臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度朴簡字第110號

原　　告　大興旺開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳定松

原　　告　吳佳蓁

共　　同

訴訟代理人　李赫茗律師

被　　告　順長興企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳新柳

訴訟代理人　羅偉倫

　　湯光民律師

　　陳亭方律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴時原請求被告拆除坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之五層樓房（下稱系爭建物），嗣於民國114年12月22日本於同一請求權基礎追加系爭土地上之司令台為拆除標的，核屬請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告大興旺開發有限公司（下稱大興旺公司）、吳佳蓁於113年4月5日向訴外人張毅君購買系爭土地權利範圍分別為4/5、1/5，並已移轉登記予原告。109年間私立嘉南高級中學（下稱嘉南高中）因破產事件，將嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地（下稱353地號土地）及其上未辦保存登記

之建物【即嘉南高中破產財團不動產拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）附表所示建物，其中38-10棟次建物即為系爭建物】等不動產拍賣，並由訴外人吉田開發建設有限公司（下稱吉田公司）拍定上開不動產。被告再向吉田公司購買353地號土地及系爭建物、司令台，於110年8月9日將353地號土地移轉登記予被告，並交付系爭建物、司令台予被告所有。惟系爭建物、司令台跨建於同段336、354、355地號土地上，系爭建物占用系爭土地如附圖一所示編號甲、乙、丙部分面積分別為101、16、11平方公尺，系爭司令台占用系爭土地如附圖二所示編號丁部分面積20平方公尺。吉田公司已交付系爭建物、司令台予被告，被告自因而取得系爭建物、司令台之事實上處分權，而系爭建物、司令台占用部分系爭土地，且被告並無占有之合法權源，足認系爭建物、司令台無權占用系爭土地至明。原告得本於系爭土地共有人之身分，依民法第767條第1項、第821條規定，請求系爭建物、司令台之事實上處分權人即被告拆除並返還土地予原告。

㈡對被告抗辯之陳述：依證人吳素玫之證述，吉田公司出售與被告之範圍，即系爭拍賣公告之拍賣範圍，並稱「一起買進來，一起賣給被告」、「不限這棟大樓，只要拍賣有買進來的地上物，就一起賣給被告」等語，故吉田公司與被告之買賣標的，應包含系爭拍賣公告附表所示38-9、38-10、38-11棟次建物。且吉田公司與被告簽訂之土地買賣契約書（下稱系爭契約）第17條特約事項部分，約定吉田公司應協助移轉353地號地上物，惟未特定該地上物標的為何，故依文義解釋，該應移轉之地上物應包含38-9、38-10、38-11棟次建物。又38-10、38-11棟次建物部分坐落於原告所有之系爭土地上，係無權占有。被告雖主張與吉田公司間系爭契約標的僅有土地，並未記載建物，故38-10棟次建物非買賣範圍，並非被告所有云云，惟若依其主張，則38-9棟次建物亦未記載於系爭契約上，核與被告先前承認買受38-9棟次建物之陳述矛盾，既被告主張建物不在其與吉田公司之買賣範圍內，

即不得割裂主張取得38-9棟次建物但未取得38-10、38-11棟次建物，況依一般常情，吉田公司既然將相關土地出售予被告，自無繼續保有地上物之必要，足認證人所述內容與交易常情相符，被告主張顯不足採。

㈢並聲明：1.被告應將坐落系爭土地如附圖一所示編號甲部分面積101平方公尺之五層樓房、編號乙部分面積16平方公尺之五層樓房（走廊）、編號丙部分面積11平方公尺之五層樓房（走廊）、附圖二所示編號丁部分面積20平方公尺之司令台拆除，並將上開土地返還原告。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭建物為系爭拍賣公告附表所示38-10棟次建物，原為嘉南高中所有，嗣由吉田公司拍賣取得，為兩造所不爭執。原告雖主張吉田公司已將系爭建物出賣給被告，被告為事實上處分權人云云，惟吉田公司僅出賣同段298、353地號土地予被告，買賣總價為新臺幣（下同）3,188萬元，此參系爭契約第1條關於買賣標的及第2條關於買賣價金之記載，均足證系爭建物、司令台並非買賣標的，也未就買賣價金為約定甚明；又吉田公司開立之統一發票關於品名欄位也是載明「售出土地（嘉義東石湖底小段298等2筆）」，故被告與吉田公司確無任何買賣系爭建物、司令台之合意。被告買受之353地號土地上除坐落系爭建物外，在北側另有坐落一棟稅籍編號00000000000之七層樓建物，現納稅義務人為被告，目前由被告出租給第三人作為基地台使用，對照系爭契約第18條約定「自民國110年8月1日起，與中華電信股份有限公司行動通信分公司高雄營運處、遠傳電信股份有限公司、台灣大哥大股份有限公司及台灣之星電信股份有限公司之基地台租賃契約，移轉予順長興企業股份有限公司」，故從地上物之使用現況（出租給第三人作為基地台使用）及契約條款上下文義可推知系爭契約第17條約定所指之地上物為稅籍編號00000000000建物，而非系爭建物。證人吳素玫雖改口稱：只要拍賣有買進來就一起賣給被告云云，前後證詞

顯有矛盾，亦與系爭契約之文字記載不符，證人吳素玫雖又稱：針對地上物部分應該是漏掉云云，但被告與吉田公司均為法人，吉田公司更身為開發建設公司專精不動產相關買賣，且本案買賣價金高達3,188萬元，依一般買賣交易情形對於買賣標的物、價金應會明確載明，以避免日後產生糾紛，殊難想像針對買賣標的有漏掉之情況發生，考量系爭建物之所有權人或事實上處分權人為何人，攸關何人應負擔相關拆除費用，故吉田公司與被告之立場也有利害衝突之虞，是證人吳素玫改口之證詞顯昧於事實而有偏頗，故不可採。縱系爭契約第17條所指地上物為系爭建物（此為假設，被告否認），該條約定為乙方協助完成地上物移轉，可知吉田公司也負有移轉地上物之義務，但系爭建物迄今納稅義務人登記名義人仍為嘉南高中，並未變更為被告，且同段298、353、355地號土地除了稅籍編號00000000000建物現納稅義務人為被告之外，並無其他以被告為納稅義務人名義之房屋，況被告買受同段298、353地號土地迄今，未曾占有使用系爭建物、司令台，吉田公司亦未曾將系爭建物、司令台交付或移轉予被告，被告就系爭建物、司令台並無所有權或事實上處分權，故原告請求被告拆除並將土地返還，並無理由等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭土地為原告大興旺公司、吳佳蓁共有，應有部分別為4/5、1/5；系爭建物占用系爭土地如附圖一所示編號甲、乙、丙部分面積分別為101、16、11平方公尺，系爭司令台占用系爭土地如附圖二所示編號丁部分面積20平方公尺等情，有土地登記謄本在卷可證，並經本院會同嘉義縣朴子地政事務所地政人員至現場履勘明確，並囑託該地政事務所測量，有勘驗筆錄、嘉義縣朴子地政事務所114年6月11日朴地測字第1140004004號函附如附圖一之土地複丈成果圖、115年7月8日朴地測字第1150004397號函附如附圖二之土地複

丈成果圖在卷可稽，復為被告所不爭執，堪信為真實。

㈡按所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；又各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。又按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。原告主張被告向吉田公司買受取得系爭建物、司令台，被告為系爭建物、司令台事實上處分權人，應負拆除之責等情，為被告否認，並以前詞置辯。經查：

1.原告主張系爭建物、司令台原為嘉南高中所有，嗣由吉田公司拍賣取得乙情，為被告所不爭執，此部分事實，先堪認定。

2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條第1項、第345條分別定有明文。又按解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應斟酌過去之事實及其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，以為判斷之標準。觀諸被告與吉田公司簽訂之系爭契約：「立土地買賣契約書人買方：順長興企業股份有限公司（以下簡稱甲方）賣方：吉田開發建設有限公司（以下簡稱乙方）茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款如下以資信守。一、土地坐落：不動產標示：嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○000地號。二、買賣總價款新台幣：參仟壹佰捌拾捌萬元整。…十七、特約事項：嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號，雙方約定現況點交。嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號乙方協助完成地上物移轉。…立買

賣契約書人買方（甲）順長興企業股份有限公司代理人羅憲堂…賣方（乙）：吉田開發建設有限公司代理人吳素玫…中華民國110年7月21日」，第1、2條已明確載明買賣標的為同段298、353地號土地，又依第17條特約事項字面文義觀之，約定內容僅為吉田公司負有協助完成353地號地上物移轉義務，並無任何將系爭建物、司令台列為買賣標的之記載，亦未特定標的範圍包含系爭建物、司令台。又證人吳素玫於本院審理時先證稱：我是吉田公司行政人員，系爭契約由我擔任吉田公司代理人簽立，吉田公司有跟被告講好合約內容，合約擬好後我把契約帶過去與被告簽約，系爭契約買賣標的是嘉義縣○○鄉○○段○○○段000○000地號，系爭契約第17條約定吉田公司需協助完成地上物移轉是指庭呈空照圖（本院卷一第333頁）上藍色箭頭所指的那棟，屬於學校的大樓，門牌是湖底1號，簽約時沒有空照圖，都是口頭講的，我不清楚那棟建物的稅籍編號或建號，第17條特約事項是我手寫的，因為現場簽約時被告提出點交的問題，所以約定298地號要現況點交，353地號約定由吉田公司協助完成地上物移轉，被告公司代表人羅憲堂要求我寫上去，我先詢問吉田公司主管李仲泰，他說吉田公司同意，我經過公司同意才把特約事項寫上去，沒有在契約上特定是空照圖箭頭指的那一棟，是那時候漏掉了。我簽約時不知道353地號或其地上物是吉田公司拍賣取得的，是這陣子才知道等語，嗣又改稱：只要拍賣有買進來的地上物，就一起賣給順長興公司，不限空照圖（本院卷一第333頁）上藍筆圈起來的大樓，系爭契約有含買賣地上物，但是沒有把地上物寫清楚，可能當初寫漏掉了等語，足見證人吳素玫就系爭契約買賣標的是否包括系爭建物、司令台乙節，前後證述不一，自難採信，而被告亦否認有就系爭建物、司令台與吉田公司達成買賣合意，是依原告所提證據，尚不足證明系爭契約買賣標的包括系爭建物、司令台。

3.查被告與吉田公司簽訂系爭契約後，實際上僅就稅籍編號00

000000000建物辦理稅籍變更並交付予被告，有嘉義縣財政稅務局114年5月2日嘉縣財稅房字第1140109588號函檢送坐落嘉義縣○○鄉○○村○○0號房屋之房屋稅課稅明細表、課稅平面圖及持分人附表、嘉義縣財政稅務局115年3月24日嘉縣財稅房字第1150106846號函在卷可稽。又土地與其上建物係屬各自獨立之不動產，土地之交付效力僅止於土地本身，且系爭契約第17條特約事項屬債權約定，亦不具直接使被告取得系爭建物、司令台事實上處分權之效力，系爭建物、司令台之事實上處分權，應經有處分權能之人，依交付讓與始能取得，而被告已否認系爭建物、司令台之事實上處分權業經吉田公司交付讓與被告，原告復未能就此一有利於己之事實舉證以實其說，從而，原告主張被告已因買賣而取得系爭建物、司令台之事實上處分權，尚難憑採。

㈢綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告應將坐落系爭土地如附圖一所示編號甲部分面積101平方公尺之五層樓房、編號乙部分面積16平方公尺之五層樓房（走廊）、編號丙部分面積11平方公尺之五層樓房（走廊）、附圖二所示編號丁部分面積20平方公尺之司令台拆除，並將上開土地返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

法　官　孫偲綺

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　黃意雯