

最高法院民事判決

115年度台上字第1032號

上訴人 林吉廣

訴訟代理人 陳樹村律師

林家正律師

被上訴人 曾基國

訴訟代理人 李欣倫律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國115年2月25日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（114年度上字第164號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國113年5月27日，經由臺灣橋頭地方法院民事執行處（下稱執行法院）110年度司執字54520號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣取得○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權，上訴人所有同段00建號即門牌號碼同區○○○路000巷00號建物（下稱系爭建物）無權占用系爭土地如第一審判決附圖所示A部分（面積71.25平方公尺，下稱A部分土地，占用該部分土地之系爭建物下稱A部分建物）等情，爰依民法第767條第1項前段規定，求為命上訴人將A部分建物拆除，返還A部分土地予伊之判決。並於原審追加依侵權行為法律關係，求為命上訴人給付無權占有A部分土地之損害賠償新臺幣（下同）2,470元及自追加狀繕本送達翌日即114年11月25日起算之法定遲延利息，暨自同年12月13日起至返還A部分土地之日止，按各年申報地價10%計算金額之判決。

01 二、上訴人則以：系爭土地原為訴外人李宗男所有，系爭建物則
02 為李宗男經營之正野實業有限公司（下稱正野公司）興建，
03 房地實質上同屬一人所有，伊合法買受系爭建物，應有民法
04 第425條之1規定之適用；被上訴人明知其情而拍賣取得系爭
05 土地，伊得本於債權物權化之法理，類推適用民法第425條
06 之1、第426條之1規定，主張有權占有A部分土地。且伊曾於
07 系爭執行事件聲請優先購買系爭土地，並對被上訴人訴請確
08 認優先購買權存在，嗣兩造於111年12月7日簽立和解書（下
09 稱系爭和解書），於伊給付和解金額後，被上訴人向執行法
10 院表明伊之優先購買權存在，雖經執行法院認優先購買權無
11 從創設，被上訴人卻未棄標，並於取得系爭土地所有權後，
12 請求伊拆屋還地，違反誠信原則且為權利濫用等語，資為抗
13 辯。

14 三、原審以：（一）系爭土地原為李宗男所有，被上訴人於113年5月
15 27日經執行法院拍賣取得系爭土地所有權；系爭建物為李宗
16 男任法定代理人之正野公司興建，於71年1月4日辦理第一次
17 所有權登記為訴外人蘇清林所有，蘇清林於82年10月28日出
18 售予上訴人之岳母即訴外人余其宿，上訴人之配偶即訴外人
19 朱麗君於100年7月8日繼承，嗣於同年月11日移轉登記為上
20 訴人所有。（二）李宗男雖為正野公司之法定代理人，惟二者非
21 屬同一人，無適用或類推適用民法第425條之1第1項規定之
22 餘地。（三）正野公司於68年間申請興建系爭建物時，經系爭土
23 地分割前之所有人即訴外人陳阿桃（李宗男配偶）、孫大
24 山、陳水嬌共同出具土地使用權同意書（下稱系爭同意
25 書），基於債之相對性，該債權契約之效力僅存在於其等與
26 正野公司間，上開土地分割出系爭土地並登記為李宗男所
27 有，被上訴人經法院拍賣取得系爭土地所有權，既非系爭同
28 意書之當事人，亦未繼受上開債權契約義務，應不受其拘
29 束，上訴人不得據以主張其與被上訴人就系爭土地存在使用
30 借貸關係而為有權占有。又依系爭土地拍賣公告所載內容及
31 被上訴人可查知之系爭建物、系爭土地異動索引資料，至多

01 僅可得知系爭土地原為李宗男所有，系爭建物為正野公司所
02 興建，自第一次所有權登記為蘇清林所有後，輾轉異動為上
03 訴人所有，然無從得知蘇清林與李宗男有何得繼續使用土地
04 之約定，難認被上訴人明知或可得知悉系爭建物占有系爭土
05 地之權源。上訴人迄未陳明其與李宗男間之債權契約內容，
06 有何須由上訴人繼續使用土地之本旨，或有何應維護之法律
07 秩序或社區發展目的存在，自不得僅以其長期占用系爭土地
08 即認被上訴人之所有權應受限制。而被上訴人依法院拍賣取
09 得系爭土地所有權後，若謂其應受拘束，反將致其財產權受
10 有不測之損害，而有悖於公平正義，上訴人不得依債權物權
11 化之法理，類推適用民法第425條、第426條之1規定而主張
12 有權占有系爭土地。(四)被上訴人本已依法得標，嗣依系爭和
13 解書向執行法院承認上訴人就系爭土地有優先購買權存在，
14 惟經執行法院以優先購買權不得創設為由，駁回上訴人之異
15 議；上訴人訴請確認優先購買權存在，亦遭判決駁回確定，
16 被上訴人聲請續行系爭執行事件之程序，進而取得系爭土地
17 之所有權，自屬適法有據。又被上訴人於系爭執行事件無從
18 知悉上訴人與系爭土地原所有人間是否存有何種債權契約而
19 得有權占有使用系爭土地，衡以系爭建物使用系爭土地四十
20 餘年，已取得相當利益，歷來建物所有人均未曾向李宗男洽
21 得使用系爭土地之權利，上訴人於系爭土地遭拍賣時復不積
22 極投標，應已衡量自身權益未受重大損害；反觀拍賣取得系
23 爭土地所有權之被上訴人，與上訴人間究無任何法律關係，
24 若認其不得對上訴人行使物上請求權，任上訴人占用耗費鉅
25 資標買之土地，顯失公平。上訴人未證明被上訴人係出於惡
26 意故為阻其繼續占有土地以獲鉅利，或以倍於市場行情價格
27 始願出售予其使用，被上訴人請求上訴人拆屋還地係維護其
28 使用私有土地之基本權益，與公益無涉，亦無自己所得利益
29 極少而上訴人或國家社會所受之損失甚大等情事，核屬權利
30 之正當行使，亦無違反誠信原則、公共利益或權利濫用之情
31 事。被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上

01 訴人將A部分建物拆除，並返還A部分土地，為有理由。又上
02 訴人無權占有A部分土地，受有使用土地之利益，致被上訴
03 人受有無法使用土地之損害，被上訴人依侵權行為法律關
04 係，請求上訴人賠償自114年11月13日起占有系爭土地所生
05 損害，亦屬有據。從而，被上訴人請求如其上開聲明，應予
06 准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及
07 聲明證據為不足取，與不再逐一論駁之理由，因而就被上訴
08 人上述聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上
09 訴，並就追加之訴判決上訴人敗訴。

10 四、本院之判斷：

11 (一)廢棄發回部分（即關於被上訴人請求拆屋還地部分）：

12 按債權契約具有相對性，除法律另有規定，或其他特別情形
13 （例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效
14 力。買受土地者雖不當然繼受其前手與坐落該土地之房屋所
15 有人間之債之關係，惟於具體個案，倘經斟酌當事人間之意
16 思、交易情形及使用土地狀態等一切情狀，可認定買受土地
17 者行使所有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為
18 主要目的，即非不得限制買受土地者行使物上請求權，而駁
19 回其訴請房屋所有人拆屋還地之請求。查正野公司建造系爭
20 建物時取得地主出具土地使用權同意書，系爭建物自71年1
21 月4日辦理第一次所有權登記，為原審認定之事實；而系爭
22 土地拍賣公告記載：「債權人於110年12月28日具狀陳報稱2
23 33地號土地上有第三人林吉廣所有建物（門牌：○○市○○
24 區○○○路000巷00號）坐落其上。惟實際使用情形，投標
25 人應自行查明。」（見原審卷第215頁），則以系爭建物已
26 辦理第一次所有權登記，且為系爭土地原所有人容任存在逾
27 40年，能否謂被上訴人不知系爭建物使用系爭土地之狀態及
28 使用之目的？已滋疑義。又被上訴人得標後，兩造於系爭執
29 行事件中達成和解，約定被上訴人同意收受上訴人給付和解
30 金30萬6,000元（同投標保證金數額）後，即向執行法院表
31 明承認上訴人之優先購買權存在，並撤回對優先購買權之異

01 議，而上訴人已於簽立系爭和解書當場交付和解金予被上訴
02 人簽收，被上訴人亦具狀承認上訴人就系爭土地之優先購買
03 權存在，復為原審所認定。似見被上訴人知悉上訴人長期以
04 系爭建物使用系爭土地，及兩造於系爭執行事件成立和解，
05 意圖解決系爭建物及坐落土地分屬不同所有人之紛爭。果
06 爾，被上訴人於113年5月27日取得系爭土地所有權後，旋即
07 於同年8月2日提起本件訴訟，訴請上訴人拆屋還地，依一般
08 社會通念，是否悖於兩造簽訂系爭和解書初衷而違反誠信原
09 則？非無研求之餘地。究竟兩造是否曾協商以合理價格，由
10 被上訴人向上訴人買受系爭建物？或上訴人向被上訴人買受
11 系爭土地？尚有未明。又系爭土地面積僅71.25平方公尺，
12 系爭建物相鄰亦有建物，有卷附土地登記謄本、照片可稽
13 （見一審審訴字卷第25、35頁），被上訴人取回基地如何利
14 用？可獲得之利益若干？反之，系爭建物屬合法建築，現供
15 居住使用，如經拆除，造成上訴人及社會經濟之損害為何？
16 原審俱未調查審認，比較衡量之，遽認上訴人抗辯被上訴人
17 訴請拆屋還地違反誠信、權利濫用為不可採，就此部分為上
18 訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨，執以指摘原判決關
19 此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

20 (二)駁回上訴部分（即關於被上訴人請求損害賠償部分）：

21 按受讓土地所有權之人，其所有物返還請求權之行使如違反
22 誠信原則，固得予以限制，而不許其訴請返還土地，惟占用
23 該土地之房屋所有人之占有土地，本質上仍屬無權占有時，
24 受讓土地之人自非不得請求房屋所有人賠償其無法使用該土
25 地之損害。本件原審參酌上開事證，綜合研判，本其認事、
26 採證之職權行使，並據調查所得之證據資料，合法認定上訴
27 人無權占有A部分土地，致被上訴人受有無法使用土地之損
28 害，被上訴人得請求上訴人賠償自114年11月13日起至同年1
29 2月12日止之損害2,470元本息及自同年12月13日起按系爭土
30 地各年申報地價10%計算之損害，因而就此部分為上訴人不

01 利之判決，經核於法洵無違誤。上訴論旨，指摘原判決關此
02 部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

03 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
04 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 115 年 8 月 19 日

07 最高法院民事第七庭

08 審判長法官 吳 麗 惠

09 法官 王 本 源

10 法官 陳 麗 芬

11 法官 管 靜 怡

12 法官 劉 又 菁

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 陳 禹 任

15 中 華 民 國 115 年 8 月 26 日