

【裁判字號】85,台上,215

【裁判日期】850131

【裁判案由】拆屋還地

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二一五號

上訴人 乙○○

被上訴人 甲 ○

訴訟代理人 葉忠雄律師

右當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國八十四年六月二十七日台灣高等法院花蓮分院第二審更審判決（八十四年度上更(一)字第一號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院花蓮分院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落花蓮縣吉安鄉○里段一七九號（下稱系爭土地，七十二年重測前為南埔段七五之一號）為伊所有，上訴人無正當權源，竟越界占用如第一審判決附圖（下稱附圖）(二)所示黃色部分土地，面積五三點一八平方公尺建造地上物即門牌花蓮縣吉安鄉○里村○里○街九二號一樓房屋，迭經催促交還土地，均置之不理等情，爰依民法第七百六十七條物上請求權之法律關係，求為命上訴人將上開建物拆除交還土地與伊之判決。

上訴人則以：伊於民國六十二年二月間，與訴外人賴文德向系爭土地原所有人吳阿金購買如附圖(一)所示A、B、C連線為界左側土地一百坪。吳阿金事後卻將同段一七七號（重測前為南埔段八三之一號）、及一七八號（重測前為南埔段八三之二號）土地分別移轉登記於伊及賴文德（一七八號於七十六年間賴文德復移轉登記予伊）。嗣伊於六十六年七月間，在一七八號土地上建造房屋有經過賴文德同意，並於同年十一月間完成一樓部分建物，領得使用執照，直至六十七年二月間辦理該建物所有權第一次登記時，經花蓮地政事務所通知，始悉建物所占用之基地，其中一部在一七九號土地上。而出賣人吳阿金及其子吳林生於該一七九號土地合建房屋，亦以上開A B C連線為界，且系爭合建剩餘之土地被上訴人於六十七年四月十二日經移轉登記取得所有權時，已知悉伊之建物興建於系爭土地上，被上訴人明知故意興訟，顯係權利濫用等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：查被上訴人主張上訴人無權占用其土地越界建屋之事實，已據提出土地登記簿謄本及存證信函為證，並經第一審法院會同地政人員勘測屬實，製有複丈成果圖足稽，而上訴人對該成果圖復不爭執，自足信為真實。上訴人雖以上開情詞置辯，惟查證人吳阿金及吳林生於第一審分別證稱：「當時賣給被告（上訴人）一百坪土地時，有請地政人員測量，地號不清楚」、「被告（上訴人）蓋房子時我以為他是蓋在自己的地上，甲○在過戶時才發現一七九地號被被告蓋房子占用」、「我是他們二人發生問題時我才知道原來這土地是我們地」各等語（該卷第六十九、七十、八十九頁）。再參以吳阿金嗣後將上開同段

一七七、一七八號土地移轉登記與上訴人及賴文德後，上訴人因認附圖(一)所示A B C連線為界之左側土地即係一七七、一七八號土地，乃以該二號土地向花蓮縣政府申請建造執照，直至申請建物所有權第一次登記遭駁回時，始悉建物占有一七九號土地等情觀之，俱見上訴人及原地主吳阿金均不知附圖(一)所示A B C連線並非地籍線，及上訴人有越過地籍線建屋情事甚明。且依吳林生所述，吳阿金既不知上訴人所建房屋越界，被上訴人係嗣後取得系爭土地，自不生知上訴人超越地籍線建築而不異議之問題。何況上訴人於七十六年七月廿五日聲請上開建物第二層建造執照時，被上訴人即於同年十月廿一日以存證信函表示異議，有存證信函可稽。是上訴人抗辯被上訴人知其越界而不異議一節，並非可取。又系爭土地原出賣人吳阿金於六十二年間曾申請花蓮地政事務所測量後，以附圖(一)所示A B C連線為界，將其左側一百坪土地出售於上訴人及賴文德，此情已據證人吳阿金於第一審證述明確。並經該法院勘驗現場查明吳阿金所指A B C連線上確實有該地政事務所所立之土地界樁一個不虛，亦與證人賴文德所證情節相符，且有勘測成果圖可稽。而被上訴人受讓系爭土地乃因吳林生於六十七年間在上開附圖A B C連線右側土地合建房屋，基於餘地歸屬之約定而來。在其合建之時上訴人房屋早已存在，系爭土地復經辦妥所有權移轉登記，縱上訴人使用系爭土地係向被上訴人之前手買受，但對被上訴人而言，仍屬無權占有。從而，被上訴人本於所有權之作用，請求上訴人拆屋還地，洵屬正當等詞，為其判斷之基礎。

惟查原審既認定上訴人越界建屋部分之土地，原土地所有人吳阿金早於六十二年間即經指界測量後售賣於上訴人及賴文德，則上訴人事後縱因未移轉登記取得其所有權，但其本於上開買賣關係而在系爭土地建屋使用，對吳阿金（出賣人）而言，即難認係無權占有。而系爭土地被上訴人迨至六十七年四月十二日始因與吳阿金、吳林生（母子）合建受分配而取得所有權，與上訴人指界買地已時隔四、五年之久，且在上訴人上開房屋建造完成之後。而吳阿金母子與被上訴人合建時又指明以附圖A B C連線為合建界線，亦據吳林生證明明確（見上字卷六十一頁背面）。被上訴人似應知上訴人建屋之基地非其合建範圍，即非其所應受分配之範圍。苟被上訴人於上述附圖A B C連線右側與吳阿金母子合建房屋之時或於系爭土地移轉登記之前，已知悉其前手吳阿金已將系爭土地售賣於上訴人，能否謂被上訴人仍得對上訴人行使物上請求權，即非無進一步推求之餘地。原審未詳為勾稽，遽以上訴人使用系爭土地對被上訴人仍屬無權占有等上述理由為上訴人敗訴之判決，自有可議。且被上訴人為建商，在附圖A B C連線右側建築多棟房屋分配，於施工或申請建照前，衡情應曾測量土地，似應知其合建部分之地號及上訴人建屋之位置，對上訴人之越界建築是否全不知情，亦非無疑。又查上訴人於第一審曾抗辯稱被上訴人為一介建築商人，買受（按係以合建餘地歸屬之約定，以買賣為原因辦理移轉登記）土地時明知系爭土地有伊建物於其上及原地主過戶錯誤等情形未及更正前仍予買受，有權利濫用，故意損害伊權益為目的等語（該審卷第一六頁）。原審對於上訴人此項重要之防禦方法未進一步說明其何以不足採之理由，而以其與被上訴人得否行使物上請求權無涉，為上訴人敗訴之判決亦不無疏略。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，難謂無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 張 福 安

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

法官 顏 南 全

法官 劉 福 來

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 十 二 日