

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上更一字第28號

上訴人 六榮企業股份有限公司

法定代理人 姚啟源

訴訟代理人 楊振裕律師

被上訴人 陳安琳

訴訟代理人 王燕玲律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年3月9日臺灣彰化地方法院110年度重訴字第164號第一審判決，提起上訴，經最高法院發回更審，被上訴人並為訴之減縮，本院於115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（除確定及減縮部分外）由上訴人負擔。

原判決主文第一項關於命拆除編號B部分之鐵皮建物及廠房部分減縮更正為：上訴人應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上，如本判決附圖所示編號B部分斜線面積274.38平方公尺之鐵皮建物及廠房拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴人；上訴人應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上，如本判決附圖所示編號B部分斜線面積375.10平方公尺之鐵皮建物及廠房拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴人及共有人全體。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條、第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查被上訴人於原審聲明求為命上訴人拆除坐落彰化縣○○鄉○○段分割前000（下稱分割前000土

地）、000地號土地如原判決附圖編號B所示鐵皮建物及廠房（下稱B建物），並將所占用土地交還予伊及其他共有人之判決。嗣分割前000土地經另案本院112年重上字第113號分割共有物事件判決（下稱系爭分割共有物判決）准予分割如本院卷第49頁附圖所示，且於民國114年1月3日經最高法院114年度台上字第116裁定上訴駁回確定（見本院卷第31至48頁），並經被上訴人據以為判決共有物分割登記原因，於114年6月3日登記為分割後同段000-0地號、權利範圍1分之1及同段000-0地號、權利範圍12分之1之土地所有權人（下各以地號稱之，合稱系爭土地），有各該土地登記謄本、地籍圖謄本可稽（見本院卷第131至157頁），且為兩造所不爭執在卷（見本院卷第120、193、195頁）。嗣經被上訴人於本院審理中更易上開聲明為：（一）上訴人應將坐落000-0土地上，如本判決附圖（下稱附圖）所示編號B部分斜線面積274.38平方公尺之鐵皮建物及廠房拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴人。（二）上訴人應將坐落000-0土地上，如附圖所示編號B部分斜線面積375.10平方公尺之鐵皮建物及廠房拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴人及共有人全體（見本院卷第247、274至275頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，暨不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，上訴人就被上訴人所為上開訴之聲明減縮亦無意見（見本院卷第275頁），依上開規定，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊為分割前000土地之共有人之一，分割前000土地經系爭分割共有物判決確定後，伊單獨取得分割後之000-0土地所有權全部，及取得000-0土地應有部分12分之1，並與其他共有人維持共有如附表所示。上訴人未經分割前000土地共有人同意，於分割前000土地興建B建物，占用000-0、000-0土地如附圖所示斜線面積各274.38平方公尺、375.10平方公尺而無權占有系爭土地等情，爰依民法第767

01 條第1項前段、第821條規定，求為命上訴人拆除B建物，並
02 將所占用土地返還予伊及其他共有人之判決（原審判決被上
03 訴人勝訴，被上訴人聲明不服，提起上訴，未繫屬本院部
04 分，不予贅述），且減縮更正聲明如前壹、段所述。並答辯
05 聲明：上訴駁回。

06 二、上訴人則以：B建物係經彰化縣政府核准合法設立登記為工
07 廠使用，興建迄今已逾50年。伊依民法第425條之1第1項前
08 段規定及占有連鎖之法律關係，與分割前000土地共有人間
09 有法定租賃關係存在，分割後之系爭土地所有權人仍應受拘
10 束，且000-0土地分割後仍維持共有狀態，更無法排除民法
11 第425條之1第1項法定租賃關係之適用，伊並非無權占有。
12 又系爭土地之原共有人自61年間起至今已約50年未行使權
13 利，足以引起伊正當信任該土地所有權人已不欲行使請求拆
14 屋還地之權利，被上訴人請求伊拆屋還地，有違誠信原則等
15 語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決除確定及減縮部分外
16 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
17 聲請均駁回。

18 三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第194至196、
19 275頁）：

20 (一)兩造不爭執事項：

- 21 1. 分割前000土地共有人如前審判決附表一所示；000土地共有
22 人如前審判決附表二所示。
- 23 2. 61年間，分割前000土地之共有人為○○○、○○○、○○
24 ○、○○、○○及○○等6人（下稱○○等6人）；000土地
25 之共有人為○○○、○○○、○○、○○與○○等5人（下
26 稱○○等5人）。
- 27 3. B建物未申領建築執照，且係未辦保存登記建物，B建物係由
28 上訴人出資興建（見原審卷一第291、341頁）。
- 29 4. 上訴人83年至110年之營利事業所得稅結算申報書，均無租
30 金支出（見原審卷三第15至71頁）。
- 31 5. ○○○於88年6月30日以分割繼承登記取得分割前000土地應

01 有部分1/24、000土地應有部分1/8。

02 6. ○○○、○○○於56年9月12日以贈與為原因登記為分割前0
03 00土地之共有人，應有部分各3/12。

04 7. 被上訴人於110年9月28日以買賣為原因登記為分割前000、
05 000土地之共有人，應有部分各1/12。

06 8. 分割前000土地經本院112年重上字第113號分割共有物事件
07 判決准予分割如本院卷第49頁附圖所示，經最高法院114年
08 度台上字第116裁定上訴駁回確定（見本院卷第31至50
09 頁）。

10 9. 上訴人所有之B建物（見原判決附圖、原審卷一第291頁、本
11 院卷第105頁）占有如本院卷第177頁複丈成果圖即附圖所示
12 陳安琳所有分割後之000-0土地（面積274.38平方公尺、權
13 利範圍：全部）、000-0土地（面積375.10平方公尺、權利
14 範圍：1/12）、如原判決附圖所示000地號土地（面積25.2
15 平方公尺、權利範圍：1/12）。

16 （二）兩造爭執事項：

17 1. 被上訴人主張依民法第767條、第821條規定，請求上訴人拆
18 除占有被上訴人所有000-0、共有000-0土地部分之B建物，
19 並返還該部分土地予被上訴人及其他共有人，有無理由？

20 2. 上訴人抗辯其已經系爭土地原共有人間為分管約定或默示分
21 管協議，同意其興建系爭建物，非無權占有，有無理由？

22 3. 上訴人抗辯依民法第425條之1規定，其與系爭土地原共有人
23 間，就系爭土地有法定租賃關係，有無理由？

24 4. 上訴人抗辯系爭土地原共有人經約50年均未行使權利，被上
25 訴人請求拆屋還地，違反民法第148條誠信原則，有無理
26 由？

27 四、得心證之理由：

28 （一）上訴人興建B建物，並非基於分割前000土地共有人間之分管
29 約定而為占有，被上訴人亦不受後述系爭同意書之拘束：

30 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前

01 段、中段定有明文。而原告以無權占有為原因，提起請求返
02 還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不
03 爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，原告對其土地被無
04 權占有之事實無舉證責任，被告自應就其取得占有係有正當
05 權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由
06 由（最高法院72年度台上字第1552、91年度台上字第2578號
07 判決意旨參照）。

- 08 2. 經查，分割前000土地之共有人如前審判決附表一所示，61
09 年間，分割前000土地之共有人則為○○等6人，上訴人於分
10 割前000土地上出資興建B建物等情，為兩造所不爭執（見兩
11 造不爭執事項1.至3.），應堪認定。上訴人主張系爭土地原
12 共有人就分割前000土地有分管或默示分管約定，同意由上
13 訴人使用分割前000土地興建廠房等語，固據其提出協議
14 書、建築物防火避難設施與設備安全檢查申報書（下稱防火
15 設備申請書）及舉證人○○○為證。然查，依上開協議書內
16 容所示（見原審卷一第195頁），僅由部分共有人即○○○
17 與○○○2人所簽立，其2人僅約定將其等各自共有之分割前
18 000土地、000土地之應有部分交換使用，是以該協議書無從
19 證明分割前000土地之全體共有人有何分管約定，或同意上
20 訴人使用該土地。再查，依上開防火設備申報書內容所示
21 （見原審卷一第197頁），上訴人之廠房及附屬辦公室地址
22 為彰化縣○○鄉○○路00000號（下稱000-0號房屋），惟分
23 割前000土地並未曾申請建築許可及套繪使用，亦無申請建
24 造執照，有彰化縣○○鄉○○000○○000○○鄉
25 ○○○0000000000號函、彰化縣政府111年4月18日府建管字
26 第1110137255號函在卷可稽（見原審卷一第341、343頁）。
27 又經原審向彰化縣和美地政事務所（下稱和美地政）函查結
28 果，依內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲端系統所
29 示，000-0號房屋係坐落在彰化縣○○鄉○○段000地號土地
30 （下稱000土地），有和美地政112年1月10日和地二字第
31 1120000147號函在卷可參（見原審卷三第81至83頁）。且經

01 前審向彰化縣地方稅務局（下稱彰化稅務局）及彰化縣和美
02 戶政事務所（下稱和美戶政）函查結果，000-0號房屋之稅
03 籍與土地地號並未連結，無從確認該房屋坐落土地位置，且
04 無門牌初編資料，亦無建造執照及相關資料可供比對該房屋
05 之坐落土地位置，亦有和美戶政112年7月21日彰和戶字第
06 1120002807號函、彰化稅務局112年7月26日彰稅房字第
07 1126113900號函在卷可參（見前審卷一第123至129、137
08 頁），自難認000-0號房屋即為坐落在分割前000土地之B建
09 物，且無從僅憑該防火設備申請書遽以認定000-0號房屋即
10 為B建物，而推論系爭土地之原共有人間確有分管協議存
11 在，尚難僅因其他共有人單純沉默而未制止，即逕認其他共
12 有人默許同意上訴人繼續使用分割前000土地而為有權占
13 有。至證人○○○雖於原審證稱：伊係聽父親○○○表示，
14 因為分割前000土地共有人間有口頭之默契，所以才會陸續
15 在該土地上興建建物，都是○○○轉述等語（見原審卷一第
16 410、414至415頁），僅係聽聞○○○所述，並非其親自見
17 聞。參以○○○亦證稱○○○雖與蔡姓共有人有交換土地之
18 約定，然與共有人○○○及被上訴人之前手○○○，並無類
19 似交換土地之約定等語（見原審卷一第413至414、416
20 頁）。益徵並非分割前000土地之共有人，均有同意由○○
21 ○以其應有部分與他人交換土地使用，而為分管或默示分管
22 之約定，○○○前開證述，亦無從證明系爭土地之原共有人
23 有分管或默示分管之約定。是上訴人所辯系爭土地之原共有人
24 有分管或默示分管約定，同意上訴人占有分割前000土
25 地，在其上興建廠房云云，委無可採。

- 26 3. 再查，○○等6人雖曾於61年10月6日出具同意書（下稱系爭
27 同意書）予上訴人（見前審卷一第369頁至第371頁），依系
28 爭同意書之內容，○○等6人係同意提供分割前000土地（即
29 重測前○○鄉○○○段○○小段000地號土地，見原審卷一
30 第15頁）予上訴人建造工廠設立登記使用，且依分割前000
31 土地之土地登記簿所示，○○等6人為斯時分割前000土地之

全體共有人（見原審卷一第81至101頁）。上訴人復自陳與○○等6人就分割前000土地係成立使用借貸關係等語（見前審卷二第117頁），堪認上訴人與○○等6人於斯時已就分割前000土地成立使用借貸關係。又上訴人自陳其於61年間經分割前000土地共有人同意而興建B建物（見原審卷一第189頁），其後始於65年7月22日以買賣為原因登記取得分割前000土地應有部分，並有土地登記謄本在卷可憑（見原審卷一第15頁）。足見上訴人於61年起興建B建物時，並非基於分割前000土地共有人間之分管約定，乃係基於系爭同意書之使用借貸關係而占用該土地。上訴人復未提出其他證據證明其於取得分割前000土地應有部分後，曾與分割前000土地之共有人終止該使用借貸關係，改成立分管契約而由上訴人占有分割前000土地之情形，自難僅憑上訴人於61年間基於使用借貸關係興建B建物，及事後取得分割前000土地應有部分等情，即謂分割前000土地之共有人間有約定分管或默示分管之情形。上訴人所辯其興建B建物，占有分割前000土地已逾50年，可見系爭土地之原共有人間成立默示分管契約，由上訴人占有使用分割前000土地云云，仍無可採。

4. 上訴人另辯稱系爭土地之原共有人已出具系爭同意書，同意其使用分割前000土地興建廠房，且被上訴人買受分割前000土地應有部分時，已知悉B建物存在，基於債權物權化原則，被上訴人亦應受該同意書之使用借貸關係拘束云云。然查：

- ①按地主出具之土地使用權證明書，性質上屬於債權契約，僅在出具者與被證明者間具有拘束力，而不能及於契約當事人以外之第三人（最高法院107年度台上字第2449號判決意旨參照）。又使用借貸非如租賃，無買賣不破租賃（民法第425條）規定之適用，借貸契約仍存在於原貸與人之繼承人與借用人之間（最高法院104年度台上字第2014號判決意旨參照）。查分割前000土地之原共有人全體即○○等6人曾於61年10月6日出具系爭同意書，同意提供分割前000土地予上訴

01 人建造工廠設立登記使用，已如前3.段所述。據此，固可認
02 上訴人與○○等6人就分割前000土地成立使用借貸關係。惟
03 基於債之相對性，○○等6人所出具系爭同意書之債之效
04 力，僅存在於○○等6人與上訴人間。雖被上訴人前手○○
05 ○基於繼承之法律關係，應繼受其被繼承人○○○本於系爭
06 同意書之權利義務，然被上訴人係因買賣而取得分割前000
07 土地應有部分，既非該同意書之當事人，亦未繼受○○○就
08 該同意書之權利義務，則被上訴人自不受本於系爭同意書之
09 使用借貸關係之拘束。

- 10 ②又上訴人雖辯稱B建物在分割前000土地上興建已久，被上訴
11 人買受分割前000土地應有部分，應可知悉該土地上已有B建
12 物，基於債權物權化，被上訴人應受系爭同意書效力之拘束
13 云云。惟按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特
14 別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間
15 有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房
16 屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該
17 關係主張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受
18 土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目
19 的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實
20 現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不
21 動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因
22 素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土
23 地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束。
24 又買受土地者雖無應受拘束之特別情形，法院仍得因房屋所
25 有人之主張，於具體個案，斟酌當事人間之意思、交易情形
26 及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認定買受土地者行使
27 所有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目
28 的，則買受土地者之物上請求權應受限制，而應駁回其請求
29 （最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。茲查，
30 上訴人未能證明000-0號房屋為B建物，及分割前000土地之
31 全體共有人有分管或默示分管等情，已如前2.、3.段述。又

01 上訴人並未舉證證明被上訴人於買受分割前000土地應有部分
02 分時，已知悉系爭同意書之存在；且該同意書之使用借貸關
03 係，其目的僅係供上訴人經營工廠使用，無關乎社區發展、
04 社會經濟及公共利益之實現；況證人即被上訴人之前手○○
05 ○於本院結證稱：伊出售分割前000土地應有部分予被上訴
06 人時，沒有申請鑑界，伊沒有占有、使用該土地，不知道當
07 時土地使用情形。伊有帶被上訴人去土地現場查看，告訴她
08 哪邊有伊的土地、持份，只有說這樣，沒有說其他的，沒有
09 告知土地使用情形為何，出售後，沒有至現場點交土地予被
10 上訴人。去那邊看土地時，有帶被上訴人去繞一圈，告訴她
11 這裡有伊的土地，走到廠房時，也有說這裡有伊的土地，沒
12 有跟她說廠房何人使用，伊連廠房有沒有占到都不知道，只
13 有比一下而已，詳細是否占用情形要看測量圖。伊父親○○
14 ○沒有跟伊說過有簽立系爭同意書，伊是接到法院寄的證人
15 通知後，去找被上訴人，被上訴人拿給伊看，伊才第一次看
16 到系爭同意書，○○○沒有跟伊講過這土地有免費提供給上
17 訴人使用等語（見本院卷第209至212頁）。則被上訴人之前
18 手○○○亦不清楚B建物於該土地使用情形及其緣由，自不
19 得僅以被上訴人於買受分割前000土地應有部分時，已知悉
20 或可得知悉B建物占有該土地之外觀，即謂其應受系爭同意
21 書之使用借貸契約之拘束。則上訴人所辯其基於系爭同意書
22 之使用借貸關係而有權占有系爭土地云云，亦無可採。

23 (二)上訴人就B建物占用系爭土地，並無民法第425條之1規定之
24 適用：

- 25 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
26 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
27 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
28 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
29 民法第425條之1第1項前段定有明文。是當事人間在房屋得
30 使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之本旨，乃側重
31 於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得

01 使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使用權不因嗣後基
02 礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，
03 庶符社會正義之要求。該所謂「土地及房屋同屬一人」除
04 「土地及房屋同屬相同之共有人」情形外，尚包括「土地共
05 有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形
06 在內（最高法院110年度台上字第1337號、114年度台上字第
07 737號判決意旨參照）。經查，上訴人於61年間經分割前000
08 土地共有人全體即○○等6人同意後於該土地上出資興建B建
09 物，並於65年7月22日以買賣為原因取得分割前000土地應有
10 部分，被上訴人則於110年9月間以買賣為原因登記為分割前
11 000土地共有人，已如前(一)、3.段所述，且為兩造所不爭
12 執（見兩造不爭執事項2.、3.、7.），可見上訴人除為分割
13 前000土地上之B建物所有人外，亦為分割前000土地共有人
14 之一。依上說明，固堪認分割前000土地之其他共有人即被
15 上訴人之前手○○○，於讓與其分割前000土地應有部分予
16 被上訴人時，B建物之所有人即上訴人與土地受讓人即被上
17 訴人間就分割前000土地推定有租賃關係存在。

- 18 2. 惟按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
19 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
20 分割而受影響，於有民法第824條之1第2項但書情形之一
21 者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第82
22 4條之1第1項、第2項定有明文，租賃權並不在「不因共有物
23 之分割而受影響」規定之列。又各共有人，對於他共有人因
24 分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責
25 任，民法第825條亦有明文。是共有物經法院判決分割確定
26 者，原來共有人之占有，除另有約定外，難謂有何法律上之
27 原因（最高法院112年度台上字第224號判決意旨參照）。且
28 按共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此
29 項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新
30 關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分
31 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。又分管契約之存在不影響共有人分割共有物之請求權，分割共有物有終止分管契約之意思，是於協議或裁判分割共有物確定後，分管部分歸由其他共有人取得所有權者，原先分管部分之承租人不得以租賃權對抗該他共有人（最高法院110年度台上字第409、1330號判決意旨參照）。

3. 經查，分割前000土地原為兩造等如前審判決附表一所示共有人所共有（見兩造不爭執事項1.），分割前000土地嗣經系爭分割共有物判決分割如本院卷第49頁附圖所示而告確定，並經被上訴人於114年6月3日據以辦理判決共有物分割登記為其分得部分即系爭土地之所有權人，已如前壹、段所述，則系爭土地業因判決分割而歸被上訴人所有，縱以上訴人主張就B建物占有分割前000土地係基於共有人間之分管協議、默示分管約定、系爭同意書使用借貸契約或推定租賃關係為其占有權源，然分割前000地號土地共有關係業因系爭分割共有物判決確定而消滅，揆諸前(二)、2.段規定及說明，不論係分割後由被上訴人單獨取得之000-0土地或共有之000-0土地，被上訴人自分割前000土地經系爭分割共有物判決分割之效力發生時起，取得系爭土地之所有權，各共有人對於被上訴人因分割而取得之系爭土地，負與出賣人同一之擔保責任，原先占用分割前000土地之B建物所有人即上訴人，尚不得以分割共有物判決確定前所據之使用權或租賃權對抗該他共有人即被上訴人，兩造間亦無另有約定，難謂上

01 訴人就B建物占有系爭土地有何法律上之原因或正當權源，
02 上訴人自不得再執以對被上訴人主張有權占有。

03 (三)被上訴人請求上訴人拆除B建物返還系爭土地，並無違反誠
04 信原則及權利濫用情事：

05 1. 從而，續承前(一)、1. 段所揭規定及說明，被上訴人為000-
06 0、000-0土地所有權人，權利範圍各為全部、12分之1，上
07 訴人所有B建物占用系爭土地如附圖所示，為兩造所不爭執
08 (見本院卷第120、193、195、207頁)，而上訴人未能舉證
09 證明B建物確有占用系爭土地之正當權源，即屬無權占有，
10 已如前(一)、(二)段所述，從而，被上訴人依民法第767條
11 第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人應將坐落系爭
12 土地如附圖斜線部分所示之B建物拆除，並返還各該占用部
13 分土地予被上訴人或兼及共有人全體，應予准許。

14 2. 上訴人雖又抗辯系爭土地原共有人自61年間起至今已約50年
15 未行使權利，被上訴人嗣後於110年9月28日因買賣而登記取
16 得分割前000土地應有部分後，隨即於同年10月27日訴請其
17 拆屋還地，違反誠信原則等語。惟按民法第148條規定，權
18 利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。
19 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。若當事人行使
20 權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目
21 的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上第105
22 號判決意旨參照）。經查，B建物並未辦理保存登記（見兩
23 造不爭執事項3.）而屬違章建築，其占用系爭土地復無正當
24 權源，並無證據證明被上訴人買受分割前000土地應有部分
25 時，知悉其前手繼受系爭同意書之使用借貸關係，均如前
26 述。而被上訴人請求拆除坐落系爭土地上之B建物雖足使上
27 訴人喪失或減損其對B建物之利益，然依附圖、航照圖及現
28 場照片（見原審卷一第157至181頁）所示，B建物占用系爭
29 土地合計達649.48平方公尺（計算式：274.38+375.10＝
30 649.48），面積非寡，其中包括被上訴人單獨所有000-0土
31 地之全部範圍（登記面積274.38平方公尺，見本院卷第131

頁），及占用分割後作為道路使用之000-0土地（登記面積988.50平方公尺，見本院卷第37、49、143頁）超逾1/3之譜（計算式： $375.10 \div 988.50 \approx 0.3794$ ），顯已妨害被上訴人對於系爭土地之管理使用。而B建物係供上訴人做工廠使用（見前（一）、3.段所述），容與社會公益無涉，雖其占用系爭土地之B建物需拆除，利益不免受影響，但亦難認有何被上訴人所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大之情事，而被上訴人係於110年9月間始因買賣而取得分割前000土地應有部分，之前並非該土地共有人，原共有人縱未曾行使權利，亦與被上訴人無涉，上訴人亦未舉證證明有何因被上訴人行為造成之特殊情事，足引起其正當信任，認為被上訴人已不欲行使其權利，被上訴人請求上訴人拆除B建物並返還系爭土地，以回復其土地所有權之利益，自屬土地所有權之正當行使。則被上訴人為保護自己就其所有土地之占有使用權利，而循訴訟途徑請求無權占有之上訴人拆除B建物，並返還占用土地，亦僅被上訴人為及時保全或回復其個人權益之舉，難謂被上訴人之請求有何違反公共利益，或以損害上訴人為主要目的之情事，自不構成權利濫用，亦無違誠信原則可言，上訴人上開所辯，亦無可採。

五、綜上所述，被上訴人依第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人應將坐落①000-0、②000-0土地上，如附圖所示編號B部分斜線面積①274.38、②375.10平方公尺之鐵皮建物及廠房拆除，並將該部分土地騰空返還予①被上訴人、②其及共有人全體，自屬正當，應予准許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有部分不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人已於本院減縮、更正訴之聲明如前壹、段所述，爰併予諭知原判決主文第一項關於命拆除B建物部分減縮更正如本判決主文第三項所示。

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

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第九庭 審判長法官 吳崇道

法官 林孟和

法官 李慧瑜

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 郭蕙瑜

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

附表：000-0土地（面積：988.5平方公尺）共有人及應有部分比例

編號	共有人	應有部分	備註
1	(○○○之繼承人) 姚啟源、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○	3/12	共同共有
2	六榮企業股份有限公司	4/12	
3	○○○	3/12	
4	○○○	1/24	

(續上頁)

01

5	○○○	2/72	
6	○○○	1/72	
7	○○○	1/12	