

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第683號

原告 劉春香

訴訟代理人 洪銘憲律師（法律扶助）

被告 林雅秀

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告與母親劉蔡金各持有台南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）各3分之1，另3分之1為訴外人劉正義所持有（原告之兄長）。系爭土地上有劉正義所有之同段之731建號房屋（門牌號碼：台南市○○區○○街00巷0弄0號，下稱系爭建物）。因劉正義過世，劉蔡金繼承劉正義之遺產，債權人查封拍賣債務人劉正義所遺之系爭土地3分之1及其上之系爭建物，後由被告由拍賣取得，並經由法院執行點交，由被告占有。

（二）原告與母親劉蔡金各持有系爭土地各3分之1，為系爭土地之共有人，被告雖為土地共有人之一，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利，如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，因此，

01 原告主張被告之系爭建物無權占有系爭土地，爰依民法第
02 767條之規定，請求被告拆屋還地。

03 (三) 退步言之，如法院認被告係有權占有系爭土地，原告依民
04 法第179條、土地法第105條、第97條之規定，請求系爭建
05 物占有系爭土地上之3分之1之租金，於拆除系爭建物前每
06 月應給付原告新台幣（下同）5,962元（申報地價2,080元
07 $\times 86$ 平方公尺 $\times 10\% \div 3 = 5,962$ 元）予原告。

08 (三) 聲明：

09 1. 被告應將坐落台南市○○區○○段0000地號土地上，門牌
10 號碼台南市○○區○○街00巷0弄0號三樓房屋拆除，並
11 將土地返還原告及其他共有人全體。

12 2. 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除第一項之房屋止，
13 按月給付原告5,960元。

14 3. 原告願供擔保為假執行。

15 二、被告抗辯：

16 (一) 被告所有之系爭建物為辦竣保存登記之建物，並非違章建
17 築，於系爭建物起造當時，顯係得土地所有人同意後，始
18 得興建並辦理保存登記，為有權占有系爭土地，是原告以
19 系爭建物無權占有系爭土地，因此訴請拆屋還地及請求不
20 當得利，已屬於法不合。

21 (二) 被告願意以合理之價格向被告購買系爭土地。

22 (三) 聲明：請求判決駁回原告之訴。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一) 系爭土地於68年間起為劉進所有，劉進於84年4月21日出
25 具土地使用權同意書，供劉正義建築房屋，劉正義因此取
26 得建築執照，為起造人，興建系爭建物。

27 (二) 劉進於103年9月20日死亡，繼承人為其配偶劉蔡金及子女
28 劉正義、原告，應繼分比例各為3分之1。

29 (三) 劉正義因積欠債務，其所有之系爭土地應有部分3分之1
30 、系爭建物（以下合稱系爭不動產）遭本院以111年度司
31 執字第37590號強制執行案件拍賣，由被告取得系爭不動

01 產之所有權。

02 四、得心證之理由：

03 (一) 原告主張其為系爭土地共有人之一，被告所有之系爭建物
04 無權占有系爭土地，乃依民法第767條規定，請被告將系
05 爭建物拆除，將系爭土地返還原告及其他共有人，是否有
06 理由？經查：

07 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
08 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
09 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
10 人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
11 99年度台上字第1169號判決意旨參照）。被告所有系爭建
12 物占有原告所有系爭土地之事實，為被告所不爭執，僅辯
13 稱系爭建物並非無權占有系爭土地等語，被告即應就系爭
14 建物有占有系爭土地之正當權源之事實，負舉證之責。

15 2.次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固
16 僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對
17 性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知
18 悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，
19 俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力
20 （對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產
21 為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有
22 該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所
23 明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知
24 悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之
25 效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存
26 在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法
27 院97年度台上字第1729號民事判決意旨同此見解）。又按
28 民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特
29 別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以
30 公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生
31 法律上之效力。如其約定占有標的物等法律事實為第三人

01 明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對
02 第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上字第
03 1834號民事判決意旨同此見解）。

04 3.經查，系爭土地於68年間起為劉進所有，劉進於84年4月
05 21日出具土地用權同意書，供其子劉正義建築房屋，劉正
06 義因此取得建築執照，為起造人，興建系爭建物，此為兩
07 造所不爭執，並經本院向台南市政府工務局調取系爭建物
08 之（83）南工局造字第6832號及（84）南工使字第2307號
09 建築執照原卷核閱無誤。依據劉進出具之系爭土地使用權
10 同意書記載：「茲有劉正義等一人，擬在下列土地建築三
11 層RC造建築物一棟，案經等人完全同意，為申請建造執
12 照，特立此同意書為憑。土地標示及使用範圍如下：『關
13 廟鄉北花段1213地號，同意使用土地面積86m²』，土地所
14 有權人：劉進，84年4月21日」等語，系爭土地原所有權
15 人已同意劉正義在其上建築房屋甚明。劉進將系爭土地交
16 由劉正義興建系爭建物，又未見有償之約定，應係無償之
17 使用借貸，為債權契約，原不具物權效力，僅係存在劉進
18 與劉正義之間。然劉進、劉正義均知系爭土地係供興建系
19 爭建物之建築基地之用，且系爭建物勢必有長期使用之目
20 的，日後有出賣與不特定之買受人之可能，揆諸前揭說
21 明，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人因知悉
22 該狀態之公示作用，應使該債權契約對於受讓系爭土地之
23 第三人繼續存在，更遑論受讓之第三人即為劉進之繼承人
24 （劉正義、劉蔡金、原告），劉正義之系爭建物得對受讓
25 取得系爭土地之劉蔡金、原告主張使用借貸契約，為有權
26 占有。嗣後因劉正義積欠債務，系爭不動產被強制執
27 行，被告再於本院111年度司執字第37590號強制執行件
28 中，拍賣取得系爭建物所有權，依前述說明，被告自得對
29 劉蔡金、原告主張該使用借貸契約存在，有權占有系爭土
30 地。從而，原告本於系爭土地所有權人之身分，請求被告
31 應將系爭建物拆除並將系爭土地返還予原告及其他共有

01 人，即難謂正當。

02 4.又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
03 要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民
04 法第148條定有明文。而使用借貸契約係債之關係，僅於
05 當事人間有其效力，房屋買受人並不當然繼受其前手與土
06 地所有人間之使用借貸關係，原則上固不得執該關係主張
07 其有使用坐落土地之權利。然土地受讓人若明知房屋所有
08 人係基於與土地讓與人間債之關係而占有房屋坐落之土
09 地，且經斟酌房屋使用土地之狀態及房屋之使用目的等項
10 後，如可認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共
11 利益，仍應駁回其請求。（最高法院99年度台上字第1705
12 號判決參照）。查系爭建物坐落於系爭土地上之權源，原
13 為劉進與劉正義間之使用借貸契約，係屬已為保存登記之
14 建物，依該房屋使用目的及情狀，使用借貸之目的尚未達
15 成，被告經由法院拍賣程序取得系爭建物所有權，本院衡
16 量系爭建物拆除所致之損害，與原告因此得受之利益後，
17 認原告行使系爭土地所有權，違反誠信則，仍應駁回其請
18 求。

19 (二)原告主張其依民法第179條、土地法第97、105條之規定，請
20 求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭建物之日止，
21 按月給付原告5,960元，是否有理由？經查：

22 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，依社
24 會通常觀念可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人
25 無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之
26 觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。

27 2.承前所述，被告既非無正當權源而占有原告所有系爭土地，
28 自與民法第179條不當得利之構成要件有間，原告依民法第
29 179條請求被告給付相當於租金之不當得利，即無理由，應
30 予駁回。

31 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請

01 求被告拆屋還地及給付如訴之聲明所示之相當於租金之不當
02 得利金額，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
03 假執行之聲請，失所依附，應併予駁回。

04 六、本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法，經審酌後認與判
05 決之結果不生影響，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

08 民事第一庭 法 官 張麗娟

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

13 書 記 官 高培馨