臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上更二字第27號

上　訴　人　洪彩美(即○○○承當訴訟人兼○○○承受訴訟人

0000000000000000

蕭正熹(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭翊展(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭明瑗(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭幸娟(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭劉碧霞(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭佩娟(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭榮傑(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭捷修(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

0000000000000000

蕭淑婷(即○○○承受訴訟人)

0000000000000000

蕭振三

蕭振基

共　　同

訴訟代理人　張藝騰律師

複 代理 人　黃譓蓉律師

上　訴　人　林助信即○○○遺產管理人（具律師資格）

0000000000000000

被 上訴 人　潘政芳
訴訟代理人　洪婕慈律師
　　陳世煌律師
　　張家豪律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國105年10月5日臺灣彰化地方法院104年度重訴字第199號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院第二次發回更審，本院於113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴人蕭劉碧霞、蕭淑婷、蕭揅修、蕭榮傑、蕭佩娟應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號F部分（面積23.51平方公尺）建物拆除，並將占用土地返還予被上訴人。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用由上訴人按附表二之上訴人訴訟費用負擔欄所示金額負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別定有明文。查本件○○○所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示編號B「3層RC造建物」、編號C1「土竹造平房」、編號C2「圍牆」之事實上處分權均已轉讓予上訴人洪彩美（下逕稱姓名），有讓渡書附卷可憑（見本院109年度重上更一字第59號【下稱本院更一審】卷第73頁）。茲○○○及洪彩美已共同具狀承當訴訟，被上訴人亦表同意（見本院更一審卷第67至75、80頁），參照前開說明，自生承當訴訟之效力。

二、又○○○於民國111年11月26日死亡，其繼承人為上訴人蕭劉碧霞、蕭淑婷、蕭揅修、蕭榮傑、蕭佩娟（下逕稱姓名，合稱蕭劉碧霞等5人），蕭劉碧霞等5人復於112年1月17日具

狀聲明承受訴訟（見本院更二審卷一第419頁），於法並無不合，應予准許。

三、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第006條第1項、第255條第1項第2款、第262條第1項分別定有明文。查本件被上訴人原請求○○○（107年11月8日死亡，經原法院選任林助信律師為其遺產管理人，下稱林助信律師）拆除如附圖及附表三所示編號F部分建物（面積23.51平方公尺，下稱F建物）及返還占用土地，惟因F建物之事實上處分權人實為○○○，被上訴人遂於本院更一審撤回對○○○就F建物之拆屋還地請求，並追加起訴聲明：「○○○（即蕭劉碧霞等5人之被承受人）應將編號F建物拆除，及返還占用土地予被上訴人」等語（見本院更一審卷第274頁），經核前述追加請求與原訴請求之基礎事實並無不同，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊向訴外人公業○○○（下稱系爭公業）買受系爭土地（下稱系爭買賣契約），並於104年10月16日完成所有權移轉登記，然伊所有系爭土地，遭上訴人具有事實上處分權之如附表三編號1、2、4所示各該建物無權占有，占用位置及面積分別如附圖及附表三所示。爰依民法第767條第1項前段及中段規定，求為命上訴人拆除系爭建物，將占用土地返還予伊之判決（其餘未繫屬本院者，不另贅述）。嗣於本院追加主張蕭劉碧霞等5人之被承受人○○○之F建物（與編號1、2、4所示各該建物下合稱系爭建物）無權占有系爭土地，依所有權作用，請求蕭劉碧霞等5人拆除該建物返還土地。爰求為命蕭劉碧霞等5人拆除F建物，及返還占用土地予被上訴人之判決。

二、上訴人則以：伊等先祖○○於日據時期大正4年9月16日將戶籍地設在○○○○○○○○○○00○○（下稱00○○），並

定居於此；復於大正6年9月19日，與系爭公業就00、00-1、00-2番地（下稱各番號土地，合稱系爭賸耕土地）訂立「賸耕契約書」（下稱系爭契約），兼具有租地建屋之合意。該租賃關係於大正46年9月19日屆滿後，訴外人即○○之子○○只繼續占用系爭土地並繳納佃賦租金，與系爭公業間成立不定期耕地租賃關係（下稱系爭租賃關係），則上訴人於系爭公業出售系爭土地時，自有優先購買權，伊等業已行使優先購買權，系爭公業與被上訴人間買賣契約不得對抗伊等。縱被上訴人為系爭土地所有權人，然系爭公業之各房派下員已將其等就系爭土地持分出售予○○只，並將土地交付○○只占有使用，則伊等本於繼承系爭租賃關係或買賣關係，自有權占用系爭土地。又被上訴人明知系爭建物存在系爭土地之上，歷時已久，仍予買受，進而請求拆屋還地，亦有違誠信原則等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，被上訴人並為訴之追加，上訴人之上訴及答辯聲明：㈠原判決除撤回部分外廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢駁回被上訴人追加之訴。被上訴人答辯及追加聲明：㈠上訴駁回。㈡蕭劉碧霞等5人應將F建物拆除，返還占用土地予被上訴人。

四、兩造不爭執事項（見本院更二審卷一第165至168、263頁）：

㈠被上訴人為系爭土地之所有權人。

㈡上訴人之系爭建物分別占用系爭土地如附圖及附表三所示所示各該部分。

五、兩造爭執事項（見本院更二審卷二第309頁）：

㈠上訴人占用系爭土地，有無合法正當權源？

㈡被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆屋還地，是否有理由？

㈢被上訴人受讓系爭土地是否非善意，而有民法第148條所定權利濫用情事？

六、本院之判斷：

㈠○○○、○○○、蕭振三、蕭振基、○○○（下合稱○○○等5人）為○○只之子，○○○則為訴外人○○○之子，○○○為訴外人○○之子，○○只及○○均為○○之子等情，有彰化縣戶籍登記簿、日據時期戶籍資料、戶籍謄本為憑（見本院105年重上字第260號【下稱本院260號】卷第53、54、100頁，本院更一審卷第466至472頁）。另系爭土地現登記為被上訴人所有，上訴人具有事實上處分權之系爭建物占用系爭土地分別詳如附表三所示各該B、C1、C2、E、F、G1、G2、G3、G4、H、I部分，為兩造所不爭執，並經原審承辦法官至現場勘驗明確，囑託○○○○○地政事務所【下稱○○地政】測繪複丈成果圖（即附圖）在卷足憑，復有土地登記謄本及系爭建物現況照片附卷可稽（見原審卷一第6、291至308頁、第312頁、本院更一審卷第234頁），上開事實均堪信為真，先予敘明。

㈡被上訴人合法取得系爭土地所有權：

1.按為執行祭祀公業事務，依章程或本條例規定應由派下員大會議決事項時，祭祀公業法人派下員大會出席人數因故未達定額者，得由代表法人之管理人取得第33條所定比例派下現員簽章之同意書為之；又財產之處分及設定負擔依前條規定取得同意書者，應取得派下現員2/3以上書面之同意，祭祀公業管理條例第32條、第33條第1項但書第2款分別定有明文。上訴人辯稱：系爭公業未依法召開派下員大會，而將系爭土地出售並移轉登記予被上訴人云云。然系爭公業之管理暨組織規約第11條約定：「本公業財產之處分，應經派下現員2/3以上出席，出席人數3/4以上同意，『或』經派下現員2/3以上之書面之同意」（見原審卷一第270頁），與祭祀公業管理條例第32條、第33條第1項但書第2款之規定相符，是系爭公業處分公業財產並非只能由派下員大會開會決定，經派下現員2/3以上之書面同意，亦得為之。查系爭公業於103年間派下現員71人，有彰化縣○○鄉公所證明書可憑（見原

審卷一第97頁），而系爭公業派下現員58人出具授權書，授權管理人○○洽出售系爭土地，有○○地政104年12月30日中地一字第1040007015號函附之授權書、印鑑證明、身分證影本等資料可憑（見原審卷一第109至221頁），已具備2/3以上派下現員書面同意之要件。是系爭公業將系爭土地出售予被上訴人，無違反上開規定而無效情事。

2.次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。又土地登記簿既登記土地為甲所有，則在未依法塗銷此項登記以前，難謂甲非所有人，甲本於所有人地位，主張權利，即無不合（最高法院82年度第2次民事庭會議決議參照）。查被上訴人為系爭土地登記之所有權人，為兩造所不爭執，上訴人固抗辯被上訴人未合法取得所有權云云，然未舉證以實其說，則在被上訴人依法塗銷該所有權登記前，堪認其為所有權人，自得本於所有人地位行使權利。上訴人所為上開抗辯，尚非可取。

㈢系爭契約無租地建屋之意涵：

1.被上訴人主張上訴人之系爭建物無權占有其所有系爭土地，應負拆屋還地義務，惟上訴人否認無權占用系爭土地，並辯稱系爭公業與○○間之系爭契約兼有租地建屋之合意云云。然查：

⑴依大正6年（即民國6年）9月19日訂立之系爭契約記載：「立賭耕字人業主公業○○○管理人○○○○○○○○○○有自置土地參筆，其坐落地番甲數等則列明於後。今因此土地出賭與○○○○○○○『○○番地○○』出首承賭，即日備出無利磧地金參拾圓交業主親收足訖，而業主隨將該土地付『佃人耕作』，言明『小作料』及期限等詳載於左…將所約事項列明：一、磧地金參拾圓即日親收足訖。一、小作料壹年六圓正。一、小作料納期每年拾壹月末日完納。一、承租賦課業主負擔。…土地表示：…建物敷地八釐…毛壹糸…畑參分陸釐九系…建物敷地壹分六釐四毛……賭耕期限內『地上樹木竹等一切』出賣之時，其價

格拾分之八佃人。拾分之貳業主取得之。期限滿，土地返還之時，『地上物一切』佃人取得之。」等語（見本院260號卷第96至98頁、本院更二審卷一第71頁），已明確載明系爭賸耕土地出賸予○○「耕作」使用，且○○當時設籍於00番地，並約定賸耕期限內，關於地上樹木竹等一切出賣時，其價格10分之8由○○取得，10分之2由系爭公業取得，期滿，土地返還之時，地上物一切則由○○取得，可知系爭公業與○○約定，由其將系爭賸耕土地出賸交付予設籍於00番地之○○「耕作」使用，○○則按年支付小作料（即租金）6圓予系爭祭祀公業。至系爭契約記載00、00之2番地均為「建物敷地」，00之1番地記載為「畑」，僅係表明系爭賸耕土地之各該地目而已，該契約未曾敘及「地基權」、「地上權」等語，更無隻字片語記載系爭公業同意○○得在系爭賸耕土地上興建房屋，自無從以系爭契約中之土地表示欄載明00○○、00之2番地之地目均為「建屋敷地」，即得推認系爭契約隱含有租地建屋或成立「地基權」之意思。

⑵次查，○○於系爭契約訂立前之大正2年（民國2年）4月12日固為00○○之戶主而居住該處，然於大正4年9月16日已轉居00番地，且大正6年間訂立之系爭契約亦載明○○設籍居住於00番地，有日治時期戶籍資料及系爭契約在卷足參（見本院260號卷第96、100頁），可見00○○上於大正2年間雖存有建物，然○○所以得設籍居住於該處，乃因該建物係其出資興建或承受他人房屋權利？抑或向他人借貸使用或係基於其他法律關係緣故，均不得而知，加以○○嗣於大正4年間即已轉居00番地，此觀被上訴人提出之賸耕登記簿關於丙區（賸耕權）記載：「…賸耕權設定：□受付：大正6年9月20日第705號。□原因：賸耕字。□存續期間：大正46年9月19日。□小作料：…合併年金6圓。…佃人：○○○○○○○00番地　○○…」（見本院260號卷第96、104頁），亦足見系爭賸耕土地於大正0年0

月00日出賣予○○時，○○仍設籍於00番地，而非00○○甚明，因此，自難僅因○○曾於大正2年4月12日至大正4年9月16日前設籍居住於00○○，且系爭公業係將上開建地與旱地合併出賣與○○，即遽認系爭公業將系爭賣耕土地出賣予○○時，除主要以耕作為目的外，同時具有租地建屋之意涵，而同意○○或其繼承人在上開建地上建屋使用。

⑶佐以臺灣光復後辦理土地總登記，系爭公業於35年12月6日臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書上「定著物之部」欄及土地臺帳之「定著物情形與現值」欄之記載均為空白（見原審卷一第249頁正背面、第256頁正背面、第263、264頁），可見系爭賣耕土地於00年00月間應無地上建物存在，否則系爭公業應無可能未加記載該等土地上建物之坐落情形；復酌以62年8月4日空照圖顯示（見本院更二審卷二第85頁），編號C1、C2、F、G3、G4、H、I等建物應尚未興建（見本院更二審卷二第85頁、卷一第241頁）；次再比對62年8月4日及67年6月10日空照圖，亦可見編號B、C1、C2、F、G2之右側護龍等建物應係於62年至67年間所興建（見本院更二審卷二審第135至137頁），且編號G2建物（見本院更二審卷一第249至253頁）當時僅有三合院正身及左側護龍，與目前現存編號G1、G2建物明顯不同；另再比對67年6月10日及72年9月12日空照圖，亦顯見編號G3、G4係於67年至72年間所興建（見本院更二審卷二第85至87頁）。現存H、I等建物應係72年後所興建（見本院更二審卷二第87頁、卷一第253頁）。至編號B、E、G1、G2建物雖於62年間即已存在（見本院更二審卷二第127至129頁、卷一第241至200頁），然上訴人業已自陳：編號B建物之房屋稅納稅義務人分別為蕭正熹、洪彩美（即○○○之配偶），起課年月為61年7月；編號E建物之房屋稅納稅義務人為蕭劉碧霞（即○○○之配偶），起課年月為59年1月等語（見本院更二審卷一第61頁），足認編號B、E建

物均為系爭契約於46年9月19日40年期限屆滿後所興建，則系爭賸耕土地於大正6年間系爭契約訂立時，其上是否仍有建物存在，即有疑問，自難徒憑○○曾於前述大正2年至4年期間設籍居住於00○○，即遽謂系爭公業於大正6年間將系爭賸耕土地出賸予○○時，雙方另有成立租地建屋契約之情事。

⑷日據時期之臺灣總督府，於大正11年9月公布勅令第406號「關於民事之法律施行於臺灣之件」，將日本民法、民法施行法、不動產登記法及其附屬法律自大正12年1月1日起，施行於臺灣。而為配合民法、不動產登記法之實施，並於同日公布勅令第407號「關於施行於臺灣法律之特例」（見本院更一審卷第159至169頁）。勅令第407號第6條規定：「本令施行前所發生之左列權利自本令施行之日起依左例適用各民法規定。□業主權→所有權。□地基權及為工作物或竹木所有而存續期間在二十年以上之賸耕，其他永佃權→地上權。□為耕作或牧畜而存續期間在二十年以上之賸耕權、其他永佃權→永小作權。□典權及起耕胎權→質權。□胎權（□耕胎權除外）→抵當權。□不屬於第二款第三款之賸耕權、其他永佃權及佃權→賃借權」（中譯出自「日治時期祭祀公業即在台特殊法律研究」一文，見本院更一審卷第147頁）。查系爭契約原訂期限至大正46年9月19日止（大正年號僅至15年，推算時間為民國46年9月19日），存續期間40年，且系爭契約約定以耕作為目的，業如前述，應符合勅令第407號第6條第3款規定，應適用當時日本民法永小作權規定乙情，為兩造所不爭執（見本院更一審卷第99、134頁）。觀諸日本民法第270條規定：「永小作人，係指支付地租並於他人土地有耕作、畜牧之權利」（見本院更一審卷第113頁），與修正前我國民法第842條第1項規定：「稱永佃權者，謂支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權」（於99年2月3日公布刪除）相似，所不同者乃在於我國永佃權為永久存

續之權利，不得附有期限，而系爭契約則訂有40年之期限，已如前述，故性質上應不得直接轉換成我國民法所定之永佃權，而應依同條第2項：「永佃權之設定，定有期限者，視為租賃，適用關於租賃之規定」定性為以耕作為目的之一般租賃契約，而未兼具租地建屋關係情事。至被上訴人主張：耕地三七五減租條例（下稱減租條例）於40年6月公布，系爭契約應適用減租條例云云，然減租條例第1條即明定適用範圍為「耕地之租佃」，00○○、00之2番地既為建地，自無減租條例之適用，併此敘明。

⑸綜上所述，上訴人既未能舉證證明系爭契約兼具租地建屋之意涵，難認兩造間有租地建屋關係存在而為上訴人有利之認定。

㈣兩造間就系爭賸耕土地無系爭租賃關係存在：

1.按租用耕地雖在土地法施行以前，而在土地法施行後終止租用耕地之契約，仍應受土地法及其施行法之限制（最高法院28年渝上字第2479號民事判決先例要旨參照）。次按土地法第114條第2款規定：「依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。…二、承租人放棄其耕作權利時。」。查系爭土地由系爭公業○○出租與○○，雖租賃期限至46年9月19日屆滿，然系爭公業未收回系爭賸耕土地，且○○只或上訴人長期繼續占有使用系爭土地，並繳納佃賦租金做為使用系爭賸耕土地代價，有上訴人所提本院74年度上更㈠字第55號判決及彰化縣稅捐稽徵處代收移送法院滯納案件稅款收據2張、52至59年田賦代金通知單16張附卷足參（見本院260卷第50至52、64至69頁），堪認系爭契約已因期限屆滿而成不定期租賃關係，惟仍應以耕作為目的使用，不得作為耕作以外之用途。

2.然參見系爭土地空照圖及系爭建物現況照片（見本院更二審卷二第85至89、119至153頁），系爭賸耕土地之上自62年至72年間，陸續興建系爭建物，並鋪設水泥、柏油等路面，已如前述，足認○○只或上訴人已無在系爭賸耕土地上繼續耕

作，而係供住家居住之用。復參以蕭劉碧霞自陳：差不多30幾年前開始沒有耕作等語（見本院卷二第309頁），足認○○只或上訴人將系爭賸耕土地大部分供作農業以外之使用，而放棄耕作系爭賸耕土地，符合土地法第114條第2款得終止不定期耕地租賃契約之規定。則被上訴人以107年3月14日民事言詞辯論意旨狀，載明上訴人未於系爭賸耕土地上繼續耕作，有土地法第114條第2款規定之情，構成終止租約事由為據，而表示終止系爭租賃關係，並由上訴人共同訴訟代理人收受（見本院260號卷第239頁、第241頁背面），其所為終止系爭租賃關係之意思表示，應屬有據。是被上訴人主張系爭租賃關係業已消滅，洵屬有據。

3.至上訴人於106年3月4日所為提存租金行為（見本院260號卷第70頁），亦不足以影響系爭租賃關係業經被上訴人合法終止之認定，附此敘明。

㈤本件無類推適用「法定地上權」之情形：

按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租由當事人協議定之，協議不諧時，得聲請法院定之。土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定。民法第876條定有明文。故該法定地上權係以土地及其土地上之建築物同屬於一人所有，為前提要件。本件賸耕權設定當時，系爭賸耕土地為系爭公業所有，而於系爭契約屆滿後所興建之系爭建物則非該公業所有，自無存在民法第876條所規範法定地上權，亦無存在類似之事實，本於同一之法律上理由，而有類推適用上開「法定地上權」之餘地。是上訴人此項抗辯，亦無足取。

㈥上訴人無何優先購買權存在：

本件租賃關係既已消滅，上訴人既未能舉證證明其等與系爭公業間有租賃關係存在，則上訴人於系爭公業將系爭土地出售予被上訴人時，均無何優先購買權可言，上訴人辯稱伊等

得依土地法第104條規定，行使優先購買權購買系爭土地云云，洵非正當，難以採信。

㈦上訴人占用系爭土地，無合法正當權源：

1.被上訴人與系爭公業就系爭土地之買賣契約為有效，系爭土地亦已登記於被上訴人名下，有不動產買賣契約書及土地登記第一類謄本可憑（見原審卷一第6、291至308頁），上訴人復無從行使優先承買權，已詳如上述，則被上訴人顯為系爭土地之所有權人，自可依民法第767條之規定行使權利。

2.上訴人辯稱：系爭公業之二房、大房、三房分別於36年5月、9月及63年間將渠等就系爭土地之持分出售予○○只，且交付土地予○○只占有使用，伊等本於繼承、系爭租賃關係及買賣關係而占用系爭土地，非無權占有云云，固據提出賣渡證書為證（見原審卷一第39至49頁），然被上訴人已否認上開賣渡證書之真正，上訴人迄未能提出相關證據證明該賣渡證書確屬真正，已難採認。又上訴人不能證明○○及系爭公業間有系爭租賃關係存在或同意占有，無從本於占有連鎖、系爭租賃關係或買賣等關係占有系爭土地，自屬無權占有。縱認該賣渡證書為真，基於債之相對性，上訴人亦無從以繼承及買賣關係，對於系爭土地所有權人即被上訴人，主張有權占有。是上訴人就其等占有合法正當權源未舉證證明，上訴人所有系爭建物無權占用系爭土地，被上訴人依民法第767條規定，自得請求上訴人拆屋還地。

㈧被上訴人請求上訴人拆屋還地為有理由，且無民法第148條所定權利濫用情事：

1.按所有權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。又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、中段及第821條分別定有明文。承上所述，被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人之系爭建物既占有系爭土地如附表三所示各該特定部分土地，且就所辯有上開占有

正當權源之有利於己事實，復未能舉證以實其說，自難認有何占用合法權源，應屬無權占有。從而，被上訴人本於上開規定，請求上訴人應拆除如附表三所示編號1、2、4所示各建物，及追加請求蕭劉碧霞等5人應拆除編號3所示F建物，並將各自占用之土地返還予被上訴人，應予准許。

2.上訴人雖抗辯被上訴人明知系爭土地之上有系爭建物存在，且歷時已久，卻仍買受，進而訴請拆屋還地，參見本院109年度重上更一字第60號民事判決（下稱另案60號判決）意旨，可知被上訴人有權利濫用情事云云。然查，另案60號判決雖以另案當事人○○○依民法第767條規定訴請拆屋還地，構成權利濫用，有違誠信原則等語（見本院卷二第295至298頁），惟按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。查，另案60號判決現尚未確定，且該案當事人與本件當事人並非相同，對本件並無任何爭點效或既判力，不足以拘束本院之判斷認定，而系爭土地為被上訴人所有，上訴人之系爭建物無權占有系爭土地，妨害所有權人權利之行使，則被上訴人本於所有權人地位，請求上訴人拆屋還地，自屬其權利之正當行使，且被上訴人縱事前知悉系爭土地之上存有系爭建物之事實，卻仍執意購買，亦僅係被上訴人之個人投資價值判斷問題，並無禁止被上訴人買賣、或事後即不得請求拆屋還地等效力。況審酌系爭建物現況照片附卷可稽（見本院更一審卷第234頁），系爭建物中編號C1、C2、G4建物已不堪使用，編號C1、C2、G3、G4、H、I建物已無人居住，編號B、G1、G2建物無人居住，但有人出入，編號E、F建物有人居住使用（見本院更二審卷二第390頁），被上訴人因回復系爭土地所得之利益，與上訴人因拆除系爭建物所受之損害，兩者相互比較衡量，無被上訴人所得利益極少，而上訴人及國家社會所受損失甚大之情形，堪認被上訴人係權利之合法行

使。上訴人未提出證據證明係故以損害上訴人為主要目的，要無權利濫用之可言。是上訴人所辯上情，即無可取。

七、綜上所述，被上訴人主張上訴人之系爭建物無權占用系爭土地，既可採信。上訴人所辯，並非可取。從而，被上訴人依據民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆除如附表三編號1、2、4所示各該建物，返還占用之土地予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開應准許之拆屋還地部分，為被上訴人勝訴之判決，並為假執行之宣告，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院追加請求蕭劉碧霞等5人應將附表三編號3所示F建物拆除，並將該土地返還被上訴人，亦有理由，應予准許，爰判決如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人追加之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日

民事第四庭　　審判長法　官　吳美蒼

法　官　李佳芳

法　官　郭玄義

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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）。

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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖家莉

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日

附表一：

原審主文項次	原審判決主文（被告）	備註
②	○○○應將坐落於彰化縣○○鄉○○段○000地號土地上，如附圖所示編號B部分面積84.00平方公尺之建物（3層RC造建物）；及如附圖所示編號C1部分面積42.5平方公尺之建物（土竹造平房）；及如附圖所示編號C2部分面積0.33平方公尺之建物（圍牆）拆除，並將該土地返還予原告。	
④	○○○、○○○、○○○、蕭振三、蕭振基應將坐落於彰化縣○○鄉○○段○000地號土地上如附圖所示編號E部分面積202.51平方公尺之建物（磚造平房）；及如附圖所示編號G1部分面積92.07平方公尺之建物（磚造平房）；及如附圖所示編號G2部分面積218.23平方公尺之建物（磚造平房）；及如附圖所示編號G3部分面積15.08平方公尺之建物（鐵皮屋簷）；及如附圖所示編號G4部分面積2.84平方公尺之建物（磚造廁所）；及如附圖所示編號H部分面積116.00平方公尺之建物（磚造平房）拆除，並將該土地返還予原告。	
⑤	○○○應將坐落於彰化縣○○鄉○○段○000地號土地上如附圖所示編號F部分面積23.51平方公尺之建物（鐵皮車庫）拆除，並將該土地返還予原告。	已撤回 見本院109年度重上更一第59號第274頁
⑥	○○○應將坐落於彰化縣○○鄉○○段○000地號土地上如附圖所示編號I部分面積27.64平方公尺之建物（鐵架造蘭花室）拆除，並將該土地返還予原告	

附表二：

原審主文項次	原審被告	上訴人	訴訟標的價額（新臺幣）	上訴人訴訟費用負擔【連帶】	備註
②	○○○	洪彩美（承當訴訟人）	101萬8,080元（計算式：8,000元×【84.00㎡＋42.5㎡＋0.33㎡】=1,018,080元）	15.4%（127.26/825.57，小數點後4位4捨5入）	
④	○○○、○○○、○○○、蕭振三、蕭振基	林助信即○○○遺產管理人、洪彩美、蕭正熹、蕭翊展、蕭明瑗、蕭幸娟、蕭劉碧霞、蕭淑婷、蕭揅修、蕭榮傑、蕭佩娟	517萬7,280元（計算式：8,000元×【202.51㎡＋92.07㎡＋218.23㎡＋15.08㎡＋2.84㎡＋116.00㎡】=5,177,280元）	78.4%（647.16/825.57，小數點後4位4捨5入）【連帶】	
⑤	○○○	林助信即○○○遺產管理人	18萬8,080元（計算式：8,000元x23.51㎡=188,080元）		已撤回
⑥	○○○	洪彩美、蕭正熹、蕭翊展、蕭明瑗、蕭幸娟	22萬1,120元（計算式：8,000元x27.64㎡=221,120元）	3.4%（27.64/825.57，小數點後無條件進位）【連帶】	
本院109年度重上更一第59號主文項次	追加被告	追加被告			
②	○○○	蕭劉碧霞、蕭淑婷、蕭揅修、蕭榮傑、蕭佩娟	18萬8,080元（計算式：8,000元x23.51㎡=188,080元）	2.8%（23.51/825.57，小數點後4位4捨5入）【連帶】	
總額			6,604,560元，應徵第二審裁判費99,658元	溢繳6,386元	

附表三：

編號	處分權人	佔用土地位置、面積	占用土地之建物門牌號碼	建物使用情況	出處
1	洪彩美	編號B：84.00㎡ 編號C1：42.5㎡ 編號C2：0.33㎡	編號B：彰化縣○○鄉○○村○○路0段00號	編號B：3層RC造建物（電鈑已拆除） 編號C1：土竹造平房（C1建物之門窗、牆垣已嚴重破損，屋頂亦有磚瓦剝落，天花板塌陷，目前應無人使用） 編號C2：圍牆	原審卷一第199頁 本院更二審卷二第119、121、123、125、171、173、209、397、399、403、007頁
2	林助信即○○○遺產管理人、洪彩美、蕭正熹、蕭翊展、蕭明瑗、蕭幸娟、蕭劉碧霞、蕭淑婷、蕭揅修、蕭榮傑、蕭佩娟、蕭振三、蕭振基	編號E：202.51㎡ 編號G1：92.07㎡ 編號G2：218.23㎡ 編號G3：15.08㎡ 編號G4：2.84㎡ 編號H：116.00㎡	編號E建物：彰化縣○○鄉○○村000鄰○○○巷0號	編號E：磚造平房（現由訴外人蕭達時、蕭達時之妻及○○○之妻蕭林俗使用） 編號G1：磚造平房（G1建物目前堆置雜物，呈現牆垣龜裂破損、天花板坍塌，樑柱非原先木竹造材質，而係以鋼架、水泥重新製作，且以鐵皮重新搭設，入內左側屋頂為鐵製磚瓦） 編號G2：磚造平房（G2建物之建材為磚造房屋，目前做為倉庫使用，其正身部分左側左側已坍塌，其餘部分因長久未使用以佈滿樹藤，左護龍部分之窗戶多處破損，並以紙板遮蓋，而內部屋頂橫樑亦非原始木竹造材質，另以鋼架支撐） 編號G3：鐵皮屋簷 編號G4：磚造廁所（現已封閉，無法使用） 編號H：磚造平房	原審卷一第8頁背面、第9頁背面 原審卷一第63頁 原審卷一第316至317頁（標註H建物） 本院更二審卷一第241頁 本院更二審卷二第127至149、161至169、245至253頁
3	蕭劉碧霞、蕭淑婷、蕭揅	編號F：23.51㎡		編號F：鐵皮車庫	本院更二審卷二第149至151頁

（續上頁）

	修、蕭榮傑、蕭佩娟				
4	洪彩美、蕭正泉、蕭翊展、蕭明瑗、蕭幸娟	編號I：27.64㎡		編號I：鐵架造蘭花室（現以黑色帆布覆蓋）	本院更二審卷二第153頁