

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第37號

上訴人 林登興

訴訟代理人 蔡慶文律師

複代理人 戴君容律師

上訴人 禾全興業有限公司

法定代理人 林鍾菊英

上訴人 全鉉精密工業有限公司

法定代理人 賴美君

被上訴人 林文俊

林文彥

共同

訴訟代理人 李慶松律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年11月8日臺灣臺中地方法院113年度訴字第383號第一審判決提起上訴，本院於114年12月31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

甲、程序方面：

壹、於第二審程序，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之攻擊或防禦方法為補充，或如不許其出顯失公平者，不在此限，此觀民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款規定自明。查上訴人林登興（下稱林登興）於本院審理時，抗辯其興建之後述建物依民法第464條規定有合

01 法占用權源，縱越界依民法第796條第1項、第796條之1第1
02 項及第148條規定應得免予拆除等語，其中民法第464條規定
03 係林登興於原審所為抗辯（見原審卷第124頁），非屬新攻
04 擊防禦方法，其餘抗辯則係以其建物於民國97年越界建築在
05 相鄰之被上訴人土地已長達十餘年應免予拆除之事實，於原
06 審法院履勘測量後，已屬顯著，有原判決附圖（下稱附圖，
07 見原審卷第163頁）可憑，鑑於第二審仍為事實審程序以及
08 紛爭解決一次性，如不許提出，顯失公平，依前開規定，應
09 予准許。

10 貳、上訴人禾全興業有限公司（下稱禾全公司）、全鉉精密工業
11 有限公司（下稱全鉉公司）未於言詞辯論期日到場，核無民
12 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由
13 其一造辯論而為判決。

14 乙、實體方面：

15 壹、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○○○區○○○段000
16 ○0地號及同區○○段0之0地號土地（以下分稱系爭000之0
17 土地、系爭0之0土地，合稱系爭土地）為伊等共有，緣於10
18 8年間收到補繳地價稅通知，始知林登興未經伊等同意，將
19 門牌號碼臺中市○○區○○街00巷○○○○巷○○00號、00號
20 之0、00號之0之未辦保存登記建物（下合稱系爭建物），擅
21 自興建在系爭土地上，其中占用如附圖編號A1、A2、A3部分
22 土地上建物、地上物（下稱編號A1、A2、A3部分土地，其上
23 建物、地上物下稱編號A1、A2、A3建物）與附圖編號B部分
24 土地（下稱編號B部分土地）出租與禾全公司使用，占用附
25 圖編號C部分土地上之建物（下稱C部分土地，建物稱C建
26 物）則出租予全鉉公司使用，其等並無占用系爭土地之合法
27 權源，爰依民法第767條第1項前、中段規定，請求林登興將
28 占用系爭土地上之建物拆除並返還所占用之土地，及禾全公
29 司、全鉉公司應分別自所占用土地上遷出等語。

30 貳、上訴人答辯如下：

31 一、林登興：系爭土地分割自同區○○段000地號、○○段0地號

01 土地，分割前為其與被上訴人父親林登龍共有，於辦理分割
02 後，林登龍告知其就魚池岸邊以北土地均有權使用，伊乃以
03 魚池沿岸為界搭建系爭建物，且林登龍於其建造時未曾異
04 議，至少有默示同意其使用，兩造間就系爭土地成立使用借
05 貸關係，非無權占有。縱認無使用借貸關係，然被上訴人知
06 其越界未表異議，依民法第796條第1項規定，不得請求其移
07 去越界建物，且拆除系爭建物除造成經濟價值貶損，亦使全
08 鉉公司、禾全公司之營運受影響，反觀被上訴人自95、96年
09 取得系爭土地後迄至109年聲請調解時，已長達13年未向其
10 主張權利，可見被上訴人提起本件訴訟之目的在於損害其對
11 系爭建物之事實上處分權，及全鉉公司、禾全公司租賃與營
12 運權，依民法第769條之1第1項、第148條第1項之規定，亦
13 不應准許等語置辯。

14 二、禾全公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出上訴理由書狀，
15 惟其於原審勘驗程序陳述略以：其只是承租戶，辦理特定工
16 廠登記時才知道本件糾紛等語，資為抗辯。

17 三、全鉉公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出上訴理由書狀，
18 惟其於原審勘驗程序陳述略以：其為承租戶，希望保存現狀
19 繼續使用等語，資為抗辯。

20 參、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判令(一)林登興
21 應將編號A1、A2、A3、C（面積分別為31、187、23、67平方
22 公尺）部分土地上之建物拆除，並將該占用土地及編號B部
23 分土地（面積4平方公尺）騰空返還予被上訴人。(二)禾全公
24 司應自編號A1、A2、A3、B（面積分別為31、187、23、4平
25 方公尺）部分土地遷出。(三)全鉉公司應自編號C（面積67平
26 方公尺）部分土地遷出；另駁回被上訴人其餘之訴（即對原
27 審被告林連春、林宏達之請求，此部分未繫屬於本院，不予
28 贅述）。上訴人不服提起上訴，林登興並上訴聲明：(一)原判
29 決關於主文第一項之訴及訴訟費用之裁判均廢棄，(二)上開廢
30 棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回；全鉉公司、禾全公司
31 則上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄，(二)上開廢棄

01 部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：
02 上訴駁回。

03 肆、被上訴人與林登興之不爭執事項如下（見本院卷第299至301
04 頁，並依卷證資料為文義修正）：

05 一、被上訴人為系爭土地之所有權人，應有部分各為2分之1。

06 二、同區○○段000-0土地為林登興及其子林連春、林宏達共
07 有，同區○○段0-0地號土地為林登興與林宏達所共有，林
08 登興於97年間出資在上開土地上興建鐵皮建物，惟其中A1建
09 物部分占用被上訴人所有系爭0-0土地，A2、A3、C建物與B
10 部分水泥地部分則占用系爭000-0土地。

11 三、林登興於98年2月1日起以其個人名義，將編號A1、A2、A3、
12 B部分土地上之建物、水泥地出租予禾全公司，現由該公司
13 占有使用中。

14 四、林登興於98年2月1日起將該編號C部分土地上建物交由全鉉
15 公司占有使用迄今。

16 伍、本院之判斷：

17 一、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
18 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
19 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
20 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
21 台上字第1120號判決意旨參照）。次按對於物有事實上管領
22 之力者為占有人；又承租人基於租賃關係對於租賃物為占有
23 者，出租人為間接占有人，此觀民法第940條、第941條之規
24 定自明。出租人係經由承租人維持其對物之事實上管領之
25 力，仍係現在占有人。同法第767條規定所有人對於無權占
26 有其所有物者得請求返還之，所稱占有不惟指直接占有，即
27 間接占有亦包括在內（最高法院82年度台上字第1178號判決
28 意旨參照）。查被上訴人主張林登興所出資之系爭建物占用
29 用系爭土地編號A1、A2、A3、C部分土地，且將其上A1、A
30 2、A3建物連同編號B部分土地出租予禾全公司占有使用，及
31 將占用系爭土地編號C部分地上之建物交由全鉉公司占有使

01 用，為兩造不爭執（見不爭執事項二至四，及原審卷第154
02 頁之勘驗筆錄），則上訴人自應就其有權占有系爭土地之利
03 己事實負舉證責任。

04 二、林登興與被上訴人間就系爭土地並無使用借貸關係存在：

05 按當事人主張使用借貸關係存在，應就使用借貸契約確已成
06 立之事實，負舉證責任。又所謂默示之意思表示，係指依表
07 意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，
08 若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意
09 思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院113年度
10 台簡上字第27號、114年台上字第908號民事判決意旨）。經
11 查，林登興雖以前詞辯稱被上訴人父親林登龍有默許其占用
12 系爭土地，兩造間有使用借貸之默示合意云云（見原審卷第
13 124頁），然其後改稱：其沿土地舊界址建築系爭建物，因
14 被上訴人收到地價稅單，才知道系爭建物有占用系爭土地云
15 云（見原審卷第154頁），足見其前後所辯，大相逕庭，已
16 難認定兩造就系爭土地間有使用借貸之合意。再者，系爭土
17 地自95年、96年間即為被上訴人所有，有該土地第一類登記
18 謄本在卷可憑（見原審卷第19-25頁），林登興係於97年間
19 方建築系爭建物（見不爭執事項二），衡情，系爭土地價值
20 斐淺，倘被上訴人與林登興有借貸之合意，理應會出具書面
21 並約定期限，豈有任令林登興使用之理。林登興既未舉證證
22 明被上訴人同意將系爭土地借與其使用，自難僅憑其稱已得
23 被上訴人父親默示同意或系爭土地遭林登興長久占用，即推
24 論其與被上訴人間有默示使用借貸關係存在。是林登興辯稱
25 其有占用系爭土地之合法權源，不足採信。

26 三、本件並無民法第796條第1項規定之適用：

27 (一)按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土
28 地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建
29 築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出
30 異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民
31 法第796條第1項本文規定即明。而土地所有人如不否認越界

01 建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即
02 提出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責
03 任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人
04 始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最高法院111年台
05 上字第2533號民事判決意旨）。又依民法物權編施行法第8
06 條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前土地所有人
07 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，
08 亦適用之。再按鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與
09 不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事
10 而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其
11 情事者，仍無本條之適用（最高法院72年度台上字第4734號
12 民事判決意旨）。

13 (二)林登興辯稱其興建系爭建物非一時半刻，被上訴人住處距離
14 該處不到2公里，應知悉林登興越界建築而未提出異議，自
15 不得請求拆屋還地云云。然查，林登興前於原審勘驗現場時
16 已陳稱係因被上訴人收到地價稅通知，其方知悉系爭建物占
17 用系爭土地，已如前述，參以臺中市政府地方稅務局大屯分
18 局於108年4月19日以0000000000函，通知被上訴人所有系爭
19 000-0土地上搭建鐵皮建物部分，原課徵田賦應改按一般用
20 地稅率課徵地價稅後，被上訴人於109年2月就系爭建物占用
21 系爭土地聲請調解等情（見原審卷第31-45、51頁之上開函
22 文、地價稅繳款書、聲請調解書筆錄），足見被上訴人陳稱
23 林登興越界建築時，伊等並不知情，係於108年間收受稅捐
24 稽徵機關通知，始知林登興未經伊等同意，擅自於系爭土地
25 興建系爭建物，洵屬有據，堪以採信。況林登興並未舉證證
26 明被上訴人有知其越界而不即提出異議之情事，要難僅憑林
27 登興前開辯詞，遽認被上訴人有知悉林登興越界而不即時異
28 議之情事。是林登興此部分所辯，亦無可採。

29 四、本件並無民法第796條之1第1項及民法第148條規定之適用：

30 (一)按民法第796條之1規定，係於不合同法第796條規定之情
31 形，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，惟為免

對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經濟、公共利益，不可偏廢（最高法院113年台上字第1180號民事判決意旨）。次按，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固定有明文。惟該條所稱權利之行使，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而所受之損失，比較衡量。倘自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，始得認為以損害他人為主要目的。易言之，權利既為法律所保障，用以解決私益衝突，以得行使為原則，因權利濫用而限制，則屬例外，例外應採限縮解釋，始符立法之本旨。

(二)林登興陳稱系爭建物於97年興建完成，已如前述，可知系爭建物占用系爭土地已長達十餘年之久，且占用編號A1、A2、A3、C部分土地面積分別為31、187、23及67平方公尺，編號B部分土地面積為4平方公尺，合計312平方公尺即約94.38坪（計算式： 312×0.3025 ），以系爭土地公告現值為每平方公尺1萬500元（見原審卷第19、21頁）計算，系爭土地之公告現值已高達327萬6000元（計算式： 312×10500 ），相較於系爭建物113年之課稅現值155萬6800元（計算式： $53萬500 + 57萬8700元 + 44萬7600元$ ，原審卷第279-281頁），顯然高出一倍，倘未能拆除，被上訴人將因此受有相當該數額之不利利益。況占用系爭土地之系爭建物為未辦保存登記之鐵皮建物，現由上訴人禾全公司、全鉅公司占有使用，有系爭建物現場照片在卷可憑（見原審卷第191-199頁，本院卷第160、162頁），可見系爭建物並非合法建物，其結構、防火等安全顯未達建築規範而具有危險性，其拆除對上訴人及公共利益並無重大影響，難認符合民法第796條之1第1項免除拆除之規定。復且，被上訴人請求無權占有系爭土地之林登興拆屋還地，及禾全公司、全鉅公司自占用土地遷出，係為維護

01 系爭土地所有權之圓滿，本於權利之正當行使，自無權利濫
02 用之可言。林登興縱因拆屋受有損害，亦難執此遽謂被上訴
03 人係屬權利濫用。是林登興此部分抗辯，均無可採。

04 五、被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定為本件請
05 求，為有理由：

06 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
08 段、中段定有明文。本件林登興搭建之系爭建物無占有系爭
09 土地之合法權源存在，則被上訴人主張系爭土地編號A1、A
10 2、A3、B、C部分遭林登興無權占用並興建系爭建物，及編
11 號A1、A2、A3部分土地上建物及編號B部分土地之占有使用
12 人禾全公司與編號C部分土地上建物占有使用人全鉅公司均
13 有妨害其所有權之情事，而依前開規定，請求禾全公司、全
14 鉅公司自所占用土地遷出，林登興應將占用在系爭土地上之
15 建物拆除，並所占用土地返還予被上訴人，自均屬有據，應
16 予准許。

17 陸、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
18 請求上訴人林登興應將編號A1（面積31平方公尺）、A2（面
19 積187平方公尺）、A3（面積23平方公尺）、C（面積67平方
20 公尺）部分土地上建物、地上物拆除，並將該占有土地及編
21 號B所示土地（面積4平方公尺）返還予被上訴人；請求禾全
22 公司自編號A1、A2、A3、B部分土地遷出；及全鉅公司應自
23 編號C部分土地遷出，均有理由，應予准許。從而，原判決
24 就此部分為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴論旨指摘原
25 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
26 訴。

27 柒、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 施懷閔

法官 廖純卿

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者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 蕭怡綸

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日