

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第472號

上訴人 財團法人艋舺清水巖祖師廟

法定代理人 周承澤

訴訟代理人 盧筱筠律師

羅潔語律師

李逸文律師

上一人

複代理人 王筱涵律師

被上訴人 汎德建設股份有限公司

法定代理人 潘才華

訴訟代理人 楊進興律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6170號第一審判決提起上訴，本院於113年3月12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

一、被上訴人主張：伊於民國109年11月30日向訴外人蔡錫儀等26人（下稱蔡錫儀等26人）買受臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地），簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），並於110年4月21日辦理所有權移轉登記。上訴人所有門牌號碼臺北市○○區○○街○段000○○00號、未辦保存登記建物（下稱系爭房屋），無權占有系爭土地如附圖所示B、C部分，面積各為19.79、39.21平方公尺。爰依民法第767條第1項規定，求為判命上訴人應拆除系爭房屋，並將占用之土地騰空返還予被上訴人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲

01 明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：蔡溪之繼承人前於71年間主張系爭土地為其等
03 公司共有，遭原審共同被告蔡龍陽之母蔡黃菜等5人（下稱
04 蔡黃菜等5人）無權占有並建築房屋，為此起訴請求蔡黃菜
05 等5人拆屋還地，業經前案確定判決認定蔡溪於生前將系爭
06 土地贈與並交付予伊，伊於系爭土地上興建系爭房屋，即屬
07 有權占有，則被上訴人自蔡溪之子孫即蔡錫儀等26人處繼受
08 系爭土地之權利，自應受前案確定判決既判力與爭點效之拘
09 束，不得主張伊無權占有。伊基於蔡溪之贈與，善意占有系
10 爭土地，得類推適用民法第425條第1項規定，主張就系爭土
11 地之合法使用權對被上訴人仍繼續存在。系爭契約為被上訴
12 人與蔡溪之繼承人間通謀虛偽意思表示所致，實際上為借名
13 登記關係，縱認系爭契約為真，惟被上訴人明知蔡溪捐贈系
14 爭土地予伊，仍惡意受讓系爭土地，則被上訴人提起本訴實
15 屬權利濫用，且違反誠信原則云云，資為抗辯。並上訴聲
16 明：(一)原判決廢棄不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
17 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

18 三、兩造不爭執事項為：

19 (一)被上訴人於109年11月30日與蔡溪之繼承人就系爭土地簽訂
20 系爭契約，並於110年4月21日辦理所有權移轉登記完畢。

21 (二)系爭房屋占有系爭土地如附圖所示B、C部分，面積各為1
22 9.79、39.21平方公尺。

23 四、兩造爭執要點為：(一)被上訴人得否依民法第767條第1項前段
24 規定，請求上訴人拆屋還地？(二)上訴人得否主張有權占有？
25 (三)被上訴人提起本訴，是否為權利濫用並違反誠信原則？茲
26 就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

27 (一)被上訴人得否依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人拆
28 屋還地？

29 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
30 民法第767條前段定有明文。經查上訴人所有系爭房屋占有
31 系爭土地，其占有位置與面積分別如附圖所示，業經原法院

於111年5月17日、111年7月5日會同兩造及臺北市建成地政事務所人員前往現場履勘及測量屬實（見原審卷一第223至24頁、卷二第45至46頁），並有現場照片影本可證（見原審卷一第77至79頁、卷二第67至81頁），並為上訴人所不爭執。則被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，依上開規定請求上訴人拆屋還地，即屬有據。

(二)上訴人得否主張有權占有？

1.蔡溪之繼承人前於71年間主張系爭土地為其等公同共有，蔡黃菜等5人無權占有系爭土地並建築房屋，向法院起訴請求蔡黃菜等5人拆屋還地，經原法院以71年度訴字第9646號判決蔡溪之繼承人勝訴。蔡黃菜等5人聲明不服，本院以72年度上字第551號判決廢棄上開判決，駁回蔡溪之繼承人之訴。蔡溪之繼承人聲明不服，經最高法院以73年度台上字第1441號判決廢棄上開判決，發回本院更審，本院以73年上更(一)字第319號判決駁回蔡黃菜等5人之上訴。蔡黃菜等5人聲明不服，經最高法院以74年度台上字第1109號判決廢棄上開判決，發回本院更審，本院以74年度重上更(二)字第2號判決廢棄第一審判決，認定系爭土地業經蔡溪贈予上訴人，並由上訴人於系爭土地上興建房屋出租予蔡黃菜等5人，故蔡黃菜等5人有權占有系爭土地，為此駁回蔡溪之繼承人於第一審之訴。蔡溪之繼承人聲明不服，經最高法院以74年度台上字第2809號判決駁回其上訴確定（下稱前案確定判決）。

2.上訴人辯稱：本件為前案確定判決既判力效力所及，伊有權占有系爭土地云云。經查：

(1)按確定判決就訴訟標的之法律關係所生之既判力，基於「既判力相對性」之原則，原則上僅在訴訟當事人間發生作用。至確定判決如係以對世權之物權請求權為訴訟標的者，其既判力固可擴張及於受讓訴訟標的物之第三人（特定繼受人），惟該第三人須為於訴訟繫屬後為該當事人之繼受人（包括一般繼受人及特定繼受人），始足當之，此觀民事訴訟法第401條第1項前段之規定自明（最高法院101年度台上

字第822號判決意旨參照)。

(2)被上訴人雖向蔡溪之子孫即蔡錫儀等26人買受系爭土地，固為前案確定判決蔡溪繼承人之繼受人，惟上訴人並非前案之當事人或其繼受人，則依上說明，本件自不受前案確定判決既判力效力所及。是上訴人主張：本件為前案確定判決既判力效力所及，伊有權占有系爭土地云云，並不足採。

3.上訴人又辯稱：本件應受前案確定判決爭點效之拘束，伊有權占有系爭土地云云。經查：

(1)按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言。

(2)本院74年度重上更(二)字第2號判決固然認定，蔡溪於生前捐贈系爭土地給祖師廟，由祖師廟繳稅，地上房屋是祖師所建，房屋與土地均為祖師廟所有，因為以前管理不善，未將蔡溪生前贈與之土地辦理過戶，故生本件糾紛等語（見原審卷二第423至427頁）。惟本件兩造並非前案確定判決之當事人，則依上說明，前案確定判決關於「蔡溪於生前將系爭土地贈與上訴人」之重要爭點所為判斷，無從於本件發生爭點效之拘束力。是上訴人主張：本件應受前案確定判決爭點效之拘束，伊得基於蔡溪與伊之間就系爭土地贈與契約，對被上訴人主張有權占有系爭土地云云，亦不足採。

4.上訴人再辯稱：本件應類推適用民法第425條第1項規定，伊有權占有系爭土地云云。經查：

(1)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第425條第1項定有明文。而該項規定之立法基礎，應係在於所有人於取得該物之所有權之前，已明知或可得而知使用人持續占有標的物之事實，卻仍然願意受讓該物所有權，而與現在

之使用人發生法益衝突，其可避免風險卻不予避免；但使用人於取得使用權時，無從得知、亦無法避免將來與新所有人間發生法益衝突，故兩相權宜結果，不應由使用人承擔嗣後由所有人所造成之風險。惟若土地使用人取得使用權在先，並建築房屋占有土地，而土地所有人取得土地所有權在後，二者之法益發生衝突時，若土地使用人建築房屋占有該土地，但不具備公示之狀態，則任何第三人受讓該土地時，均無從知悉其占有狀態之公示性時，顯然與民法第425條規定之構成要件事實不同，即無從類推適用該條規定（同此見解，參見吳從周，「債權物權化、推定租賃關係與誠信原則—最高法院95年度第16次民事庭會議決議評釋」，台灣法學雜誌，第111期，第1至25頁，97年9月）。

(2)經查上訴人固然受蔡溪贈與而占有系爭土地並興建系爭房屋在先，而被上訴人取得系爭土地所有權在後，惟系爭房屋自外觀無從得知為上訴人所興建，有照片影本可稽（見原審卷一第77頁、卷二第67頁），故被上訴人受讓系爭土地時，無從知悉其占有狀態之公示性，則依上說明，即與民法第425條第1項規定之構成要件事實不同，並無類推適用之餘地。至於被上訴人與蔡錫儀等26人所訂立之買賣契約，雖於第15條第1項約定：「甲（即被上訴人）乙（即蔡錫儀等26人）雙方同意按現狀點交土地予甲方，地上物占用部分由甲方自行處理，與乙方無涉……」等語（見原審卷二第237頁），惟據此僅足以證明被上訴人知悉系爭土地遭人占有，但不足以證明被上訴人知悉系爭地上物為上訴人所興建。是上訴人辯稱應類推適用民法第425條第1項規定云云，即不足採。

(三)被上訴人提起本訴，是否為權利濫用並違反誠信原則？

上訴人辯稱：被上訴人與蔡錫儀等26人間就系爭土地為通謀虛偽買賣之意思表示，實為借名登記關係，故被上訴人以其為系爭土地所有權人之名義請求上訴人拆屋還地，為權利濫用，並違反誠信原則云云。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

01 的，民法第148條第1項雖有明文，惟按民法第148條權利濫
02 用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，
03 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他
04 人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台
05 上字第105號判決先例意旨參照）。故權利濫用者，須兼備
06 主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得
07 利益與他人所受損害不相當，缺一不可，是以行使權利者，
08 主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致
09 影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。

10 2.經查被上訴人訴請拆除系爭房屋並返還其占有土地，固將損
11 及上訴人對於系爭地上物之利益，惟系爭土地既為被上訴人
12 所有，則被上訴人為維護土地所有權之完整性而提起本訴，
13 為所有權之正當行使，並非以刻意損害上訴人為目的，即非
14 權利濫用。次查被上訴人與蔡錫儀等26人訂立系爭契約，因
15 被上訴人遲延給付尾款，始另行訂立補充協議書，被上訴人
16 復給付違約金，嗣後被上訴人已如數給付價金，蔡錫儀等26
17 人於110年4月21日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，
18 有系爭土地登記謄本、系爭契約、支票簽收單、跨行匯款回
19 單、匯款申請書回條、補充協議書影本可稽（見原審卷一第
20 23至25頁、卷二第311至335、413至417頁），則據此足證被
21 上訴人與蔡錫儀等26人訂立系爭契約之意思表示應屬真正，
22 並非借名登記關係，否則蔡錫儀等26人無需主張被上訴人應
23 負給付遲延之違約責任，並請求被上訴人給付違約金。此外
24 系爭契約第7條雖刪除蔡錫儀等26人「保證產權清楚」等文
25 字（見原審卷二第234頁），惟據此僅足以證明被上訴人免
26 除蔡錫儀等26人就系爭土地之瑕疵擔保責任，尚無從據以認
27 為系爭契約係屬虛偽意思表示，不能證明被上訴人明知蔡溪
28 贈與系爭土地予上訴人而仍買受系爭土地，故被上訴人即無
29 違反誠信原則可言。是上訴人辯稱：被上訴人請求拆屋還地
30 為濫用權利並違反誠信原則云云，即屬無據。

31 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，求為判令上

01 訴人應拆除系爭房屋，並將系爭占用部分土地返還被上訴
02 人，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，
03 並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
04 理由，應駁回上訴。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 2 日

11 民事第二庭

12 審判長法官 邱 琦

13 法官 高明德

14 法官 邱靜琪

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

24 書記官 蘇秋涼