

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第151號

上訴人 守成工業有限公司

法定代理人 林貴蘭

上訴人 羅瑞宏

共 同

訴訟代理人 趙常皓律師

陳琮涼律師

被上訴人 謝陳美蘭

訴訟代理人 顏本源律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年10月8日本院臺中簡易庭109年度中簡字第3335號第一審判決提起上訴，本院於民國111年12月30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守成工業有限公司負擔百分之二十三，餘由上訴人羅瑞宏負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人不得於第二審程序提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。本件上訴人雖於本院審理中始提出兩造間應有成立「使用借貸」、「不定期租賃」法律關係之抗辯，惟上訴人在第一審已抗辯依訴外人謝孟芳與羅守成簽訂之「買賣契約書」（下稱系爭契約），謝孟芳並已收取定金新臺幣（下同）30萬元之事實，足認羅守成有占用被上訴人土地之正當權源。上訴人於第二審抗辯縱認系爭契約不成立買賣之法律關係，亦應成立使用借貸或不定期租賃之法律關係等語，核屬對於在第一審已提出之攻擊防禦方法為補充，應許其提出此項新攻擊防禦方法。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：

03 坐落臺中市○○區○○段00地號土地(下稱系爭土地)為被上
04 訴人所有，上訴人未經被上訴人同意，約自80年間起無權占
05 有系爭土地如原判決附圖編號A、B、C所示範圍(下分別稱系
06 爭A、B、C土地)，據以興建廠房、搭建水塔及其支架(下稱
07 系爭水塔)及放置鑄模板。爰依所有物返還請求權之法律關
08 係，請求上訴人羅瑞宏應將系爭A土地上之建物拆除，並將
09 該部分土地返還予被上訴人；上訴人守成工業有限公司(下
10 稱守成公司)應將系爭B土地上之系爭水塔拆除、系爭C土地
11 上之鑄模板清空，並將該部分土地返還予被上訴人等語。

12 二、上訴人抗辯：

13 (一)羅守成於84年間為興建廠房，有占用系爭土地必要，乃與系
14 爭土地當時之所有權人即被上訴人之前手謝孟芳簽立系爭契
15 約，購買系爭土地之一部分，並已交付訂金30萬元予謝孟
16 芳，後續雖未完成土地所有權移轉登記及交付餘款，然謝孟
17 芳既已交付土地並同意羅守成在土地上興建廠房，系爭契約
18 應為買賣契約之本約，得作為羅守成占有系爭土地之合法權
19 源。又系爭契約縱屬預約性質，然既載明同意羅守成使用系
20 爭土地等語，謝孟芳並已收受定金30萬元，嗣未解除系爭契
21 約、請求回復原狀、對上訴人越界建築提出異議或訴訟，足
22 認謝孟芳允許羅守成繼續使用系爭土地，縱認買賣契約不成
23 立，亦可構成使用借貸或不定期租地建屋之法律關係，上訴
24 人自非無權占有。

25 (二)羅守成興建廠房雖有逾越地界情形，但羅守成係與謝孟芳簽
26 訂系爭契約並給付訂金30萬元而占用系爭土地，主觀上屬善
27 意占有，尚非因故意或重大過失而逾越地界。且上開廠房於
28 85年間興建完成後，迄今已逾20年，系爭土地所有人包括謝
29 孟芳及被上訴人均未曾向上訴人及羅守成提出異議，應有民
30 法第796條第1項規定之適用。而民法第796條第1項規定之權
31 利義務對嗣後受讓土地所有權之第三人仍然繼續存在，被上

01 訴人自不得請求上訴人拆除越界之建物。再依被上訴人主張
02 拆除部分廠房，將可能使廠房後半部牆面喪失支撐，影響結
03 構安全，終將導致整座廠房必須拆除，且廠房占用系爭土地
04 部分與系爭土地其餘部分地形尚有高低落差，即便拆除廠
05 房，被上訴人對所占用之土地亦無法做有效之利用，依民法
06 第796條之1第1項本文之規定，上訴人應可免為拆屋還地。
07 又謝孟芳於97年間將系爭土地贈與被上訴人時，上訴人之廠
08 房已占用系爭土地逾10年，謝孟芳復為被上訴人手足之配
09 偶，衡情，被上訴人就謝孟芳與羅守成簽訂系爭契約，同意
10 羅守成占有使用系爭土地興建廠房乙節，應知之甚詳，被上
11 訴人有容忍羅守成繼續占有使用之義務，竟提起本件訴訟，
12 顯違權利濫用之禁止及誠信原則等語。

13 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。兩造之
14 聲明為：

15 (一)上訴人聲明：

16 1、原判決廢棄。

17 2、被上訴人在第一審之訴駁回。

18 (二)被上訴人聲明：

19 上訴駁回。

20 四、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

21 (一)兩造不爭執事項(見本院卷第448至449頁)：

22 1、系爭土地原為謝孟芳所有，於97年9月23日以贈與為原因移
23 轉登記於被上訴人，被上訴人現為系爭土地之所有權人。

24 2、系爭土地與同段49地號土地(下稱49地號土地)間隔有一狹
25 長型、未經保存登記之國有水利地(下稱國有水利地)，並
26 非相毗鄰之土地。

27 3、羅守成於85年1月6日之前開始在49地號土地上興建廠房時，
28 因所興建之廠房有跨越占用國有水利地並占用系爭土地之情
29 事，謝孟芳遂於85年1月6日以臺中文心路郵局第59號存證信
30 函(本院卷第115-117頁，下稱第59號存證信函)請求羅守成
31 應即停止施工，並於85年1月底前將占用之土地回復原狀。

01 4、羅守成與謝孟芳於85年1月8日簽訂如原審卷第49頁之系爭契
02 約。

03 5、羅守成於85年間所興建之廠房於88年九二一大地震中震毀。

04 6、羅瑞宏所有門牌號碼臺中市○○區○○路000○000○000○0
05 00號房屋（下合稱系爭廠房）於90年11月27日建築完成（原
06 審卷第197-219頁）。

07 7、羅瑞宏所有系爭廠房有部分占用被上訴人所有系爭A土地
08 （面積268.11平方公尺）。

09 8、系爭B土地（面積5.10平方公尺）上之系爭水塔、系爭C土地
10 （面積76.57平方公尺）上之鑄模板為守成公司所有。

11 （二）兩造爭執事項（見本院卷第449至450頁）：

12 1、羅瑞宏所有系爭廠房占用系爭A土地、守成公司所有系爭水
13 塔及鑄模板占用系爭B、C土地，有無正當權源？

14 2、被上訴人請求羅瑞宏將占用系爭A土地之建物拆除，並將該
15 部分土地返還被上訴人，有無理由？

16 3、被上訴人請求守成公司將占用系爭B土地之系爭水塔拆除、
17 將占用系爭C土地之鑄模板清空，並將系爭B、C土地返還被
18 上訴人，有無理由？

19 五、法院之判斷：

20 （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；
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
22 者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人
23 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
24 法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
25 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
26 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
27 舉證責任，應由占有人證明其取得占有係有正當權源。是上
28 訴人主張有占用系爭土地之正當權源，既為被上訴人所否
29 認，自應由上訴人就其有占用系爭土地之正當權源負舉證責
30 任。經查：

31 1、上訴人雖抗辯羅守成於84年間為興建廠房，與謝孟芳簽立系

01 爭契約，購買系爭土地之一部分，羅守成並已交付訂金30萬
02 元，系爭契約應得作為羅守成占有系爭土地之合法權源云
03 云。惟觀諸系爭契約記載：「基於乙方（即羅守成）興建廠
04 房之實際需要，急需購買甲方（即謝孟芳）之一部分土地，
05 甲方因故不及提出確切界址，是故雙方言明以每坪新臺幣參
06 萬元整之價格，在日後鑑界完成時再正式買賣；乙方除預定
07 於民國捌拾伍年元月十日先行預付新臺幣三十萬元整作為訂
08 金（支票號碼：000000000），餘款待買賣正式成立時付清，
09 否則本契約書視為無效，乙方並得無條件、無償恢復土地原
10 狀，歸還甲方。甲方歸還乙方訂金」等語（見原審卷第49
11 頁）。可知系爭契約雖名為「買賣契約」，但實為買賣契約
12 之預約，羅守成雖因興建廠房之需要而欲向謝孟芳購買系爭
13 土地之一部分，但於系爭契約簽訂時，尚不確定謝孟芳出售
14 土地之確切界址，買賣標的物客觀上仍無從確定其範圍，雙
15 方始約定待鑑界後再簽訂正式買賣契約。則系爭契約既非正
16 式買賣契約，謝孟芳依系爭契約僅有與羅守成簽訂正式買賣
17 契約之義務，並無交付土地之占有或移轉土地所有權予羅守
18 成之義務，系爭契約自非羅守成興建廠房、占有系爭土地之
19 正當權源。況謝孟芳與羅守成嗣後未簽訂正式買賣契約，羅
20 守成更未曾交付餘款，依系爭契約之約定，系爭契約已視為
21 無效，縱羅守成曾支付30萬元訂金（被上訴人否認羅守成交
22 付之30萬元支票已經兌現），謝孟芳亦僅負有歸還羅守成訂金
23 之義務，羅守成復須將占用之土地回復原狀，羅守成更不得
24 以系爭契約據為占有系爭土地之合法權源。

25 2、謝孟芳發現羅守成興建之廠房占用系爭土地後，旋於85年1月
26 6日即以第59號存證信函請求羅守成應即停止施工，並於85年
27 1月底前將占用之土地回復原狀（見不爭執事項3），雖於85年1
28 月8日與羅守成簽訂系爭契約，惟系爭契約既約定日後如未鑑
29 界完成為正式買賣，系爭契約視為無效，羅守成應無條件、
30 無償恢復土地原狀，歸還謝孟芳，謝孟芳則應歸還訂金等
31 語，足見謝孟芳與羅守成已約定如未鑑界完成為正式買賣，

01 謝孟芳即不同意羅守成繼續占用系爭土地，雙方互負回復原
02 狀、歸還訂金義務，顯無成立使用借貸或以訂金為租金之合
03 意，上訴人抗辯系爭契約縱不成立買賣關係，亦應成立使用
04 借貸或不定期租賃云云，尚難採取。

05 3、基上，上訴人執系爭契約主張其得依買賣關係或使用借貸或
06 不定期租賃之法律關係，有權占有系爭土地云云，非有理由，
07 尚難採取。上訴人既未能舉證證明其占用系爭土地有何
08 正當權源，被上訴人主張上訴人係無權占用系爭土地等語，
09 應堪採信。

10 (二)上訴人抗辯羅守成係善意占用系爭土地，非因故意或重大過
11 失而逾越地界，且上開廠房於85年間興建完成後，迄今已超
12 過20年，系爭土地所有人未曾向羅守成及上訴人提出異議，
13 應有民法第796條第1項規定之適用云云。惟按土地所有人建
14 築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其
15 越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地
16 所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法第796
17 條第1項定有明文。準此，土地所有權人建築房屋，如已明
18 知其所建築之房屋逾越地界，縱鄰地所有人知其越界而不及
19 提出異議，亦無民法第796條第1項規定之適用。查系爭土地
20 與49地號土地間隔有一狹長型之國有水利地，並非相毗鄰之
21 土地，有地籍圖謄本在卷可稽（見原審卷第65頁），且為兩
22 造所不爭執（見不爭執事項2），可知羅守成在49地號土地上
23 先跨越該國有水利地、再占用系爭土地興建廠房。且羅守成
24 興建之廠房占用系爭土地面積多達268.11平方公尺，羅守成
25 興建廠房過程中，謝孟芳即以第59號存證信函要求羅守成應
26 即停止施工，於85年1月底前將占用之土地回復原狀，羅守
27 成乃與謝孟芳簽訂系爭契約，欲向謝孟芳購買興建廠房所需
28 使用之系爭土地部分。則羅守成於85年間對系爭廠房有占用
29 系爭土地之事實，自係知之甚明。又羅守成原本興建之廠房
30 已於88年間因發生九二一大地震毀（參見原審卷第77頁震後
31 照片），現存之廠房係88年震後重建，於90年11月27日建築

01 完成，此為兩造所不爭執(見不爭執事項5、6，本院卷第201
02 頁)，而羅守成為系爭契約之當人，對系爭契約約明須待日
03 後鑑界完成時再正式買賣，餘款待買賣正式成立時付清，否
04 則系爭契約視為無效，其應無條件、無償恢復土地原狀，將
05 土地歸還謝孟芳，其則得請求謝孟芳歸還訂金乙節，要難諉
06 為不知。羅守成既明知其並未於鑑界後與謝孟芳正式買賣，
07 依系爭契約約定，應無條件、無償恢復土地原狀，將土地歸
08 還謝孟芳等情，竟未取得謝孟芳同意，即擅自於系爭土地重
09 建系爭廠房，自無善意占用可言。從而，羅守成興建現存廠
10 房時，既早已知悉其所興建之廠房會無權占用系爭土地，竟
11 仍故意逾越系爭土地之地界為之，自不適用民法第796條第1
12 項之規定。上訴人抗辯系爭土地所有人20多年來知其越界而
13 不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋云云，洵非有
14 據。

15 (三)上訴人另又抗辯被上訴人主張拆除部分廠房，將可能使廠房
16 後半部牆面喪失支撐，影響結構安全，終將導致整座廠房必
17 須拆除，依民法第796條之1第1項本文之規定，上訴人應可
18 免為拆屋還地云云。然按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰
19 地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人
20 利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾
21 越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項規定甚明。是
22 土地所有人故意逾越地界者，當無上開規定之適用。本件羅
23 守成占用系爭土地興建廠房，係明知其所興建之廠房會無權
24 占用系爭土地，卻仍故意逾越系爭土地之地界為之，業如前
25 述，自亦無民法第796條之1第1項規定之適用。況羅守成興
26 建廠房占用系爭土地之面積不小，而羅守成興建廠房所使用
27 之材料為鐵皮、鐵架，其特性為成本低廉、結構簡單、拆卸
28 容易，如僅拆除占用系爭土地之部分廠房，應無困難，衡情
29 要無對上訴人造成損害過大、被上訴人獲得利益甚微之情
30 形。上訴人既未能舉證證明拆除占用系爭土地廠房部分，將
31 影響該房屋之建築結構安全，上訴人此部分所辯，亦無足

01 採。

02 (四)上訴人雖又抗辯上訴人之廠房已占用系爭土地逾20年，被上
03 訴人就謝孟芳與羅守成簽訂系爭契約，並同意羅守成占有使
04 用系爭土地興建廠房乙節，知之甚詳，其提起本件訴訟違反
05 權利濫用之禁止及誠信原則云云。按權利之行使，不得違反
06 公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義
07 務，應依誠實及信用方法，民法第148 條固有明文。惟民法
08 第148條係規定，行使權利不得以損害他人為主要目的，若
09 當事人行使權利，雖足使他人蒙受不利，而苟非以損害他人
10 為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年度台
11 上字第3060號民事裁判要旨參照）。又權利之行使，是否以
12 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
13 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
14 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
15 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
16 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71
17 年度台上字第737號民事裁判要旨參照）。本件被上訴人起
18 訴請求上訴人拆除地上物返還占用之土地，係因上訴人所有
19 地上物占用系爭土地，致上訴人無法就系爭土地為完整有效
20 之利用，係合法行使其對系爭土地之所有權，並非以損害他
21 人為主要目的，此自與權利之濫用有別，衡以上訴人無權占
22 用系爭土地之面積多達349.78平方公尺(即系爭A、B、C土地
23 面積之合計)，影響被上訴人就系爭土地完整有效利用之權
24 益至鉅，而將上訴人占用系爭土地之地上物拆除，並不影響
25 羅瑞宏所有系爭廠房之結構安全，已如前述，並無使上訴人
26 及國家社會所受損失甚大，而被上訴人所得利益極少之失衡
27 狀況，揆諸前揭說明，本件尚難認為被上訴人請求上訴人拆
28 除地上物返還占用之土地，有何以損害他人為主要目的之權
29 利濫用或違反誠實及信用方法之情形，上訴人此部分所辯，
30 亦不可採。

31 六、綜上所述，上訴人對其為系爭A、B、C土地範圍內之建物、

01 系爭水塔、鑄模板之所有權人並不爭執，卻無法證明其有占
02 有使用系爭土地之正當權源，即屬無權占有。從而，被上訴
03 人依民法第767條第1項之規定，請求羅瑞宏將系爭A土地上
04 之建物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人；請求守成公
05 司將系爭B土地上之系爭水塔拆除、將系爭C土地上之鑄模板
06 清空，並將該部分土地返還予被上訴人，均為有理由，應予
07 准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤，上訴
08 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
09 上訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
11 決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
13 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
16 民事第二庭 審判長 法 官 呂麗玉
17 法 官 吳怡嫻
18 法 官 江奇峰

19 以上正本證明與原本無異。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
22 書記官 黃雅慧