臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第63號

上　訴　人　周子詮
訴訟代理人　籃健銘律師
被上訴人　林水木
　　鄒德金
　　鍾水妹
　　許晏珠（即蔡文樹承受訴訟人）
　　蔡立如（即蔡文樹承受訴訟人）
　　蔡政宏（即蔡文樹承受訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　邱一偉律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國108年10月18日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第40號第一審判決提起上訴，本院於民國109年8月25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

壹、程序部分

一、按當事人死亡，應由其繼承人聲明承受訴訟，此觀民事訴訟法第168條、第175條第1項規定自明。又法定承受訴訟人承受訴訟後即立於當事人之地位續行訴訟，法院亦應以其為當事人踐行訴訟程序（最高法院106年度台上字第1614號判決意旨參照）。

二、本件被上訴人蔡文樹於本院繫屬中之民國109年6月9日死亡，業據其繼承人許晏珠、蔡立如、蔡政宏（合稱許晏珠等3人）檢具戶籍謄本（除戶部分）、戶籍謄本（現戶全戶）、戶籍謄本（現戶部分）等件，具狀聲明承受訴訟（見本院卷第197至204頁），核無不合，先予敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

（一）花蓮縣○○市○○段○○○○○段○000地號土地（下稱系爭土地）為上訴人所有，同段000建號建物即門牌號碼為花蓮縣○○市○○街○○○○號房屋（下稱系爭00之0號房屋）為被上訴人林水木所有，同段000建號建物即門牌號碼為花蓮縣○○市○○街○○○○號房屋（下稱系爭00之0號房屋）為被上訴人鄒德金所有，同段000建號建物即門牌號碼為花蓮縣○○市○○街○○○○號房屋（下稱系爭00之0號房屋）為蔡文樹所有（由許晏珠等3人承受訴訟），同段000建號建物即門牌號碼為花蓮縣○○市○○街○○○○號房屋（下稱系爭00之0號房屋）為被上訴人鍾水妹所有。

（二）被上訴人林水木以其所有之系爭00之0號房屋無權占用系爭土地上如附圖所示A部分土地範圍（面積約為6平方公尺，下稱系爭A土地），被上訴人鄒德金以其所有之系爭00之0號房屋無權占用系爭土地上如附圖所示B部分土地範圍（面積約為11平方公尺，下稱系爭B土地），蔡文樹（由許晏珠等3人承受訴訟）以其所有之系爭00之0號房屋無權占用系爭土地上如附圖所示C部分土地範圍（面積約為13平方公尺，下稱系爭C土地），被上訴人鍾水妹以其所有之系爭00之0號房屋無權占用系爭土地上如附圖所示D部分土地範圍（面積約為17平方公尺，下稱系爭D土地）。爰依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆屋還地。

（三）上訴聲明：

1、原判決除不當得利（即原判決主文第一至四項）及假執行（即原判決主文第七至十項）部分外，均廢棄。

2、上開廢棄部分：

(1)被上訴人林水木應將所占用系爭A土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物全部清除，並將該部分土地騰空返還予上訴人。

(2)被上訴人鄒德金應將所占用系爭B土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物全部清除，並將該部分土地騰空返還予上訴人。

(3)被上訴人許晏珠等3人應將所占用系爭C土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物全部清除，並將該部分土地騰空返還予上訴人。

(4)被上訴人鍾水妹應將所占用系爭D土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物全部清除，並將該部分土地騰空返還予上訴人。

(5)訴訟費用除確定部分外，由被上訴人負擔。

二、被上訴人則以：

（一）被上訴人所有房屋，基地坐落○○段000及000地號土地上，本為建商林興財所掌有，登記名義人為林分土及黃佳清，黃佳清在興建系爭00之0、00之0、00之0、00之0號房屋及坐落庭院、車庫範圍時，已取得當時系爭土地所有權人林秀鑾同意，林秀鑾以系爭土地與建商互換花蓮縣○○市○○路○○號房屋，又被上訴人房屋在興建完成後按照起造人名單移轉過戶，因此被上訴人對於系爭土地有使用權，林秀鑾與黃佳清之法律關係為使用借貸或互易法律關係，該土地雖已過戶給上訴人，但依據誠信原則，繼受之上訴人應受前手之拘束，不得向被上訴人請求拆除地上物及返還土地。

（二）系爭土地公告現值高達每坪104,132元，上訴人卻開價5,000元向林秀鑾購買，以及上訴人有不動產投資、規劃等專業經驗，顯見上訴人明知系爭土地上已有被上訴人長期占用之事實，上訴人購買系爭土地的目的是為圖得暴利，上訴人起訴請求將系爭土地設置物拆除，對於上訴人並無利益，純為損害他人之行為，而屬權利濫用，依民法第148條規定，不應准許。

（三）都市計畫法第51條為人民與國家間之公法關係，得主張者為花蓮縣政府或其他機關，與上訴人無涉，無解於上訴人權利濫用之事實。再者，被上訴人縱使拆除車棚，上訴人依都市計畫法第51條就系爭土地顯然無法設置臨時建築物使用，均只能作為道路供他人通行，對上訴人而言，並無

實質利益。

（四）答辯聲明：

1、上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、本件審理範圍：

本件被上訴人就原判決判命其等應給付上訴人之不當得利及假執行部分，並未提起上訴或附帶上訴，即已確定，從而本件審理範圍在於原審駁回上訴人請求被上訴人等人拆除各該占用系爭土地地上物及返還土地部分。

四、本件不爭執事項（經本院於109年7月28日與兩造整理協商確認，見本院卷第230頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）系爭土地（重測前地號為○○○段000之0地號）於54年3月11日起原為林秀鑾所有，復於103年4月15日以買賣為原因將該土地所有權移轉登記為上訴人所有迄今。

（二）系爭00之0號房屋於72年12月19日起登記為被上訴人林水木所有迄今，登記原因為第一次登記。系爭A土地範圍上之地上物（占用系爭土地面積約6平方公尺）至少自73年間即已存在，且自該時起迄今均為被上訴人林水木所有。

（三）系爭00之0號房屋於73年1月30日起登記為被上訴人鄒德金所有迄今，登記原因為買賣。系爭B土地範圍上之地上物（占用系爭土地面積約11平方公尺）至少自73年間即已存在，且自該時起迄今均為被上訴人鄒德金所有。

（四）系爭00之0號房屋於72年12月19日起登記為蔡文樹所有迄今，登記原因為第一次登記。系爭C土地範圍上之地上物（占用系爭土地面積約13平方公尺）至少自73年間即已存在，且自該時起為蔡文樹所有，蔡文樹死亡後，由許晏珠等3人繼承、占有，並承受訴訟。

（五）系爭00之0號房屋於85年8月9日起登記為被上訴人鍾水妹所有迄今，登記原因為分割繼承。系爭D土地範圍上之地上物（占用系爭土地面積約17平方公尺）至少自73年間即已存在，且自85年8月9日起迄今均為被上訴人鍾水妹所有

。

五、本件爭執事項（經本院於109年7月28日與兩造整理協商確認，見本院卷第230頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）被上訴人是否為無權占用系爭土地？

（二）上訴人依民法第767條第1項規定，請求被告拆除地上物返還土地，有無理由？

六、得心證之理由：

（一）被上訴人占有使用系爭土地係基於與林秀鑾間之使用借貸關係：

1、使用借貸若有特約，其效力可及於第三人：

(1)按「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」民法第464條定有明文。

(2)使用借貸契約為債之關係，僅契約當事人相互間有效力，第三人並不當然受拘束（最高法院95年度台上字第2717號判決意旨參照）。申言之，使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關係，除當事人「另有特約」外，自無移轉其權利於第三人之可言（最高法院49年台上字第381號民事判例《本則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同》、109年度台上字第498號判決意旨參照）。亦即使用借貸為債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約當事人以外之第三人（最高法院102年度台上字第1620號判決意旨參照）。換言之，使用借貸原則上固然僅有契約當事人相互間有效力，但若有「特約」，效力可及於第三人。

2、系爭土地原所有權人林秀鑾乃是無償提供系爭土地供建商作為興建系爭地上物，使用借貸之效力及於向建商購買建物之第三人及其繼受人：

(1)按土地與其上之房屋之關係，究屬使用借貸、租賃或其他情形，及當事人間如何行使權利，應由個案查明衡酌當事

人繼受情形、當事人間之關係、意思、使用情形、付費與否、雙方間所得利益與所受損害、有無權利濫用、是否違反誠信原則及公共利益等情，分別認定（最高法院95年度第16次民事庭會議決議一意旨、99年度台上字第1585號判決意旨參照）。

(2)系爭A土地、B土地、C土地、D土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物，乃是未依法申請擅自建造之雜項工作物：

經原法院函詢花蓮縣政府及花蓮縣地政事務所有關被上訴人所占用之系爭A土地、B土地、C土地、D土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物是否為合法建物乙節，經花蓮縣政府於108年8月28日以府建使字第1080166216號函覆略以：查○○街00之0、00之0、00之0、00之0號等4棟建築物領有本府核發花建使字第72C1364號使用執照，建築物規模為2層1棟7戶且坐落○○段000及000地號等2筆土地（現已分割為○○段000、000之0、000之0、000之0、000、000之0、000之0、000之0等8筆土地）上，申請興建建築物基地並未包括系爭土地（○○段000地號土地）。另該4戶於系爭土地上設置牌樓、車庫、屋簷等，經本府調閱原核准圖說審閱，該牌樓、車庫、屋簷等係未依法申請擅自建造之雜項工作物，屬於違章建築物，本府依違章建築處理辦法相關規定查處。隨函檢附使用執照、平面圖影本1份供參等語（見原審卷第170至172頁）。花蓮縣花蓮地政事務所則於108年8月23日以花地所測字第1080012048號函回覆略以：查○○段000建號至000建號平面圖，貴院函請協助判斷本所測量福祥段447地號土地成果圖所示A、B、C、D部分之地上物（車庫、水泥牌樓）非屬原登記建物範圍等語（見原審卷第169頁）。由上開函文內容可知，被上訴人所有之系爭00之0、00之0、00之0、00之0號房屋當初於興建時，申請興建建築物之基地並未包括系爭土地。

(3)證人林秀鑾即系爭土地原所有權人於原審中之證述：

證人林秀鑾於原審審理時證稱：有在花蓮市○○街○○號住

過，從小住在那邊，住到什麼時候忘記了。就被上訴人共同訴訟代理人問以：是否記得何時搬走？搬到那裡？答稱：一開始我搬到中正路，中正路的房子我已經忘記是誰蓋的。當時中正路的房子是我的地權狀給他，並請建商幫我蓋房子，我沒有收建商的錢，建商也沒有收我的錢。再問以：是否記得把那一塊土地給建商？答稱：：時間太久了，我不記得了。原審法官問以：是否記得給建商哪個地號的土地？答：我忘記了。被上訴人共同訴訟代理人問：那塊地是否在你當時住家○○街00號房子附近？答稱：對。並稱：當時我在長安街附近只有一塊地。被上訴人共同訴訟代理人問：你剛剛所述把所有權狀給建商他幫你蓋房子是否就是交換的意思？證人林秀鑾答：對。上訴人訴訟代理人問：你剛剛回答本來住在○○街00號，本來住的地方是否是建商買走？證人林秀鑾答：對。再問以：買走就是指請建商另外幫你蓋剛剛提到在中正路的房子？證人林秀鑾答：對。復問以：你中正路的房子是靠近哪裡？答稱：因為我要做生意，把地跟建商換在國光商工的斜對面，靠近市區○○○路的房子有三層樓，很大間。再問以：你剛剛說跟建商換土地是否用你本來居住的房地跟建商換在剛剛所述中正路的房地？再答稱：對等語（見原審卷第154頁背面至第156頁）。而證人林秀鑾於103年4月15日以買賣原因出賣系爭土地予上訴人時，亦無法提出土地所有權狀，而乃是提出土地所有權狀滅失切結書代之（見本院卷第141頁），足徵證人林秀鑾所述已將系爭土地土地所有權狀提供給建商乙節，並非無據。則由證人林秀鑾即系爭土地原所有權人於原審中之證述可知，林秀鑾原本住在○○街00號，後因欲搬到中正路，而與建商協商，由建商幫忙興建三層樓建物，證人林秀鑾則搬離○○街00號，並提供系爭土地所有權狀等予建商，不再占有使用系爭土地，則嗣後證人林秀鑾未直接辦理系爭土地之所有權移轉登記予建商或上開房屋建物第一次登記之所有權人，而難認確

有互易契約，然應可認定證人林秀鑾與建商間有使用借貸關係，由證人林秀鑾無償提供系爭土地予建商使用。

(4)依系爭地上物之狀態及使用情形觀察：

①被上訴人主張其等占有之系爭A土地、B土地、C土地、D土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物，乃是建商二次施工興建，被上訴人等人購得房地時，前開地上物已存在，被上訴人等人價購時一併給付價金等情（見原審卷第36、44頁），觀諸系爭房屋及地上物，各房屋大門樣式、門柱磁磚顏色、高度及建材均接近；與前面幾間鄰居門柱型式相同（見原審卷第45、46、79、221頁）；上訴人亦自承被上訴人之車棚位置相較兩旁建物，沒有突出或看起來有佔用的情形，正兩旁的房屋外觀上是比較老舊等情；與兩旁房屋相同均緊連○○街道路（見本院卷第229、230、212頁）。參以系爭00之0、00之0、00之0、00之0號建築物乃是領有花蓮縣政府核發花建使字第72C1364號使用執照，建築物規模為2層1棟7戶，且起造人亦有林興財等7人，亦設計7戶（見原審卷第170至172頁），並一同興建完成，足徵前開地上物乃是建商二次施工後興建，與房屋一併出賣予被上訴人等人，即非無據，且與經驗法則不相違背。則建商二次施工之目的既係將車庫、大門等地上物一併出賣，其與證人林秀鑾訂立使用借貸契約，即有將使用借貸關係及於向建商購買建物之被第三人及其繼受人之特約，否則毫無意義，從而建商與證人林秀鑾間使用借貸關係之效力，即及於被上訴人等人。

②由上開兩造不爭執事項（二）至（五），並參酌108年5月23日花地所測字第1080004797號函附土地複丈成果圖（見原審卷第101、102頁），可知被上訴人林水木自73年間起以其所有之地上物無權占用系爭A土地（面積約為6平方公尺）、被上訴人鄒德金自73年間起以其所有之地上物無權占用系爭B土地（面積約為11平方公尺）、被上訴人許晏珠等3人之被繼承人蔡文樹自73年間起以其所有之地上物

無權占用系爭C土地（面積約為13平方公尺）、被上訴人鍾水妹自85年間起以其所有之地上物無權占用系爭D土地（面積約為17平方公尺）。換言之，被上訴人以其所有房屋部分共占用系爭土地之面積合計已達47平方公尺，且該遭占用系爭土地上之地上物自73年間即已存在等情。又由系爭土地之第一類登記謄本顯示該土地面積為50平方公尺。據此，系爭土地遭被上訴人所有之上開地上物占用部分合計高達94%，系爭土地之原所有權人林秀鑾顯然無利用該土地之可能。又於證人林秀鑾登記所有系爭土地之期間，系爭土地上之被上訴人所有地上物自73年間即已存在，算至林秀鑾將土地以買賣為原因移轉所有權登記予上訴人即103年4月15日，已經歷約30年之期間，倘證人林秀鑾與建商間之使用借貸契約無同意由購得房地之第三人及其繼受人無償使用之特約，豈有可能長達30年之久，在系爭土地幾乎無法利用之情況下，證人林秀鑾均未向被上訴人就其等占用系爭土地部分行使權利，例如請求拆屋還地等，此顯不合常情。

(5)綜上所述，系爭土地原所有權人林秀鑾乃是無償提供系爭土地供建商作為興建系爭地上物，使用借貸之效力及於被上訴人。

（二）上訴人知悉上揭使用借貸關係，猶惡意受讓該不動產所有權，以行使物上請求權者，參照「誠信原則」，應駁回其請求：

1、物之受讓人若知悉讓與人與第三人間有使用借貸契約，猶惡意受讓該物之所有權，以行使物上請求權，應予駁回：

(1)按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號判決意旨參照）。從而不動產之受

讓人若知悉讓與人已就該不動產與第三人間訂有債權契約，而猶惡意受讓該不動產所有權，以行使物上請求權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，自應駁回其請求。故如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院107年度台上字第2347號判決意旨參照）。

(2)有關使用借貸契約之實例：

①「土地所有人於與他人訂立建屋之不定期使用借貸特約後，縱將其土地讓與第三人，依上揭誠信原則之規定，並參照本院四十八年台上字第一〇六五號判例及司法院釋字第三四九號解釋之意旨，該受讓土地之第三人若知悉已有使用借貸特約存在，其行使該土地所有權之物上請求權，即有違誠信原則而不得為之。」（最高法院96年度台上字第1526號判決意旨參照）。

②「查系爭三筆土地原屬兩造之祖父林○○所有，林○○於七十八年十二月十五日出具土地使用同意書予上訴人，同意上訴人於系爭四九五之一號土地上興建二層加強磚造一八八五建號建物，上訴人除建造此建物外，復於系爭三筆土地上如附圖所示Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ部分建有建物，供幼稚園及倉庫使用。系爭土地於八十八年二月二十五日由兩造之父林○○繼承而為林○○所有，嗣林○○於九十二年十二月二十二日出賣予被上訴人，於九十三年二月六日移轉登記為被上訴人所有。被上訴人明知系爭土地為上訴人本於與林○○間使用借貸關係合法使用，與林○○為規避法律規定，假借土地移轉登記於其名下，意在使其不受使用借貸關係之拘束，而提起本件訴訟等情，為原審所確定之事實。果係如此，被上訴人之受讓系爭土地能否謂非惡意，而不應受林○○與上訴人間使用借貸關係之拘束，自滋疑義，有待澄清。乃原審慮未及此，遽為相反之論斷，據為被上訴人勝訴之判決，尚嫌速斷。」（最高法院100年

度台上字第463號判決意旨參照）。

③「本件上訴人對於原判決不利其部分提起上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審認定如原判決附圖編號（下稱編號）1113所示道路為訴外人邱○○所築，被上訴人並無專用、占有之情事。被上訴人與上訴人之前手即其父邱○○間就編號1113所示土地有使用借貸關係，土地上廠區之廠房尚堪使用，且被上訴人繼續使用至今，其使用目的並未完成，使用借貸關係尚未消滅。上訴人於民國八十八年間因受贈取得該土地時，已知悉邱○○將之借予被上訴人設廠使用，其取回畸零地耕作之收益有限，對被上訴人廠區進出妨害之損害不小。上訴人請求拆除地上物、返還土地為權利濫用，並違反誠信原則等取捨證據、認定事實之職權行使，指摘其為不當，並就原審所為論斷，泛言未論斷或論斷矛盾，而未表明該部分判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。」（最高法院106年度台上字第892號裁定意旨參照）。

④「上訴人於事實審主張：伊與系爭土地原所有權人邱○○為母子關係，邱○○在世時，即由上訴人奉養，上訴人與邱○○間就系爭土地有使用借貸關係，因係母子至親，未立有書面契約，況上訴人占用系爭土地已10餘年，未見邱○○反對或異議，上訴人亦分擔地價稅，可認邱○○有默示同意上訴人使用系爭土地。被上訴人為上訴人胞姊邱○○之配偶，上訴人在系爭土地搭建之鐵皮屋、圍籬，一望即知，為被上訴人所明知，被上訴人於上訴人與邱○○等人分割邱○○遺產之判決後，即惡意買受系爭土地，目的在排除上訴人占有之權利，其訴請上訴人拆屋還地，屬權利濫用，並違反誠信等語，倘上訴人就系爭土地與邱○○

間有使用借貸關係，該使用借貸關係於邱○○死亡後，由邱○○等人、上訴人及其他繼承人繼承，而被上訴人於買受系爭土地明知其情時，則被上訴人行使物上請求權，有無違背誠信原則，是否以損害他人為主要目的，構成權利濫用，屬上訴人重要之攻擊方法，原審悉未予調查審究，即謂其未能提出證據證明，且縱所稱屬實，亦無從對抗被上訴人云云，自有可議。」（最高法院107年度台上字第2347號判決意旨參照）。

2、民法第148條法律見解分析：

(1)法律依據：

按「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。」民法第148條定有明文。

(2)立法理由：

①依該條18年5月23日立法理由係以「謹按權利人於法律限制內，雖得自由行使其權利，然其目的，要以保護自己之利益為必要，若專以損害他人利益為目的者，其權利之行使，實為不法行為，自為法所不許。」

②依71年1月4日修正理由則以「權利人於法律限制內，雖得自由行使其權利，惟不得違反公共利益，乃權利社會化之基本內涵，爰於原第一百四十八條，增列『權利之行使，不得違反公共利益』，俾與我民法立法原則更相吻合。又因本條增列誠信原則為第二項，故將修正後之原條文改作第一項。二誠信原則，應適用於任何權利之行使及義務之履行，現行法僅就行使債權，履行債務之誠信原則，於債編第二百十九條中規定。似難涵蓋其他權利之行使與義務之履行，爰於第一百四十八條增列第二項明示其旨（參考瑞士民法第二條、日本民法第一條）。」

(3)誠信原則（誠實信用原則）：

①誠信原則乃斟酌事件之特別情形，衡量雙方當事人之利益，使其法律關係臻於公平妥當之一種法律原則（最高法院

106年度台上字第813號判決意旨參照）。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（最高法院107年度台上字第2210號、93年度台上字第1948 號、86年度台再字第64號判決意旨參照）。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所期待者為原則（最高法院108年度台上字第1836號判決意旨參照）。

②此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用（最高法院102年度台上字第1932號判決意旨參照）。亦即此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。該項原則不僅於權利人直接實現權利內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私法及訴訟法，對於一切權利亦均有適用之餘地，故該條項所稱之「行使權利」者，應涵攝訴訟行為在內（最高法院104年度台上字第552號、101年度台簡上字第2號判決意旨參照）。

(4)權利濫用禁止原則：

①民法第148條第1項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」，固揭櫫權利濫用禁止之原則。然所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言。其判斷應採客觀標準，觀察一切具體情事，尤應綜合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（最高法院108年度台上字第1752號判決意旨參照）。

②若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107

年度台上字第2185號判決意旨參照）。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107年度台上字第2210號、92年度台上字第1446號判決意旨參照）。

③又權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神（最高法院104年度台上字第2019號判決意旨參照）。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100年度台上字第463號判決意旨參照）。

④實例：「原審以上訴人如取回系爭九平方公尺土地，需拆除被上訴人所有六層樓房中央部分，勢必影響大樓結構安全，上訴人取回該土地又難供建築，其為本件之請求，顯以損害他人為主要目的，有權利濫用之情形，爰為上訴人敗訴之判決，核無違背法令之情形。」（最高法院86年度台上字第1840號判決意旨參照）。「上訴人就系爭土地上雖非無租賃關係，然於被上訴人未履行出租人之義務達十一年之久，上訴人迄未行使其租賃權或聲請為假處分，以保全強制執行，坐令被上訴人在系爭土地上建築房屋、種植果樹，耗費甚鉅，始引起訴訟，求命其除去地上物交付土地，核其情形，雖非給付不能，然亦係權利之濫用，有違誠信原則。」（最高法院56年台上字第1708號判例意旨參照）。

3、經查：

(1)上訴人乃是經營不動產規劃之專業人士：

上訴人自承其經營服飾產品代工、進出口貿易事業，亦有從事「市地重劃」、「都市規劃」等不動產整合規劃事業，為公司之實際負責人，有不動產規劃等相關職業經驗。因前揭事業，而有購買道路用地辦理容積移轉使用之需求，在花蓮地區除本件外，亦有其他與容積移轉及捐贈有關之土地投資或規劃。但並無從事建築、營造等事業，並非自行興建大樓。而其先前調解程序所陳報之送達地址「花蓮市○○街○○○號0樓」乃是其所任公司向閎冠建設公司短期承租之辦公室，在花蓮經營市地重劃、都市規劃等不動產規劃事業（見本院卷第211、212、225、226頁）。足徵上訴人係經營不動產規劃之專業人士，對於不動產交易及容積移轉具有專業背景知識經驗。

(2)上訴人購買系爭土地之目的在於容積移轉，系爭土地是否有遭第三人占用、是否有地上物，將影響其辦理容積移轉及容積獎勵：

按「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：一、取得送出基地所有權。二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。」都市計畫容積移轉實施辦法第17條定有明文。上訴人亦自承系爭土地遭第三人占用，其上有地上物，其將因無法清理地上物而無法辦理容

積移轉以取得容積獎勵（見本院卷第212、213、308、309頁），從而系爭土地上是否有他人占有之地上物，顯為考慮是否購買系爭土地重要因素，上訴人為經營容積移轉等不動產規劃之專業人士，對於系爭土地是否有地上物，自得憑其專業知識及經驗，透過調取地籍圖、空照圖比對，詢問附近居民或不動產業者，或申請測量等方式，即可輕易知悉，殊難想像其會在不調查系爭土地占有狀況之情形下，即率然購買系爭土地。

(3)系爭買賣乃是上訴人親自與證人林秀鑾接洽、看地，並曾調取地籍圖，移轉所有權登記等手續復由證人林秀鑾委託上訴人至地政事務所辦理：

①上訴人訴訟代理人自承購買系爭土地乃是上訴人直接與證人林秀鑾接洽，上訴人有到現場看，當初並有調取地籍圖來看（見本院卷第110、212、226頁）。

②依花蓮地政事務所109年3月16日花地所登字第1090002504號函及所附之系爭土地於103年4月15日以買賣原因，移轉登記為上訴人所有之登記申請資料，有關土地移轉登記之申請，不但是上訴人本人親自辦理，甚至證人林秀鑾亦委託上訴人辦理，證人林秀鑾並交付其印鑑證明及國民身分證影本予上訴人（見本院卷第123至131頁）。

③上訴人在申請移轉所有權登記時，因證人林秀鑾曾以系爭土地上辦理抵押借款，上訴人尚取得中國信託商業銀行永吉分行出具之抵押權塗銷同意書，並由上訴人本人出具「他項權利證明書滅失切結書」，陳明其所有系爭土地65年花他字第206號他項權利證明書確因滅失屬實，如有虛偽或侵害第三人權益，願負法律上一切責任（見本院卷第149、151頁）。

④綜上，上訴人不但為不動產規劃之專業人士，係基於容積移轉之目的購買系爭土地，且乃是親自向證人林秀鑾接洽，曾至現場查看，並受證人林秀鑾之委託，由其親自辦理移轉所有權登記手續，取得銀行抵押權塗銷同意書，並出

具「他項權利證明書滅失切結書」，足徵其參與及介入系爭土地買賣程度極高，更難以想像其不知系爭土地上有被上訴人等人占有使用之地上物。

(4)上訴人係以客觀上與公告現值顯不相當之價格向證人林秀鑾購買系爭土地：

①被上訴人主張證人林秀鑾於103年間出售系爭土地之價金為80,000元，業據其提出不動產買賣實價登錄土地交易價格列印資料為憑（見本院卷第101頁），上訴人訴訟代理人亦稱系爭買賣價金實際上就是80,000元等語（見本院卷第227頁）。

②惟依上訴人申請系爭土地所有權移轉登記時所附103年3月6日訂立之「土地所有權買賣移轉契約書」（下稱「公契」）所載，買賣價款總金額為1,145,000元（見本院卷第129、131頁）。而系爭土地於103年1月之公告現值為22,900元/平方公尺，面積為50平方公尺，換算系爭土地於103年4月間之公告現值即為1,145,000元，從而上訴人顯係以公告現值作為公契買賣價金之基礎。上訴人訴訟代理人亦陳明可能是以公告現值計算，確認後再陳報等語（見本院卷第227頁；然嗣後就此並未再陳報或否認此客觀情形）。

③從而系爭土地實際買賣價金與交易當時之公告現值及公契所示買賣價金兩者相差高達1,065,000元，上訴人訴訟代理人亦自承系爭土地買賣實際價金，客觀上遠低於公告現值（見本院卷第227頁），從而上訴人係明知系爭土地之公告現值，且以之作為「公契」買賣價金之基礎，仍以與公告現值顯不相當之價格向證人林秀鑾購買。則縱使花蓮縣於64年即以花蓮市西部地區都市計畫，將系爭土地編定為道路用地（見本院卷第313至317頁），其買賣價金亦顯逸脫正常交易價格，從而得以推論上訴人及證人林秀鑾均明知系爭土地上有被上訴人所占有之地上物，始約定此種違背常情之價格。

(5)由證人林秀鑾對於系爭土地買賣之態度觀察：

證人林秀鑾於108年8月14日原審審理中，就被上訴人訴訟代理人問以：你在103年的時候，有無印象把一塊叫做○○段000地號土地賣給周子詮？答稱：我沒有印象。再問以：103年或這幾年你有無把土地賣給別人？答稱：沒有。就上訴人訴訟代理人問以：是否記得近幾年有一塊做馬路的地賣給別人？答稱：我忘記了等語（見原審卷第155、156頁）。則系爭土地交易時間為103年3月，距離證述僅5年多，且辦理移轉登記時，尚且提供國民身分證影本及印鑑證明，復委託上訴人辦理，更獲取買賣價金，豈有可能完全忘記買賣情事，由證人林秀鑾對於系爭土地買賣之態度觀察，更可推論其明知已將系爭土地無償長期提供給建商興建系爭地上物，使用借貸之效力及於向建商購買建物之第三人及其繼受人，卻與上訴人訂立買賣契約，以低價出賣系爭土地之所有權，始不願陳述買賣實情。

(6)綜上所述，上訴人既係從事「市地重劃」、「都市規劃」等不動產規劃事業，為購買道路用地辦理容積移轉使用之需求，而購買系爭土地，對於不動產交易及容積移轉具有專業背景知識經驗，倘系爭土地存有第三人之地上物，將影響其辦理容積移轉及容積獎勵，本已難想像上訴人會在不知系爭土地上有地上物之情形下仍會購買之，系爭土地買賣又係其親自與證人林秀鑾接洽、看地，並曾調取地籍圖，移轉所有權登記等手續更係由證人林秀鑾委託上訴人至地政事務所辦理，且事先取得銀行抵押權塗銷同意書，並出具「他項權利證明書滅失切結書」，足徵其參與及介入系爭土地買賣程度極高，更難認不知。參以上訴人係以客觀上與公告現值顯不相當之價格向證人林秀鑾購買系爭土地，證人林秀鑾於原審審理中對於系爭土地買賣，則諉稱忘記，自足以推論上訴人係明知證人林秀鑾與建商就系爭土地有使用借貸契約，且效力及於向建商購買建物之第三人及其繼受人，仍與證人林秀鑾訂立買賣契約，顯係「

惡意受讓」系爭土地之所有權，揆諸前開最高法院100年度台上字第463號、96年度台上字第1526號判決、106年度台上字第892號裁定見解，上訴人惡意受讓系爭土地，以行使物上請求權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，應駁回其請求。

4、申言之，本院斟酌本事件之特別情形，衡量兩造之利益，亦認被上訴人等人所有，系爭A土地、B土地、C土地、D土地上之車庫（含水泥牌樓）等地上物，乃是自73年起即有之地上物，且與所居住之建物連結，經被上訴人基於證人林秀鑾與建商間使用借貸契約之效力占有使用多年，倘將之拆除，對被上訴人影響甚鉅。而上訴人以經營容積移轉為業，僅以8萬元極低成本即購得系爭土地，欲做容積移轉牟取利益使用，依被上訴人之主張，上訴人於提起本件訴訟前，及訴訟程序中，表示欲以每坪10萬元之價格出售，即欲以1,512,500元出賣系爭土地予被上訴人（見本院卷第97、99、291頁），上訴人亦未否認及此，足徵上訴人取得系爭土地，得以獲取相當高額之利益，其請求被上訴人拆除地上物返還土地，形式上固係行使權利，然由本件之特殊性，上訴人本即預設透過法院訴訟方式，以遂行其圖謀利益之方式，則考量各方當事人利益，並考慮權利義務之社會作用，本院仍認上訴人依民法第767條請求拆除地上物返還土地部分，違反誠信原則。

5、上訴人雖主張被上訴人所有之系爭地上物有違都市計畫法第51條云云，惟被上訴人縱使違反前開規定，亦非上訴人所得以主張。又上訴人雖主張前開地上物違反建築法第25條之規定，依法應拆除云云，然依花蓮縣政府108年8月28日府建使字第1080166216號函，系爭牌樓、車庫、屋簷等地上物，乃是未依法申請擅自建造之雜項工作物，屬於違章建築物，花蓮縣政府依違章建築處理辦法相關規定查處（見原審卷第170頁）。則花蓮縣政府將依法查處，亦非上訴人所得主張。再者，民事法院所審酌者，乃是上訴人

明知證人林秀鑾與建商間使用借貸契約效力及於被上訴人，猶「惡意」以低價購得系爭土地，意在使之不受使用借貸關係之拘束，而得以所有權人之地位行使權利，提起本件訴訟，而審酌是否違背誠信原則（亦即倘上訴人為善意受讓系爭土地，則無此問題），從而行政機關是否依法拆除系爭地上物，與上訴人在私法上得否向被上訴人請求拆除地上物，係屬不同層次之問題，亦無所謂司法與行政間之齟齬，此部分上訴意旨，仍無理由。又本院既已認定上訴人請求被上訴人拆除地上物返還土地部分，違反誠信原則，即無庸審究是否違反權利濫用原則，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要。

八、綜上所述，原審就拆除地上物返還土地部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　張宏節

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　5　　日

書記官　林香君