下
05 同）264元，按月則為88元，經核並無適用法律不當或核定
06 逾法定上限之情事。上訴人主張應以土地公告現值3至5%計
07 算，經查系爭土地於110年1月間之公告土地現值每平方公尺
08 2萬8800元（見竹簡卷第21頁），顯然高於系爭土地於109年
09 1月間之申報地價每平方公尺5040元（見竹簡卷第21頁），
10 是上訴人此部分主張，容有誤會，並非可採。

11 五、綜上所述，上訴人所提證據不足認定系爭房屋具有合法坐落
12 系爭土地之權源，以及被上訴人本於所有權人地位請求上訴
13 人拆屋還地有何構成權利濫用或違反誠信原則及原審認定給
14 付相當於租金不當得利數額不當情形。從而，上訴意旨復執
15 前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
16 上訴。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
18 經本院審酌後，認均與本判決結果不生影響，爰不一一論
19 述。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

22 民事第一庭 審判長法官 李珮瑜

23 法官 張百見

24 法官 王凱平

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

28 書記官 王恬如

29 附圖（新竹市地政事務所土地複丈成果圖，見竹簡卷第61頁）