臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第1號

上　訴　人　黃清風
　　黃桂花
　　簡多美
共　　同
訴訟代理人　李百峯律師
被上訴人　臺東縣農會
法定代理人　邱慶河
訴訟代理人　陳信伍律師

上列當事人間請求交還土地事件，上訴人對於中華民國107年10月31日臺灣臺東地方法院107年度訴字第144號第一審判決提起上訴，本院於108年4月22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依附表所示之比例負擔。

事　實

一、被上訴人於原審起訴主張略以：

坐落臺東縣○○市○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為被上訴人所有，竟遭上訴人長期占用，其中上訴人黃清風、黃桂花共有之門牌號碼臺東縣○○市○○○路○○巷○○弄○○號建物（下稱00號房屋），占用系爭土地如原判決附圖C所示（面積110.34平方公尺），上訴人簡多美所有之門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○○號建物（下稱000號房屋），占用系爭土地如原判決附圖B所示（面積5.19平方公尺）。上訴人均無正當法律權源，竟占用系爭土地如上所述，爰依民法第767條規定，訴請上訴人拆除占用部分之地上物，交還所占土地，並聲明：①上訴人黃清風、黃桂花應將占用被上訴人所有坐落系爭土地上，如原審附圖C所示（面積110.34平方公尺）之地上物拆除，將占用之土地返還被上訴人；②上訴人簡多美應將占用被上訴人所有坐落系爭土地上，如原審附圖B所示（面積5.19平方公尺）之地上物拆除，將占用

之土地返還被上訴人。

二、上訴人於原審抗辯略以：

㈠上訴人黃清風、黃桂花部分：

1.臺灣臺東地方法院（下稱東院）以106年度東簡字第319號第三人異議之訴判決認定，上訴人黃清風、黃桂花因共同繼承之緣故，取得00號房屋之所有權。00號房屋固經原審測量占用系爭土地如原審附圖C所示，面積達110.34平方公尺，然被上訴人先前以00號房屋為訴外人白清金所有，對訴外人白清金提起東院104年度訴字第193號交還土地訴訟時，該案測量00號房屋占用系爭土地之面積僅58平方公尺，但00號房屋現狀並無改變，故本件被上訴人測量指界時恐有錯誤。

2.00號房屋係上訴人黃清風、黃桂花之父，於民國50幾年間所建造，嗣經數次改建，被上訴人未經查覺或有查覺而未提出異議，更未曾請求交還土地，期間已超過50年。而系爭土地編定為公園用地已數十年之久，使用分區用途受到限制，況被上訴人自認「與臺東縣政府已達成協議，在取得系爭土地之後，均全數捐給臺東縣政府與周邊之臺東體育場之土地作為整體規劃利用，因此始提出本件訴訟」等語，可見被上訴人或臺東縣政府目前均無使用系爭土地之具體計畫，亦無「整體」規劃利用可言。縱令有使用計畫，然00號房屋占用系爭土地之面積極小，占用位置屬於偏僻角落，應無礙於被上訴人對系爭土地之利用，被上訴人請求拆屋還地，難認對被上訴人有何具體或明顯之利益。00號房屋為上訴人黃清風、黃桂花繼承之祖產，乃安身立命之處，有紀念意義與財產價值，若遭拆除，上訴人黃清風、黃桂花一家大小將頓失居住處所，蒙受經濟上之損失，足見被上訴人提起本件，無非係以損害上訴人黃清風、黃桂花為主要目的，業已違反民法第148條「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」之規定，依最高

法院105年度台上字第209號判決意旨，已使被上訴人發生權利失權之效力，被上訴人自不得請求上訴人黃清風、黃桂花拆除占用部分。

3.承前所述，00號房屋建造、改建完成已逾50年，被上訴人未曾行使權利，已足使上訴黃清風、黃桂花之父產生正當信賴，而上訴人黃清風、黃桂花繼承先父之00號房屋，被上訴人突訴請拆屋還地，難免使上訴人黃清風、黃桂花陷於失去50年以來之家園，面臨流離失所之窘境，顯有違公平正義。

4.並聲明：駁回被上訴人於原審之訴。

㈡上訴人簡多美部分：

1.上訴人簡多美於75年5月間向被上訴人購買坐落○○段000-00地號土地（下稱000-00地號土地），後於77年間在該土地上合法建築000號房屋。000-00地號土地依都市計畫，面臨臺東市○○路邊應有20公尺長度或深度之範圍，然該土地連同附近相鄰土地，先前即有都市計畫圖與地籍圖樁位及展繪線不符之情形，地籍展繪線與樁位展繪線約相差0.97公尺至1.02公尺。而被上訴人指稱000號房屋占用系爭土地之長度約在0.9公尺，究係因測量基點變異、樁位偏移、測量誤差或測量方法改變等所致，均不得歸責於上訴人簡多美。

2.上訴人簡多美當年申請建築000號房屋時，需會同包含被上訴人在內之相鄰土地所有人進行土地鑑界測量，倘000號房屋果真越界建築，被上訴人應能即時查覺並提出異議，惟000號房屋建築完成已30年，上訴人向無異議，卻突然提起本件訴訟，依民法第796條第1項本文規定，被上訴人不得請求移去或變更占用部分，上訴人簡多美願意依民法第796條第1項但書規定支付償金或依第2項規定以合理價額購買越界部分之土地。

3.系爭土地編定為公園用地已數十年之久，被上訴人自認「與臺東縣政府已達成協議，在取得系爭土地之後，均全數

捐給臺東縣政府與周邊之臺東體育場之土地作為整體規劃利用，因此始提出本件訴訟」等語，可見被上訴人或臺東縣政府目前均無使用系爭土地之具體計畫，亦無「整體」規劃利用可言。縱令有使用計畫，然000號房屋占用系爭土地之面積極小，對使用計畫有何影響猶未可知，反觀000號房屋系爭土地部分若經拆除，將無洗衣、曬衣、沐浴之場所，影響000號房屋之使用機能及交易價值，對上訴人簡多美損害極大，依民法第796條之1第1項本文規定，斟酌公共利益及當事人利益後，亦不應准許移去或變更占用部分。且如前述，被上訴人對於系爭土地並無具體之使用計畫，被上訴人提起本件拆屋還地訴訟，無非係以損害上訴人簡多美為主要目的，違反民法第148條之公平正義、誠信原則，足使被上訴人發生權利失權之效力。

4.並聲明：駁回被上訴人於原審之訴。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，判命上訴人簡多美應將占用系爭土地如原判決附圖B所示之地上物拆除，將所占土地返還被上訴人；上訴人黃清風、黃桂花應將占用系爭土地如原判決附圖C所示之地上物拆除，將所占土地返還被上訴人。

四、上訴人均不服提起上訴，除引用原審陳述外，於本院補陳理由略以：

㈠上訴人黃清風、黃桂花部分：

1.東院104年度訴字第193號確定判決認定00號房屋占用系爭土地之面積為58平方公尺，而00號房屋坐落位置及範圍始終相同，原判決未詳加調查實測面積差異之原因，逕行認定00號房屋占用之面積為110.34平方公尺，難謂已盡調查勾稽之能事，更與東院104年度訴字第193號確定判決之既判力相違。

2.被上訴人對系爭土地一向未予積極管理，於00號房屋建築50餘年以後，始主張行使物上請求權，難謂合於常理，亦難認係權利之「正當」行使，應認被上訴人之起訴違反誠信原則，屬於權利濫用，有權利失效原則之適用。

3.並聲明：①原判決關於關於不利於上訴人黃清風、黃桂花之部分廢棄；②前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

㈡上訴人簡多美部分：

1.原審於107年10月18日勘驗現場時所製作之勘驗筆錄及勘驗現場圖照片，並無任何關於000號房屋有何「增建」之記載，且原審107年10月31日言詞辯論筆錄就兩造不爭執事項第5項，亦無任何關於000號房屋有所「增建」之記載，原判決未經地政機關釋疑或計算，逕以87年05月26日所轉繪系爭000號房屋之測量成果圖影本，推論000號房屋之屋後占用系爭土地之部分係事後違章增建之結果，尚嫌臆斷。倘若上訴人所有000號房屋占用系爭土地之部分係所謂「增建」，意謂000號房屋整幢三層樓房原僅有位於1樓之1間浴廁，無任何洗衣、晾衣空間，整棟樓房居住者均須費事上、下樓，共用該間浴廁進行如廁、沐浴，明顯不合事理，足以佐證被上訴人訴求拆除之2樓及3樓洗衣、晾衣及浴廁空間，均非原判決所稱之「事後違章增建」。

2.000號房屋坐落基地與相鄰土地間之界限範圍，並不明確，非無可能係因測量基準點變異、或樁位偏移、或測量方法改變，以致發生誤差。依原審測量結果，000號房屋僅越界數十公分而已，而該處土地地籍界線混亂，000號房屋坐落基地與系爭土地間之界線，由000號房屋面臨中華路內向20公尺深度測量，及由其他方向或其他測點實施測量，並非絕無誤差之可能。原判決無視有誤差之可能，即謂台東地政事務所83年08月03日函、現行都市計劃圖套合樁位成果圖等與本件無關，尚難認同。

3.原判決未經任何相關專業鑑定，遽認拆除000號房屋與結構安全無涉，而准許被上訴人追索面積僅5.19平方公尺且欠缺利用價值之土地，命上訴人簡多美拆除000號房屋之一部分，未斟酌000號房屋整體結構安全，亦未考慮對於000號房屋使用價值及交易價值之嚴重減損，對於兩造訴

求之價值判斷與利益衡量，顯然失衡。

4.原判決認上訴人簡多美未能舉證其越界建築000號房屋時，被上訴人知其越界而不即提出異議，將消極事實之舉證責任，歸於上訴人簡多美負擔，實有不當。

5.上訴人簡多美於原審以民法第796條第1項、第796條之1第1項等規定作為重要之攻擊防禦方法，然原判決對上訴人簡多美此部分之抗辯未予審酌。另上訴人簡多美主張被上訴人有「權利失效」之適用，原判決以與本件無關之他案判決，遽謂上訴人簡多美主張為不可採，尤嫌未洽。

6.並聲明：①原判決關於關於不利於上訴人簡多美之部分廢棄；②前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

五、被上訴人除引用原審陳述外，於本院補充略以：

㈠東院104年度訴字第193號判決經上訴人黃清風、黃桂花提起第三人異議之訴，將強制執行程序撤銷，本件則委請地政事務所重新測量，確認上訴人黃清風、黃桂花所有之00號房屋占用系爭土地面積為110.34平方公尺，原審就00號房屋占用系爭土地之面積測量並無違誤。

㈡系爭土地無爭議部分，被上訴人已先行捐贈過戶予台東縣政府規劃使用，台東縣政府亦已動工興建台東縣警察局台東分局之廳舍，非上訴人所稱「無具體之使用計畫」。而系爭土地有爭議之部分，台東縣政府要求被上訴人必須產權清楚之後始可捐贈，被上訴人因而提起本件訴訟。系爭土地遭上訴人黃清風、黃桂花占用部分，與台東縣政府使用之000地號土地相連，已作統一規劃，非屬畸零地。又依上訴人黃清風所提之戶籍謄本所示，其子出生地均非00號房屋，且被上訴人最初清查實際居住之人時，只見到其岳母白清金居住，而白清金於東院104年度訴字第193號審理時，未曾主張上訴人黃清風一家居住00號房屋內，足見上訴人黃清風所稱拆除00號房屋將使其一家流離失所，係臨訟編造，而不足採。

㈢上訴人簡多美於原審審理時未曾爭執000號房屋占用系爭土地部分為其所增建，現於二審方為爭執，違反訴訟上之誠信

原則，且上訴人簡多美如有爭執，應提出當初陳報予地政事務所之原始建築圖，以證明占用部分非其所增建。惟上訴人簡多美未予舉證，僅空言主張。其次，上訴人簡多美所稱可能因測量基點變異、樁位偏移、測量誤差、測量方法改變，致使發生誤差，但未明確指出台東地政事務所之測量結果有何誤差，足見僅屬上訴人簡多美之猜想。又000號房屋占用系爭土地之面積雖不大，但若不拆除，被上訴人無法順利將系爭土地贈與台東縣政府，亦影響台東縣政府對系爭土地之整體利用。至於000號房屋占用系爭土地部分，均屬上訴人簡多美於原有建築上所增建之違建，與房屋結構安全無涉，僅涉及強制執行之問題，非審判時所應考量。

㈣上訴人均係無權占有他人之所有物，不法侵害他人權利之行為，且被上訴人無任何行為造成特殊情況，足以引起上訴人正當信任，本件自無權利失效原則之適用。

㈤並聲明：上訴駁回。

六、經本院協同兩造整理不爭執之事項與簡化爭點如下（並依判決格式、用語予以修改，見本院卷第74頁反面）：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地為被上訴人單獨所有。

2.00號房屋為上訴人黃清風、黃桂花共有，該房屋有占用到系爭土地。

3.000號房屋為上訴人簡多美所有，該房屋占用系爭土地之位置如原判決附圖編號B所示、占用面積為5.19平方公尺。

4.被上訴人先前曾以訴外人白清金為被告，訴請將00號房屋拆除，被上訴人獲得東院104年度訴字第193號勝訴判決。

㈡爭執事項：

1.00號房屋占用系爭土地之面積位置，是否如原審履勘測量結果即原判決附圖編號C、面積110.34平方公尺所示？

2.被上訴人請求上訴人黃清風、黃桂花將原判決附圖編號C、面積110.34平方公尺所示之地上物拆除，並將所占土地

予以返還，有無理由？是否有權利失效之適用？是否為權利濫用？

3.被上訴人請求上訴人簡多美將原判決附圖編號B所示、占用面積為5.19平方公尺部分之地上物拆除，並將所占土地予以返還，有無理由？上訴人簡多美是否得以民法第796條第1項、第796條之1第1項之規定對抗被上訴人？被上訴人是否有權利失效之適用？被上訴人是否屬於權利濫用？

七、本院之判斷：

㈠00號房屋占用系爭土地之面積位置確如原判決附圖編號C所示，即面積110.34平方公尺：

1.查00號房屋係未辦保存登記之建物，為上訴人黃清風、黃桂花及被上訴人所不爭執，且經上訴人黃清風、黃桂花於東院106年度東簡字第319號第三人異議之訴事件自承在卷，是以，00號房屋之坐落位置與實際面積，均無建物謄本可供參考，該房屋是否占用到系爭土地、占用之位置與面積為何，非經實地測量顯然無從確定，首應敘明。其次，原審於107年10月18日至系爭土地勘驗，被上訴人訴訟代理人、上訴人黃清風及其等之訴訟代理人均在場，而被上訴人訴訟代理人就00號房屋占用系爭土地之位置與面積請求勘驗測量時，上訴人黃清風均表示配合，亦於勘驗筆錄上簽名，勘驗過程中未曾提出任何異議，當日原審除囑託台東地政事務所就00號房屋有無占用系爭土地予以實地測量以外，並就00號房屋拍攝照片，有原審107年10月18日報到單、勘驗筆錄、現場照片在卷可考（見原審卷第221頁至第226頁），足認原審勘驗以及囑託台東地政事務所實地測量之過程並無任何瑕疵，台東地政事務所實地測繪之複丈成果圖自屬可採。從而，00號房屋占用系爭土地之面積位置如原判決附圖編號C所示，占用面積110.34平方公尺，洵堪認定。

2.上訴人於104年間，因認00號房屋為訴外人白清金所有，占用系爭土地，對訴外人白清金提起東院104年度訴字第1

93號交還土地訴訟，經東院判決上訴人勝訴確定，上訴人並持該確定判決聲請強制執行，經東院以106年度司執字第9607號強制執行事件受理，為被上訴人所不爭執，且有前述強制執行事件影卷及附於該卷內之東院104年度訴字第193號判決可參。依東院104年度訴字第193號判決所載，該案固認定訴外人白清金就00號房屋占用系爭土地之面積為58平方公尺，與本件經測量上訴人黃清風、黃桂花就00號房屋占用系爭土地之面積110.34平方公尺不同，惟：

⑴訴之要素為當事人、訴訟標的及訴之聲明，其一不同者，即為不同之訴。查東院104年度訴字第193號判決之當事人為臺東縣農會（即本件被上訴人）、訴外人白清金、蔡來福、張清報、鄭木忠，本件原審當事人則為臺東縣農會、李金梅、林孜彥、黃清風、黃桂花、簡多美，二訴訟之當事人顯不相同，足認並非同一之訴，從而東院104訴字第193號判決於本件自無既判力，該訴訟就訴外人白清金以00號房屋占用系爭土地面積之認定，並無拘束本件之效力。

⑵如前所述，本件於原審實地勘驗時，被上訴人訴訟代理人、上訴人黃清風及其等之訴訟代理人均在場，對於指界、勘驗、測量過程兩造皆無異議。但東院104年度訴字第193號事件，上訴人黃清風、黃桂花自承未參加該訴訟，且該案勘驗測量時，渠2人亦未到場（見本院卷第73頁），益徵該案測量之結果，對於本件不生拘束力。

⑶至於上訴人黃清風、黃桂花辯稱00號房屋於東院104年度訴字第193號測量後現狀無改變云云，僅係空言泛稱而未提出任何證據可資佐證，實無從採，不能因此遽認本件之測量過程、測量結果有何瑕疵。

㈡上訴人簡多美所有000號房屋占用系爭土地部分，係取得建物第一次登記後所違規增建，非合法建物：

1.查000號房屋於77年2月13日建築完成，於87年6月13日辦

理建物所有權第一次登記，登記建造之層數為2層樓建物，1、2層面積均為55.14平方公尺，騎樓面積13.24平方公尺，總面積為123.52平方公尺，且台東市地政事務所為辦理建物第一次登記，曾於87年5月26日進行測量，測量結果當時000號房屋全部坐落於000-00地號土地上，且000號房屋與與相鄰之同段000地號土地（即系爭土地分割前之母地號土地）間仍留有空地，此有建物登記第一類謄本、台東縣台東地政事務所87年5月26日建物測量成果圖在卷可稽（見原審卷第237頁、第239頁），堪認000號房屋取得建物第一次登記時，並未占用系爭土地，合法建物之範圍與面積即如上述。

2.然依臺東縣稅務局房屋稅籍證明書所示，000號房屋目前之房屋課稅面積為210平方公尺（見原審卷第110頁），較諸建物登記謄本所示之123.52平方公尺，顯然多出甚多，堪認000號房屋於取得建物第一次登記後應有增建。其次，原審至000號房屋勘驗時，000號房屋業已成為3層樓建物，不僅000-00地號土地與系爭土地間原有空地均已蓋滿地上物，且000號房屋之1樓後方有儲藏室、2樓後方有浴室、曬衣間，3樓有廁所（見原審卷第225頁），而台東地政事務所實地測繪結果，000號房屋亦確有占用系爭土地5.19平方公尺，足徵000號房屋占用系爭土地部分，係取得建物第一次登記後所增建，並非建物謄本上所載之合法建物範圍。再者，原審107年10月31日言詞辯論筆錄記載：「下列重要事實經原告及到場被告辯論及確認後，是否同意不爭執，逕採為辯論及判決之基礎？…五、本院於107年10月18日勘驗現場，其勘驗結果：…被告簡多美（B：○○路○段000號房屋）其屋後增間部分，①1樓後方為儲藏室之一部分。②2樓後方為曬衣間、浴室之一部分。③3樓後方為廁所之一部分。…被告簡多美訴代：同意。（被告訴代李百峯簽名）」（見原審卷第287-291頁）。依上開筆錄之記載，關於「其屋後增間部分」，應係指「

其屋後增建部分」（原審將「建」字誤繕為「間」），上訴人簡多美於原審之訴訟代理人既已同意將上開記載列為不爭執事項，嗣於本院審理時卻否認有上開增建之事實，委不足取，更證000號房屋於取得建物第一次登記之後確有增建，且占用系爭土地之地上物即屬增建之範圍。

3.上訴人簡多美雖以前詞抗辯，然查：

⑴000號房屋原本是否僅有位於1樓之1間浴廁，而無其他洗衣及晾衣空間，此與000號房屋有無增建、增建部分合法與否，均無邏輯上之必然關係，尚難以000號浴廁、洗衣、曬衣之空間不足，率然認定000號房屋占用系爭土地部分即屬原有之建物合法範圍。

⑵上訴人簡多美雖提出台東地政事務所83年8月3日東地所二字第0000號函、被證四之圖說為據，辯稱：000號房屋坐落土地與相鄰土地間之界限不明，有可能測量基準點變異、樁位偏移、測量方法改變導致誤差云云。但台東地政事務所83年8月3日東地所二字第0000號函（見原審卷第162頁）受文者為臺東縣政府，副本收文者為臺東縣政府計畫室與台東地政事務所二課，均非被上訴人簡多美，而該函內容係有關縣民王昭君就台東市○○段○○○○○○○號土地為都市土地住宅區案之陳情，與000號房屋坐落之000-00地號土地無涉，實無從以此認為000-00地號土地與相鄰土地之間有何界線不明之情事。況且，該函發文於000號房屋取得建物第一次登記之前，而000號房屋取得建物第一次登記時，業經台東地政事務所測量，確認建物全部坐落於000-00地號土地內，更徵000-00地號土地與相鄰土地之界址並無不明。再者，被證四之圖說（見原審卷第163頁），未載日期，無法得知究係何時所製作，其上雖記載「位於○○路○段樁位R000-0-R000-0…地籍展繪線與樁位展繪線不符，約相差0.97M-1.02M」等文字，惟依該圖所示，樁位R000-0-R000-0皆非坐落在000-00地號土地上，自難以製作日期

不明、且其上樁位與000-00地號土地無關之被證四圖說，遽以認定000-00地號土地與相鄰土地之地界有樁位偏移之情形。至於上訴人簡多美另辯稱可能測量基點變異、測量誤差、測量方法改變等，均未提出任何證據以佐其說，實無可採。

4.綜上，上訴人簡多美所有000號房屋占用系爭土地部分，係取得建物第一次登記後所違規增建之地上物，非合法建物，堪以認定。

㈢上訴人簡多美不得以民法第796條第1項、第796條之1第1項之規定對抗被上訴人：

1.按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法第796條第1項所明定，惟民法第796條規定乃在調和土地之相鄰關係，並維護物之經濟效用，此所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建「合法」房屋之整體有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地所有人於所建合法房屋整體之外，越界加建房屋，則越界所加建之房屋本屬非法，為違章建築，鄰地所有人請求拆除，原無礙於原建合法房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字第800號判例、82年度台上字第1867號、86年度台上字第651號判決意旨參照）。000號房屋屋後占用系爭土地部分，為000號房屋主體結構以外所突出之地上物，現況作為儲藏室、浴室、曬衣間、廁所使用等情，業經原審現場履勘無誤，並有勘驗照片附卷可參（原審卷第225頁），且依前揭說明，000號房屋占用系爭土地部分為上訴人簡多美於該房屋取得建物第一次登記後所增建，依據上開說明，上訴人簡多美所增建者乃合法房屋整體外所增建之建物，為違章建築，本即無民法第796條規定之適用，就越界部分，鄰地所有人即被上訴人自無忍受義務。上訴人簡多美以民法第796條第1項規定主張其有占有之法律權源，於法無據。

2.再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項定有明文。上開規定，旨在維護房屋之社會經濟利益，越界部分若為房屋本體所依附，且為其建築基礎之地上物，方可視為房屋之一部，而依前揭規定斟酌公共利益及當事人利益判斷之（最高法院105年度台上字第2211號判決要旨參照）。承前所述，本件被上訴人請求上訴人簡多美拆除越界部分之地上物，均屬原有合法建物以外所違規增建者，亦非合法建物主體之承重牆或樑柱等安全結構，顯非屬房屋構成部分，原無礙於原有合法建物之整體，揆諸前揭說明，無從認為本件有民法第796條之1第1項規定之適用。

㈣被上訴人請求上訴人黃清風、黃桂花將原判決附圖編號C面積110.34平方公尺所示之地上物拆除，請求上訴人簡多美將原附圖編號B面積為5.19平方公尺所示之地上物拆除，各將所占土地返還，於法有據，既無權利失效，亦非權利濫用：

1.按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認土地所有權人之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件上訴人黃清風、黃桂花共有之00號房屋，占用系爭土地如原審判決附圖編號C所示110.34平方公尺，上訴人簡多美所有之000號房屋，占用系爭土地如原審判決附圖編號B所示5.19平方公尺，業如前述，且上訴人均未舉證證明渠等有何占有系爭土地之正當權源，足認上訴人皆屬無權占有。是以，被上訴人本於所有權之作用，請求上訴人將各該占用部分之地

上物拆除，並將所占土地騰空返還，於法洵屬有據。

2.第按所謂權利失效，係指「權利人在相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則」，以權利人行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利為要件。然已登記不動產所有人行使除去妨害請求權，並無民法第125條消滅時效規定之適用，此觀大法官釋字第107號、第164號解釋即明，是已登記不動產之所有權人在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則（最高法院86年度台上字第3751號判決要旨參照）。準此，上訴人辯稱被上訴人長期均未曾反對渠等占用系爭土地乙節，縱令屬實，僅屬單純之沉默，且上訴人亦未證明被上訴人除此之外，尚有何其他具體積極之舉措或特別情事，足使上訴人信賴被上訴人已不欲行使系爭土地之權利，自不得據此逕指上訴人有使他人誤認或信賴已拋棄權利之事實，是上訴人辯稱被上訴人訴請渠等拆屋還地違反誠信原則，有權利失效之適用云云，要非可採。

3.民法第148條第1項係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例要旨參照）。又按權利之行使，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71年台上字第737號判例參照）。查上訴人黃清風、黃桂花占用系爭土地之00號房屋為鐵皮構

造平房，上訴人簡多美則係將000號房屋違規搭蓋0樓，並將原有0樓、0樓後方予以增建，業經原法院至現場履勘，有現場照片附卷足憑，系爭土地遭上訴人占用後，面積已非完整，被上訴人復陳稱系爭土地有捐贈予台東縣政府規劃作為建築台東縣警察局台東分局廳舍之具體使用計畫，足認上訴人占有系爭土地，造成被上訴人無法完整利用系爭土地。而被上訴人行使土地返還請求權，可使系爭土地獲得充分利用，避免土地因不完整而使未來受捐贈者台東縣政府開發土地發生困難，且上訴人於系爭土地上建築之房屋係低樓層房屋，並無法使系爭地之價值完全發揮。再者，上訴人於系爭土地上占用建屋亦有相當時日，已長時期間無償利用系爭土地，無償利用系爭土地之經濟價值，已足彌補上訴人建物遭拆除之損失。從而，被上訴人訴請上訴人拆屋還地，僅係使無權占用者不能繼續再無償使用系爭土地，且於土地收回後有助於土地之整體開發與利用，被上訴人之權益可謂甚鉅，且國家社會亦不因此受有極大之損害，則被上訴人行使所有物返還請求權，並無權利濫用情形。

4.綜觀上情，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除渠等各無權占用之地上物，並將所占土地騰空返還，係屬正當權利之行使，即無權利失效，亦非權利濫用。

八、綜上所述，被上訴人請求上訴人黃清風、黃桂花將原判決附圖編號C面積110.34平方公尺所示之地上物拆除，請求上訴人簡多美將原附圖編號B面積為5.19平方公尺所示之地上物拆除，各將所占土地返還予被上訴人，洵屬有據，應予准許。原審為被上訴人勝訴判決，並無違誤，上訴意旨求予廢棄，為無理由，均應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項

、第78條、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

民事庭審判長法　官　王紋瑩

法　官　邱志平

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　林鈺明

附表：

上訴人	第二審訴訟費用負擔之比例與方式
黃清風 黃桂花	連帶負擔百分之九十五點五一
簡多美	負擔百分之四點四九