

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第292號

上訴人 瑞馳機械工業股份有限公司

兼法定

代理人 楊瑞斌

上一人

訴訟代理人 洪俊誠律師

被上訴人 吳傑甲

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年1月26日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2345號第一審判決提起上訴，經本院於110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命楊瑞斌將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如原判決附圖所示編號A、B部分建物拆除，並將占用部分土地返還被上訴人及其他全體共有人，及訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

瑞馳機械工業股份有限公司之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由上訴人瑞馳機械工業股份有限公司負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，重測前為臺中縣○○鄉○○○段000000地號土地，為民國97年3月17日分割自同段49地號）為伊及訴外人○○○、○○○、○○○、○○○因繼承而共有。上訴人未經伊等同意，無權占有如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A、B部分，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，求為判令上訴人將附圖編號A、B所示地上物（即上訴人所有鐵皮廠房、門牌號碼：臺中市○○區○○路00號，下稱系爭建物）拆除，並將占用部分土地返還予伊與其

01 他全體共有人之判決（原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人
02 不服，提起上訴）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人抗辯：上訴人瑞馳機械工業有限公司（下稱瑞馳公
04 司）於102年3月8日向他人購買坐落東泰段141地號等土
05 地及其上之廠房，因農地無法登記在公司名下，該141地號
06 土地始登記在上訴人楊瑞斌名下，但楊瑞斌並非系爭建物所
07 有人（處分權人），自無占有系爭土地。大甲東段49地號土
08 地（下稱49地號土地）共有人於66年10月17日書立土地使用
09 同意書予瑞馳公司前手，載明「將面積壹公頃壹玖公畝伍參
10 肆柒公厘願供立有化學工業有限公司工廠陳色等開設工廠，
11 廠址台中縣○○鎮○○里○○路○○號使用」等語，而系爭
12 建物，與該同意書所載開元路46號建物實際無法區分，顯見
13 49地號土地共有人間有分管契約存在，同意瑞馳公司之前手
14 興建系爭建物，被上訴人之繼承人買受系爭土地，應已知悉
15 系爭建物占用系爭土地，依債權物權化原則，仍應受該分管
16 契約之拘束，則被上訴人應亦同意系爭建物之占有，不得請
17 求拆除。又系爭建物占用土地面積約304平方公尺，被上訴
18 人實難不知有越界建築情事，卻未即時提出異議，依民法第
19 796條規定，已不得請求移除；縱得請求移除，但系爭建物
20 作為廠房使用43年餘，法律秩序已趨於安定，依法應加以保
21 護，而系爭土地為山坡地，坡度甚陡，雜草叢生，被上訴人
22 亦未居住於該處，應依民法第796條之1第1項規定，斟酌公
23 共利益及當事人利益，免為全部或一部之移除或變更。再被
24 上訴人長久不行使權利，足引起上訴人之正當信任，認為權
25 利人已不行使權利，被上訴人再請求拆屋還地，實有違民法
26 第148條之誠信原則，應駁回其請求等語。並上訴聲明：（一）
27 原判決廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

28 三、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（本院卷第199至2
29 00頁，部分文字依本判決用語調整之）：

30 （一）兩造不爭執事項：

31 1. 坐落臺中市○○區○○段000地號土地，重測前為臺中縣○○

- 鄉○○○○○○○○段000000地號土地，於102 年12月27日（原因發生日期為102 年10月6 日）以分割繼承為原因，登記為被上訴人及訴外人0 0 0、0 0 0、0 0 0、0 0 0所共有（原審卷第17-19 頁）。
2. 系爭土地相鄰之同段141 地號土地（下稱141 地號土地）重測前為臺中縣○○鄉○○○○○○○○段00地號土地，於102 年4 月24日（原因發生日期為102 年3 月8 日）以買賣為原因，登記為上訴人楊瑞斌所有（原審卷第55-59 頁）。
3. 系爭土地與141 地號土地，係同自49地號土地所分割出；49地號土地前經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）以95年度訴字第3393號分割共有物事件判決確定，而於97年3 月17日分割出同段49-195地號土地（原審卷第65-115頁、第149-162頁、第221-227 頁）。
4. 49地號土地之共有人於66年10月17日出具土地使用同意書記載：「茲將本人所有土地座落台中縣○○鄉○○○段○○地號面積壹公頃壹玖公畝伍參肆柒公厘願供立有化學工業有限公司工廠陳色等開設工廠，廠址台中縣○○鎮○○里○○路○○號使用，恐口無憑，特此同意屬實無訛」等語（原審卷第259 頁至第261 頁）。
5. 瑞馳公司所有系爭建物，占用系爭土地如附圖即臺中市大甲地政事務所109 年11月23日土地複丈成果圖所示編號A（面積331.86平方公尺）、B（面積10.02 平方公尺）部分，系爭建物現由瑞馳公司占有使用中，楊瑞斌為瑞馳公司之法定代理人（原審卷第287-317 頁）。
6. 臺中市政府地方稅務局沙鹿分局前函文通知系爭土地各共有人，載明系爭土地原課徵田賦（目前停徵），經查自103 年10月起，地上有鐵皮屋，其未作農業使用面積為304.07平方公尺，核與土地稅法第22條規定不符，依規定應改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵104 年至108 年度地價稅等語（原審卷第21頁）。

(二)兩造爭執事項：

- 01 1. 系爭建物是否有占用系爭土地之合法權源？
- 02 2. 本件有無民法第796條之1規定之適用？
- 03 3. 被上訴人訴請上訴人拆屋還地，是否有違民法第148 條之誠
- 04 信原則？

05 四、法院之判斷：

06 (一)查系爭建物（未保存登記）為瑞馳公司於102年間所買受，
07 由瑞馳公司占有使用迄今，並以瑞馳公司為納稅義務人等
08 情，有上訴人提出之房屋稅繳款書及不動產買賣契約書可稽
09 （本院卷第117-165頁），且為被上訴人所不爭執（本院卷
10 第198頁、第218-219頁），足見系爭建物之所有權人（處分
11 權人）及占有人均為瑞馳公司，而非楊瑞斌。楊瑞斌抗辯其
12 非系爭建物之事實上處分權人，亦未占有系爭土地，堪予採
13 信。

14 (二)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
15 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
16 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
17 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
18 台上字第1120號判決要旨參照）。查瑞馳公司所有系爭建物
19 占用系爭土地如附圖編號A、B部分，為兩造所不爭執（見
20 不爭執事項第5項），瑞馳公司抗辯系爭建物係有權占有系
21 爭土地云云，為被上訴人所否認，依上說明，自應由瑞馳公
22 司就占有系爭土地有正當權源之利己事實負舉證責任。

23 (三)瑞馳公司抗辯49地號土地共有人於66年10月17日出具使用同
24 意書，同意瑞馳公司前手於系爭土地上興建系爭建物，足見
25 有分管契約存在，被上訴人之被繼承人取得系爭土地時，應
26 已知悉系爭建物占用系爭土地之事實，依債權物權化原則，
27 同受該分管契約拘束，被上訴人亦應同意系爭建物占用系爭
28 土地云云，固據提出土地使用同意書及門牌號碼開元路46號
29 建物使用執照為據（原審卷第259-263頁）。惟查：

- 30 1. 按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部
31 分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第 825條定有明文。

共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第425條之1規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第409號判決要旨參照）。

2. 系爭土地與141 地號土地，係同自49地號土地所分割出（見不爭執事項第3項），而瑞馳公司提出之土地使用同意書固記載：「茲將本人所有土地座落台中縣○○鄉○○○段○○地號面積壹公頃壹玖公畝伍參肆柒公厘願供立有化學工業有限公司工廠陳色等開設工廠，廠址台中縣○○鎮○○里○○路○○號使用，恐口無憑，特此同意屬實無訛」等語（原審卷第259 頁至第261 頁），然該同意書及使用執照所載開元路46號建物，是否即為原審現場履勘時之系爭建物即開元路44號建物（原審卷第305頁），已非無疑；且以49地號土地面積28,178平方公尺（原審卷第228頁），而該同意書所載使用面積為1,953.74平方公尺，足見共有人並非同意將該筆土地全部提供予陳色等開設工廠使用，則系爭建物坐落之土地是否在該同意書使用範圍內，亦非無疑。是以，尚難僅憑該土地使用同意書，即遽為系爭建物係經共有人同意而興建，應有分管契約存在之判斷。又縱認系爭建物與開元路46號建物實際上無法區分，而應認依該同意書已有分管契約存在，但49地號土地業經臺中地院95年度訴字第3393號分割共

01 有物事件判決確定，而於97年3月17日分割出系爭土地重測
02 前之49-195地號土地，有該民事判決附卷可稽（原審卷第22
03 1-228頁），則依前揭說明，該分管契約亦於法院判決分割
04 確定時消滅，系爭建物已無占有系爭土地之權源。

- 05 3. 綜上，瑞馳公司提出之土地使用同意書及使用執照並不足證
06 明有分管契約存在，縱認有分管契約存在，該分管契約亦已
07 因49地號土地經法院判決分割確定而告消滅，系爭建物已無
08 占有系爭土地之正當權源，瑞馳公司辯稱被上訴人之被繼承
09 人取得系爭土地時，明知系爭建物已興建完成，基於債權物
10 權化之法理，其應受該分管契約拘束，繼續同意系爭建物之
11 占有云云，自屬無據。

- 12 (三)又民法第796條第1項本文規定「土地所有人建築房屋非因故
13 意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提
14 出異議，不得請求移去或變更其房屋」，係指鄰地所有人於
15 土地遭越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後請求
16 拆除建築物而言。民法物權編施行法第8條之3規定，上開規
17 定於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，
18 鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。惟主張鄰
19 地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證
20 之責任。倘未能證明其建築房屋時，鄰地所有人知悉越界建
21 築而不為反對之事實，即無該條規定之適用。瑞馳公司抗辯
22 系爭建物占用土地面積約304平方公尺，被上訴人知悉有越
23 界建築情事，卻未即時提出異議，依民法第796條規定，已
24 不得請求移除云云，為被上訴人所否認。而查，依49地號土
25 地共有人出具之土地使用同意書，於67年間合法申請建築之
26 建物，面積為800平方公尺，有該使用執照在卷足憑（原審
27 卷第259-263頁），則以141地號土地面積1,956.25平方公尺
28 （原審卷第55頁），扣除前揭合法建物之面積後，該141地
29 號土地應有超過1,100公尺之空地，但141地號土地之現況，
30 卻係蓋滿建物並延伸至系爭土地上，有瑞馳公司提出之空照
31 圖在卷可按（本院卷第187-191頁）；再依現場照片觀之

（原審卷第141-145頁），該等建物之建築型態、新舊程度、顏色、高低均有所不同，明顯係於不同時期陸續違法擴建，已難認係非因故意或重大過失而越界建築。且瑞馳公司亦未能舉證證明系爭土地斯時之所有人，於建築當時已知悉有越界建築，而不即提出異議之情事。依上說明，本件自無民法第796條規定之適用。瑞馳公司抗辯被上訴人知悉越界建築而不即時提出異議，依民法第796條第1項規定，不得請求拆除云云，自無可取。

(四)另按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰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利益，免為全部或一部之移去或變更，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項亦有明文。瑞馳公司抗辯應斟酌公共利益及當事人利益，依民法第796條之1第1項規定，免為移除系爭建物云云。惟查，瑞馳公司使用之廠房及於系爭建物，而該等廠房係陸續違法擴建，難認非因故意或重大過失而越界建築，業如前述，則依民法第796條之1第1項但書規定，已無適用該條項本文規定之餘地。再者，縱認系爭建物非屬故意越界建築，然查，系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，有土地登記第一類謄本可按（原審卷第17頁）；而臺中市政府地方稅務局沙鹿分局前函文通知系爭土地各共有人，載明系爭土地原課徵田賦（目前停徵），經查自103年10月起，地上有鐵皮屋，其未作農業使用面積為304.07平方公尺，核與土地稅法第22條規定不符，依規定應改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵104年至108年度地價稅等語，此有沙鹿分局函文足憑（原審卷第21-22頁），可見系爭建物占用系爭土地，不僅妨害系爭土地共有人之所有權，並已造成其等之實質利益損害。而瑞馳公司係於102年3月間始買受141地號等土地及其上建物作為廠房使用，使用時間僅6、7年（本院卷第125-165頁、原審卷第288頁），且瑞馳公司作為廠房使用之範圍，除系爭建物外，尚有位於141地號土地及相鄰金華段565、566地號

01 土地上之廠房，面積超過2,000平方公尺（原審卷第295頁、
02 第347頁、本院卷第187-191頁空照圖，141地號土地面積為
03 1,956.25平方公尺），可見拆除系爭建物，對瑞馳公司廠房
04 之使用及營運影響有限，更難認會損及公共利益。另斟酌被
05 上訴人因拆除系爭建物所取得系爭土地完整性之利益，與瑞
06 馳公司使用系爭建物所獲取之占有利益，本件應無適用民法
07 第796條之1第1項本文規定免為移除系爭建物之情形。瑞馳
08 公司依上開規定，抗辯系爭建物應免予拆除云云，委無足
09 採。

10 (五)次按已登記不動產所有人之回復及除去妨害請求權，均無民
11 法第125條消滅時效規定之適用，大法官會議釋字第125號、
12 第164號解釋有案，則已登記不動產之所有人在相當期間內
13 未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以
14 為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，即指其
15 嗣後行使權利係有違誠信原則。至於權利人之不行使權利是
16 否已足使義務人產生其不欲行使之正當信任，應斟酌當事人
17 間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社
18 會通念，可認其再行使權利有違誠信原則等情事為斷（最高
19 法院86年度台上字第3751號判決、100年度台上字第445號判
20 決意旨參照）。瑞馳公司雖以系爭建物已使用43年餘，基於
21 法秩序安定，有加以保護之必要，被上訴人長久不行使權
22 利，已足使瑞馳公司相當信任，認權利人不欲行使權利云
23 云，抗辯被上訴人之請求違反誠信原則。惟查，系爭建物係
24 違法陸續擴建之結果，其興建之確切時間不明，瑞馳公司抗
25 辯系爭建物已使用43年餘，尚難採信。又被上訴人自102年1
26 2月27日因分割繼承登記為系爭土地之共有人，固堪認定
27 （原審卷第17-19頁），惟即使被上訴人多年來均未對瑞馳
28 公司請求拆屋還地，如無足以讓瑞馳公司產生正當信任之特
29 別情事，亦難遽認被上訴人請求返還之權利即應失效。而瑞
30 馳公司亦不能證明瑞馳公司將因拆除系爭建物並返還占用部
31 分之土地即將受有無法營運或其他何等重大之損害，則其遽

01 指被上訴人之權利行使損及其權益，有違誠信，實非有據。
02 況且，系爭土地原課徵田賦（目前停徵），但因遭系爭建物
03 占用，而經課徵地價稅，並仍由被上訴人繳納自104年起迄
04 今之地價稅，則系爭土地多年來由瑞馳公司占用附圖編號
05 A、B部分作為廠房使用以為收益，而土地稅捐卻持續由被
06 上訴人繳納，豈能謂平。基此，瑞馳公司並未能證明被上訴
07 人確有足使人信任其已不行使權利之特別情事，自不能僅以
08 被上訴人長期未行使權利，即主張被上訴人行使權利有違誠
09 信。

10 (六)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權
12 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又
13 各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之
14 請求，同法第821條亦有明文。系爭土地為被上訴人與訴外
15 人000、000、000、000所共有，瑞馳公司未能
16 舉證其就系爭土地有合法占有權源存在，則其以系爭建物無
17 權占用系爭土地，顯已侵害被上訴人就系爭土地所有權之圓
18 滿行使。從而，被上訴人依據民法第767條第1項前段、中
19 段及第821條之規定，請求瑞馳公司將系爭建物拆除，並將
20 占用之土地返還予被上訴人與其他全體共有人，自屬有據，
21 應予准許。至於楊瑞斌部分，因其非系爭建物之事實上處分
22 權人，亦非占有人，被上訴人請求楊瑞斌拆除系爭建物並返
23 還占用之土地，即屬無據，不應准許。

24 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第82
25 1條規定，請求瑞馳公司應將如附圖所示編號A、B部分建
26 物拆除，並將占用部分土地返還予被上訴人及其他全體共有
27 人，洵屬正當，應予准許。其對楊瑞斌部分之請求，則無理
28 由，不應准許。原審就超過上開應予准許部分，為楊瑞斌敗
29 訴之判決，自有未洽，楊瑞斌上訴意旨指摘原判決此部分不
30 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
31 2項所示。至於上開應准許部分，原審為瑞馳公司敗訴之判

01 決，並無不合，瑞馳公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，
02 為無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件楊瑞斌上訴為有理由、瑞馳公司上訴為無理
07 由，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

09 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

10 法官 莊嘉蕙

11 法官 劉惠娟

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 書記官 陳文明

15 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日