

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第519號

上訴人 黃榮樹
訴訟代理人 趙常皓律師
被上訴人 陳賢詩

0000000000000000
訴訟代理人 陳樹村律師
張雅琳律師
林美嘉律師

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於民國112年9月28日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2148號第一審判決提起上訴，被上訴人減縮起訴聲明，本院於113年10月16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

壹、程序部分：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。經查，被上訴人於原審起訴聲明為「(一)上訴人應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附圖編號A部分建物（面積52.68m²）拆除，並將上開土地騰空返還被上訴人；(二)上訴人應將系爭土地如附圖編號C部分土地（面積6.64m²）騰空返還被上訴人；(三)上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）2萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，及自起訴日起至返還上開土地之日止按月給付被上訴人2萬5,000元」（見原審卷二第91至92頁）。嗣於本院審理中就上開聲明(二)(三)部分不再主張（見本院卷一第307頁），即撤回上開聲明(二)(三)部分屬減縮起訴聲明，此部分非

01 本院審理範圍，先予敘明。

02 二、按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出
03 出之攻擊或防禦方法為補充者，如不許其提出顯失公平者，
04 不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明
05 文。經查，上訴人於原審就附圖編號A部分建物占用系爭土地
06 之正當權源，係以地上權法律關係為抗辯；其於本院再以
07 不定期租賃建屋法律關係、使用借貸法律關係為抗辯。上訴
08 人上開抗辯均為附圖編號A部分建物占用系爭土地係有正當
09 權源，基礎原因事實相同，係對原審提出之爭點為補強，如
10 不准許其於本院提出顯失公平，依民事訴訟法第477條第1項
11 第3款、第6款規定，應予准許提出。

12 貳、實體方面：

13 一、被上訴人主張：

14 被上訴人於民國111年6月8日因拍定取得系爭土地，上訴人
15 於103年2月21日依臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）103
16 年度司中調字第47號調解筆錄，取得臺中市○○區○○段00
17 0○號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街00號（下稱系爭
18 建物），系爭建物中之附圖編號A部分建物無權占用系爭土
19 地，爰依民法第767條第1項規定請求上訴人拆除附圖編號A
20 建物，將占用之土地返還被上訴人。原審判准被上訴人之請
21 求，上訴人不服提起上訴，答辯聲明：上訴駁回（原審關於
22 此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴；至
23 於原審判准逾上開部分，因被上訴人於本院減縮起訴聲明，
24 而失其效力）。

25 二、上訴人抗辯：

26 (一)系爭土地為日據時期訴外人○○○所有，因○○○絕嗣，經
27 臺中市政府辦理標售系爭土地，由被上訴人於111年6月8日
28 因拍定取得。惟上訴人父親即訴外人○○○於日據時期20年
29 1月間經○○○同意，基於地上權之意思於系爭土地興建系
30 爭建物。日本民法採意思主義，不動產物權設定僅須當事人
31 意思表示一致即發生效力，不因地政機關未依法登記而生影

01 響。上訴人繼承○○○之地上權關係及系爭建物，繼續以地
02 上權人地位占有系爭土地，自非無權占有。

03 (二)○○○與○○○為好友關係，因○○○與其配偶○○○○無
04 子嗣，故與○○○約定以系爭土地供○○○在其上建屋，待
05 ○○○過世後祭拜其牌位，○○○乃持繳稅證明入籍於系爭
06 土地，並在系爭建物內做到如同後代子孫祭祀祖先之行爲，
07 直到103年間才將○○○奉安到保安佛堂。○○○入籍系爭
08 土地多年，未遭○○○反對，應認○○○與○○○間成立不
09 定期租地建屋關係或未定期限之使用借貸關係。

10 (三)被上訴人母親即訴外人○○係上訴人之胞姐，○○於102年1
11 2月25日出具切結書及於臺中地院103年度司中調字第47號調
12 解筆錄，同意將系爭土地上之地上權分歸上訴人取得，被上
13 訴人卻於取得系爭土地所有權後進而請求拆屋還地，有違誠
14 實信用原則等語，資為抗辯。上訴聲明：1.原判決（除減縮
15 部分外）不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴
16 人在第一審之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項（本院卷一第304至306頁）：

18 (一)系爭土地於35年6月26日登記之所有權人為○○○，管理人
19 為○○○○（見原審卷一第91、93頁）。

20 (二)系爭土地經臺中市政府101年9月21日府授地籍二字第101016
21 5758號公告屬地籍清理清查辦法第3條第10款之土地，經臺
22 中市政府代為標售後，由被上訴人於111年6月2日因拍定取
23 得，並於111年6月8日辦理所有權移轉登記（見原審卷一第2
24 5頁）。

25 (三)系爭建物於101年4月12日為第一次登記，上訴人於103年2月
26 21日因調解取得系爭建物，並於103年4月1日所有權移轉登
27 記（見原審卷一第27頁）。

28 (四)○○○於38年4月19日因慢性腎炎死亡（見原審卷一第97
29 頁）。

30 (五)上訴人與○○於103年2月21日在臺中地院103年度司中調字
31 第47號履行契約事件成立調解，○○同意將系爭建物權利範

01 圍1/5移轉登記予黃榮樹，同意附件說明欄第2點所記載之地
02 上權分歸黃榮樹取得（見原審卷一第121至122頁）。

03 (六)司法事務官於上開調解事件訊問筆錄諭知「調解筆錄第3項
04 所載地上權尚未登記於謄本上，得否辦理登記，應自行向地
05 政機關主張（見原審卷一第259頁）。

06 □(七)上訴人之子即訴外人○○○與訴外人○○○就系爭建物簽
07 訂租賃契約，租賃期限自106年8月1日至112年7月31日，
08 第 7條第8項約定該棟房屋門前擺攤收益，全歸承租方收取
09 （見原審卷一第169至179頁）。

10 (八)上訴人與○○○於112年8月30日協議租約延展至112年8月31
11 日後終止（見原審卷二第139頁）。

12 (九)上訴人以○○○就系爭土地設定地上權，惟臺中市大里地政
13 事務所（下稱大里地政）遺漏登記，上訴人於103年8月13日
14 代表全體繼承人向大里地政申請更正該筆土地之地上權登
15 記，經大里地政審核上訴人尚未檢具足資證明遺漏地上權登
16 記之相關文件，乃以103年8月29日里登補字第000569號補正
17 通知書請上訴人於接到通知之日起15日內補正，上訴人逾期
18 未補正，經大里地政以103年9月17日里登駁字第000207號駁
19 回通知書駁回上訴人之申請。上訴人不服，提起訴願，經臺
20 中市政府訴願會以○○○是否為地上權人尚有疑義為由，於
21 103年12月17日以府授法訴字第1030212128號訴願決定：

22 「原處分撤銷」在案。嗣後大里地政依上開訴願決定意旨重
23 新查處，以104年3月2日里地一字第10300145251號函維持原
24 駁回之處分（下稱原處分）。上訴人不服，再提起訴願，惟
25 遭訴願駁回，遂提起行政訴訟，請求「1.臺中市政府104年6
26 月22日府授法訴字第1040137716號訴願決定、臺中市○里地
27 ○○○○○000○0○0○里地○○○000000000000號行政處分應
28 予撤銷。2.大里地政對於黃榮樹103年8月13日申請，應作成
29 准予○○○為臺中市○里區○○段000地號土地地上權人更
30 正登記之行政處分」，經臺中高等行政法院（下稱臺中高
31 行）以104年度訴字第254號駁回其訴（見原審卷一第231至2

01 47頁)。

02 (十)上訴人繳納系爭土地於109年、110年之地價稅(見原審卷二
03 第115頁)。

04 □○○○、○○○○、○○○於101年10月30日出具之切結書
05 記載：「台中市○○區○里里○○街00號房屋本來是父親○
06 ○○所建造的，因為38年父親死亡留給獨子黃榮樹繼承，後
07 來因為土造房屋年久崩壞，我弟弟黃榮樹於48年親手建立所
08 有。房屋和土地本來就是我弟弟黃榮樹所有，本人願意將台
09 中市○○區○○段000地號之地上權，應繼承之權利給予黃
10 榮樹取得」(見本院卷一第95、97、99頁)。

11 □○○於102年12月25日出具之切結書記載：「台中市○○區
12 ○里里○○街00號房屋和台中市○○區○○段000地號土地
13 本來就是我弟弟黃榮樹所有，本人願意將台中市○○區○○
14 段000地號之地上權，應繼承之權利給予黃榮樹取得」(見
15 本院卷一第93頁)。

16 四、兩造爭點：

17 (一)上訴人抗辯○○○與○○○就系爭土地有地上權之合意，上
18 訴人繼承系爭建物而概括取得地上權，有無理由？

19 (二)上訴人抗辯○○○與○○○就系爭建物與系爭土地成立租地
20 建屋關係，有無理由？

21 (三)上訴人抗辯○○○與○○○就系爭建物與系爭土地成立使用
22 借貸關係，有無理由？

23 (四)被上訴人請求上訴人拆除附圖編號A建物，將占用土地返還
24 被上訴人，有無理由？

25 (五)被上訴人請求上訴人拆屋還地，是否權利濫用？

26 五、本院判斷：

27 (一)上訴人抗辯○○○與○○○就系爭土地有地上權之合意，上
28 訴人繼承系爭建物而概括取得地上權，為無理由：

29 1.上訴人抗辯系爭土地為日據時期○○○所有，上訴人父親○
30 ○○於20年1月間經○○○同意基於地上權之意思於系爭土
31 地興建系爭建物，上訴人繼承系爭建物及地上權，其非無權

01 占有云云，為被上訴人所否認。

02 2.按臺灣在日治時期，依當時有效之法律，物權之設定及移
03 轉，僅因當事人雙方意思表示一致，即生物權設定或移轉之
04 效力，並不以登記為生效要件（最高法院85年度台上字第24
05 66號判決意旨參見）。然臺灣光復後之中華民國民法物權篇
06 規定係採登記主義，為使兩者不同物權主義接軌，臺灣光復
07 後陸續公告所有土地權人應依限向所在地土地整理處申報登
08 記、臺灣省土地登記補充辦法、臺灣省初期清理地籍圖籍檢
09 查收件審查須知、臺灣省清理地籍期間處理申請土地異動事
10 項要點、臺灣地籍釐整辦法等各種法令，並重新整理相關地
11 籍權利，俾保障人民權利。而依臺灣省土地登記補充辦法第
12 1條規定本省土地登記，除依土地法及其他有關法令之規定
13 外，依本辦法辦理之；第2條規定本辦法施行前，本省原依
14 日本不動產登記法已為登記之土地，其權利人應自本辦法施
15 行之日起檢具土地憑證，聲請主管地政機關審核，經檢定後
16 按原登記號數之次序依法記載於登記簿，並換給土地權利書
17 狀。另依臺灣地籍釐整辦法第4條亦規定在光復前日本政府
18 已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向
19 主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後換發土地所有權狀
20 或他項權利證明書，並編造登記簿，始生不動產物權登記之
21 公示力與公信力。

22 3.經查，系爭土地於36年6月1日辦理總登記，登記所有權人為
23 ○○○（管理人○○○○），住址為臺中縣○○市○里里00
24 0號，無地上權設定或塗銷之情形，此有日據時期土地臺帳
25 資料、系爭土地第一類登記謄本、第二類登記謄本、舊土地
26 登記手抄謄本、臺灣省臺中縣土地登記簿在卷可稽（見原審
27 卷一第91至95、115、141頁及臺中高行104年度訴字第254號
28 卷第32頁），故依系爭土地於日據時期、舊時及現行之登記
29 資料，均無地上權設定登記之情形。又上訴人於103年間向
30 大里地政申請地上權之遺漏更正登記，經大里地政審核後認
31 上訴人未檢具足資證明之相關文件而予以駁回；上訴人不服

01 而提起訴願，經臺中市政府訴願審理委員會撤銷原處分，惟
02 大里地政重新查處後仍維持原駁回處分，上訴人不服再提起
03 訴願，惟遭訴願駁回後，經上訴人提起行政訴訟，經臺中高
04 行駁回上訴人之訴確定，此為兩造所不爭執（見不爭執事項
05 九）。故上訴人曾以行政訴訟途徑請求地政機關就系爭土地
06 之地上權為補正登記，亦遭臺中高行駁回確定。

07 4.依日本民法第176條、第177條規定，不動產物權之設定於雙
08 方當事人意思表示一致即發生效力，然此仍須雙方當事人間
09 有意思表示一致之事實存在，故上訴人仍須舉證○○○、○
10 ○○間就系爭土地設定地上權有意思表示合致之事實存在。
11 經查：

12 (1)上訴人抗辯○○○自昭和15年（民國29年）至昭和18年（民
13 國32年）繳納地租予○○○云云，並提出日據時期之領收證
14 書、土地台帳為證（見原審卷一第103至115頁）。惟觀諸該
15 等領收證書上面記載「臺灣總督府歲入」，所蓋領收者戳章
16 係政府單位即「大里庄…」（見原審卷一第105至109頁），
17 並記載有「納稅報國早期完納致シマセ完納期限二十日」等
18 語（見原審卷一第113頁），足推該領收證書係土地所有權
19 人○○○繳交地租（按土地稅）之證明，僅可推斷當時臺灣
20 總督府向○○○課徵土地稅，並非○○○向○○○繳納地
21 租，上訴人以此抗辯○○○於日據時期繳付地租予○○○，
22 自非可採。又觀之土地台帳雖記載「番地三九六」（按系爭
23 土地重測前為臺中市○○區○里段000地號）、「地租六四
24 0」、「業主七○○○」（見原審卷一第115頁），並未記載
25 ○○○與系爭土地有何關係，難以土地台帳認定○○○與○
26 ○○間就系爭土地達成設定地上權之合意。

27 (2)上訴人再提出臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書為證（見原
28 審卷一第117頁），證明○○○曾於35年6月26日就地上權為
29 申報登記云云。惟觀之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書
30 （下稱系爭申報書），雖於權利關係欄記載「權利關係人；
31 ○○○」，及於他項權利取得欄記載「權利類別：地上」、

01 「權利人：○○○」，然他項權利設定欄並未記載原他項權
02 利取得日期及登記證字號，無從證明○○○於日據時期已取得
03 地上權。且參酌系爭申報書之申報繳驗日期欄記載為35年
04 6月26日，應係○○○於35年間臺灣光復初期，依法向登記
05 機關申請地上權登記及繳驗憑證文件，係由申報人○○○自
06 行填載，僅係繳驗憑證性質，尚難以系爭申報書認定有地上
07 權存在。又依系爭申報書之上方蓋有「憑證校對、土地台帳
08 校對、家屋台帳校對、疑地登記及複審」等共計5個欄位之
09 方框戳章，僅「土地台帳校對」欄內有疑似承辦人員核章，
10 左上角以手寫記載「未」字；中段偏左則蓋有「台帳校對、
11 核對登記簿、造簿、核對、書狀繕造、（字體不清）」等共
12 計6個欄位之方框戳章，6個欄位均無核章紀錄；至於蓋印在
13 「權利關係人」、「使用人」欄附近之該管機關戳章「…中
14 縣」，亦僅為橢圓形印文之一半，依其形狀及蓋印位置觀之
15 似為騎縫章，而非准駁章甚明。此外，系爭申報書上並無其
16 他完成審核程序及換發所有權狀或他項權利證明書之相關記
17 載，由此僅能推斷○○○曾於35年6月26日為申報地上權，
18 並提出土地台帳查驗，通過土地台帳校對審核，並不能認定
19 業已完成憑證校對、複審、核對登記簿、造簿及核發權利書
20 狀之程序，而無法證明○○○已依法取得地上權。

21 (3)再者，日據時期土地台帳載明「亡○○○」、「管理○○氏
22 ○○」（見原審卷一第115頁），顯見系爭土地原所有權人
23 ○○○於日據時期已經死亡，然以系爭土地於36年6月1日辦
24 理總登記為○○○所有，足推系爭土地之管理人○○○○應
25 於光復後政府辦理土地總登記期間，檢附相關權利證明資料
26 出面申請登記○○○為系爭土地所有權人。審酌前揭臺灣地
27 籍釐整辦法第4條規定「在光復前日本政府已辦不動產登記
28 之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關繳
29 驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利
30 證明書，並編造登記簿」，倘若○○○於日據時期確有同意
31 ○○○於系爭土地上設定地上權，則○○○繳驗憑證及提出

01 申報，經當時主管地政機關審查公告而無異議後，應無未依
02 前開規定辦理而換發他項權利證明書並編造登記簿，致未依
03 當事人意思為地上權登記之可能等情，本件實難認定系爭土
04 地原所有權人○○○確有同意○○○在系爭土地設定地上權
05 之意思。

06 5.上訴人另提出大里地政101年6月6日里地一字第1010006609
07 號函文為證（見原審卷一第119頁），抗辯其確有概括承受
08 ○○○於系爭土地之地上權云云。惟查，前揭函文係上訴人
09 與○○間因請求返還系爭建物等事件涉訟，臺中地院101年
10 度上易字第52號民事事件承審法官，向大里地政函詢「系爭
11 土地上建物於101年4月12日辦理第一次所有權登記為黃榮樹
12 所有之原因，依據為何」，大里地政始以該函文說明上訴人
13 就系爭建物申請辦理第一次所有權登記時，因建物與基地所
14 有權人非同一人，未能檢具基地所有權人同意書，經該所調
15 閱系爭申報書載有地上權之設定，地上權人為○○○，係上
16 訴人之父親，○○○於38年4月19日死亡，上訴人為系爭建
17 物之納稅義務人且為○○○之合法繼承人，而概括承受地上
18 權，大里地政公告期滿無人異議而准予登記等情。從而，大
19 里地政僅係將其依據系爭申報書，並參佐稅籍資料以及建物
20 存在之事實，准予系爭建物辦理第一次所有權登記之審核情
21 形及理由函覆法院，尚無拘束法院之效力。

22 6.基上，上訴人未能舉證證明○○○與○○○就系爭土地有地
23 上權之合意，其抗辯繼承系爭建物而概括取得地上權，為無
24 理由。

25 (二)上訴人抗辯○○○與○○○就系爭建物與系爭土地成立租地
26 建屋、使用借貸關係，為無理由：

27 1.上訴人抗辯因○○○與○○○約定以系爭土地供○○○建
28 屋，○○○於○○○過世後祭拜其牌位，○○○入籍系爭土
29 地多年未遭○○○反對，應認○○○與○○○間成立不定期
30 租地建屋、使用借貸關係云云，為被上訴人所否認。

31 2.按所謂租賃，須物之出租人與承租人對租賃物及租金有具體

01 而確定之意思表示一致，始能成立，尚難單憑曾代繳稅課一
02 端，遽認代繳人與物之所有人間有租賃關係存在（最高法院
03 89年度台上字第39號裁定意旨參照）。上訴人以日據時期之
04 領收證書為證（見原審卷一第103至113頁），證明○○○於
05 日據時期向○○○繳納地租云云，業經本院認定該等領收證
06 書係○○○向當時臺灣總督府繳交土地稅之證明，而非○○
07 ○向○○○繳納地租之證明，故上訴人並未證明○○○確有
08 繳納租金予○○○。

09 3.上訴人復以○○○日據時期戶籍資料及台中保安佛堂感謝狀
10 為證（見原審卷一第99頁、本院卷一第101頁），證明○○
11 ○與○○○就系爭土地有租地建屋、使用借貸之約定云云。
12 觀之○○○日據時期之戶籍資料記載「本籍○○州○○郡○
13 ○庄○○○○○○番地，昭和拾貳年拾貳月貳拾參日分
14 家」（見原審卷一第99頁），系爭土地重測前地號為臺中市
15 ○○區○里段000地號，此有系爭土地謄本在卷可憑（見原
16 審卷一第25頁），固可認定○○○確曾將戶籍登載於系爭土
17 地，惟其入籍之事實並無法推認○○○與○○○就系爭土地
18 有租地建屋、使用借貸之約定。再以上訴人提出之台中保安
19 佛堂感謝狀，其上雖記載「承蒙○○○等公媽大德虔誠捐獻
20 油香參萬五仟元」（見本院卷一第101頁），上訴人即使將
21 ○○○夫妻牌位供奉在佛堂而以其夫妻名義捐獻金錢，亦無
22 法推認○○○與○○○就系爭土地有租地建屋、使用借貸之
23 約定。

24 4.且查，上訴人於103年間向大里地政申請就系爭土地為地上
25 權遺漏之更正登記，經大里地政駁回，上訴人不服提起訴願
26 及行政訴訟，最終經臺中高行駁回確定，為兩造所不爭執
27 （見不爭執事項九），故上訴人以行政訴訟途徑請求地政機
28 關就系爭土地之地上權為補正登記，即為主張○○○係以行
29 使地上權之意思於系爭土地興建系爭建物，現改稱○○○係
30 以租地建屋、使用借貸之意思於系爭土地興建系爭建物云
31 云，顯不可採。

01 5.基上，上訴人未能舉證證明○○○與○○○間存在租地建
02 屋、使用借貸契約，上訴人此部分抗辯應無理由。

03 (三)上訴人抗辯被上訴人提起本訴違反誠信原則，為無理由：

04 1.上訴人抗辯○○於102年12月25日出具切結書及於臺中地院1
05 03年度司中調字第47號調解筆錄，同意將系爭土地上之地上
06 權分歸上訴人取得，被上訴人於取得系爭土地所有權後進而
07 請求拆屋還地，有違誠實信用原則云云；為被上訴人所否
08 認。

09 2.經查，○○於102年12月25日出具之切結書固記載「台中市
10 ○○區○○里○○街00號房屋和台中市○○區○○段000地
11 號土地本來就是我弟弟黃榮樹所有，本人願意將台中市○○
12 區○○段000地號之地上權應繼承之權利給予黃榮樹取得」
13 (見本院卷一第93頁)；又上訴人於103年間以○○、○○
14 ○、○○○○、○○○(下稱○○等4人)為相對人向臺中
15 地院聲請調解，其等於103年2月21日調解成立，協議將臺中
16 地院102年度訴字第2968號和解筆錄變更內容為「一、聲請
17 人(即上訴人)與相對人○○就共有臺中市○○區○○段00
18 0○號建物(門牌號碼臺中市○○區○○街00號)，分割共
19 有物調解成立，其協議分割內容如下：(一)相對人○○願將臺
20 中市○○區○○段000○號建物(權利範圍5分之1)移轉登
21 記予聲請人，並會同辦理移轉登記。(二)聲請人及相對人○○
22 同意互不找補」、「三、兩造同意如附件即臺中市○○里地○
23 ○○○000○0○0○里地○○○0000000000號函說明欄第二
24 點所記載之地上權(地上權人：○○○)同意分歸聲請人取
25 得，相對人等均不分配」(見原審卷一第121至122頁)。惟
26 承辦該調解案件之司法事務官於上揭調解程序103年2月21日
27 訊問程序中，曾向到場當事人諭知「前揭調解筆錄第三項所
28 載地上權尚未登記在謄本上，得否辦理登記，應自行向地政
29 機關主張，兩造是否確實瞭解？」，上訴人之委任律師則稱
30 確實瞭解等情，此有103年2月21日之訊問筆錄附卷可稽(見
31 原審卷一第259頁)。上訴人遂於103年4月1日以調解移轉為

01 原因，取得系爭建物之所有權移轉登記，亦有系爭建物第一
02 類登記謄本在卷可憑（見原審卷一第59頁）。

03 3.次查，被上訴人為○○之子，衡情固應知悉上訴人與○○間
04 前揭切結書及調解約定之存在，惟系爭建物原為上訴人與○
05 ○等4人自○○○繼承之共同共有財產，而系爭土地原所有
06 權人為○○○，並非○○○所有，系爭土地與建物自始本非
07 同一人所有，並無土地與房屋同屬一人，而將土地及房屋分
08 開同時或先後出賣，致發生土地與房屋非同屬一人之情形。
09 且系爭土地於前揭調解成立當時，尚無地上權登記，須自行
10 向地政機關申請登記一節亦為上訴人所明知；而上訴人於10
11 3年4月1日取得系爭建物所有權，並於同年8月間向大里地政
12 申請地上權之遺漏更正登記，惟迭經訴願及行政訴訟程序均
13 遭駁回而確定在案，業如前述，難認系爭建物對於系爭土地
14 具有合法占有權源。

15 4.再查，被上訴人取得系爭土地所有權，係因○○○死亡後無
16 繼承人，臺中市政府依地籍清理條例標售系爭土地，由被上
17 訴人標買取得，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），是
18 以被上訴人就系爭土地是否繼受地上權，應取決於○○○而
19 非○○，上訴人無法舉證證明○○○對系爭土地取得地上
20 權，難認上訴人及○○等4人得以繼受地上權，○○自無將
21 地上權分歸上訴人取得可言。被上訴人縱為○○之繼承人，
22 亦無從本於繼承關係而繼受此揭權利義務關係，上訴人抗辯
23 被上訴人應繼受上開調解筆錄所示之法律關係而受拘束，不
24 得於取得系爭土地所有權後進而請求拆屋還地云云，自無可
25 採。

26 5.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
27 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
28 148條固有明文。惟權利人得為權利之行使為常態，僅於其
29 權利行使將造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受
30 之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何謂利益極少、損
31 失甚大，應就具體事實為客觀之認定，且應由主張變態情事

01 者，負舉證之責（最高法院98年度台上字第2483號判決意旨
02 參照）。經查，被上訴人為系爭土地之所有權人，依民法第
03 765條規定於法令限制之範圍內，本得自由使用、收益所有
04 物，並排除他人之干涉。則被上訴人請求無權占有者拆除系
05 爭建物並返還系爭土地，應屬合法權利之行使。被上訴人買
06 受系爭土地而有一定金錢支出之對價，其取得系爭土地所有
07 權，應受人民財產權之憲法保障，上訴人復未舉證證明被上
08 訴人請求拆除系爭建物及返還土地，有何自己所得利益極少
09 而他人及國家社會所受損失甚大之變態事實，自難認被上訴
10 人本件請求係以損害他人為主要目的而屬權利濫用。

11 (四)綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定提起本訴，請
12 求上訴人將附圖編號A部分建物（面積52.68m²）拆除，並將
13 占有土地返還予被上訴人，洵屬有據，應予准許。原審為上
14 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決
15 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

16 六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
17 經核均與判決之結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

20 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

21 法官 郭妙俐

22 法官 廖穗蓁

23 正本係照原本作成。

24 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
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
26 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

27 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
28 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
29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

31 書記官 黃美珍

01 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日