臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度原上易字第12號

上　訴　人　馬慧萍

訴訟代理人　林之翔律師（法扶律師）

被　上訴人　陳永福

訴訟代理人　謝維仁律師（法扶律師）

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年7月24日臺灣花蓮地方法院108年度原訴字第36號第一審判決提起上訴，本院於109年11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。

事實與理由

甲、上訴人部分：

一、上訴人起訴主張：

(一)上訴人所有花蓮縣○○鄉○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），遭被上訴人無權在系爭土地上建築房屋使用多年，侵害上訴人所有權，屢經上訴人請求拆除返還，均置之不理，爰依民法第767條第1項規定提起本件訴訟。

(二)被上訴人所居之花蓮縣○○鄉○○村0000號（下稱系爭房屋）位於系爭土地上，被上訴人所提供之遺產資料及房屋門牌編定資料，僅能證明該房屋係其母伍細妹所留之遺產，卻無從證明有何權源得占用系爭土地，從系爭土地之地籍異動索引及花蓮縣土地登記簿手抄本可知系爭土地歷次所有權人為林阿華、林阿城、林阿美、上訴人，並無被上訴人母親伍細妹或其先祖之名，被上訴人辯稱其占有權源來自母親，並不足採。且被上訴人先稱訴外人伍細妹自訴外人林阿華處受讓權利蓋屋，第二次庭期又稱林阿華取得系爭土地所有權有疑義，顯有矛盾，上訴人之母無工作又須租屋，經濟困頓，多次與被上訴人和解，被上訴人反而一再提高金額，上訴人並無權利濫用。

(三)並聲明：被上訴人應將坐落系爭土地上之建物如附圖所示部

分拆除，並將土地返還予上訴人；上訴人願供擔保請准宣告假執行。

二、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，其於本院之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)被上訴人未舉證證明系爭土地之占有權源：

1.被上訴人自始均未提出占有之權源為何，且上訴人及其母親鍾春花從未居住在系爭房屋，亦非該村落之人，上訴人與其母親經濟困頓、無專業技能，綜上兩造間之財力、能力並不平等，證據亦未偏向上訴人之情形，況且以蒐集及因果關係證明而論，被上訴人長住該部落，更優於上訴人蒐證，本件並無民事訴訟法第277條但書之適用餘地，原審之認定恐嫌速斷。

2.系爭土地早於民國57年9月24日即設定地上權予林阿華，於69年9月11日設定期滿由林阿華取得所有權。而依花蓮縣秀林鄉戶政事務所000年00月0日○○○字第0000000000號函所附之門牌編訂調查資料，被上訴人母親伍細妹於66年1月已居住於系爭房屋，是以，林阿華分別於57年、59年設定地上權及取得所有權時，伍細妹根本還未占有系爭土地，被上訴人稱系爭土地是其母親伍細妹所蓋，顯然毫無根據。又依照臺灣省山地保留地管理辦法（下稱「山保地管理辦法」）第7條、第20條規定，當時57年、59年申請設定地上權及取得所有權時，乃需自建自住事實始得申請，此部分業經相關政府單位查核屬實，否則林阿華如何取得系爭土地所有權。故縱然事後被上訴人母親登記為稅籍納稅義務人，亦無從證明具占有權源，且火災後重建已非原來之建物，此亦為被上訴人所自承。

3.歷任土地所有權人對於被上訴人非法占有系爭土地，而未請求返還乃單獨沉默，並非默認被上訴人及其母親之無權占有（並無他項事實推知有意思表示），被上訴人之答辯實不足採。

(二)本件並無權利濫用之情形：

上訴人長期在外縣市打零工，支付自己生活費用已捉襟見肘，108年度綜合所得稅為零，根本無多餘生活費用奉養母親鍾春花。鍾春花在外租賃房屋經濟壓力甚大，而系爭房屋係因債務人林阿美無資力償還債務而移轉登記給上訴人，乃抵償債務，上訴人根本不知系爭土地上之情況為何。嗣因鍾春花房屋租賃到期，無處可住，需使用系爭土地，始發現本件占用情況。先前伍細妹在世時，同意以5萬元補給搬遷費用後搬離，惟因生病，上訴人不忍同意等其病好再搬，此事被上訴人均知情，無奈伍細妹過世後，被上訴人竟反悔否認，上訴人多次與被上訴人協商，惟被上訴人屢屢坐地起價，且被上訴人並非無處可居，協商時被上訴人及其胞姊亦曾透露尚有他處房屋可住，從而本件上訴人乃依法取回系爭土地使用，並非專以損害他人權利。

(三)並聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示之建物即紅色斜線(A)部分拆除，並將(A)、(B)部分土地返還給上訴人。

3.第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

乙、被上訴人方面：

一、被上訴人答辯則以：

林阿華未曾於系爭土地上建築房屋並供為自住，依山保地管理辦法，並無法申請登記地上權及於地上權期滿後取得土地之所有權，然竟於57年9月24日申請登記地上權，復於69年9月11日無償取得系爭土地之所有權，於86年9月20日由林阿城辦理繼承登記，又於87年1月17日由林阿美以贈與為原因辦理所有權移轉登記，後於104年2月4日由上訴人以買賣為原因辦理所有權移轉登記。上訴人主張林阿美因借貸關係積欠債務而移轉系爭土地之所有權，土地上若有他人建物，土地之交易價值將顯著降低，上訴人主張在受讓前不知系爭土地上有他人之建物，顯然不可信。上訴人主張系爭建物構成無權占有，等同主張被上訴人或被上訴人之母伍細妹與系爭

土地之歷次所有權人林阿華、林阿城、林阿美等均無任何契約關係存在，然前述所有權人既長時間容許該建物存在，上訴人應可推知前述所有權人自知有所違法而容許系爭建物存在於系爭土地上，仍受讓系爭土地之所有權，難認有信賴關係。系爭土地對上訴人而言僅有形式之登記利益，相較於被上訴人所面臨之實質無家可歸、流離失所之損害，後者顯然大於前者，上訴人提起本件訴訟顯有權利濫用，更違反誠實信用原則。並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，請准宣告預供擔保免為假執行。

二、被上訴人之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)被上訴人對系爭房屋有使用權源：

1.由林阿華、林阿城、林阿美長時間容許系爭房屋存在於系爭土地上，未採取任何法律行動，可以推認林阿華如因土地問題與伍細妹訴訟，遭法院認定係非法取得所有權，土地將遭國家收回，林阿華因此同意伍細妹無償使用系爭土地，至建物滅失或無法繼續使用之日止。

2.上訴人在受讓前必須查訪系爭土地上有無他人之建物，方能正確評估系爭土地之價值，以認定所能抵銷之欠款。上訴人主張受讓前不知系爭土地上有他人之建物，顯不可信。上訴人受讓系爭土地所有權前，明知他人之建物坐落系爭土地上，且系爭建物由外觀可看出係數十年之老舊建物，則上訴人顯然在受讓前已知悉他人之建物坐落系爭土地上已達數十年之久。又上訴人受讓系爭土地前，亦知悉無法點交，足證上訴人應知悉前手長期允許被上訴人無償使用系爭土地，應存在使用借貸或某種債權關係，顯見願承受該建物坐落其土地之負擔，自應認默示同意負有與前手相同之容忍義務。

(二)上訴人提起本件訴訟為權利濫用，違反誠信原則：

1.實務判決認為所有人訴請拆屋還地並不構成權利濫用，無非係因所有人訴請返還之土地價值甚高（數百萬至數千萬元），因權利行使所能取得之利益，大於地上建物所有人因其權利行使所受之損失。查系爭土地之公告現值為每平方公尺

1,900元，訴請返還之面積為258.34平方公尺，價值僅為49萬846元，顯然無法與一般拆屋還地之訴之訴訟利益相提並論。相較於被上訴人所面臨實質無家可歸，流離失所之損害，後者顯然大於前者，應有權利濫用及違反誠信原則之適用。且依最高法院95年度台上字第446號判決意旨，本件上訴人對被上訴人提起訴訟，係以拆除系爭建物為主要目的，應構成權利濫用。

2.被上訴人因精神障礙，長期無法工作，依賴精神障礙補助金生活，如遭強制驅逐，無力另外承租房屋生活。系爭土地之公告價值為49萬846元，上訴人驅逐被上訴人因而獲得之利益不高，參考經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段之立法目的，應認本件訴訟構成權利濫用及違反誠信原則。

三、並聲明：上訴駁回；第二審訴訟費用由上訴人負擔。

丙、不爭執事項（見本院卷第70-71頁）：

一、坐落花蓮縣○○鄉○○○段○○○○號土地（即系爭土地，使用地類別：乙種建築用地，102年11月3日地籍圖重測前為：文蘭段0112地號土地）：

(一)57年9月10日新登錄時原屬中華民國所有，於57年9月24日設定地上權予林阿華，於69年9月11日設定期滿而由林阿華取得所有權。85年9月20日由林阿城以繼承為原因登記為所有權人，87年1月17日以贈與為原因，由林阿美登記為所有權人，104年2月4日以買賣為原因登記移轉所有權予上訴人。

(二)101年4月13日設定普通抵押權予訴外人陳明賢（擔保總額：300,000元），105年1月8日以建築房屋為目的，設定普通地上權予訴外人陳明賢（權利範圍：全部，存續期間：不定期）。

二、花蓮縣○○鄉○○村0000號建物（即系爭房屋）坐落於系爭土地上即附圖紅色斜線(A)部分：

(一)未辦理保存登記，94年間登記稅籍，課稅義務人為伍細妹，106年6月23日伍細妹過世後，由被上訴人單獨繼承系爭房屋。

(二)原無門牌，被上訴人母親伍細妹原居住之○○00號房屋，因於66年1月間將○○00號房屋出售予訴外人高金生（68年12月25日死亡），而遷居至系爭房屋，但仍沿用○○00號門牌及戶籍，至93年11月間由花蓮縣秀林鄉戶政事務所調查後，重新申請編訂門牌為○○00-0號。

(三)目前由被上訴人1人獨自占有使用，使用範圍包括附圖所示(A)、(B)部分。

三、高金生原戶籍設於臺灣省花蓮縣○○鄉○○村0鄰○○00號，於66年1月18日遷入戶籍至○○村4鄰○○00號。

四、卷內文書形式上真正均不爭執。

丁、爭執事項：

一、上訴人主張依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被上訴人將占用系爭土地上，如附圖紅色斜線(A)部分（面積99.92平方公尺）之地上物拆除，將占用之土地（紅色斜線(A)及(B) 部分）返還上訴人，有無理由？

二、被上訴人主張上訴人提起本件訴訟有權利濫用及違反誠實信用原則之情事，是否可採？

戊、本院之判斷：

一、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現(最高法院102年度台上字第297號判決意旨參照)。所有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。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(最高法院108年度台上字第1890號、106

年台上字第2511號判決意旨參照)。

二、系爭土地為上訴人所有，被上訴人有占用系爭土地如附圖所示(A)、(B)部分之事實：

查系爭土地為上訴人所有，系爭房屋坐落於系爭土地上即附圖紅色斜線(A)部分，為未辦理保存登記之建物，94年間登記稅籍，課稅義務人為伍細妹，106年6月23日伍細妹過世後，由被上訴人單獨繼承，而系爭房屋原無門牌，被上訴人母親伍細妹原居住之○○00號房屋，因於66年1月間將○○00號房屋出售予訴外人高金生（68年12月25日死亡），而遷居至系爭房屋，但仍沿用○○00號門牌及戶籍，至93年11月間由花蓮縣秀林鄉戶政事務所調查後，重新申請編訂門牌為○○00-0號；被上訴人占有使用系爭土地之範圍如附圖所示(A)、(B)部分之事實，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本、異動索引(見原審卷第137 -159頁）、原審勘驗筆錄及系爭房屋照片(見原審卷第51-63、71頁）、花蓮縣○○鄉000000000000000000000村○○0000號門牌編釘資料影本(見原審卷第75 -133頁）、花蓮縣花蓮地政事務所108年12月6日函及土地測量成果圖(見原審卷第161-163頁）可佐，足認上訴人主張系爭土地為上訴人所有，被上訴人有占用系爭土地如附圖所示(A)、(B)部分之事實，可堪認定。

三、被上訴人抗辯其有占用系爭土地之權源，及上訴人提起本件訴訟為權利濫用且違反誠信原則等節，是否可採：

(一)系爭土地既為上訴人所有，被上訴人抗辯林阿華同意伍細妹無償使用系爭土地至建物滅失或無法繼續使用之日止，林阿華、林阿城、林阿美長時間容許系爭房屋存在於系爭土地上，系爭建物外觀可看出係數10年之老舊建物，上訴人受讓前顯已知悉前手長期允許被上訴人無償使用系爭土地，存在使用借貸或某種債權關係，顯願承受系爭房屋坐落系爭土地之負擔，應認默示同意負有與前手相同之容忍義務，其提起本件訴訟為權利濫用且違反誠信原則等語，依前揭說明，被上

訴人自應就上開有利於己之抗辯，負舉證責任。

(二)查系爭土地於57年9月10日新登錄時原屬中華民國所有，於57年9月24日設定地上權予訴外人林阿華，於69年9月11日設定期滿而由林阿華取得所有權。嗣85年9月20日由林阿城以繼承為原因登記為所有權人；87年1月17日以贈與為原因登記，由林阿美登記為所有權人；104年2月4日以買賣為原因登記移轉予上訴人之事實，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本、異動索引(見原審卷第137-159頁）可按。

(三)另依前述花蓮縣秀林鄉戶政事務所108年12月2日函文所附93年間門牌申請調查時所附系爭房屋之照片(見原審卷第85頁）顯示，系爭房屋之建築外觀、圍牆與附近建物之外觀及圍牆均相似，且圍牆界址整齊排列；由原審勘驗時之系爭房屋照片亦可以看出其屋齡老舊，可以合理推認系爭房屋與周遭房屋應是同時間之建物(見原審卷第55-63頁）；其中門牌編訂調查時村長黃春怡之訪談紀錄，黃春怡陳稱：伍細妹之母親伍桂花原居住在○○00號，後來伍桂花將○○00號土地及房屋出售給伊先生的父親高金生後，伍桂花遷居至伍細妹目前居所即系爭房屋居住，伍細妹仍沿用○○00號的門牌號碼等語(見原審卷第121頁），而高金生係於66年1月間遷入戶籍至○○00號(見原審卷第131頁戶籍謄本），可以推知伍細妹及家人遷住系爭房屋之時點約在66年1月間，而此時林阿華尚未取得系爭土地所有權(上訴人主張林阿華於59年間已取得系爭土地所有權云云，顯與登記資料不合)，僅有地上權之設定，土地所有權人仍為中華民國，而林阿華既知辦理地上權之設定，對於系爭土地之使用狀況理應有相當之了解，倘若系爭土地未經其同意為伍細妹及其家人無權占用，日後其地上權設定期間屆滿後如經主管機關調查認林阿華未占有使用系爭土地，恐影響林阿華順利取得系爭土地之所有權而衍生爭議；且系爭土地面臨道路，形狀大致方正，面積達274.28平方公尺，惟從林阿華嗣後於69年9月11日因地上權設定期滿而取得所有權之前或之後，從未對於伍細妹及被上

訴人居住於系爭土地上之系爭房屋有何爭執或請求，而其繼承人林阿城或受贈人林阿美亦然，迄今長達近40年之久，可以合理推論伍細妹與林阿華間就系爭房屋無償占用系爭土地至滅失或不堪使用時止一節應有所約定；參以系爭房地周圍有相當密集之房屋，有原審勘驗系爭房屋之照片可按(見原審卷第55-63頁），如被上訴人之母或被上訴人無權占用系爭土地，上訴人之前手林阿華、林阿城、林阿美間為手足關係，林阿城、林阿美殊無不知上開情事之理，甚至於93年間因門牌重複而由戶政人員調查時，亦無人提及伍細妹居住系爭房屋有何產權之爭執問題，足認系爭房屋之存在及被上訴人母子有權居住之情事，乃村落居民所共同知悉，基上各節參互以觀，被上訴人抗辯其母伍細妹與系爭土地原權利人林阿華間就系爭土地有使用借貸之契約關係，且為林阿華之繼承人林阿城、受贈與人林阿美所知悉等情，堪認有據，應屬可採。

(四)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。惟基於權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，及應依誠實及信用方法，雖使用借貸契約，僅於當事人間有其效力，但就具體個案，若土地受讓人明知房屋所有人係基於與原土地所有人間債之關係，有占有坐落基地之合法權源，仍受讓該土地，經斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀後，認土地所有人即受讓人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求(最高法院106年度台上字第2152號、第1943號判決意旨參照)。查上訴人雖主張系爭土地是林阿美用以抵債，所積欠總款項為50萬元，上訴人係陸續借給林阿美；而上訴人及其母生活困頓，被上訴人母親在世時，同意以5萬元補給搬遷費用等語(見本院卷第72、73、104頁)，然並未提出任何證據以實其說，且上訴人於本院陳稱：沒有債權憑證等語(見本院卷第100頁)，

則上訴人前揭主張已難遽信；況倘若林阿美積欠上訴人50萬元無法清償而僅能以系爭土地抵債，而系爭土地為原住民保留地，但面積達278.28平方公尺，且週圍均有建物，面臨道路，倘非林阿美有難以請求被上訴人遷移之情事，衡情林阿美應無任意以系爭土地抵償50萬元債務之理；又系爭房屋長時間占用系爭土地，客觀上明顯可以得知，亦可查問占用之原因，上訴人於受讓之前並無不查探系爭土地現狀、了解系爭房屋占用權源之理；再參照上訴人於104年間取得系爭土地所有權後，即於105年1月8日以建築房屋為目的設定地上權予訴外人陳明賢，權利價值50萬元，有系爭土地謄本在卷可按(見原審卷第139頁），亦可知上訴人取得系爭土地之目的應在於拆除系爭房屋以供他人另行建築房屋，且不惜於被上訴人尚未遷移之前又以建屋為目的辦理地上權設定登記，足認上訴人並非不知系爭建物占用系爭土地之狀況而善意受讓系爭土地，是以綜合上述被上訴人之系爭房屋長期占用系爭土地之客觀事實、上訴人及其前手應知悉被上訴人之母有占用系爭土地之使用借貸關係、上訴人以50萬元債權金額受讓系爭土地之目的在拆除系爭房屋以供建屋、兩造間之利益衡量以及法律秩序之安定等節，認上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋返還所占用系爭土地部分及返還該部分土地，有違民法第148條規定之誠信原則，不應准許。

(五)從而，上訴人雖基於系爭土地所有權人之地位，請求被上訴人拆除如附圖所示(A)部分即系爭建物，並將所占用(A)及(B)部分土地返還上訴人，但被上訴人以前詞抗辯，尚屬有據，上訴人上開請求不應准許。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭土地上如附圖所示(A)部分之系爭建物，將占用之(A)及(B)部分之系爭土地返還上訴人，為無理由，不應准許。原審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，應予駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，核與本件判斷結果不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

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　　109　　年　　12　　月　　15　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　王紋瑩

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　徐珮綾