

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第638號

原告 陳肇浩

訴訟代理人 謝崇浯律師

被告 張萬勝

訴訟代理人 張鈺奇律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段  
000○000○000○000○000○000地號土地上如附圖即彰化縣二林地政事務所收件日期文號115年3月26日二土測字第426號土地複丈成果圖所示編號A部分面積11.16平方公尺之馬達間，及編號A1部分面積239.88平方公尺、編號B部分面積677.14平方公尺、編號C部分面積144.68平方公尺、編號D部分面積676.73平方公尺、編號E部分面積639.81平方公尺、編號E1部分面積594.09平方公尺、編號E2部分面積127.56平方公尺之鐵架造一層廠房，暨編號5-6長度3.90公尺之鐵皮圍牆拆除，並將前開占用部分土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段  
000○000○000○000○000○000地號土地如起訴狀附表一所示之建物全部拆除並將土地交還原告。」嗣經本院現場履勘測量及測量單位更正測量成果圖，原告乃分別於民國114

01 年10月31日、115年4月8日具狀及同年月29日當庭更正聲明  
02 如下開原告訴之聲明所示（見本院卷第155、455、516  
03 頁），核係將原聲明請求拆除地上物之位置及範圍，依據履  
04 勘測量之土地複丈成果圖而為事實上陳述之補充及更正，非  
05 屬訴之變更或追加，合先敘明。

## 06 貳、實體部分

### 07 一、原告主張略以：緣坐落彰化縣○○鎮○○段

08 000○000○000○000○000○000地號六筆土地（下合稱系爭  
09 土地）為原告所有，被告雖依法拍程序取得系爭土地上如附  
10 表所示之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），然建物及鐵  
11 皮圍牆占用系爭土地部分實際上並無正當權源，且被告取得  
12 建物權利後再以波浪板阻隔及擴大占用範圍，經原告要求拆  
13 除，仍未獲置理，僅得提起本訴請求被告拆屋還地。至被告  
14 雖辯稱其係依法務部行政執行署彰化分署（下稱執行署彰化  
15 分署）執行程序拍得系爭建物而為合法占有，然拍賣公告載  
16 明：「…建物占用土地權源不明，此部分法律關係由拍定人  
17 自理。…拍定後不點交」等語，故被告尚不因拍賣程序即為  
18 有權占有。被告另主張建物及土地實質上均屬原告所有，依  
19 民法第425條之1、第838條之1規定，系爭建物就坐落基地有  
20 法定地上權云云。然拍賣時建物係登記陸協公司所有，土地  
21 則登記為余姁靜所有，並非同一，顯不符合前開規定要件。  
22 且被告係藉由對陸協公司之執行拍賣程序拍得建物權利，於  
23 本件卻否認建物為陸協公司所有、辯稱系爭建物為原告所  
24 有，顯有矛盾。又原告是支付新臺幣（下同）2400萬元及其  
25 他房產予余姁靜方取得系爭土地權利，若拍賣時系爭土地屬  
26 原告所有，原告豈有支付巨資之必要？被告復指摘原告請求  
27 拆屋還地為權利濫用。惟依拍賣公告本已記載建物坐落土地  
28 權源不明，被告以83萬餘元低價標得市價近400萬元建物，  
29 此間價差即為承擔拆遷風險的「風險折價」，且原告收回土  
30 地係為推動整體開發發揮經濟效益，並非專以損害被告為目  
31 的，被告指摘原告濫用權利，應屬無據。為此，爰依民法第

01 767條第1項前段及中段之規定，請求被告拆除地上物並返還  
02 土地等語。並聲明：被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段  
03 000○○000○○000○○000○○000○○地號土地上如附圖即彰化  
04 縣二林地政事務所收件日期文號115年3月26日二土測字第  
05 426號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、A1、B、C、  
06 D、E、E1、E2之建物及編號5-6之鐵皮圍牆拆除，並將土地  
07 交還予原告。

08 二、被告則以：

09 (一)被告係透過執行情序拍賣取得建物所有權，應為有權占有，  
10 當時有說圍牆內都是使用範圍，被告拍賣取得後，僅有以附  
11 屬於鐵柵門方式包覆鐵皮加強倉庫隱私及門口穩固，並無加  
12 設鐵門。拍定時有先詢問地主是否承購，地主表示並無意願  
13 承購方由其承購。被告係因原告積欠房屋稅經執行署彰化分  
14 署強制執行拍賣程序取得系爭建物，拍賣時原告故意不提出  
15 相關資料，拍賣公告方註記占用權源不明。惟如系爭建物並  
16 無合法坐落權源，豈有可能做為公糧倉庫逾30年之久？且拍  
17 賣所得83萬元也是用來償還原告經營的陸協碾米廠所積欠之  
18 稅款。原告在稅務案件否認建物為陸協公司所有，在返還土  
19 地案件主張土地為其實質所有，在本件請求拆屋還地案件則  
20 主張建物為陸協公司所有，土地則屬余姁靜所有，說詞反  
21 覆，且被告已經表示願付租金或讓原告買回，原告卻執意拆  
22 除，然拍賣價金已經用來清償原告之債務，原告所為有違誠  
23 信，非無權利濫用之嫌。

24 (二)系爭土地原先雖登記於余姁靜名下，實際上是原告支配使  
25 用。原告於另案自承因債務問題，將系爭土地借名登記於訴  
26 外人余姁靜名下。系爭建物之事實上處分權亦屬原告所有，  
27 雖然執行案件將陸協公司列為建物所有權人進行拍賣，然原  
28 告及陸協公司曾多次否認系爭建物為陸協公司之財產。且觀  
29 之系爭建物於65至99年期間係由陸協公司提供給農糧署存放  
30 公糧及陸協公司之房屋稅案件，均可徵系爭建物拍定前係由  
31 原告為事實上處分權人。則以系爭土地及系爭建物於110年

01 拍賣前實質上均歸屬原告一人所有，依民法第425條之1、第  
02 838條之1規定，因拍賣而使土地與建物之所有權各異，推定  
03 在建物使用期限內就土地有租賃關係，或視為建物就土地已  
04 有地上權設定，是被告就土地並非無權占用。原告請求拆屋  
05 還地，應屬無據等語。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第520至521  
07 頁，本院依判決格式調整文字）：

08 (一)兩造不爭執事項

09 1.原告為坐落彰化縣○○鎮○○段

10 000○000○000○000○000○000地號六筆土地（重測前竹圍  
11 子段7-2、116-1、116-3、116、116-5、115-3地號，即系爭  
12 土地）之所有權人，權利範圍均為1/1。

13 2.訴外人陸協碾米工廠股份有限公司（負責人為陳廖靜江，目  
14 前停業，89年至103年間由原告擔任負責人，下稱陸協公  
15 司）就如附表所示之建物（參原證1，下稱系爭建物），經  
16 執行署彰化分署以陸協公司所有，因積欠房屋稅等執行案件  
17 拍賣，由被告拍得系爭建物。

18 3.執行署彰化分署110年4月15日彰執孝103年房稅執字第

19 00000000號拍賣公告，其上記載執行標的之義務人為陸協碾  
20 米工廠股份有限公司，公告附記欄記載：「1.編號49建號建  
21 物未為所有權第一次登記，拍定後無法逕持不動產權利移轉  
22 證書辦理所有權移轉登記。又該建物占用土地權源不明，此  
23 部分法律關係由拍定人自理。2.建物於查封時義務人不在  
24 場，多處破損無人使用情況，後端之鐵皮屋有破損情況，據  
25 在場房屋稅籍人員稱建物鐘後段原本語後段之鐵皮建物連起  
26 來，可能因之前颱風致鐵皮被吹落，建物現分成2段，屋內  
27 留有許多雜物不知何人所有，占有使用權源不明，拍定後不  
28 點交…。」等語（見本院卷第87頁）。

29 4.系爭土地於102年11月20日以買賣為原因移轉登記為訴外人  
30 余姁靜所有，於113年8月13日以調解移轉為原因移轉登記為  
31 原告所有。

01 5.系爭建物依稅籍登記起課年月為84年8月，於104年3月納稅  
02 義務人為陸協碾米工廠股份有限公司。

03 6.陸協碾米工廠股份有限公司於103年6月間原登記負責人為原  
04 告陳肇浩，嗣於103年8月間變更登記為陳廖靜江。

05 (二)本件爭執事項

06 1.原告主張被告有事實上處分權之如附表所示建物占用系爭土  
07 地如附圖即彰化縣二林地政事務所收件日期文號114年11月7  
08 日二土測字第1645號土地複丈成果圖所示編號A、A1、B、  
09 C、D、E、E1部分，圍牆、門柱及大門圍鐵皮占用編號5-6，  
10 並無正當權源，為無權占有，依民法第767條第1項前段及中  
11 段，請求被告拆屋還地，有無理由？

12 2.被告辯稱其係經執行署彰化分署執行拍賣程序拍定取得如附  
13 表所示建物之權利，於拍定前系爭建物及其坐落之土地均屬  
14 原告所有，故本件有民法第425-1、838-1條適用，且被告因  
15 拍賣取得系爭建物，原告係因積欠房屋稅款始致系爭建物遭  
16 拍賣，原告請求拆屋還地核屬權利濫用，是否有據？

17 四、得心證之理由

18 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞  
20 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按當事  
21 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟  
22 法第277條前段亦有明定。故以無權占有為原因請求返還所  
23 有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，  
24 而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，  
25 無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明  
26 之，如不能證明，應認原告請求為有理由（最高法院72年度  
27 台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決參照）。本件  
28 原告主張系爭土地為其所有，被告所有之系爭建物占用系爭  
29 土地如附圖所示編號A、A1、B、C、D、E、E1、E2部分，及  
30 鐵皮圍牆占用如附圖所示編號5-6部分等情，業據其提出土  
31 地登記謄本、不動產權利移轉證明書等件為證，並為被告所

01 不爭執，堪信屬實。惟關於原告主張被告係無權占用，請求  
02 被告拆屋還地乙節，則為被告所否認，揆之前揭說明，即應  
03 由被告就其占用系爭土地有正當權源，負舉證責任。

04 (二)次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅  
05 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相  
06 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓  
07 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關  
08 係。民法第425條之1第1項前段定有明文。又按土地及其土  
09 地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土  
10 地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，民法  
11 第838條之1第1項前段定有明文。稽其立法意旨，無非以土  
12 地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，宜將土地及其建  
13 築物，併予查封、拍賣，如未併予拍賣，致土地與其建築物  
14 之拍定人各異時，因無從期待當事人依私法自治原則洽定土  
15 地使用權，為解決基地使用權問題，自應擬制當事人有設定  
16 地上權之意思，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利益。  
17 而未辦保存登記建物，雖僅得將事實上處分權讓與他人，然  
18 因對於房屋有事實上處分權之人必然占有使用房屋坐落之土  
19 地，因此，於土地及其土地上房屋之事實上處分權同屬一  
20 人，而僅將土地或僅將房屋之事實上處分權讓與他人，或將  
21 土地或房屋之事實上處分權同時或先後讓與相異之人之情  
22 形；與土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或  
23 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與  
24 相異之人之情形，並無二致，法律本應同予規範。被告主張  
25 因執行署拍賣而取得系爭建物，而有民法第838條之1法定地  
26 上權或第425條之1法定租賃權之適用，自應由被告舉證證明  
27 系爭建物及所占用之土地原同屬一人所有。

28 (三)查系爭建物所占用之系爭土地，為原告於113年2月6日經本  
29 院113年度斗司刑移調字第16號調解成立，由對造即訴外人  
30 余姵靜將原告借名登記在其名下如調解筆錄（見本院卷第  
31 484頁）附表所示編號1至11不動產所有權移轉登記返還予原

01 告（其中編號3、4、7至10即為系爭土地），原告並於同年8  
02 月13日登記完成。又原告對於余姵靜提起另案即本院111年  
03 度重訴字第51號返還借名登記事件（下稱另案訴訟）中，原  
04 告即是主張與余姵靜就包含系爭土地在內之13筆土地及建物  
05 為借名登記關係，因借名契約已終止而請求余姵靜將所有權  
06 移轉登記予原告，該案因前開調解筆錄成立，原告撤回因此  
07 起訴。依另案卷宗資料可知，原告主張系爭土地為原告所有  
08 並借名登記於余姵靜名下，並有證人即地政士詹鴻哲到庭具  
09 結作證表示：「大約是在102年的時候，（系爭土地）出賣  
10 人陳寬德、陳寬能即陳寬來因為繼承取得該次交易之土地，  
11 發現土地上怎麼會有工廠，我就去找出賣人的姐姐，出賣人  
12 原本打算是希望用拆屋還地來處理，我就建議不然把土地直  
13 接賣給上面工廠的人，所以我就找到原告，因為原告當時跟  
14 他父親都有債務問題，我有建議原告要找人來作登記名義  
15 人，原告當時希望把土地登記到公司名下，但我有跟原告表  
16 明因為此筆是農地，所以不能登記在公司名下。原告後來就  
17 找了被告來當登記名義人」等語（見本院卷第415頁）；及  
18 原告於另案中以書狀自承：於102年9、10月、103年1月間向  
19 原地主陳寬德等3人、魏良吉等人購買包含系爭土地在內之  
20 10筆土地，款項均由原告使用之帳戶或原告實際使用之余姵  
21 靜帳戶、公司保險箱現金支付，原告與余姵靜間就包含系爭  
22 土地在內之13筆土地及建物確屬借名登記關係等語，訴外人  
23 余姵靜其後與原告成立之調解筆錄，就如包含系爭土地在內  
24 之不動產確係因借名登記之原因移轉登記返還原告。是以，  
25 依另案訴訟卷宗資料、調解筆錄、證人證述等，應足認系爭  
26 土地確係於102年間由原告出資向原地主購買，並借名登記  
27 於當時之配偶余姵靜名下，仍應認系爭土地於102年起即屬  
28 原告所有。原告雖辯稱其為該調解筆錄付出高額金錢及不動  
29 產，如系爭土地係借名登記何須如此等語，然該調解筆錄已  
30 明確記載原告與余姵靜間就系爭土地為借名登記關係，且原  
31 告於另案審理程序亦有提出出資紀錄，主張為借名登記關

01 係，堪認原告與余姵靜就此已無爭執，自應認為系爭土地於  
02 102年間購入時確屬原告所有，僅係借名登記於余姵靜名  
03 下。

04 (四)就系爭建物之所有權或事實上處分權究屬何人所有一情，系  
05 爭建物於110年6月8日因義務人陸協公司之房屋稅條例行政  
06 執行事件，經執行署彰化分署拍賣陸協公司所有之系爭建  
07 物，經被告以83萬元拍定，執行署並於110年7月12日核發權  
08 利移轉證書而取得系爭建物所有權，上情有權利移轉證書、  
09 拍賣公告等在卷可憑（見本院卷第59、85至87頁）。查系爭  
10 建物為未辦保存登記建物、亦無設立房屋稅籍，於84年間即  
11 由陸協公司提供予農糧署作為存放公糧倉庫使用。103年間  
12 彰化縣地方稅務局北斗分局對陸協公司所有系爭建物課徵房  
13 屋稅，陸協公司不服聲請復查（當時陸協公司之法定代理人  
14 為原告），地方稅務局北斗分局以訴外人即系爭建物原使用  
15 人壽米屋公司表示：「系爭建物為陸協公司興建，興建後供  
16 存放政府公糧倉庫使用」等語；94、98年間所簽訂之公糧稻  
17 米經收保管加工撥付業務合約書載明：「…乙方（即申請  
18 人）自有倉庫…」等文字；申請人陸協公司代表人即原告於  
19 102年11月4日房屋稅訪查表稱：「我不清楚該屋是否為陸協  
20 公司或其他個人所建，我自84年8月進陸協工作，該屋已做  
21 為陸協提供糧食局存放公糧所用…98年底壽米屋公司告知系  
22 爭建物可否使用？我說放置一些陸協公司卸下來廢棄碾米設  
23 備機器等不要移動，其餘部分可由壽米屋保管使用」等語；  
24 及訴外人洪淑津於102年12月13日房屋稅訪查表稱：「本人  
25 開始於陸協公司任職時，此鋼鐵造建物已存在，其後此建物  
26 使用修繕皆為陸協公司全權處理，故誰為出資興建者本人不  
27 清楚」等語；及其他相關資料等，認定系爭建物為陸協公司  
28 自有房屋，使用修繕由陸協公司全權處理，長期工作存放公  
29 糧倉庫使用，領具農糧署中區分署核發業務費用等，陸協公  
30 司具有系爭建物之實質所有權，並以此認定陸協公司為房屋  
31 稅納稅義務人。陸協公司隨後提起訴願（斯時法定代理人已

01 更換為原告之母陳廖靜江)，彰化縣政府駁回訴願，意見大  
02 致同前。陸協公司再提起行政訴訟，經本院105年度簡字第  
03 35號行政訴訟判決、臺中高等行政法院106年度簡上字第22  
04 號判決駁回陸協公司之訴。前開簡上判決中，臺中高等行政  
05 法院以：「本件依卷內相關書件資料，足認系爭建物未辦建  
06 物所有權第一次登記且所有人不明，復無使用執照可知其起  
07 造人，自應向其現住人或管理人徵收房屋稅，而依上開事證  
08 情況，堪認上訴人並非從他人之讓與而取得系爭房屋之管理  
09 權之情事，可見其為原始管理人…因系爭房屋所有權之歸屬  
10 不明，依房屋稅條例第4條第4項規定，其房屋稅自應由具有  
11 管理人資格之上訴人繳納之。」等語。依前開判決，可認行  
12 政法院係以無法認定出資興建系爭建物而取得所有權之人為  
13 何人，但陸協公司應為原始管理人。又原告對於余姁靜提起  
14 之另案訴訟中，證人即地政士詹鴻哲作證表示系爭土地上有  
15 工廠、出賣人陳寬德、陳寬能及陳寬來原欲主張拆屋還地之  
16 工廠即為系爭建物；而原告於該案中提出書狀自承：原告於  
17 102至103年間購買包含系爭土地在內之不動產緣由，起初係  
18 因原地主陳寬德等3人欲處分共有之土地分家，因原地主陳  
19 寬德等3人之土地上有原告父親早年興建未辦保存登記之建  
20 物，原告父親早年興建未確實丈量土地範圍，故蓋在原地主  
21 陳寬德等3人土地上，因此衍生增值稅及無法出售之困難，  
22 故找上原告要求處理。因土地位於壽米屋公司工廠附近，多  
23 年來均提供原告或其他農民使用，原告除決議解決原地主陳  
24 寬德等3人之要求，並希望買下附近土地增加土地利用效  
25 益，因此於一年間陸續買下壽米屋公司工廠附近之11筆土地  
26 做為營運之用，而依法壽米屋公司無法持有農地，原告於斯  
27 時上有債務，故借用余姁靜之名義購買等語（見本院卷第  
28 426至427頁）。就系爭建物之原始起造人究竟為何人，依據  
29 彰化縣地方稅務局復查、彰化縣政府訴願至行政訴訟之過程  
30 中所調查審認之證據，因系爭建物未辦建物所有權第一次登  
31 記且所有人不明，復無使用執照可知其起造人，有所有權歸

01 屬不明之情事。然行政法院亦認為陸協公司並非從他人之讓  
02 與而取得系爭建物之管理權，應為原始管理人。佐以原告於  
03 另案主張系爭建物為其父陳俊雄早年興建但因未丈量土地致  
04 占用到陳寬德等人所有之土地，始衍生102、103年間原告向  
05 原地主購買系爭建物坐落之系爭土地，並借名登記於訴外人  
06 余姵靜名下之情事，再衡以系爭建物在原告擔任陸協公司法  
07 定代理人之前，就已經作為公糧倉庫使用，而原告之父陳俊  
08 雄於80年8月16日陸協公司設立登記時即擔任法定代理人，  
09 有公司登記資料在卷可佐（見本院卷第487、489頁）。綜合  
10 上情觀之，應足認陳俊雄曾興建系爭建物，而系爭建物自興  
11 建後留存有紀錄以來，均作為陸協公司提供予農糧署作為公  
12 糧倉庫使用，堪認無論是陳俊雄出資興建系爭建物後將系爭  
13 建物之事實上處分權讓予陸協公司，或陳俊雄自始即以陸協  
14 公司法定代理人身分興建系爭建物，故系爭建物自始即為陸  
15 協公司所有，均足認於執行署彰化分署拍賣時，陸協公司對  
16 於系爭建物確實具有事實上處分權，執行署彰化分署所為之  
17 系爭拍賣自無誤封他人之物之情事。

18 (五)至被告主張陸協公司原以系爭建物與農糧署訂定公糧倉庫契  
19 約，如公司非建物所有權人，則同於契約上簽約之法定代理  
20 人即原告自為所有權人，而原告於系爭建物遭課房屋稅期  
21 間，否認陸協公司為建物所有權人，則原告自為所有權人等  
22 語。然查，原告固曾擔任陸協公司法定代理人，於前開陸協  
23 公司因系爭建物遭課徵房屋稅時申請復查，並否認陸協公司  
24 為系爭建物之所有權或事實上處分權人，然是否為建物之所  
25 有權人或事實上處分權人應依事實而定，並非僅以當事人之  
26 陳述為依據。本件依據卷內事證，至多僅能認定原告之父為  
27 興建系爭建物之人（出資者究為陸協公司或原告之父則不  
28 明），然依據系爭建物歷年來之使用情況、維護狀況等，系  
29 爭建物至遲自提供做為公糧倉庫起，陸協公司即為有事實上  
30 處分權之人，且無其他證據足以證明原告於其後有自陸協公  
31 司取得系爭建物之事實上處分權，則被告辯稱系爭建物及占

01 用之系爭土地原同屬原告一人所有，而有民法第838條之1或  
02 第425條之1之適用，尚屬乏據，未能採信。

03 (六)再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
04 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權  
05 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。而民  
06 法第148條係規定行使權利不得以損害他人為主要目的，若  
07 當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為  
08 主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上  
09 字第105號民事判決參照）。誠信原則為一般行使權利、履  
10 行債務之共通原則，依據誠信原則之法理，雙方當事人彼此  
11 之利益應予衡量，務使其於法律關係上獲得公平妥當之結  
12 果。被告雖辯稱原告蓄意拖欠房屋稅經強制執行後拍賣系爭  
13 建物，且刻意不提出相關資料才致使拍賣公告附記建物占用  
14 土地權源不明，然系爭建物如無占有權源怎可能作為公糧倉  
15 庫達30年，是本件自有權利濫用之情事等語。然查，依目前  
16 所有卷證資料，僅可認定原告於102、103年間，因系爭建物  
17 有占用到系爭土地之情況，故向原土地所有權人陳寬德等人  
18 買受系爭土地並借名登記於余姁靜名下，則於原告購買系爭  
19 土地之前，查無系爭建物有合法占用土地之權源；而原告購  
20 入系爭土地後，係基於何種原因將系爭土地供系爭建物繼續  
21 坐落使用不明，然系爭建物經拍賣後由被告取得，被告就系  
22 爭建物占用之系爭土地並無正當權源，已如前述，則被告之  
23 系爭建物無權占用系爭土地，影響原告就占用部分行使所有  
24 權能，原告本於所有人地位訴請被告拆除占用部分，尚屬其  
25 正當行使所有權之權能，非以損害他人為目的，難謂有何惡  
26 意，或不依法定方式、違反誠信原則或權利濫用之問題。再  
27 酌以系爭建物占用原告所有系爭土地面積合計共3111.05平  
28 方公尺，占用面積甚廣，而系爭建物為鋼鐵造，無從得悉建  
29 築年份，然依房屋稅及紀錄表自84年8月起課（見本院卷第  
30 286頁以上），使用至少已逾30年以上，且被告自承拍賣取  
31 得後有經過幾次颱風，房屋後面有破損，地政測量的總面積

01 少於執行署交付的等語（見本院卷第169至171頁）；及系爭  
02 建物於105年間執行署彰化分署執行拍賣前鑑定價格為  
03 3,971,293元，有鑑估摘要表在卷可參（見本院卷第441  
04 頁）；則審酌系爭建物占用土地面積甚廣、使用至少已逾30  
05 年、有部分破損、雖原鑑定價值達3,971,293元，然此已為  
06 逾10年前之鑑定價值，且其後拍定金額僅83萬元，現系爭建  
07 物之價值應較此為低等情狀，難認原告行使權利有自己所得  
08 利益極少而被告所受損害極大，而係以損害被告為主要目的  
09 之情況，尚難認原告為所有權之圓滿行使而訴請被告拆屋還  
10 地，符合權利濫用之情事。又原告擔任陸協公司法定代理人  
11 時，雖於復查程序中具狀陳稱不知系爭建物所有權歸屬，於  
12 本案又主張系爭建物既經執行署彰化分署認定為陸協公司所  
13 有而拍賣，被告依該拍賣程序取得系爭建物，自不得反主張  
14 系爭建物為原告所有等語，然公司之法人格與法定代理人終  
15 究為不同權利主體，原告對於被告並無出爾反爾之前後矛盾  
16 行為，亦難認有與誠信原則相違，是被告此部分所辯，亦無  
17 可採。

18 (七)從而，被告並未提出具體事證，說明其就系爭土地有何正當  
19 占用權源，即屬無權占有，則原告本於所有權人之法律上地  
20 位，主張依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭建物及  
21 圍牆拆除，並將占用部分土地騰空返還原告，即有理由。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條規定，請求被告將坐落彰化  
23 縣○○鎮○○段000○○○○○○○○地號上如附  
24 圖所示編號A部分面積11.16平方公尺之馬達間，及編號A1部  
25 分面積239.88平方公尺、編號B部分面積677.14平方公尺、  
26 編號C部分面積144.68平方公尺、編號D部分面積676.73平方  
27 公尺、編號E部分面積639.81平方公尺、編號E1部分面積  
28 594.09平方公尺、編號E2部分面積127.56平方公尺之鐵架造  
29 一層廠房，暨編號5-6長度3.90公尺之鐵皮圍牆拆除，並將  
30 前開占用部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

05 民事第一庭 法官 范馨元

06 以上正本係照原本作成。

07 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
08 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

10 書記官 卓千鈴

11

附表						
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣主 要建築材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	49	彰化縣○○鎮 ○○○段 000○00000○000○ 00000○00000○000 00地號 ----- 未記載	鋼鐵造	第一層：3275.71 總面積：3275.71	雨遮：6.35	1/1