

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第49號

上訴人 廖松文

訴訟代理人 廖偉成

湯其瑋律師

上一人

複代理人 蔡敦盛律師

被上訴人 嘉品時尚精品股份有限公司（即廖運健之承當訴訟人）

法定代理人 邱建明

訴訟代理人 郭志偉律師

高慧綸律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣桃園地方法院112年度訴字第661號第一審判決提起上訴，本院於114年6月24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、本件原被上訴人廖運健將其所有桃園市○○區○○段○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）應有部分1/12以買賣為原因，移轉登記予被上訴人嘉品時尚精品股份有限公司（下稱嘉品公司）。茲據嘉品公司聲明承當訴訟（見本院卷(一)第47頁），並經上訴人同意（見同上卷(一)第105頁），核無不合。

二、被上訴人主張：系爭土地為伊與其他共有人所共有，上訴人無正當權源，以未經辦理保存登記建物即門牌號碼桃園市○○區○○路00號建物（下稱系爭地上物）占有系爭土地如原審判決附圖（下稱附圖）所示編號1105(1)部分（下稱占用土地），妨害伊及其他共有人權利之行使等情，爰依民法第767條第1項、第821條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，

01 返還占用土地予伊及其他共有人之判決。

02 三、上訴人則以：伊自45年2月1日起即隨伊父廖運根居住使用系
03 爭土地迨逾67年，並於85年間非因故意或重大過失將系爭地
04 上物越界重建於占用土地，期間從未有土地共有人出面表示
05 異議，依民法第796條第1項、第796條之1規定，被上訴人不得
06 請求伊拆除系爭地上物。況倘逕為拆除，勢將對伊之財產
07 權、居住權造成鉅大侵害，並非全部土地共有人均反對伊占
08 有占用土地，被上訴人事後取得系爭土地之共有，竟無端訴
09 請伊拆屋還地，自屬權利濫用且行使權利違反誠信原則等
10 語，資為抗辯。

11 四、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判命：上訴人應將系爭
12 地上物拆除，返還占用土地予被上訴人及其他共有人。上訴
13 人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人
14 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲
15 明：上訴駁回。

16 五、查被上訴人為系爭土地之共有人，上訴人則係系爭地上物之
17 所有人，並以系爭地上物占有占用土地、面積128平方公尺
18 等情，為兩造於本審所不爭（見本院卷(二)第38頁），且經原
19 審勘驗現場及囑託桃園市中壢地政事務所測量屬實，分別製
20 有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷（見原審卷第103至107
21 頁），復有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、空照圖、現
22 場彩色照片可稽（見原審卷第10至17、111至129頁），堪以
23 信實。

24 六、被上訴人主張其為系爭土地之共有人，上訴人以系爭地上物
25 無權占有占用土地，為上訴人所否認，並以前詞為辯。經
26 查：

27 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條本文定有明文。以無權占有為原因，請
29 求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事
30 實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗
31 辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之

01 請求為正當。本件上訴人既不爭執被上訴人為系爭土地之共
02 有人，且其所有之系爭地上物興建於系爭土地上，依前開說
03 明，應由上訴人就其抗辯如何有權占有系爭土地之事實，負
04 舉證責任。

05 (二)、上訴人抗辯：伊基於與系爭土地全體共有人間之無償使用借
06 貸契約，得將系爭地上物興建於系爭土地上，否則該土地共
07 有人豈會於伊重建後將近30年從未提起拆屋還地訴訟，足見
08 伊確為有權占有，並提出桃園市○○區○○段○○○段0000
09 ○0000○0000○000000地號土地分割示意圖、現場照片、系
10 爭地上物之房屋稅籍證明書為證（見本院卷(二)第29至31頁、
11 卷(一)第445頁）。惟上訴人於本院僅泛稱：伊父廖運根曾與
12 系爭土地目前共有人的父執輩達成使用借貸合意，但伊目前
13 不知道這些父執輩是指哪些人云云（見本院卷(一)第406至407
14 頁），顯見上訴人根本無法舉證證明廖運根究係與系爭土地
15 共有人中之何人達成無償使用系爭土地之意思表示合致。上
16 訴人所提出上開書面文件，至多僅足證系爭地上物之使用現
17 況及其個人主觀上本於因共有同上小段1104地號土地之分割
18 意願，不足證明上訴人曾與系爭土地之全體共有人達成使用
19 借貸之合意。再縱令於本案訴訟前，從未有系爭土地之共有
20 人明確對上訴人興建系爭地上物之行為予以干涉或反對，充
21 其量亦僅屬單純沉默，不能認係同意興建。是上訴人抗辯其
22 係基於無償使用借貸之法律關係，有權將系爭地上物興建於
23 系爭土地上云云，不足信取，其進而再執此抗辯本於債權物
24 權化，被上訴人應受該使用借貸契約之效力所拘束云云，亦
25 無可採。

26 (三)、上訴人又抗辯：伊重建系爭地上物時，非因故意或重大過失
27 而逾越地界，且系爭土地當時共有人亦未即時提出異議，依
28 民法第796條、第796條之1規定，自不得請求伊拆去或拆除
29 系爭地上物云云。惟依上訴人於本院坦言：伊僅為1104、11
30 06地號土地共有人，就占用土地係作為系爭房屋之臥室、客
31 廳、廚房等空間使用等語（見本院卷(一)第408頁），且系爭

01 地上物使用上訴人所共有之1104、1106地號土地面積僅各1
02 4、118平方公尺，占用土地面積則達128平方公尺，有土地
03 複丈成果圖、土地建物查詢結果、異動索引可證（見本院卷
04 (一)第15、375至402頁），足見其所建房屋之主要結構均在系
05 爭土地上，且僅約一半在自己共有土地上而已，自與越界建
06 築情形不同，屬單純「無權占有」，無民法第796條、第796
07 條之1規定之適用，亦不生鄰地所有人是否即時提出異議之
08 問題。上訴人以民法第796條、第796條之1規定，辯謂被上
09 訴人不得請求拆除系爭地上物云云，自無足取。

10 (四)、上訴人再抗辯：被上訴人迄未取得系爭土地之完整所有權，
11 又與土地共有人間有訟爭繫屬，竟執意對伊訴請拆屋還地，
12 因被上訴人以系爭土地進行開發利用之獲利甚不確定，並未
13 大於伊對系爭地上物之久住信賴及權益，自屬權利濫用云
14 云。惟按人民固得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之
15 適足居住環境，終非謂人民在未取得正當權源之情況下，仍
16 得執此違法占有使用他人之不動產。上訴人以此抗辯被上訴
17 人為權利濫用云云，並無可採。又被上訴人既為系爭土地之
18 共有人，其為維護共有土地之完整利益而提起本件訴訟，即
19 屬合法行使共有人之權利，卷內並無證據證明被上訴人係以
20 損害上訴人為主要目的，亦難認有何行使權利違反誠信原則
21 之可言。上訴人執此為辯，仍無足取。

22 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
23 請求上訴人拆除系爭地上物、返還占用土地予被上訴人及其
24 他土地共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之
25 判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求為廢棄，為
26 無理由，應予駁回其上訴。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
28 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
29 此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
31 項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日

02 民事第二十五庭

03 審判長法官 潘進柳

04 法官 楊惠如

05 法官 呂綺珍

06 正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

09 書記官 蔡宜蓁