

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第121號

上訴人 潘美雪

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 楊錫楨律師

複代理人 洪任鋒律師

被上訴人 葉俊源

訴訟代理人 陳世煌律師

洪婕慈律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣彰化地方法院110年度訴字第976號第一審判決提起上訴，本院於111年8月10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

一、被上訴人主張：

坐落彰化縣○○鎮○○段0○○0000○000○000地號土地(以下合稱系爭土地或分稱各個地號土地)分別為被上訴人所有或與他人共有。上訴人未經被上訴人與其共有人同意，且無合法使用權源，竟擅自在系爭土地上建造如附表所示編號A、B、B1、C部分之平房(門牌彰頂路162號、稅籍編號000000000000；以下合稱系爭建物或逕稱各個編號建物)，而無權占有系爭土地。又本件縱成立推定租賃關係，茲因系爭建物已達不堪用程度，其租賃關係應已消滅，且被上訴人訴請拆屋還地乃權利正當行使，並無權利濫用或違反誠信原則之情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人應拆除系爭建物，並將占用土地返還被上訴人與其他全

01 體共有人。

02 二、上訴人則以：

03 上訴人於民國66年間建造系爭建物，而748地號土地原為上
04 訴人配偶吳家雄所有，迨吳家雄於90年2月17日死後，748地
05 號土地與其上B、B1建物同歸上訴人所有，自有民法第425條
06 之1推定租賃關係之適用，上訴人應非無權占有。縱認上訴
07 人無占有權源，惟系爭建物存在數十年，被上訴人知悉其前
08 手長期不行使物上請求權，並故買系爭土地，而對上訴人訴
09 請拆屋還地，損人不利己，屬權利濫用，且違反誠信原則，
10 自不得再行使物上請求權等語，資為抗辯。

11 三、兩造之聲明：

12 (一)上訴人之上訴聲明：

13 1.原判決廢棄。

14 2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

15 (二)被上訴人之答辯聲明：

16 上訴駁回。

17 四、兩造不爭執事項：

18 (一)751地號土地為被上訴人與訴外人陳○○之繼承人(尚未辦理
19 繼承登記)、陳○○共有；748地號土地為被上訴人單獨所有
20 ；749地號土地為被上訴人與陳○○之繼承人共有(見原審卷
21 第41-46頁)。

22 (二)吳家雄於90年2月17日死亡，其繼承人為其妻即上訴人，與
23 其等子女即訴外人吳○○、吳○○、吳○○、吳○○、吳○
24 ○。

25 (三)748地號土地原為吳家雄單獨所有，嗣於90年8月23日因分割
26 繼承而由吳○○單獨取得；再於97年10月21日以買賣為原因
27 ，移轉登記予訴外人洪○○取得；又於99年3月17日以買賣
28 為原因，移轉登記予訴外人曾○○取得；復於106年3月10日
29 以買賣為原因，移轉登記予被上訴人取得(見原審卷第43頁
30 、本院卷第124-125頁)。

31 (四)上訴人與吳○○前訴請被上訴人、曾○○，與訴外人衛吾康

工業有限公司、新麗土地開發有限公司(下稱新麗公司)等人返還土地等事件(案號：臺灣彰化地院106年度重訴字第152號、本院108年度重上字第84號、最高法院109年度台上字第3062號，下稱前案)，業經前案確定判決認定上訴人與曾文樂、新麗公司間，就746、747、748地號土地有借名登記關係存在，及系爭建物為上訴人所有，兩造亦為前案當事人(見本院卷第109-139頁)。

(五)系爭建物之納稅義務人為「龍角銅器社管理人潘美雪」(見本院卷第125、239-240頁)。

(六)龍角銅器社於69年9月24日經主管機關核准設立，為上訴人獨資經營(見本院卷第73頁)。

五、兩造爭執事項：

被上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭建物，並將占用土地返還被上訴人與其他全體共有人，是否有據？亦即上訴人所提(一)推定租賃關係抗辯、(二)權利濫用抗辯、(三)違反誠信原則抗辯，有無依據？

六、本院之判斷：

(一)是否無權占有部分：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。次按以無權占有為原因，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，占有人應證明其取得占有係有正當權源(最高法院85年度台上字第1120號判決參照)。

經查：

- 1.系爭土地既為被上訴人所有或與他人共有，上訴人則為系爭建物所有人(見兩造不爭執事項第(一)(三)(四)項)，是上訴人應就其所有系爭建物有何占有系爭土地之合法正當權源，負舉證責任。

01 2.上訴人抗辯其就B、B1建物占用748地號土地部分，有民法第
02 425條之1規定之推定租賃關係，且B、B1建物猶堪居住使
03 用，並提出權利濫用與有違反誠信原則抗辯，本院認其此等
04 抗辯，俱非可採，爰分述如後。

05 3.推定租賃關係部分：

06 (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
07 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
08 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
09 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
10 民法第425條之1第1項定有明文。其租賃期限，應解為至房
11 屋不堪使用時為止。是否不堪使用，原則上應以承租當時所
12 建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造
13 或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為
14 斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意。房屋不
15 堪使用指原始建築因通常使用自然耗損之狀態，而非經補強
16 、改造、增建之現狀(最高法院107年度台上字第843號、109
17 年度台上字第347號判決參照)。此推定租賃關係，其房屋達
18 不堪使用之程度者，其租賃關係因擬制租賃期限屆滿，不待
19 出租人為終止租約之意思表示而當然消滅。

20 (2)上訴人主張其於66年間建造系爭建物，而748地號土地原為
21 其夫吳家雄所有，吳家雄於90年2月17日死亡，嗣於90年8月
22 23日因分割繼承而由吳○○單獨取得，此有相關房屋稅籍登
23 記表、平面圖影本在卷可稽(見本院卷第267-271頁)，且為
24 被上訴人所不爭執(見兩造不爭執事項第(三)項、本院卷第302
25 頁)。準此，自吳家雄90年2月17日死後，且於吳○○90年8
26 月23日分割繼承取得748地號土地前，確有748地號土地與其
27 上B、B1建物同歸上訴人所有之情，則上訴人憑此抗辯此部
28 分有民法第425條之1推定租賃關係之適用，自非無據，應可
29 採認。至上訴人所為此部分抗辯，究應直接適用或類推適用
30 民法第425條之1，前後雖有不一，且上訴人亦曾撤回直接適
31 用並保留類推適用之抗辯(見本院卷第75-79、147、162、30

2頁)。然上訴人此部分抗辯，究應如何適用民法第425條之1，涉及法律之評價、判斷及適用，核屬法院職權，不受當事人所表示或陳述法律意見之拘束(最高法院100年度台上字第943號判決參照)。爰此，被上訴人主張上訴人已撤回此部分抗辯，本院不得再審酌此抗辯，容有誤解，自難採認。

(3)惟原B1建物至遲於98年間已滅失，原B1建物坐落位置長滿榕樹；而現存B1建物則屬重建之鐵皮平房，大約於107年4月間始出現於街景圖，此有歷年來Google街景圖在卷可稽(見本院卷第309-331頁)。準此，關於原存於原B1建物基地之推定租賃關係，因原B1建物滅失而當然消滅，且不因上訴人嗣後擅自重建現存B1建物，而使已消滅之租賃關係回復。

(4)B建物西半部至遲於103年4月間已倒塌、屋頂破損，此有前述歷年街景圖在卷可稽(見本院卷第311-317頁)，且其牆垣龜裂、樹木或藤蔓盤據建物、天花板塌陷，亦有系爭建物照片附卷佐參(見本院卷第221-223頁)，客觀上顯難以遮風避雨並供居住使用。準此，關於原存於B建物基地之租賃關係，因B建物已達不堪使用之程度而當然消滅，不因上訴人嗣後修繕之舉，而使已消滅之租賃關係回復。

(5)從而，上訴人抗辯其就B、B1建物占用748地號土地部分，仍有推定租賃關係存在，而非無權占有，即無依據，自難採認。

4.權利濫用與違反誠信原則部分：

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。而權利之行使，是否以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益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。又當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範

圍之內(最高法院71年台上字第737號、45年台上字第105號判決先例參照)。經查：

(1)系爭土地均屬特定農業區農牧用地(耕地)，依法僅得供耕作使用，未經主管機關依法許可，不得擅自建造農舍使用，且系爭建物均屬未經保存登記之違章建物，此由系爭土地之登記謄本登載前述使用分區與使用地類別，但無合法建物登記之記載(見原審卷第41-45頁)，應可明瞭。基此，被上訴人訴請上訴人拆屋還地之舉，客觀上亦屬排除耕地違規使用，要難肯認違反公共利益，或以損害他人為主要目的。

(2)又系爭建物除B1建物屬重建外，其餘均肇建於66年間，距今逾40年以上，甚為老舊，未經上訴人修繕前，屋頂破損且部分倒塌，業如前述，上訴人卻長期占用系爭土地，致被上訴人無法使用之，如單以系爭土地公告現值計算，其價值合計新臺幣(下同)377萬7,600元【計算式： $(672\text{m}^2 \times 4,800\text{元}) + (52\text{m}^2 \times 4,800\text{元} \times 3/2) + (241\text{m}^2 \times 4,800\text{元} \times 1/3) = 3,777,600\text{元}$ 】。凡此，可見被上訴人訴請拆屋還地之舉，其目的主要在於回復其所有權之完整，難謂以損害他人為主要目的。

(3)況被上訴人因信賴土地登記之效力，而向其前手新麗公司、曾○○購買取得系爭土地，並非惡意買受人，此為前案確定判決所肯認之事實(見本院卷第137-138頁)。準此，上訴人單憑被上訴人向其前手買受系爭土地之舉，據為權利濫用及違反誠信原則之抗辯，洵無依據，俱非可採。

(4)從而，被上訴人訴請上訴人拆屋還地，應屬權利之正當行使，上訴人所為權利濫用與違反誠實信用原則抗辯，均非可採。

(二)請求拆屋還地部分：

查被上訴人乃系爭土地所有人或共有人，上訴人所提前述抗辯，俱非可採，可見上訴人(系爭建物)無權占有系爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物，並返還占用土地，即有憑據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人應拆除系爭建物，並將占有土地返還被上訴人與其他全體共有人，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民事第二庭 審判長 法 官 楊 國 精
法 官 陳 得 利
法 官 陳 正 禧

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳 三 軫

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

附表(彰化縣鹿港地政事務所110年11月4日收件鹿地測字第1609號土地複丈成果圖)：

編號	面積(平方公尺)	(1)坐落彰化縣○○鎮○○段○○地號土地	結構層次

(續上頁)

01

		(2)所有人	
A	145.68	(1)751 (2)葉俊源、陳○○、陳○○之繼承人	磚造瓦屋平房
B	211.28	(1)748 (2)葉俊源	磚造瓦屋平房
B1	74.60	(1)748 (2)葉俊源	磚造鐵皮平房
C	19.87	(1)749 (2)葉俊源、陳○○之繼承人	磚造瓦屋平房