臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第546號

原　　告　郭習雯

000000000000000000

訴訟代理人　姜讚裕律師

被　　告　許文鳴

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上之同段000建號建物即門牌號碼：臺南市○○區○○路0段00巷00號房屋拆除，並將占用之土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣663,445元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,990,336元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告為坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前地號：臺南市○○區○○段000地號，下稱系爭土地）之所有權人，被告為系爭土地上同段692建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路0段00巷00號，總面積115.06平方公尺，下稱系爭建物）之所有權人。原告前手雖曾出具土地使用同意書，同意訴外人鴻堡建設有限公司（下稱鴻堡公司）於系爭土地上興建系爭建物，惟並非供鴻堡公司無償使用，是原告於購買取得系爭土地後，曾對當時系爭建物之所有權人即被告前手鴻堡公司、郭國慶提起請求返還不當得利之訴訟，經本院以111年度南小字第883號判決鴻堡公司、郭國慶應返還系爭建物無權占用系爭土地所生之不當得利確定，惟其均未給付，原告乃向本院民事執行處聲請強制執行，由本院112年度司執字第138020號執行

拍賣取償，而由被告拍定取得系爭建物所有權在案。

（二）惟於上開強制執行程序中，本院指揮執行標的之鑑價，委請超然不動產估價師事務所辦理鑑價，嗣經該事務所提出「不動產估價報告書」十六㈡明示：「本案標的於民國（下同）112年9月12日經臺南市○○區○○○○○○○○○○○○0000000000號）認定有危害公共安全之虞(或因地上建築物構造窳陋倒塌，有危害公共危險之虞）合先敘明。經本所勘察，本建案現況部分門窗毀損，保養維護情況極差；且混凝土表面產生裂縫，導致鋼筋生鏽，造成混凝土剝落，鋼筋外露，確有影響建物結構安全之虞，建物再利用效益極低。另有安全疑慮，致無法入內勘查，本次僅就外觀鑑價。」、「另經本所估價助理與估價師於勘估標的近鄰地區現場實地查訪及經驗判斷，本案建物依混凝土剝落及鋼筋外露之程度，可合理懷疑本案建物疑似為海砂屋，…」，而經估價僅新臺幣（下同）261,000元，顯僅餘殘值而無利用價值。是既無法繼續為房屋而安全居住，則原貸與之目的既已不能達成，原告自得隨時請求返還借用物。緣為免再生爭訟，強制執行程序拍定前，承辦執行之司法事務官尚罕見召開調查庭，通知兩造到場溝通。原告持系爭建物現況照片詳加說明，亦表明願予若干補償，以彌補其參與投標之勞費，然被告僅逕表示「因為沒有錢，只能買這種海砂屋居住」云云，事務官調解未果，僅能處分予以拍定。原告不得已，只能於移轉登記辦竣後提起本訴訟，並以本起訴狀之送達，為兩造借貸關係終止之通知。

（三）嗣於本件訴訟中，復經本院囑託臺南市土木技師鑑定系爭建物之結構是否仍可居住，其鑑定結果略以：綜上，目視檢視及氯離子量試驗結果，系爭建物存在嚴重結構安全顧慮而無法居住。且於同鑑定結果㈡直接言明，系爭建物結構體之氯離子含量遠高於CNS 3090規範標準，因高氯離子建築物之鋼筋鏽蝕膨脹、混凝土剝落等損壞，屬不可逆之

傷害，無法以修繕方式解決結構安全問題。建議盡速拆除系爭建物，避免結構體持續崩落，以維週遭安全。足知系爭建物之外觀現況已破舊不堪，鋼筋嚴重生鏽，水泥又係所謂海砂，耐震力顯有疑慮，已無法以修繕方式解決結構安全問題，該公會並逕建議應「盡速拆除系爭建物」，且依法院前往履勘之結果暨系爭鑑定報告所附照片，亦可知應久無人居住而廢棄。參以上情，應認本件當初借地建物之使用借貸目的為完畢，兩造間之使用借貸關係已屬消滅，被告所有之系爭建物已無繼續占有系爭土地之正當占有權源，原告主張依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求將系爭建物拆除後，將系爭土地返還原告，應屬有據。

（四）綜上所述，本件當初借地建物之使用借貸目的已為完畢，兩造間之使用借貸關係已屬消滅，被告所有之系爭建物已無繼續占有系爭土地之正當權源，原告主張依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭建物拆除後，將系爭土地返還原告，應屬有據。又系爭建物屋況不堪，既為被告所明知，今又臨訟指原告有違誠信，即屬無據。

（五）聲明：

1.被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上之同段000建號建物，即門牌號碼：臺南市○○區○○路0段00巷00號房屋拆除，並將占用之土地返還原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）原告將原始同意建築之基地使用關係，逕認為得隨時請求返還之使用借貸，並以起訴狀送達主張終止，於法無據。

1.原告於114年3月17日起訴狀第2頁第四點，已陳明系爭建物係因其前手同意建築而興建，並稱「惟並非供借用人無償使用」；惟同份起訴狀第3頁末段，卻又表示以起訴狀

送達作為兩造借貸關係終止之通知，嗣於115年8月3日陳述意見狀，再以系爭建物不能安全居住為由，主張借貸目的無法達成、契約業已終止。原告對於基地使用關係之陳述，既否認無償使用，卻又援引使用借貸規定主張返還，其論述顯有矛盾。

2.按民法第464條稱使用借貸，以當事人約定無償使用後返還其物為要件，系爭建物既經原地所有權人同意興建，該同意所形成者，為供特定建物興建、坐落及持續利用之基地使用關係，不能僅因未見按期給付地租，即逕認為屬無償使用借貸。尤其原告自行陳稱並非供無償使用，更不能僅憑其將該關係稱為「借貸」，即認原始使用關係得依使用借貸之規定予以終止。原告據此主張被告已無占有權源，尚屬無據。

3.退步言之，縱依原告所稱之使用借貸關係，其於起訴狀援引之民法第470條第2項，仍以「未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限」為適用前提。本件土地係供系爭建物興建及坐落使用，其使用目的具體明確，並非全無特定目的之土地借用。未約定具體返還年月日，不等於不能依借貸目的確定期限，原告不能僅因未有返還日期之約定，即主張得隨時收回土地，亦不能僅以起訴狀送達，便使既有基地使用關係當然消滅。

4.至原告於115年8月3日陳述意見狀，改以系爭建物有安全疑慮、無法修繕為由，主張借貸目的不能達成，亦不當然等同民法第470條第1項所定依借貸目的使用完畢，或經過相當時期可推定已使用完畢云云。本件原始使用目的係供特定建物坐落及利用，而臺南市土木技師公會鑑定，對於該建物已無修復、補強及繼續利用可能之結論，仍有後述理由不足之處。原告將目前屋況直接等同基地使用目的終了，尚不足據以請求被告拆屋還地。

（二）臺南市土木技師公會鑑定報告未充分說明由材料損壞推論整體建物無法修復之依據，不足證明本件基地使用目的已

經終了。

1.臺南市土木技師公會115年6月4日鑑定報告，於本文第4頁依目視及氯離子檢測結果，認系爭建物存在嚴重結構安全顧慮；第5頁進而以氯離子含量偏高，造成鋼筋鏽蝕膨脹及混凝土剝落，屬不可逆之損害為由，認無法以修繕方式解決安全問題，並建議拆除。惟既有材料之損害不可逆，與整體建物已無修復或補強可能，係屬不同判斷。鑑定報告僅由材料損壞之不可逆性，逕行推論整體建物無法修繕，其間仍欠缺具體論證。

2.系爭鑑定報告本文第4、5頁，未具體說明各受損構件對整體結構之影響，亦未就維持原建物同一性之前提下，何以不能透過受損構件之修復、更換或結構補強處理安全問題，提出排除理由。原告援引氯離子檢測及現場損壞情形，固得說明系爭建物目前存在安全疑慮，惟其進一步主張建物已無繼續存續利用之可能，仍非僅以「損害不可逆」一語即可證明。鑑定報告所載理由既未充分支持該項推論，原告自不能僅憑其結論，即認基地使用目的已經終了。

3.再依鑑定報告本文第2頁所載，原囑託鑑定事項第3項，原包含修繕工法、延長使用年限及費用之評估，嗣經114年10月9日函取消。該報告因而未提出前述事項之具體評估，原告更無從據此推認修繕成本已使建物全無經濟價值，或原有使用利益均已耗盡。是本件鑑定所能支持之建物現況，與原告所欲證明之基地使用目的已經終了，仍有差距，不能以拆除建議逕代替使用關係消滅要件之證明。

4.從而，原告於115年8月3日陳述意見狀，係將鑑定所稱不能安全居住、損害不可逆及建議拆除等結論，直接連結為借貸目的無法達成、契約業已終止。然系爭鑑定報告對於無法修繕之結論，既有前述理由不足，原告所為推論即欠缺基礎。故原告以系爭鑑定報告主張被告占有權源消滅，並請求拆屋還地，應無理由。

（三）原告明知系爭建物係經前手同意興建，並於知悉屋況及安全疑慮後聲請拍賣，卻於被告取得建物後旋以同一屋況請求拆除，其權利行使違反誠信原則。

1.按民法第148條規定，行使權利應依誠實及信用方法。最高法院98年度台上字第1424號判決意旨亦表明，土地買受人雖不當然繼受前手與土地使用人間之法律關係，惟依當事人意思、交易情形及土地使用狀態等具體情事，土地所有人行使權利如有違誠信原則，仍應駁回其請求。故原告雖為土地所有權人，其拆屋還地請求仍須受誠信原則之限制，不能割裂原始同意使用及其本人參與建物交易之具體經過，僅以土地所有權之形式即排除被告之利益。再按惟以占有使用土地為標的所訂立債權契約之目的，倘攸關社會經濟或公共利益，且該占有人已繼續長期占有使用原讓與人所交付之土地，如該第三人明知或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且限制其所有權之一部行使無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則，非不得以其行使所有權不符民法第148條規定為由，限制其權利之行使，即不得訴請占有人拆除或遷讓地上物並返還土地（最高法院112年度台上字第1546號判決意旨參照）。

2.經查，原告於起訴狀第2頁第四點，已明確承認系爭建物係經其前手同意興建。依原證2建物登記謄本，系爭建物於71年12月20日建築完成，為鋼筋混凝土造三層建物；原告則於110年1月8日始取得系爭土地。足見原告取得土地時，系爭建物早已基於原土地權利人之同意而存在，並非被告於原告取得土地後擅自占地興建。原告對於該建物及原始同意建築之背景，均屬明知。

3.原告不僅明知前開基地使用背景，對於系爭建物之損壞及安全疑慮，亦早已知悉。其所提出之原證4不動產估價報告，於112年12月29日勘察估價時，即已記載系爭建物門窗毀損、保養維護不佳、混凝土剝落、鋼筋外露及結構安

全疑慮等情；原告於起訴狀第3頁，亦直接援引該報告作為要求拆除之理由。原告現在據以請求拆屋之主要屋況，於其聲請拍賣程序中即已存在，而非被告取得建物後始發生。

4.原告在明知系爭建物係經前手同意興建，且知悉前述屋況之情形下，仍以該建物為執行標的，聲請法院拍賣取償。依原證2建物登記謄本，系爭建物之拍賣原因發生日期為114年1月21日，並於同年2月11日辦理拍賣登記，原告嗣於同年3月17日即提起本件訴訟。其先促成建物經由拍賣移轉予被告，旋於被告取得後，以拍賣前即存在之損壞及安全疑慮，主張基地使用目的已不存在，並要求被告拆除同一建物，前後行為顯有矛盾。

5.被告因原告所發動之執行拍賣而取得系爭建物，承受其現況，並不等同同意原告得於拍賣後，立即以其原已知悉之現況要求拆除。本件並非單純土地所有人排除第三人擅自占有土地，而係原告明知建物之原始使用背景及損壞情形，仍選擇藉由建物所有權移轉、價金給付之方式實現債權，卻於該移轉完成後，反以同一屋況否定被告繼續持有建物之利益。原告不能將其先前促成建物交易之行為完全排除，僅要求被告承受該交易及其後拆除請求所生之全部不利益。

6.原告嗣後取得115年6月4日鑑定報告，固再以之主張建物不能安全居住及無法修繕，惟該報告不能改變原告於拍賣前即已知悉建物損壞及安全疑慮之事實，亦不能消除其先聲請拍賣、後以既有屋況請求拆除之矛盾。綜合系爭建物係經原土地權利人同意興建、原告明知既有使用關係及屋況、主動聲請拍賣，並於被告取得後旋即提起本訴等情，原告本件拆屋還地請求，已違反民法第148條之誠信原則，不應准許。

7.又系爭房屋與鄰屋為連棟建築，此為兩造所不爭執，拆除所生影響並不限於兩造財產利益，尚可能及於相鄰建物及

第三人之生命、身體與財產安全；反之，被告已表明願以承租、購買土地等較小侵害方式解決紛爭。就原告行使所有權所得利益與被告及第三人可能受之損害相權衡，更足認本件逕行請求拆除有違比例及誠信。

8.準此，原告先以強制執行程序使系爭房屋拍賣變價，嗣於被告依法拍定取得房屋後，再請求拆除同一建物，其權利行使與先前行為顯有矛盾，並足以破壞被告因司法拍賣程序所形成之正當信賴，應認有遠民法第148條之誠信原則。

（四）綜上所述，原告將原始同意建築之基地使用關係，逕依使用借貸規定主張終止，並不符合其所援引之返還要件；系爭鑑定報告亦不足證明系爭建物已無修復利用可能，尚不能據以認定，基地使用目的終了。況原告明知既有使用背景及建物屋況，仍聲請拍賣使建物移轉予被告，旋以同一屋況請求拆除，其權利行使違反誠信原則。爰請求駁回原告之訴及假執行之聲請，以維被告權益。

（五）聲明：

1.原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）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，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民法第767條、民事訴訟法第277條前段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、72年度台上字第

2516號、85年度台上字第1120號判決參照）。

（二）查系爭土地為原告所有，重測前為○○段000地號，系爭建物為被告所有，此有系爭土地建物查詢資料可按（見本院卷第65、66頁）。而系爭建物占用系爭土地範圍及面積，經本院於114年8月11日會同兩造並囑託臺南市安南地政事務所人員勘驗現場屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片、複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第107-131頁、第151、153頁），此部分之事實可認定真正。惟被告否認無權占有系爭土地，並以前詞置辯，則被告就系爭建物取得占有，係有正當權源之事實應負舉證之責。

（三）被告主張：原告將原始同意建築之基地使用關係，逕認為得隨時請求返還之使用借貸，並以起訴狀送達主張終止，於法無據云云。經查：

1.系爭土地重測前為○○段000地號，該筆地號於69年2月28日分割自000地號土地，000地號土地於67年9月間由當時之土地所有權人趙紹隆，出具土地使用權同意書，讓鴻堡公司、郭國慶擔任起造人，營建門牌號碼：臺南市○○區○○路○段0巷000弄00號房屋（後門牌整編為臺南市○○區○○路○段00巷00號即系爭建物），此有臺南市○○區○○段000○號建物之建築執照（含土地使用權同意書）、使用執照在卷，及臺南市安南地政事務所114年8月20日函檢送之系爭土地、系爭建物公務用謄本及異動資料可參（見本院卷第141-147頁、第165-185頁）。依上開資料可知，系爭土地前地主趙紹隆出具土地使用權同意書給鴻堡公司、郭國慶，使其等在其上營造建物，營造完成後取得系爭建物所有權，之後移轉給被告；而趙紹隆之系爭土地所有權，則輾轉由原告取得。

2.按「土地使用權證明書」僅有債之效力，基於債之相對性，存在於出具者與被證明者之間，地主出具供建商申請建造執照之土地使用同意書，為債之一種，其對出具土地使用同意書者固有效力，但嗣後買受土地之第三人並不當

然受拘束。土地使用權同意書乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，不得逕憑為永久有權占有之依據。起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地（最高法院111年度台上字第1704號、99年度台上字第1759號民事判決意旨參照）；再按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。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關係主張其有使用土地之權利。故原始之土地所有權人趙紹隆與原始起造人鴻堡公司、郭國慶間之契約，不論是否為使用借貸關係，兩造非該債權契約當事人或其繼承人，依債之相對性，被告不得依該土地使用權同意書對原告主張有權占有。

（二）被告又主張：原告明知系爭建物係經前手同意興建，並非無權占有，況鑑定報告未充分說明由材料損壞，推論整體建物無法修復之依據，不足證明本件基地使用目的已經終了云云。經查：

1.「按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人知悉該狀態之公示作用，與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生『債權物權化』之法律效果(最高法院109年台上字第1807號判決意旨參照)。再按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。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土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束。又買受土地者雖無應受拘束之特別情形，法院仍得因房屋所有人之主張，於具體個案，斟酌當事人間之意思、交易情形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所有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的，則買受土地者之物上請求權應受限制，而應駁回其請求（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。

2.依上開說明，基於債之相對性，關於趙紹隆與鴻堡公司、郭國慶間就系爭土地所成立之使用權同意之法律關係，不及於兩造之間。雖被告抗辯：原告明知系爭建物係經前手同意興建，但仍購買系爭土地，應有前述債權物權化之法律效果，土地使用同意契約對於受讓之原告繼續存在云云。然查：

⑴系爭建物於71年12月20日完成，72年7月5日為第一次登記；原告於109年1月8日購買系爭土地，並於110年1月8日完成所有權移轉登記，由系爭土地謄本已記載其上有同段692號建號之合法登記建物，此有土地建物謄本可參（本院卷第143-145頁），及系爭建物事實上已占有系爭土地之公示事實，原告對系爭建物興建時已得當時土地所有權人之同意，有土地使用權同意契約存在之事實應知之甚詳。

⑵按原地主趙紹隆出具土地使用權同意書，原先所欲達成

之目的為讓鴻堡公司、郭國慶建屋使用，故據此所建房屋如果已達不堪使用之程度時，其土地使用之目的即屬完成。查系爭建物經本院囑託臺南市土木技師公會指定土木技師鑑定是否有結構安全顧慮而無法居住，及能否以修繕方式解決結構安全問題，鑑定結果認為：「經現場目視檢試，系爭建物之柱、梁及樓版多處混擬土嚴重剝落，鋼筋鏽蝕外露，樓版鋼筋甚至蝕斷崩塌。外牆鋼筋鏽蝕外露且多處植生，2F後陽台女兒牆已崩落，…目視檢視及氯離子含量試驗結果，系爭建物存在嚴重結構安全顧慮而無法居住。…系爭建物結構體之氯離子量遠高於CNS 3090規範標準，因高氯離子建築物之鋼筋鏽蝕膨脹、混凝土剝落等損壞，屬於不可逆之傷害，無法以修繕方式解決結構安全問題。建議盡速拆除系爭建物，避免結構體持續崩落，以維週遭安全。」等語，有該公會（115）南土技字第2018號鑑定報告書在卷（鑑定報告書第4、5頁）。按上開鑑定報告乃係法院委請土木技師鑑定而得之結論，該土木技師有專業證照且與兩造均無利害關係，其所為鑑定既係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信性。再參以本院於114年8月11日至現場勘驗結果「系爭建物無人居住，…系爭建物之混凝土剝落，鋼筋外露，陽台崩塌。自房屋後方進入系爭建物屋內，天花板水泥剝落，鋼筋外露，後方陽台崩塌。」等情，有勘驗測量筆錄及現場照片可參（見本院卷第107-131頁），核與鑑定人上開鑑定內容互核一致。從而，上開鑑定報告應屬可採，系爭建物已有安全顧慮而無法居住，且無法以修繕方式解決結構安全問題，已達不堪使用之程度，其占有使用系爭土地使用之目的已完成，而契約於目的達成後終止，對法律秩序安定性並無重大影響。況系爭建物因結構體持續崩落，為週遭安全，應盡速拆除，此就社區整體發展、社會經濟及公共利益而言，亦屬有益。

⑶綜上考量，本件地主趙紹隆與鴻堡公司、郭國慶間成立之土地使用權同意契約，原先讓鴻堡公司、郭國慶建屋使用之目的已達成，據此同意書所營建之房屋已不堪使用，拆除建物有利於社區發展、社會經濟及公共利益，故不宜將該土地使用同意契約生「債權物權化」之法律效果，而使原告受拘束。從而，被告主張其依土地使用權同意書「債權物權化」得對原告主張有權占有云云，即無可採。

（三）被告又抗辯：原告於知悉屋況及安全疑慮後聲請拍賣，卻於被告取得建物後旋以同一屋況請求拆除，其權利行使違反誠信原則云云。經查：

1.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。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。固為民法第148條所明定。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。而權利之行使，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其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年台上字第105號、71年台上字第737號裁判參照）。又所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（同院86年度台再字第64號裁判要旨參照）。

2.本件原告雖係為本院112年度司執字第138020號執行事件之聲請債權人，並於強制執行程序拍賣系爭建物取償。然強制執行程序之目的，本在於使債權人之金錢債權獲得滿足，執行法院就債務人財產所為之拍賣，僅係公法上之變

價行為，並不當然創設或賦予拍定人就拍賣建物坐落基地之合法占有權源。觀諸上開強制執行事件之拍賣公告就系爭建物之使用情形，已明確揭示：「查封時，據債權人在場陳稱：查封之建物門牌號碼已整編為○○路0段00巷00號，現為危樓。另依鑑價報告記載，查封之建物於112年9月12日經臺南市○○區○○○○○○○○○○0000000000號）認定有危害安全之虞。並經現場勘查，查封建物現況部分門窗毀損，保養維護情況極差，且混泥(應是凝之誤）土表面產生裂縫，導致鋼筋生鏽，造成混凝土剝落，鋼筋外漏，確有影響建物結構安全之虞，合理懷疑查封之建物疑似為海砂屋。應買人請自行查證，建物占有法律關係不明，拍定後不點交。」此經本院調取上開執行卷宗核閱無訛，足見執行法院就系爭建物之瑕疵及未來可能面臨之風險，業已對外為充分且明確之資訊揭露。被告參與投標應買前，本負有詳閱拍賣公告及查明標的物權利狀態之注意義務。其在明知系爭建物占有系爭土地之權源不明，隨時有遭土地所有權人（即原告）請求拆屋還地之高度風險下，仍評估風險並自行決定出價投標拍定，顯係將該等拆屋風險納入投標價格之考量因素，難謂其對系爭建物得永久合法占有系爭土地，存有任何正當且值得保護之信賴。

3.又原告持確定判決之執行名義，強制執行債務人鴻堡公司、郭國慶之財產，及本於所有權人地位，請求無權占有之被告拆除系爭建物並返還土地，均屬權利之正當行使，並無違反公共利益，更非以損害被告為主要目的，且不因原告行使權利之結果，而有自己利得極少，被告及國家社會所受之損失甚大，致生損人不利己之情形。況原告在上開強制執行程序中，並無任何使被告誤信得繼續使用系爭土地之欺罔或矛盾舉動，被告自不得於甘冒風險低價拍定取得系爭建物後，反以原告曾聲請強制執行為由，抗辯原告違反誠信原則或構成權利濫用，藉此繼續無權占用原告

土地。是被告此部分所辯，尚非可採。

四、綜上所述，被告之系爭建物無權占用原告之系爭土地，從而原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭建物拆除，並將占用部分之土地返還原告即屬有據，應予准許。又兩造均陳明願供擔請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　19　　日

民事第三庭　　法　　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　20　　日

書 記 官　高培馨