

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第538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等事件，上訴人對於中華民國112年1月13日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6171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日向如附表二所示之訴外人蔡錫儀等26人（下合稱蔡錫儀等26人）買受如附表一所示之2筆土地（下合稱系爭土地），並於110年4月21日登記取得系爭土地所有權。詎上訴人所有門牌號碼臺北市○○區○○街0段000○○00號之未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）如後附臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A、B、C部分，無權占有系爭土地。爰依民法第767條第1項前段規定，求為命：(一)上訴人應將坐落於系爭土地上如附圖所示編號A、B、C部分之地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予被上訴人。(二)願供擔保，請准宣告假執行（

01 原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人就其敗訴部分聲明不服
02 ，提起上訴，其餘未繫屬本院部分，不再贅述）。並答辯聲
03 明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：被上訴人與蔡錫儀等26人係通謀虛偽買賣系爭
05 土地，依民法第87條第1項規定，其契約應屬無效。另系爭
06 土地原所有權人蔡溪於20年間將系爭土地贈與及交付予伊後
07 ，伊在系爭土地上興建系爭房屋，惟蔡溪生前怠於辦理系爭
08 土地所有權過戶手續，嗣系爭土地之部分共有人於71年間訴
09 請原審被告吳建逸之父親吳正義拆除系爭房屋返還所占用土
10 地，經本院74年重上更(二)字第2號判決及最高法院74年度台
11 上字第2809號判決（下合稱前案訴訟確定判決），認定蔡溪
12 已將系爭土地贈與及交付伊在地上建築露店租予他人，則依
13 民法第952條規定，伊就系爭土地有使用、收益之權，被上
14 訴人係前案訴訟確定判決效力所及之繼受人，依民事訴訟法
15 第401條第1項規定，自應受前案訴訟確定判決既判力及爭點
16 效之拘束，被上訴人不得再為相反之主張，法院亦不得為相
17 反之裁判。又伊雖非前案訴訟確定判決之當事人，惟基於「
18 債權物權化」之法理，蔡溪將系爭土地贈與伊之贈與契約對
19 被上訴人仍繼續存在，伊得以該贈與契約對抗被上訴人。另
20 被上訴人受讓系爭土地，自應類推適用民法第425條規定，
21 認系爭房屋有占用系爭土地之合法權源。再者，被上訴人明
22 知系爭土地係由伊占用，及前案拆屋還地訴訟確定判決已認
23 定蔡溪將系爭土地贈與及交付伊在地上建築露店租予他人，
24 仍然買受，顯係惡意取得系爭土地所有權，其起訴請求拆屋
25 還地乃屬權利濫用並違反誠信原則，亦不應准許等語，資為
26 抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上
27 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

28 三、被上訴人主張伊於109年11月30日與蔡錫儀等26人簽訂買賣
29 契約，買受系爭土地，並於110年4月21日以買賣為原因登記
30 為系爭土地之所有權人，而系爭房屋如附圖所示A（面積：1
31 3.59平方公尺）、B（面積：0.79平方公尺）、C（面積：14

01 .08平方公尺)部分占用系爭土地等情，有被上訴人提出土
02 地登記第一類謄本、不動產買賣契約書、不動產買賣價金履
03 約保證申請書、支票簽收單、不動產買賣價金履約保證證書
04 、華泰銀行跨行匯款回單、第一商業銀行匯款申請書回條、
05 補充協議書等為證〔見原審卷(一)第21頁、第23頁，卷(二)第11
06 9頁至第143頁、第265至269頁〕，並有原審111年5月27日勘
07 驗筆錄、現場照片、臺北市建成地政事務所111年6月14日北
08 市建地測字第1117008126號附之土地複丈成果圖、臺北市建
09 成地政事務所異動索引表〔見原審卷(一)第253頁至第263頁、
10 第279頁、第281頁、第391頁至第454頁〕，且為兩造所不爭
11 執。是前開事實，堪信為真實可採。

12 四、被上訴人另主張系爭房屋如附圖所示A、B、C部分無權占用
13 系爭土地，爰依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將
14 如附圖所示A、B、C之地上物拆除，並將前開占用部分土地
15 返還予被上訴人等語；上訴人則以前詞置辯。是本件爭點為
16 ：(一)被上訴人與蔡錫儀等26人間買賣系爭土地，是否為通謀
17 虛偽意思表示？(二)本件訴訟是否受前案訴訟確定判決既判力
18 及爭點效之拘束？(三)上訴人得否以其與蔡溪間之贈與契約對
19 被上訴人主張有權占有？(四)上訴人抗辯被上訴人受讓系爭土
20 地，應類推適用民法第425條第1項規定，有無理由？(五)被上
21 訴人提起本件訴訟，有無權利濫用及違反誠信原則之情事？
22 (六)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將如
23 附圖所示A、B、C之地上物拆除，並將前開占用部分土地返
24 還予被上訴人，有無理由？

25 五、得心證之理由：

26 (一)被上訴人與蔡錫儀等26人間買賣系爭土地，是否為通謀虛偽
27 意思表示？

28 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民法第87條第1項所
30 謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真
31 意之表示而言；亦即表意人與相對人均明知其互為表現於外

部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，且通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為。是以，第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院100年度台上字第415號民事判決意旨參照）。本件上訴人抗辯被上訴人與蔡錫儀等26人係通謀虛偽買賣系爭土地，應屬無效，為被上訴人所否認，則依前開說明，上訴人就其抗辯有利於己之此項積極事實負舉證之責。查上訴人係與蔡錫儀等26人約定以總價5,776萬8,000元之價金買受系爭土地，並以履約保證之方式進行交易，被上訴人依約將買賣價金交付予蔡錫儀等26人或履約保證專戶，蔡錫儀等26人並於被上訴人於110年4月14日將尾款匯入履約保證專戶後，於110年4月21日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人等情，有被上訴人提出土地登記第一類謄本、不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、支票影本、支票簽收單、不動產買賣價金履約保證證書、華泰銀行跨行匯款回單、第一商業銀行匯款申請書回條等附卷可稽〔見原審卷(一)第21頁、第23頁，卷(二)第119頁至第143頁〕，可知被上訴人與蔡錫儀等26人已完成給付價金及移轉系爭土地所有權之買賣契約義務。嗣被上訴人與蔡錫儀等26人，因被上訴人遲延給付尾款，雙方另訂補充協議書，被上訴人並給付違約金乙節，亦有被上訴人提出之補充協議書及匯款單為憑〔見原審卷(二)第265頁至第269頁〕。倘被上訴人與蔡錫儀等26人間無買賣系爭土地之真意，衡情應無須大費周章約定以履約保證專戶付款，並於被上訴人違約後另行成立協議，約定被上訴人須給付違約金，足見被上訴人與蔡錫儀等26人間就系爭土地之買賣確屬實在。上訴人雖以上開不動產買賣契約將第7條第1項關於「乙方（按即蔡錫儀等26人）保證產權清楚，無他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一物數賣之情事」之約定刪除，並於第15條其他約定事項約定蔡錫儀等26人按系爭土地現況點交予被上訴

01 人，由被上訴人自行處理系爭土地占用部分，而推論被上訴
02 人與蔡錫儀等26人係通謀虛偽意思表示。然稽諸系爭建物坐
03 落於系爭土地上，被上訴人於買受系爭土地之磋商過程中，
04 藉由約定自行排除系爭土地上之占用物並免除賣方即蔡錫儀
05 等26人擔保責任之方式，以取得較有利交易條件，尚與常情
06 相符。至上訴人另舉原法院101年度重訴字第57號民事撤回
07 起訴狀〔見原審卷(二)第179頁〕，係蔡錫儀撤回對訴外人陳
08 鳳珠、鄭有進、林順榮請求拆屋還地等事件之起訴，至多僅
09 能證明系爭土地有遭他人占用之糾紛，縱認被上訴人於簽訂
10 不動產買賣契約書知悉上情，亦僅係被上訴人與蔡錫儀等26
11 人約定由被上訴人自行排除陳鳳珠、鄭有進、林順榮等人占
12 有系爭土地之紛糾，自難據此推認被上訴人與蔡錫儀等26人
13 間買賣系爭土地為通謀虛偽意思表示。此外，上訴人復未提
14 出其他證據，證明被上訴人與蔡錫儀等26人間就系爭土地所
15 成立之買賣契約為通謀虛偽意思表示。是上訴人抗辯被上訴
16 人與蔡錫儀等26人係通謀虛偽買賣系爭土地，應屬無效云云
17 ，並無可採。

18 (二)本件訴訟是否受前案訴訟確定判決既判力及爭點效之拘束？
19 再按確定判決之既判力，僅以主文為限而不及於理由。確定
20 判決之主文，如係就給付請求權之訴訟標的之法律關係為裁
21 判，即不及於為其前提之基本權利。雖此非屬訴訟標的之基
22 本權利，其存在與否，因與為訴訟標的之法律關係有影響，
23 而於判決理由中予以判斷，亦不能認為此項判斷有既判力（
24 最高法院103年度台上字第514號民事判決意旨參照）。復按
25 確定給付判決之效力，不及於為該判決訴訟標的以外之法律
26 關係及為該判決當事人以外之第三人（最高法院107年度台
27 上字第322號民事判決意旨參照）。又確定判決就訴訟標的
28 之法律關係所生之既判力，基於「既判力相對性」之原則，
29 原則上僅在訴訟當事人間發生作用，而不能使未實際參與訴
30 訟程序之第三人受到拘束，以免剝奪該第三人實質上受裁判
31 之權利，及影響其實體上之利益，避免其因未及參與訴訟程

01 序及享有程序主體權之保障致權益遭受損害。至確定判決如
02 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
03 及於受讓訴訟標的物之第三人（特定繼受人），惟該第三人
04 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
05 特定繼受人），始足當之，此觀民事訴訟法第401條第1項前
06 段之規定自明；如該第三人之前手有非訴訟當事人之繼受人
07 者，該第三人即不能認為係訴訟當事人之繼受人，以維護既
08 判力主觀範圍效力應有之機能（最高法院101年度台上字第8
09 22號民事判決意旨參照）。準此，如該第三人並非訴訟當事
10 人之繼受人（包括一般繼受人及特定繼受人），即非既判力
11 之效力所及。另按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外
12 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
13 之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料
14 足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭
15 點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異
16 之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理
17 ，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判
18 決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容
19 許（最高法院96年度台上字第2569號民事判決意旨參照）。
20 經查：

- 21 1.系爭土地前所有人蔡溪之繼承人前於71年間向原法院起訴主
22 張系爭土地為蔡溪所有，由其等繼承，訴外人即吳建逸之父
23 吳正義在內等5人（下稱吳正義等5人）擅自在系爭土地上建
24 築房屋，屬無權占有，請求吳正義等5人分別拆除占用系爭
25 土地之房屋，經原法院以71年度訴字第9646號判決判命吳正
26 義等5人應拆屋還地後，吳正義等5人提起上訴，經本院以72
27 年度上字第551號判決廢棄改判駁回蔡溪之繼承人之起訴，
28 蔡溪之繼承人不服，提起上訴，經最高法院以73年度台上字
29 第1441號判決廢棄發回後，本院判決駁回吳正義等5人之上
30 訴，嗣經最高法院第2次判決廢棄發回，本院以74年度重上
31 更(二)字第2號判決廢棄改判駁回蔡溪之繼承人之起訴，蔡溪

01 之繼承人不服，提起上訴，經最高法院以74年度台上字第28
02 09號判決駁回上訴而確定在案乙節，為兩造所不爭執，並有
03 原法院71年度訴字第9646號判決、本院72年度上字第551號
04 判決、本院74年度重上更(二)字第2號判決、最高法院73年度
05 台上字第1441號判決、74年度台上字第2809號判決在卷可稽
06 [見原審卷(一)第105頁至第109頁、第511頁至第519頁，卷(二)
07 第13頁至第109頁]。

- 08 2.前案訴訟歷審卷宗雖因逾保存期限而銷燬，惟觀諸前案訴訟
09 確定判決之前揭歷審判決所載，原法院71年度訴字第9646號
10 判決記載：「原告陳述：附表所示土地係原告祖父蔡溪所有
11 ，由原告繼承……蔡溪生前並無將附表所示土地贈與祖師廟
12 或委託其管理之情事，被告對於附表所示土地並無正當之權
13 源，竟擅自在該土地上建房屋住用……顯係無權佔有……。
14 被告陳述：附表所示土地係向祖師廟管理委員會承租，並非
15 無權佔有」等語[見原審卷(二)第21頁至第25頁]；本院74年
16 度重上更(二)字第2號判決認定：「四、據證人陳吳月杏在本
17 院具結證明係云：『本件土地已由蔡溪生前捐贈給祖師廟，
18 稅金由祖師廟繳納，地上房屋是祖師廟蓋的……』、『房子
19 與土地，均為祖師廟所有，因為以前管理不善，未將蔡溪生
20 前贈與之土地辦理過戶，故生本件糾紛』……被上訴人（按
21 即蔡溪之繼承人）空言，蔡溪生前未將系爭土地贈與，自非
22 可採。祖師廟既基於與蔡溪間就有關係爭土地贈與契約曾受
23 領該土地交付，並於系爭土地上建有露店連同基地轉租他人
24 ……」、「五、……系爭土地上所建建物，為祖師廟所建，
25 並已輾轉將該建物分租與他人使用事實，亦堪認定。」、「
26 七、據吳正義與黃有福所立書證，就同所一一五之十八號建
27 物雖證明為買賣，但據證人陳吳月杏作證所提出之前記租戶
28 地番略圖（……）同所一一五之十九及十八號建物，均為黃
29 有福向祖師廟承租所得，再由黃有福將同所一一五之十九號
30 租賃權轉讓與顏義昌，再由顏義昌立約轉讓與上訴人林庄（
31 ……）黃有福就同所一一五之十九號建物既僅有建物租賃權

讓與顏義昌再由林庄讓受，則黃有福與上訴人吳正義所定書據雖名之為『土地建築改良物買賣所有權移轉契約書』，其係建物租賃權之讓與事實，亦至堪認定。」、「九、系爭土地上建物，既係祖師廟所原始建築而為其所有，上訴人（按即吳正義等5人）並未因使用或讓受使用就該建物享有事實上處分權……」等語，可知蔡溪之繼承人係以蔡溪並未將系爭土地贈與上訴人或委託上訴人管理系爭土地為由，主張吳正義等5人在系爭土地各自建屋自住，無權占有系爭土地而請求吳正義等5人拆屋還地，經前案訴訟確定判決認定蔡溪生前將系爭土地贈與上訴人，並由上訴人在系爭土地上建造房屋出租予吳正義等5人使用，並非無權占有而為蔡溪之繼承人敗訴判決。本件被上訴人雖自蔡溪之輾轉繼承人蔡錫儀等26人繼受取得系爭土地之所有權，而為前案訴訟確定判決之當事人蔡溪之繼承人之繼受人，惟上訴人並非前案訴訟確定判決之當事人或其繼受人，是本件兩造並不受前案訴訟確定判決既判力之效力所及。另關於「蔡溪生前將系爭土地贈與上訴人」之重要爭點，於本件兩造間亦不生爭點效之效力。上訴人抗辯前案訴訟確定判決認定蔡溪已將系爭土地贈與及交付伊在系爭土地上建築露店租予他人，伊就系爭土地有使用、收益之權，被上訴人係前案訴訟確定判決效力所及之繼受人，自應受前案訴訟確定判決既判力及爭點效之拘束云云，尚無可採。

(三)上訴人得否以其與蔡溪間之贈與契約對被上訴人主張有權占有？

上訴人另抗辯稱伊雖非前案訴訟確定判決之當事人，惟基於「債權物權化」之法理，蔡溪將系爭土地贈與伊之贈與契約對被上訴人仍繼續存在，伊得以該贈與契約對抗被上訴人云云。然查：

1. 按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下

，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘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，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，此觀民法第425條第1項規定：「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」，特揭禁「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋字第349號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及最高法院48年台上字第1065號民事判決先例意旨自明（最高法院97年度台上字第1729號民事判決意旨參照）。查依本院74年度重上更(二)字第2號判決所載，蔡溪生前固已將系爭土地贈與上訴人並交付上訴人後，由上訴人在系爭土地上建造房屋出租予他人使用，惟依前案訴訟歷審判決所載之宣判日期及正本製作日期為71年9月至00年0月間，斯時法院尚未將裁判正本公開揭示於網路，由民眾自行上網查詢，僅送達於兩造當事人及訴訟代理人，一般人自無從透過網路及媒體等公開資訊知悉前案訴訟確定判決之內容，是尚難據此推認被上訴人應已知悉蔡溪生前已將系爭土地贈與上訴人，並交付上訴人管理使用之事實。上訴人復未能舉證證明被上訴人向蔡溪之輾轉繼承人蔡錫儀等26人購買系爭土地時，系爭土地已具備使第三人知悉前揭原所有權人蔡溪已於生前將系爭土地贈與上訴人並交付上訴人管理使用之公示作用，亦無法證明被上訴人購買系爭土地時，已知悉系爭土地已由蔡溪於生前贈與上訴人並交付予上訴人，由上訴人在系爭土地上建造房屋出租予他人使用，而仍故意購買等情，自難認上訴人得基於系爭土地贈與契約對被上訴人主張

有權占有。

2.次按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則。查，本件被上訴人雖自蔡溪之輾轉繼承人蔡錫儀等26人繼受取得系爭土地之所有權，而為前案訴訟確定判決之當事人蔡溪之繼承人之繼受人，惟民事訴訟法第401條第1項規定所稱之「確定判決對繼受人亦有效力」，僅係指繼受人不得再行爭執確定判決就訴訟標的法律關係及重要爭點所為之認定，況上訴人並非前案訴訟確定判決之當事人或其繼受人，本件兩造並不受前案訴訟確定判決既判力之效力所及，亦不生爭點效之效力乙節，已如上所述。是就前案訴訟確定判決認定結果對繼受人產生如何之效力，仍應視該實體法律關係之內容為斷。次查，本件被上訴人固未爭執前案訴訟確定判決所認定蔡溪生前已將系爭土地贈與上訴人之事實〔見本院卷第247頁至第249頁〕，然上訴人雖得以其因該贈與之債權法律關係對蔡溪或其繼承人主張有權占有系爭土地，惟債權契約為特定人間之權利義務關係，本件被上訴人並非蔡溪或其繼承人，則基於債之相對性，上訴人自不得以該贈與之債權法律關係對被上訴人主張有權占有。從而，上訴人前開所辯，亦無可採。

(四)上訴人抗辯被上訴人受讓系爭土地，應類推適用民法第425條第1項規定，有無理由？

上訴人復辯稱蔡溪將系爭土地贈與伊後，被上訴人又自蔡溪之繼承人處受讓系爭土地所有權，伊得類推適用民法第425條第1項規定，繼續有權占有使用系爭土地云云。然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

01 使用權時，無從得知、亦無法避免將來與新所有人間發生法
02 益衝突，故兩相權宜結果，不應由使用人承擔嗣後由所有人
03 所造成之風險。惟在「使用人取得標的物之使用權在先，並
04 繼續占有之中，而所有人取得該物之所有權在後，造成使用
05 人與所有人發生法益衝突」之情形，若土地使用人建築房屋
06 占有該土地，但不具備公示之狀態，任何第三人受讓土地時
07 ，均無從知悉其占有狀態之公示性時，顯然與民法第425條
08 規定之構成要件事實不同，即無從類推適用該條規定。又所
09 謂類推適用係就法律未規定之事項，援引與其性質相類似之
10 規定以為適用，俾補足法律規定之漏洞。至於二者是否類似
11 、得否類推適用，則應探求法律規定之規範目的，及依平等
12 原則判斷應否為相同之法律評價（最高法院111年度台上字
13 第2323號民事判決意旨參照）。而民法第425條第1項之買賣
14 不破租賃規定，係保障有償取得物之用益權之人不因出讓用
15 益權之人喪失其所有權而喪失用益權所設之特別規定，目的
16 在於保障有償獲取之使用利益。查，上訴人建築系爭房屋占
17 有系爭土地，並不具備公示之狀態，自外觀無從得知系爭房
18 屋為上訴人所興建，故被上訴人受讓系爭土地時，無從知悉
19 其占有狀態之公示性，因此無從類推適用民法第425條第1項
20 規定。至於被上訴人與蔡錫儀等26人所訂立之買賣契約，雖
21 約定按現狀點交、地上物占用部分由被上訴人處理等語，惟
22 此僅足以證明被上訴人知悉系爭土地遭人占有，但不足證明
23 被上訴人知悉系爭房屋為上訴人所興建並占有系爭土地。是
24 上訴人此部分抗辯，尚難憑採。

25 (五)被上訴人提起本件訴訟，有無權利濫用及違反誠信原則之情
26 事？

27 上訴人又辯稱被上訴人明知蔡溪已將系爭土地贈與伊，且低
28 價取得系爭土地所有權，實屬惡意受讓系爭土地，被上訴人
29 提起本件訴訟屬權利濫用，有違誠信原則云云。惟按民法第
30 148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他
31 人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法

。該所稱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96年度台上字第1526號民事判決意旨參照）。查本件上訴人無法證明被上訴人購買系爭土地時已知悉系爭土地已由蔡溪贈與上訴人並交付予上訴人，由上訴人在系爭土地上建造房屋出租予他人使用，而仍故意購買之情，已如前述。再者，買賣土地價金之多寡，本受諸多主客觀條件之影響，本件系爭土地上有第三人建物占用，須由被上訴人自行處理之買賣條件，且被上訴人現已對占有土地之人提起多件拆屋還地訴訟中〔見原審卷(二)第355頁〕，則加計被上訴人買受系爭土地後須額外支出之訴訟成本，尚難認被上訴人買受系爭土地之價金有何顯不合理之情事，進而推認被上訴人係惡意受讓系爭土地。況被上訴人本於系爭土地所有權人之地位提起本件訴訟，屬其正當權利行使，要難認被上訴人有何權利濫用或違反誠信原則可言。是上訴人所辯，尚無足採。

(六)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將如附圖所示A、B、C之地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予被上訴人，有無理由？

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。查上訴人無法證明其所有系爭房屋如附圖所示A、B、C部分有占有系爭土地之正當權源，則被上訴人本於其為系爭土地所有人之地位，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人拆除系爭占用部分房屋並返還系爭占用部分土地，即屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人應將坐落於如附表一所示土地上如附圖所示編號A部分鐵皮地上物（面積：13.59平方公尺）、B部分鐵皮地上物

(面積：0.79平方公尺)、C部分騎樓(面積：14.08平方公尺)拆除，並將占用之土地騰空返還予被上訴人部分，自屬正當，應予准許。從而，原審就前開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請分別為估擔保准、免假執行之宣告，核無不合。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。

七、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。

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

中 華 民 國 113 年 4 月 2 日
民事第十庭

審判長法 官 邱 琦

法 官 邱靜琪

法 官 高明德

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 2 日

書記官 郭彥琪

01 附表一：

02

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	臺北市	萬華區	漢中	二	968	(空白)	59	全部
2	臺北市	萬華區	漢中	二	969	(空白)	107	全部

03 附表二：

04

編號	姓 名
1	蔡錫儀
2	蔡美幼
3	蔡美美
4	蔡勝美
5	蔡錫麟
6	蔡藍洋
7	蔡天賜
8	蔡玉雪
9	蔡錫奇
10	薛慧蘭
11	蔡美芸
12	黃貞純
13	蔡佳萍
14	蔡政宏
15	蔡政廷
16	許博文
17	許元榕

(續上頁)

01

18	許元祥
19	許元蓓
20	陳志成
21	陳彥志
22	劉宛鈴
23	陳建銘
24	陳杰
25	蔡明
26	蔡琴