

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第989號

上訴人 郭博光（即蘇豐吉之承當訴訟人）

被上訴人 台產實業股份有限公司

法定代理人 蔡建庭

訴訟代理人 俞清松律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108年5月31日臺灣士林地方法院107年度訴字第758號第一審判決提起上訴，本院於114年12月17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、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第2項定有明文。原上訴人蘇豐吉（下稱蘇豐吉）於本件訴訟繫屬中之民國107年12月27日將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（未經保存登記，下稱系爭房屋）之事實上處分權讓與上訴人郭博光（下稱上訴人），經上訴人聲請承當訴訟（本院卷(一)第81頁），蘇豐吉、被上訴人均表示同意（本院卷(一)第103、136頁），其聲請應予准許，合先敘明。

二、上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊係坐落新北市○○區○○段315地號土地（重測前為○○○段○○○小段122-2地號土地，下稱系爭

01 土地)之共有人，蘇豐吉為系爭房屋之事實上處分權人，嗣
02 將之讓與上訴人，該房屋無權占用系爭土地如原判決附圖
03 (下稱附圖)圖示A部分土地(下稱A土地，系爭房屋占用A
04 土地部分簡稱為A部分)等情，爰依民法767條第1項前段、
05 第821條規定，求為命上訴人拆除A部分，並將A土地返還予
06 伊及系爭土地全體共有人(原審為蘇豐吉敗訴之判決，其聲
07 明不服提起上訴，嗣由上訴人承當訴訟)。

08 二、上訴人則以：蘇豐吉之父即訴外人蘇金水曾經越界建築占用
09 系爭土地約6至7坪(下稱蘇金水越界占用部分)，經系爭土
10 地當時之管理人即訴外人郭樹生提出竊占告訴，嗣經不起訴
11 處分後，郭樹生代表系爭土地之共有人與蘇金水達成和解，
12 由蘇金水給付相當數額之金錢以繼續使用該越界占用部分，
13 歷經數十年，郭家之子孫均知悉此情，並無異議。嗣蘇金水
14 將上開越界占用部分之使用權轉讓予蘇豐吉，由蘇豐吉興建
15 系爭房屋繼續使用該部分，嗣於出售系爭房屋事實上處分權
16 予伊時，一併將該使用權轉讓予伊，故系爭房屋占用A土地
17 係有正當權源。縱認伊對A土地無使用權，被上訴人請求伊
18 拆除A部分，應屬民法第148條第1項之以損害他人為主要目
19 的之權利濫用行為，不應准許，又依民法第796條之1第1項
20 規定，斟酌公共利益及伊之利益，應免除伊拆除A部分之責
21 等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
22 於第一審之訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項(本院卷(二)第6-7頁)：

24 (一)系爭土地為兩造及其他共有人共有，其他共有人詳如原審卷
25 第13至33頁所示。

26 (二)系爭房屋原為蘇豐吉所有，嗣上訴人於107年12月27日以總
27 價新臺幣(下同)365萬元向蘇豐吉購買系爭房屋而取得事
28 實上處分權。

29 (三)系爭房屋占用系爭土地如附圖圖示A部分土地(面積22.95
30 m²)。

31 四、本院之判斷：

- 01 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
02 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
03 求，民法第767條第1項前段、第821條本文分別定有明文。
04 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
05 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有人
06 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。本件上訴人
07 對於其有事實上處分權之系爭房屋占用被上訴人所共有之A
08 土地部分並無爭執，自應就其占有A土地有正當權源之事實
09 負舉證責任。
- 10 (二)上訴人抗辯系爭土地之前共有人已由郭樹生代表同意蘇金水
11 使用系爭土地越界建築部分云云，雖提出臺灣高等檢察署
12 (下稱高檢署)檢察官處分書為憑(原審卷第60-61頁)。
13 惟觀諸該處分書內容，並無同意蘇金水使用系爭土地建築房
14 屋之文義。又上訴人所稱郭樹生為當時系爭土地共有人之代
15 表，曾與蘇金水就蘇金水占用系爭土地成立和解乙節，未舉
16 證以實其說，均難信為真。況上訴人不爭執蘇金水當年所建
17 之房屋已經拆除(本院卷(一)第138頁)，尤難認系爭土地之
18 共有人仍同意蘇金水繼續使用之可能。是上訴人抗辯蘇金水
19 已取得A土地之使用權並將之轉讓蘇豐吉，再由蘇豐吉轉讓
20 上訴人云云，應非可採。
- 21 (三)上訴人抗辯，被上訴人就系爭土地並無使用收益之事實，亦
22 無任何開發計畫，倘拆除A部分，系爭房屋恐有傾倒之虞，
23 並將導致系爭房屋相鄰同側之54號房屋傾斜，影響公共利
24 益，又鑑定之拆除費用高達149萬8353元，修復費用亦高達1
25 18萬6101元，與鄰房交接處必須以水刀切割，必須得到鄰房
26 同意，於施工中若損及鄰房，須由伊負擔賠償責任，實屬過
27 苛，是拆除A部分需要花費巨大金額且對被上訴人並無直接
28 立即之利益，核與公共利益不符，伊為系爭土地共有人之
29 一，於系爭土地分割時，伊可分得超過A土地之部分，系爭
30 房屋即不須因越界建築而遭拆除，即被上訴人請求拆除A部
31 分，應有民法第148條所指之權利濫用，不應准許，又因涉

01 及公共利益及伊之利益，應依民法第796條之1第1項規定，
02 免除伊拆除之責任云云。經查：

03 1.依上訴人陳稱系爭房屋係於78年、79年興建完成（本院卷(一)
04 第138頁），可知系爭房屋占用A土地已長達數十年，足以妨
05 礙系爭土地共有人對該部分土地之使用，可以確定。A部分
06 面積以107年每平方公尺公告現值為5萬6500元計算（原審卷
07 第13頁），其價值為129萬6675元，相較於系爭房屋108年之
08 課稅現值為60萬200元（原審卷第231頁）顯然高出許多，如
09 以114年公告現值9萬200元（本院卷(二)第33頁）計算，其價
10 值更達207萬90元，倘未能拆除，則系爭土地共有人將因此
11 受有該數額之不利益，縱被上訴人就A土地尚無開發或使用
12 計畫，仍不能遽謂被上訴人請求拆除A部分有何權利濫用之
13 情事。

14 2.本院囑託財團法人新北市土木技師公會（下稱土木技師公
15 會）鑑定結果，拆除A部分僅需將A部分與鄰房交界處及內部
16 鋼筋混凝土構件，以水刀切割及人工打除與切除後，並設置
17 臨時安全支撐，以維護施工時整體結構及人員安全即可（外
18 放之鑑定報告第12頁），上訴人徒以拆除A部分將影響鄰房
19 或鄰房必不同意其施工云云，自非可採。至A部分之拆除為
20 無權占有A土地之上訴人應負之義務，且無證據足認被上訴
21 人請求拆除A部分將影響公共利益，而其為全體共有人之利
22 益訴請上訴人為拆除及返還A土地，係為維護系爭土地共有
23 權之圓滿，亦難認係以損害他人為目的而為權利濫用。

24 3.至於土木技師公會鑑定拆除A部分後，系爭房屋之修復費用
25 為118萬6101元（外放之鑑定報告第13頁），此屬上訴人維
26 護自身財產之支出，尚無從佐為被上訴人有權利濫用之認
27 定。

28 4.上訴人固為系爭土地之共有人之一，然共有人迄未分割，有
29 上訴人所提臺灣士林地方法院109年度簡上字第252號判決可
30 稽（本院卷(一)第311-319頁），上訴人徒以其可因分割而取
31 得超過A土地部分為由，抗辯被上訴人請求拆除屬權利濫用

云云，亦不足採。

5.準此，上訴人辯稱被上訴人請求拆除A部分有民法第148條之權利濫用，不應准許，及本件涉及公共利益及其利益，應依民法第796條之1第1項免除其拆除義務云云，均無可採。

(四)上訴人既未能證明系爭房屋有何占用A土地之正當權源，自屬無權占有。從而，被上訴人依首揭規定，請求上訴人拆除A部分及將占用之A土地返還被上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人拆除A部分及將占用之A土地返還被上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，上訴人聲請訊問蘇豐吉、郭萬路、郭溫阿妍及潘辛柏部分，本院認均無必要，及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，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

民事第二十二庭

審判長法 官 林政佑

法 官 張宇葭

法 官 黃珮禎

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

書記官 陳昱霖