

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1314號

原告 嵩園建設有限公司

法定代理人 賴文章

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

訴訟代理人 陳楷庭

被告 鐘衛昌

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年1月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○區○○○段0000地號土地上如附圖編號
A所示（面積48平方公尺）之地上物拆除後，將前開土地返還原
告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾貳萬捌仟元供擔保後，得為假執行。
但被告如以新臺幣壹佰捌拾捌萬肆仟元為原告預供擔保，得免為
假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。
查：原告原起訴聲明：「被告應將原告所有坐落於臺中市○
區○○○段0000地號土地上之地上物，門牌臺中市○區○○
路000巷0號，面積約60平方公尺（以實測為準）之地上物拆
除，將土地返還原告。」（見本院卷第15頁），嗣經本院依
其聲請囑託地政機關測量確認實際占用面積後，即於民國11
1年11月9日具狀將前開聲明更正為「被告應將坐落於臺中市
○區○○○段0000地號土地上如臺中市中山地政事務所111
年7月26日山土測字第069700號土地複丈成果圖符號A部分

01 （面積為48平方公尺）所示地上物拆除後，將上開占有土地
02 返還予原告。」（見本院卷第153頁），經核原告所為，係
03 更正事實上之陳述，非為訴之變更，應予准許。

04 二、原告主張：坐落臺中市○區○○○段0000地號土地為原告所
05 購買，被告無權占用原告所有如臺中市中山地政事務所111
06 年7月26日山土測字第069700號土地複丈成果圖即附圖編號A
07 所示部分（面積為48平方公尺）土地，於其上搭建地上物
08 （門牌臺中市○區○○路000巷0號）使用，被告所為已致原
09 告所有權之行使受有損害，原告爰依民法第767條1項前段、
10 中段之規定，請求：(1)被告應將坐落於臺中市○區○○○段
11 0000地號土地上如臺中市中山地政事務所111年7月26日山土
12 測字第069700號土地複丈成果圖符號A部分（面積為48平方
13 公尺）所示地上物拆除後，將上開占有土地返還予原告；(2)
14 原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 三、被告抗辯：

16 （一）本件被告之祖父鐘友德於民國47年6月30日，以新臺幣
17 （下同）5,000元向當時系爭土地之所有權人陳相林購買
18 其中20坪土地，且陳相林比鄰系爭房屋之土地於58年11月
19 16日興建房屋時，尚因建築系爭房屋之共同牆壁，由鐘友
20 德與陳相林二人合意共同出資。是系爭房屋係因向原所有
21 權人購買土地而興建，即基於買賣之法律關係而有權占
22 有，並非無權占有。又系爭房屋因鐘友德於84年1月11日
23 死亡後，由被告之父鐘勝男繼承，繼鐘勝男於106年5月4
24 日死亡後，被告基於繼承之法律關係，繼承系爭房屋，故
25 基於占有連鎖關係，被告占有系爭土地，陳相林應負容忍
26 被告占有系爭土地之義務，此項義務不因陳相林之繼承人
27 陳君福等人繼承系爭土地而歸於消滅。再系爭房屋經臺中
28 市中山地政事務所111年8月25日複丈結果僅佔有48平方公
29 尺（約14.52坪），並未逾越系爭土地買賣之20坪範圍，
30 且系爭土地於47年6月30日成立之買賣關係並無解除、終
31 止或撤銷，仍然存續，是被告基於占有連鎖關係，而有占

01 有之合法權源。

02 (二) 依系爭房屋因系爭土地買賣關係而建築於其上，於60年已
03 設籍課稅，即至原告購買系爭土地時亦有50年以上，且由
04 原告購買之標的為系爭土地及其上建物，並不包含被告所
05 居住之系爭房屋等情觀之，顯見原告購買系爭土地時明知
06 出賣人陳君福等人對於被告所有系爭房屋並無得主張任何
07 權利。又原告為建設公司，對於土地之買賣業務，極為詳
08 悉，故對於被告此一占有使用狀態，不可能無任何產權調
09 查之情形，而對於系爭房屋占有之權利應為明知或可得而
10 知，既然猶願受讓其所有權，參照民法第148條第2項誠信
11 原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束，故
12 原告提出本件訴訟，顯亦有違誠信原則而為權利濫用。

13 (三) 綜上所述，被告所有之系爭房屋坐落於系爭土地，係因買
14 賣關係繼承、占有連鎖與債權物權化之法理而占有之權
15 源。故本件原告主張被告無權占有系爭土地，並依民法第
16 767條第1項之規定，請求被告拆屋還地，有違誠信原則，
17 而屬權利濫用，為無理由。並聲明：原告之訴駁回。

18 四、本院所為之判斷：

19 (一) 原告主張坐落臺中市○區○○○段0000地號土地（下稱系
20 爭土地）及其上同段15建號門牌臺中市○區○○路000巷0
21 0號建物為其所有，而被告所有門牌臺中市○區○○路000
22 巷0號未辦保存登記建物（下稱系爭地上物），占用如附
23 圖編號A所示（面積48平方公尺）之系爭土地等事實，業
24 據提出土地登記第一類謄本（見本院卷第17、167頁）、
25 建物登記第一類謄本（見本院卷第19、169頁）、系爭土
26 地現況照片（見本院卷第75至79頁）、臺中市政府地方稅
27 務局大智分局111年7月11日中市稅智分字第1115307901號
28 函檢送之房屋稅籍資料表及稅籍證明書（見本院卷第89至
29 93頁）為證，並經本院於111年8月25日會同兩造前往現場
30 履勘並囑託臺中市大甲地政事務所測量人員進行測量，此
31 有本院勘驗筆錄（見本院卷第115至119頁）、臺中市中山

地政事務所111年9月6日中山地所二字第1110009613號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第121至123頁）在卷可稽，被告對此亦不爭執，則原告前開主張，自堪信為真正。

（二）按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

1、本件被告既否認其所有如附圖編號A所示之地上物確有占用系爭土地之情，則被告就其占有系爭土地具有合法權源乙節，即應負舉證之責，合先敘明。而就被告抗辯其係基於其祖父鐘友德與系爭土地原所有權人陳相林間之土地買賣契約關係而取得合法占有等情，固據提出鐘友德與陳相林於47年6月30日簽訂之不動產買賣契約書（見本院卷第49至51頁）、鐘友德與陳相林於58年11月16日就共用牆壁簽訂之合約書（見本院卷第53頁）為據，惟查：

(1)原告對於前開不動產買賣契約書既已於本院111年7月6日第一次言詞辯論期日當庭表示不爭執其形式真正（見本院卷第71頁），則依前開不動產買賣契約書第1條、第2條及備註欄之約定（見本院卷第49、51頁），就陳相林與鐘友德間已就系爭土地達成買賣之合意，並約定由鐘友德向陳相林購買其中20坪土地，按每坪250元計價，總價款為5,000元，本件買賣價金並於該不動產買賣契約成立同時業經悉數授受清楚，所有權移轉登記則俟分割登記完畢同時辦理等情，即堪認定。再就系爭土地如附圖編號A所示之地

上物，經囑託臺中市中山地政事務所測量結果，其實際占用面積僅48平方公尺，按1平方公尺等於0.3025坪換算之結果為14.52坪，以每坪250元計算，其總價款為3,630元，則鐘友德於買賣契約成立時所支付之5,000元，確已足供支付系爭土地就如附圖編號A所示部分之買賣價款。

(2)鐘友德既為前開不動產買賣契約之當事人，本應受契約拘束；而繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1148條第1項前段定有明文。鐘友德為被告之祖父，鐘友德於81年1月11日死亡後，被告之父鐘勝男為其繼承人，而鐘勝男於106年5月4日死亡後，被告為其繼承人，此有手寫戶籍謄本（見本院卷第55頁）、戶籍謄本（見本院卷第57、63、99頁）在卷為憑，則被告依民法第1148條第1項前段規定，輾轉繼承其祖父鐘友德與陳相林間就前開契約所生之權利義務關係，亦非無據。

(3)惟陳相林於89年9月6日死亡後，系爭土地已由其全體繼承人繼承取得，並於105年7月14日辦理繼承登記，而原告係於110年8月31日向陳相林之繼承人購買系爭土地及其上建物，並於110年11月28日辦理所有權移轉登記，此有戶役政資訊網站查詢-個人資料查詢（見本院卷第139頁）、戶役政資訊網站查詢-親等關聯（二親等）（見本院卷第141至146頁）、臺中市中山地政事務所111年11月15日中山地所一字第1110012640號函檢送之110年收件山普登字第116570號登記申請書等相關資料（見本院卷第179至387頁）、臺中市地籍異動索引（見本院卷第391至401頁）在卷為憑。

(5)被告之祖父鐘友德向陳相林購買系爭土地如附圖編號A所示部分並在其上興建房屋使用等情，雖可信實，然原土地所有權人陳相林於出售系爭土地其中20坪予鐘友德後，始終未將土地所有權移轉登記予鐘友德或其家人，陳相林死亡後，經其繼承人於110年間將系爭土地全部轉售予原告

01 取得，顯見陳相林及其繼承人就系爭土地有一物二賣之情
02 形。雖鐘友德向陳相林買受系爭土地後，已因在其上建屋
03 而占有使用系爭土地，且得依其與陳相林間之買賣契約，
04 對陳相林主張為有權占有，惟當陳相林之繼承人將系爭土
05 地另售予第三人並辦妥所有權移轉登記後，基於債之相對
06 性，鐘友德及其繼承人即不得再向該第三人主張有權占有
07 系爭土地（最高法院72年台上字第938號判例意旨參
08 照）。準此，被告抗辯其得以鐘友德與陳相林間就系爭土
09 地之買賣契約，依占有連鎖之法理，對抗事後取得系爭土
10 地所有權之原告，對其主張為有權占有等語，即非有據。

11 2、是以，原告既為系爭土地之所有權人，而被告目前占有系
12 爭土地，並無合法使用權源，即應認被告為無權占有人，
13 則原告依民法第767條第1項之規定，請求被告應將系爭土
14 地如附圖編號A所示之地上物拆除，並將前開土地返還，
15 即屬有據。

16 （三）次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
17 要目的，民法第148條第1項定有明文。又民法第148條係
18 規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行
19 使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要
20 目的，即不在該條所定範圍之內；權利之行使，是否以損
21 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
22 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
23 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及
24 國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主
25 要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高
26 法院45年台上字105號、71年台上字第737號判例意旨參
27 照）。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要
28 目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相
29 當，缺一不可。是以，行使權利者，主觀上若非專以損害
30 他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益
31 時，亦難認係權利濫用。查：

01 1、按土地為不動產，得單獨為交易之標的，無論土地上有無
02 建物存在，無論建物占用土地之範圍廣大或狹小，亦無論
03 建物占用土地之情形是否為人所知，均得為買賣之標的，
04 因買賣而取得土地所有權之人得本於所有人之地位行使物
05 上請求權，除建物之使用人有使用土地之正當權源外，土
06 地所有人得請求建物使用人拆除建物、交還土地或遷出建
07 物，交還土地，此係權利之正當行使（最高法院98年度台
08 上字第2483號判決意旨參照）。本件被告既無得以對抗原
09 告之系爭土地使用權源，則不論原告在取得系爭土地所有
10 權前是否明知系爭土地遭被告占用建屋，均無礙其得對被
11 告行使物上請求權，訴請拆屋還地之權利。

12 2、是以，本件原告既為系爭土地之所有人，其依民法第767
13 條第1項之規定提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行
14 使為目的，其訴請被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，
15 核屬權利之正當行使，非以損害被告為目的，自無權利濫
16 用可言，則被告抗辯原告之請求有權利濫用等語，要難採
17 信。

18 （四）綜上所述，本件被告既無法舉證其就系爭土地有合法使用
19 之占有權源，則被告就其所有如附圖編號A所示之地上物
20 占用系爭土地，即屬無權占有之行為。是以，原告本於所
21 有權人之地位，依民法第767條第1項前段及中段之規定，
22 請求被告應將系爭土地上如附圖編號A所示（面積48平方
23 公尺）之地上物拆除後，將前開土地返還原告，為有理
24 由，應予准許。

25 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，本院經核並無不合，爰
26 酌定相當金額准許之，並依職權宣告被告於依主文第5項酌
27 定之金額預供擔保後，得免為假執行。

28 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，與判決
29 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日

民事第六庭 法官 巫淑芳

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 112 年 2 月 8 日

書記官 楊家印