

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第93號

原告 華泰商業銀行股份有限公司  
(即賴明憲之承當訴訟人)

法定代理人 賴昭銑  
訴訟代理人 黃絲榆律師  
黃敬唐律師

被告 郭盛財

訴訟代理人 何邦超律師  
追加被告 郭盛展

郭盛堂  
郭仁坤  
郭新梅  
郭美雲  
郭盛紋  
郭盛盟

兼上7人

訴訟代理人 郭盛坤

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將座落栗縣○○市○○段○○○段○○○○000地號土地上，如附圖一即苗栗縣苗栗地政事務所(下稱苗栗地政)112年1月17日土地複丈成果圖所示編號A(貨櫃)所示面積29.73平方公尺、編號B1(鐵架)所示面積22.39平方公尺、編號B

01 2(鐵架)所示面積59.01平方公尺、編號B3(鐵架)所示面積2  
02 1.10平方公尺、編號B4(鐵架)所示面積15.72平方公尺、編  
03 號C(大鐵皮屋)所示面積729.68平方公尺(下稱系爭鐵皮  
04 屋)之地上物(下合稱系爭地上物)及座落278、279地號土地  
05 (下合稱系爭土地)上,如附圖二即苗栗地政112年7月26日土  
06 地複丈成果圖所示編號D1(雜物)所示面積404.09平方公尺、  
07 編號D2(雜物)所示面積862.28平方公尺、編號D3(雜物)所示  
08 面積357.70平方公尺之地上物(下合稱系爭雜物)除去騰空,  
09 被告及追加被告應將系爭土地交付原告。

10 二、本判決如原告以新臺幣(下同)1,338萬8,827元為被告及  
11 追加被告供擔保,得為假執行,但被告及追加被告如以4,01  
12 6萬6,482元為原告供擔保,得免為假執行。

13 三、訴訟費用由被告及追加被告連帶負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序事項

16 一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係,雖移轉於第三人,於訴  
17 訟無影響。但第三人如經兩造同意,得聲請代當事人承當訴  
18 訟,民事訴訟法第254條第1項定有明文。查系爭土地原為原  
19 原告賴明憲所有,嗣賴明憲於111年10月4日將系爭土地辦理  
20 信託移轉登記為原告所有,有系爭土地土地登記第二類謄本  
21 在卷可參(卷三第49至52頁);另賴明憲基於拍定系爭土地  
22 與系爭土地原所有人被告及原被告郭廖四妹(下合稱被告等  
23 2人)間所成立買賣契約債權請求權,亦經賴明憲於113年5  
24 月10日讓與原告,有權利讓渡契約書在卷可按(卷三第65  
25 頁),則本件訴訟標的法律關係已全部移轉於原告,原告並  
26 於113年7月8日具狀聲請承當訴訟(卷三第45頁),並獲得  
27 當時之兩造當事人賴明憲與被告之同意,有賴明憲提出之民  
28 事聲請狀(卷三第5至7頁,該狀記載賴明憲之訴訟代理人為  
29 協助原告聲請承當訴訟以利程序繼續進行,嗣賴明憲之訴訟  
30 代理人亦同受原告委任為訴訟代理人,足認賴明憲同意由原  
31 告承當訴訟)及本院公務電話紀錄(卷三第163頁)等在卷可

01 稽，核無不合，應予准許。

02 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基  
03 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第  
04 2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請  
05 求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要  
06 爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同  
07 一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行  
08 在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之  
09 審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免  
10 重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年  
11 度台抗字第716號裁定意旨參照）。且民事訴訟法第255條第  
12 1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦  
13 權之行使外，亦得適用於當事人之變更或追加（最高法院11  
14 0年度台抗字第1210號裁定意旨參照）。經查，本件原告原  
15 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應將系爭地  
16 上物及系爭雜物（下合稱訟爭地上物）除去騰空，將土地返  
17 還原告，另依民法第179條前段規定請求被告給付返還前開  
18 占用土地（下稱系爭占用土地）前所獲相當租金之不當得  
19 利，並聲明：(一)被告應將訟爭地上物除去騰空，將系爭占用  
20 土地返還原告；(二)被告應自收受民事準備(五)狀繕本送達之翌  
21 日起至返還前項土地之日止，按月給付原告7萬7元（卷二第  
22 397至405頁）；嗣追加追加被告為被告，並變更聲明為先位  
23 聲明依民法第348條第1項請求被告除去騰空訟爭地上物及請  
24 求被告及追加被告（下合稱全體被告）交付系爭土地，備位  
25 聲明依民法第425條之1第2項規定及租賃之法律關係，請求  
26 被告給付租金，並聲明：(一)先位：如主文第1項所示；(二)備  
27 位：被告應自111年10月4日起至系爭地上物之租賃關係終止  
28 之日止，按月給付原告2萬4,533元（卷三第189至194頁），  
29 而被告雖不同意原告所為訴之變更（卷三第99頁），惟變更  
30 之訴與與原訴核均係本於賴明憲因法院拍賣取得系爭土地所  
31 有權及訟爭地上物占用系爭占用土地之同一基礎事實，且因

01 系爭土地原為被告等2人共有，而全體被告及原追加被告郭  
02 廖四妹之配偶郭錦泉為郭廖四妹之全體繼承人，有郭廖四妹  
03 之繼承系統表、戶籍謄本在卷為憑（卷三第21至41頁），被  
04 告等2人與賴明憲依法院拍賣成立之私法上買賣關係，郭廖  
05 四妹為出賣人，其依民法第348條第1項所負交付買賣標的物  
06 之義務於其死亡後應由其全體繼承人繼承，並依民法第1153  
07 條第1項規定由繼承人於繼承所得遺產範圍內負連帶責任，  
08 故可認利益之主張相關連，且得以援用原證據調查結果與訴  
09 訟資料，與原請求之基礎事實同一，復無礙於被告防禦權之  
10 行使及訴訟之終結，核與首揭規定相符，應予准許。

11 三、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停  
12 止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明。他  
13 造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175  
14 條分別定有明文。查原追加被告郭錦泉於訴訟繫屬中之113  
15 年9月28日死亡，其繼承人為全體被告，有郭錦泉繼承系統  
16 表、除戶謄本、全體繼承人戶籍謄本、手抄戶籍謄本在卷可  
17 考(卷三第417至547頁)，經原告於113年10月25日具狀聲明  
18 承受訴訟(卷三第415至416頁)，核無不合，應予准許。

## 19 貳、實體事項

### 20 一、原告主張：

#### 21 (一)先位聲明部分：

22 1.系爭土地為賴明憲於111年5月25日透過本院民事執行處法拍  
23 拍定取得，賴明憲已繳納拍定價金並於111年7月12日辦妥所  
24 有權移轉登記，惟系爭土地尚未點交完成，且被告於系爭占  
25 用土地上堆置訟爭地上物，賴明憲雖多次至系爭土地現場勘  
26 查，並曾發函及當面請求被告配合將訟爭地上物全部清空搬  
27 除，均遭被告拒絕，被告尚未履行交付買賣標的物之義務，  
28 又賴明憲業已將其依民法第348條第1項規定所得主張之債權  
29 及請求權讓與原告，是原告依民法第348條第1項先位請求被  
30 告將訟爭地上物騰空除去，及請求全體被告履行交付系爭土  
31 地予原告之義務。

01 2.被告主張類推適用民法第425條之1第1項規定並無理由：

02 (1)被告雖主張得類推適用民法第425條之1第1項規定，推定在  
03 系爭鐵皮屋得使用之期限內，與系爭土地所有人間有租賃關  
04 係存在，惟類推適用仍須符合民法第425條之1第1項之要  
05 件，惟系爭鐵皮屋系爭鐵皮屋僅殘留屋頂及左右兩側之牆  
06 壁，前後牆壁皆已滅失，並非「房屋」，況依現況照片，系  
07 爭鐵皮屋內部散佈垃圾，顯然有事實上不可能於系爭鐵皮屋  
08 居住或從事工作，甚至是放置物品作為倉庫之用，縱然為  
09 系爭鐵皮屋之原始起造人具有所有權，惟系爭鐵皮屋既已毀  
10 損至不足以遮風避雨之程度，已無法達到居住及其他經濟活  
11 動之目的，顯非民法第66條第1項所規範之不動產，則被告  
12 就系爭鐵皮屋之所有權業已滅失而不復存在，縱然再經任何  
13 人進行重新整修，亦無法使已滅失之所有權回復。

14 (2)縱本院認定系爭鐵皮屋仍具有遮風避雨等功用為民法第66條  
15 第1項之定著物為不動產，惟系爭鐵皮屋乃一般鐵皮屋，且  
16 生鏽情形嚴重應認為是無披覆處理之金屬建造，耐用年數僅  
17 有10年，郭盛財雖辯稱其係於106年始原始起造系爭鐵皮  
18 屋，迄今僅有5至6年，惟依原告向林務局農林航空測量所調  
19 取278地號土地之航空照片，98年6月10日當時系爭土地上尚  
20 無系爭鐵皮屋出現，但嗣於98年10月17日，系爭土地上已有  
21 系爭鐵皮屋，因此，系爭鐵皮屋至少早於98年10月即已興建  
22 完成，使用迄今至少已有14年之久，系爭鐵皮屋絕非如其所  
23 稱係於106年間請證人吳泰新所興建，足徵系爭鐵皮屋之經  
24 濟價值已甚為低廉，且其內部充斥並堆置大量廢棄物，且無  
25 機具設備有正常營運使用中，訴訟審理期間至現場進行會勘  
26 之過程，亦未見被告或其所屬人員從事資源回收或其他營運  
27 工作之行為，顯然於賴明憲因拍賣取得系爭土地後，被告已  
28 無於系爭土地上利用系爭鐵皮屋從事任何工作之需要，揆諸  
29 系爭鐵皮屋既已逾耐用年數，且被告於事實上亦無法再利用  
30 系爭鐵皮屋為任何經濟行為，難認其仍具有相當之經濟價  
31 值，自無由推定兩造間就系爭土地有租賃關係存在。

01 (3)系爭地上物送請正心不動產估價師聯合事務所（下稱鑑定單  
02 位）估價鑑定結果所製作之估價報告書（下稱系爭報告  
03 書），雖認定尚有117萬9,390元之價值。惟依系爭報告書估  
04 價條件欄位所載可知，本次鑑定僅單純就地上物部分，於不  
05 考慮土地與地上物使用之整體效益之情形下評估市場價格，  
06 並不能完全反映系爭地上物之經濟價值，是依系爭地上物之  
07 利用現況與實際經濟價值，並考量耐用年數經折舊後，系爭  
08 地上物之使用現況及利用情形皆明顯近乎已無經濟價值。是  
09 縱使被告依系爭報告書主張系爭地上物仍有市場交易價值，  
10 然觀諸系爭地上物之實際現況與土地之整體利用，不能單以  
11 市場價格即率爾認定系爭地上物具相當經濟價值，甚而以此  
12 認定有民法第425條之1第1項之類推適用。否則，如僅以任  
13 何有殘值之地上物即認定為具經濟價值之建物，而任意適用  
14 民法推定租賃關係之規定，將使許多實際上經濟價值低廉、  
15 或已不堪使用之建物仍占用於土地所有人之土地，而無法予  
16 以拆除，造成土地無法善加利用，損及土地所有人之權益甚  
17 鉅，顯非適法。是原告主張系爭地上物均已不具經濟價值，  
18 客觀上亦無法再發揮經濟效用，而無民法第425條之1第1項  
19 之類推適用，應予拆除，應認可採。

20 (4)再者，被告所稱經營之報廢場，按理而論，其所使用均為大  
21 型機具及起重機等需要大量用電之重機械道具，始能拆卸汽  
22 車等中、大型零件，如被告真為持續經營，則必須耗費一定  
23 之電量，豈有可能每月近乎僅有基本用電之電費。顯而易見  
24 被告無實際經營已久，此觀證人賴國勇所述偶爾打零工及參  
25 酌現場雜亂不堪、垃圾堆積、無人維護之現況，堪可佐證，  
26 再參照系爭鐵皮屋之用電量，足徵系爭鐵皮屋閒置已久，並  
27 無從事經濟活動，堪認整體經濟價值所剩無幾甚明。

28 (二)備位聲明部分：

29 若本院仍認系爭地上物與系爭土地間有法定租賃關係存在，  
30 而被告系爭占用土地之面積共計876.17平方公尺，並參酌系  
31 爭土地111年度之申報地價均為每平方公尺3,360元，佐以系

01 爭土地之使用分區係屬工業區用地，斟酌系爭土地坐落位  
02 置、交通狀況良好、工商繁榮程度，被告前於95年間以該土  
03 地作為經營環保回收事業之商業營利使用，以申報地價之1  
04 0%計算，被告應於自推定成立租賃關係之時起至租賃關係  
05 消滅之日止，按月給付原告2萬4,533元之租金(計算式：87  
06 6.17×3,360×10%÷12=24,533，元以下四捨五入，以下均  
07 同)。

08 (三)並聲明：1.先位聲明：(1)如主文第1項所示；(2)願供擔保請  
09 准宣告假執行。2.備位聲明：(1)被告應自111年10月4日起至  
10 系爭占用土地之租賃關係終止之日止，按月給付原告2萬4,5  
11 33元；(2)願供擔保請准宣告假執行。

## 12 二、被告答辯：

### 13 (一)被告則以：

- 14 1.系爭地上物於賴明憲拍定取得系爭土地所有權前，經原土地  
15 共有人郭廖四妹同意被告出資新建，為有經濟價值之地上  
16 物，被告於系爭土地工作十年有餘，主要從事廢棄汽車資源  
17 回收，為新建系爭地上物出資逾300萬元購買鋼材、水泥、  
18 屋頂隔熱鐵瓦片、天車等材料，系爭鐵皮屋內設有天車設備  
19 及拆車工具，藉以從事汽車資源回收等有價值之經濟活動，  
20 且系爭報告書認定系爭地上物仍有117萬9,390元之價值，惟  
21 系爭地上物之價值應顯高於系爭報告書所認定之價值。
- 22 2.原告雖主張依98年10月17日航照圖所示系爭土地上有系爭鐵  
23 皮屋出現，惟278地號土地係被告於99年7月26日購買，並登  
24 記為被告等2人共有，系爭鐵皮屋出現於被告購買系爭土地  
25 之前，並不合理，系爭鐵皮屋係於106年被告僱請吳泰新完  
26 成一事，業經吳泰新到院證述屬實，原告主張顯與事實不  
27 符，並不可採。
- 28 3.被告從事汽車資源回收等有價值之經濟活動謀生，其拆車回  
29 收是用怪手機具、氣動工具處理，用電不多，且106年至今  
30 均在運作，每年營收約200萬元，此由賴國勇、證人趙阿明  
31 之證詞可知，其等於105至111年間均陸續至回收廠工作，足

01 證被告仍有持續於系爭土地上從事經濟活動。

02 4.被告不同意點交系爭土地予原告，依強制執執法第81條第2  
03 項第7款，拍賣公告應記載拍賣後不點交之原因，而執行法  
04 院拍賣之不動產以得點交者為原則，不點交為例外，故縱認  
05 強制執行法之拍賣為買賣之一種，系爭土地拍賣公告既表明  
06 不點交，則執行債務人依買賣契約之買賣條件內容，自無交  
07 付不點交之物予拍定人之義務，則拍定人顯不得依民法第34  
08 8條第1項規定請求執行債務人交付未點交之拍定物，否則即  
09 失去拍賣公告點交不點交之意義，故原告依民法第348條第1  
10 項請求全體被告交付未點交之系爭土地，並無理由。

11 5.倘本院認原告主張有理由，本件應類推適用民法第425條之1  
12 第1項規定推定系爭地上物得使用期限內，與系爭土地所有  
13 人間有租賃關係存在。

14 6.並聲明：(1)原告先、備位之訴及其假執行之聲請均駁回；(2)  
15 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (二)追加被告則以：我們不同意點交，理由同被告。

17 三、本院認定之事實：下列事實有如下所列之證據資料可資佐  
18 證，堪以認定：

19 (一)278地號土地99年7月26日以買賣為原因移轉登記為被告等2  
20 人共有，應有部分比例各1/2，108年6月13日以贈與為原  
21 因，郭廖四妹將應有部分1/40移轉登記為被告所有，郭廖四  
22 妹與被告應有部分比例各21/40、19/40（卷二第385頁土地  
23 建物異動清冊）；279地號土地於102年6月6日以買賣為原因  
24 移轉登記為被告等2人共有，應有部分比例各1/2，108年6月  
25 13日郭廖四妹將應有部分1/2移轉登記為被告所有（卷二第3  
26 85頁土地建物異動清冊）。

27 (二)賴明憲於本院110年度司執字第22578號強制執行事件（下稱  
28 系爭執行事件）中拍定取得系爭土地，經本院民事執行處於  
29 111年6月17日發給權利移轉證書，並於111年7月12日以拍賣  
30 為原因移轉登記為賴明憲所有（卷一第25至28頁執行命令、  
31 卷一第65、67頁土地登記第一類謄本），賴明憲嗣於111年1

- 01 0月4日將系爭土地信託移轉登記為原告所有（卷二第375至3  
02 81頁土地登記謄本）。系爭土地111年1月申報地價均為每平  
03 方公尺3,360元（卷一第65、67頁土地登記第一類謄本）。
- 04 (三)278地號土地上有如附圖一所示之系爭地上物，（卷一第131  
05 頁土地複丈成果圖），及如附圖二所示之系爭雜物（卷一第  
06 491頁土地複丈成果圖），訟爭地上物均為郭盛財所有（卷  
07 一第158、184頁言詞辯論筆錄）。
- 08 (四)被告於106年10月18日向苗栗縣頭份市農會貸款取得2,300萬  
09 元，於106年11月7日向苗栗縣頭份市農會貸款取得650萬元  
10 （卷一第171頁放款歷史交易明細查詢）。
- 11 (五)順成環保企業社（原名順成企業社）為被告獨資經營，營業  
12 項目包括資源回收業、廢棄物處理業（卷一第197、203商業  
13 登記抄本）。
- 14 (六)鑑定單位估價系爭地上物結果，附圖一編號A價值2萬7,300  
15 元、編號B1價值1萬3,024元、編號B2價值2萬9,469元、編號  
16 B3價值1萬3,024元、編號B4價值8,683元、編號C價值98萬7,  
17 890元、編號D價值10萬元（系爭報告書第21至31頁）。

#### 18 四、法院之判斷

19 原告主張被告應將訟爭地上物除去騰空，全體被告應依民法  
20 第348條第1項規定將系爭土地交付原告，被告則抗辯系爭土  
21 地中就系爭地上物所座落之土地部分（下稱系爭占用土地）  
22 有法定租賃關係存在，且拍賣公告上記載不點交，故全體被  
23 告並無交付系爭土地予原告之義務，則本件應審究之爭點即  
24 為：(一)先位聲明部分：1.兩造就系爭占用土地有無法定租賃  
25 關係存在？2.被告有無交付系爭土地予原告之義務？(二)備位  
26 聲明部分：3.若有法定租賃關係存在，原告所得請求法院核  
27 定被告應給付之租金數額為何？經查：

##### 28 (一)爭點1.

- 29 1.土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房  
30 屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之  
31 人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與

01 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民  
02 法第425條之1第1項定有明文。惟得成立租賃關係者，須以  
03 該房屋於土地讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要  
04 件；且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用  
05 有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法  
06 院102年度台上字第1508號判決意旨參照）。而除房屋外之  
07 土地上定著物有相當經濟價值者，使用所坐落土地關係之性  
08 質與房屋相同，應予同等保護或處理，始得類推適用此項規  
09 定（最高法院104年度台上字第822號判決意旨參照）。且所  
10 謂「土地及房屋同屬一人所有」，實務上固有可包括「土地  
11 共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情  
12 形在內，惟須以土地共有人經其他共有人全體之同意，在共  
13 有土地上興建房屋，為其前提，始有上開規定之適用（最高  
14 法院100年度台上字第2103號、107年度台上字第1938號判決  
15 意旨參照）。依上開說明，房屋以外之定著物有相當經濟價  
16 值者，得類推適用民法第425條之1第1項規定，推定於得使  
17 用期限內，有租賃關係。惟若土地為共有，興建房屋或其他  
18 定著物時，亦應得共有人之同意。

19 2.當事人主張之事實，經他造於言詞辯論時自認者，無庸舉  
20 證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不  
21 符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、  
22 第3項定有明文。查原告於本院審理時表示不爭執系爭地上  
23 物被告係經郭廖四妹同意興建（卷二第9頁），已自認被告  
24 於興建系爭地上物時有獲得郭廖四妹之同意，其嗣又翻異前  
25 詞且未舉證證明前開自認與事實不符或已得全體被告同意，  
26 自非可採。

### 27 3.附圖一編號A部分

- 28 (1)被告雖主張該貨櫃係定著於土地上，惟依被告陳報之照片  
29 （卷一第487頁、卷二第63頁），尚無法判斷該貨櫃是否確  
30 實定著於土地上，故該貨櫃是否為定著物已非無疑。  
31 (2)又鑑定單位鑑定意見略以：該貨櫃已閒置許久、無經常性保

01 養維護，內裝有多處破損、塌陷情形，壁面亦有大面積斑駁  
02 發霉，有漏水之虞，整體維護情況差，應屬C等級或所謂大  
03 爛櫃，回收價格及可能性甚低。且經詢問二手貨櫃公司之業  
04 務人員，由於貨櫃已非原櫃態樣，且經過特殊切割、改裝，  
05 存在大面積切割、嚴重鏽蝕、櫃況較差問題，建議聯繫廢鐵  
06 回收場進行估價回收，評估其殘餘價值僅剩將其內裝拆除後  
07 賣給廢五金回收廠商之價格，總價為2萬7,300元（系爭報告  
08 書第22頁）。參酌原告拍攝之貨櫃屋內部照片（卷一第471  
09 至481頁），該貨櫃屋確有木造牆面、天花板裝潢破損坍塌  
10 塌、斑駁發霉、外部鐵牆翻起、電箱毀損、堆滿垃圾、雜物  
11 之情形，足認鑑定意見應屬可採，該貨櫃顯已無經濟價值，  
12 亦與附圖一編號B1至B4、C之使用無不可分離之關係存在，  
13 自難認有法定租賃關係存在。至被告雖抗辯該貨櫃是鋁合金  
14 材質稍作整理即可使用，價值顯非2萬7,300元（卷二第106  
15 頁），然未舉證以實其說，自非可採。

#### 16 4.附圖一編號B1至B4部分：

17 (1)鑑定意見略以：編號B1至B4為簡易之作業鐵架，其尺寸以  
18 「200mm×150mm」H型鋼材為主，該鋼材單位重量每公尺29.9  
19 公斤。位於整體範圍最東側之編號B4鐵架，已被雜草雜木遮  
20 蔽淹沒，無法確認實際位置及外觀現況，現勘時兩造雙方合  
21 意其尺寸長度、高度之態樣與編號B1一致，同為2組鐵架組  
22 合。鐵架由於係裝設於戶外，經過風吹雨淋日曬，表面多有  
23 生鏽、掉漆情形，且該形式於市面上流通性差，故以回收價  
24 格核定其殘餘價值，回收價格評定為每公斤11元，評定B1、  
25 B2、B3、B4之價格分別為1萬3,024元、2萬9,469元、1萬3,0  
26 24元、8,683元（系爭報告書第15、24頁），總計6萬4,200  
27 元。參酌鑑定單位拍攝之現場照片（不動產估價報告書第16  
28 頁），鐵架確有生鏽、掉漆情形，尤以B2為嚴重，故本院認  
29 鑑定意見應屬可採，編號B1至B4鐵架僅餘回收價值，難認有  
30 相當價值，亦難認有法定租賃關係存在。

31 (2)至被告雖抗辯編號B1至B4鐵架尺寸應為「250mm×125mm」及

01 「200mm×100mm」（卷二第106頁），並提出測量照片為佐  
02 （卷二第115至123頁），惟被告抗辯內容縱令屬實，依被告  
03 所提鐳泰鋼鐵有限公司鋼鐵手冊之記載（卷二第125、127  
04 頁），「200mm×100mm」、「250mm×125mm」之單位重量分別  
05 為每公尺20.9、29公斤，尚較鑑定單位鑑定之「200mm×150m  
06 m」之單位重量每公尺29.9公斤為輕，該等鋼材之實際價值  
07 應較鑑定價值為低，對本院前開結論無影響，附此敘明。

08 5.附圖一編號C即系爭鐵皮屋部分：

09 (1)關於系爭鐵皮屋係於何時興建，吳泰新雖結證稱：本院卷第  
10 127至128頁編號B1至B3鐵架及系爭鐵皮屋都是我蓋的，被告  
11 在106年11月底委託我去蓋房子，陸陸續續去蓋，我去蓋廠  
12 房那些，都是鐵皮屋的部份，有分好幾次，前後還有做平  
13 台、天車，大概做1年多，106年11月之前沒有那個鐵皮屋，  
14 我印象就是106年，我去做的時候現場都是空的（卷一第41  
15 8、420頁）；趙阿明亦結證稱：鐵皮屋大概是105、106年  
16 的時候蓋的，我有幫忙蓋鐵皮屋，鐵架是我去的時候就有  
17 了，我沒有幫忙蓋到（卷二第11頁）。惟依原告所提98年6  
18 月10日、98年10月17日航照圖（卷一第435、437頁），可知  
19 系爭土地上於98年6月10日時尚無鐵皮屋，至98年10月17日  
20 起已有鐵皮屋，另依原告所提99年11月1日、100年10月19  
21 日、101年11月14日、102年10月31日、103年10月19日、104  
22 年10月13日、105年5月31日、106年10月26日、107年6月29  
23 日、108年10月2日、109年10月24日、110年10月27日、112  
24 年10月26日航照圖（置於卷外原告所提農業部林業及自然保  
25 育署信封袋內），可知該鐵皮屋除於99年11月1日至100年10  
26 月19日間於西側有部分擴建約原有鐵皮屋1/3面積外，始終  
27 存在未曾拆除，且擴建後最西側之該1/4鐵皮屋屋頂與其餘  
28 3/4鐵皮屋屋頂因建築時間不同始終存在色差，最西側1/4為  
29 白色，其餘3/4為米黃色，若如吳泰新所言，係將原有鐵皮  
30 屋拆除後重建，因使用之材料相同、出廠時間相近，屋頂顏  
31 色應無不同，更無可能與原有鐵皮屋頂之色調、配置相同，

01 故由原告所提航照圖，堪認上開證人證述之內容應不可採。  
02 又被告經營資源回收業所成立之順成企業社係於83年1月26  
03 日即經核准設立（卷一第197頁商業登記抄本），尚在系爭  
04 鐵皮屋搭建之前，故縱使依本院認定之事實(一)，被告等2人  
05 係於99年7月26日始取得278地號土地，亦非無可能於取得土  
06 地前先行租用或借用或以其他方式取得土地之使用權，故被  
07 告抗辯依土地取得時間足認系爭鐵皮屋並非於98年10月17日  
08 興建（卷四第18至19頁），系爭鐵皮屋係於106年11月底興  
09 建，並非可採，系爭鐵皮屋係於98年10月17日前即已搭建完  
10 成東側3/4，於100年10月19日前搭建完成西側1/4，堪可認  
11 定。而因擴建部分並無獨立之存在價值，且面積約僅原已存  
12 在部分之1/3，故折舊仍應全部依主體建物之年份計算，方  
13 為公允。

14 (2)鑑定單位就系爭鐵皮屋鑑定結果略以：依照現場勘查結果主  
15 體結構屬鋼架造，承重樑柱以尺寸「200mm×200mm」為主，  
16 部分搭配C型槽鋼柱，餘以桁架支撐，於其營造施工費單價  
17 之評估時，參酌苗栗縣營造施工或施工費單價表，鋼架造、  
18 1至3層樓之工業用建築，其每坪營造施工費單價約介於2萬  
19 9,200元/坪至6萬200元/坪，考量該筆建物形式簡易，且整  
20 體為開放式無隔間，建物外牆僅南北兩側施作，為鐵皮浪板  
21 材質，其頂蓋部分則係採用烤漆鋼板，挑高12公尺，評估價  
22 格為每坪2萬4,573元。而依中華民國不動產估價師公會全國  
23 聯合會第4號公報之標準，鋼架造（無披覆處理）之耐用年  
24 數為10年，標的至價格日期（112年6月15日）當時屋齡約1  
25 3.7年，已逾經濟耐用年數，故依不動產估價技術規則第68  
26 條規定，按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟  
27 因素，觀察維修及整建情形，推估建物之剩餘耐用年數，加  
28 計已經歷年數，求算經濟耐用年數。據現地勘察結果且考量  
29 現況使用情形，將建物耐用年數依已歷年數延長1.5年，建  
30 物殘餘價格率則參照第4號公報規定之金屬造建物殘餘價格  
31 率訂為8%，據此計算折舊額為2萬376元[計算式：折舊額24,

01 573元/坪×(1-8%)÷15.2年×13.7年=20,376元/坪]，折舊  
02 後單價為每坪4,197元，乘以建物面積778.1平方公尺即235.  
03 38坪，可得殘餘價值為98萬7,890元（系爭報告書第4、25至  
04 28頁）。至系爭鐵皮屋附屬設施天車部分之鑑定結果略以：  
05 固定式起重機即天車種類繁多，本案勘估標的屬架空式起重  
06 機，係在高架軌道上設有可移動吊運車之起重機，可將物件  
07 拿起、移動、放下、迴轉進行反復運動，本案所能承載重量  
08 為3.0噸、工字鐵跨距約12M，據訪查起重機之從業人員表  
09 示，架空式起重機主要依荷重及工字鐵跨距而有所不同，1  
10 台荷重2.0至3.0噸，工字鐵跨距落在12M至15M，市場行情每  
11 座落在55至65萬元不等，考量勘估標的天車須於鋼骨作加  
12 強，施工繁複度較高，於價格日期當時國際鋼價呈微幅下  
13 跌，故評定重置成本為每座62萬5,000元，再根據設備實際  
14 保養維護狀況及耐用年數提列折舊，依上開公式計算結果評  
15 定為10萬元（系爭報告書第29至30頁）。本院考量依鑑定單  
16 位所拍攝之現場照片（系爭報告書第18至19頁），系爭鐵皮  
17 屋及天車外觀確有陳舊，有鏽蝕、掉漆、褪色等情形，確應  
18 依使用年數予以折舊，而天車應係與原有建物同時搭建（吳  
19 泰新證言並非可採，業如前述），被告方能進行資源回收工  
20 作，且鑑定單位已實際訪查市場行情，並評估本件個案具體  
21 情況，故上開鑑定結果應屬可採。

22 (3)至被告雖另質疑系爭鐵皮屋H型鋼主體結構為鋼骨造，耐用  
23 年限應為60年（卷二第107頁），惟鑑定單位補充說明略  
24 以：並非主要承重構件為鋼骨，就認定為鋼骨工廠。尚須考  
25 量剛鋼材是否包覆，有無施作內裝、隔間牆、消防、動力及  
26 衛生設備等。就現勘結果，系爭鐵皮屋之鋼材並無包覆，且  
27 僅南北兩側以鐵皮浪板施作外牆，採開放式並無隔間，整體  
28 上僅能稱為鋼架造（卷二第361頁函文），本院考量依照片  
29 所示（系爭報告書第18至19頁），系爭鐵皮屋僅有裸露之鋼  
30 骨作為單獨支架，與一般市面上鋼骨造建物係由橫豎之樑柱  
31 鋼骨交錯、嵌合組成完整結構，且外圍另有混凝土或其他建

01 材包覆顯有不同，結構強度難以比擬，故認鑑定單位之補充  
02 意見應屬可採，被告前開主張並無可採。被告復質疑系爭鐵  
03 皮屋之主體H型鋼樑柱有別，尺寸有多種，鑑定單位以錯誤  
04 規格尺寸及數量，未詳載重量即據以評定總價為98萬7,890  
05 元（卷二第107頁），惟鑑定單位係「以鋼架造、1至3層樓  
06 之工業用建築之每坪營造施工費」而非H型鋼之尺寸、數  
07 量、規格、重量為作為估算之基礎，故被告上開質疑亦非可  
08 取。被告另又質疑系爭鐵皮屋兩側並非以鐵皮浪板施作及天  
09 車部分估價過低，惟均僅空言主張，並未舉證以實其說，亦  
10 難憑採。

11 (4)依鑑定單位鑑定結果，據此回推系爭鐵皮屋於原告取得系爭  
12 土地所有權（若成立法定租賃關係時，法定租賃關係成立之  
13 時點）之111年6月間（依強制執行法第98條第1項規定，拍  
14 賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之  
15 日起，取得該不動產所有權，依卷一第27頁本院不動產權利  
16 移轉證書，原告領得權利移轉證書之日期應在111年6月  
17 間），約已使用12.7年，據此推算當時系爭鐵皮屋及天車之  
18 價值約分別為133萬7,900元[計算式： $24,573\text{元}/\text{坪} \times (1 -$   
19  $8\%) \div 15.2\text{年} \times 12.7\text{年} = 18,889\text{元}/\text{坪}$ ； $(24,573 - 18,889)$   
20  $\text{元}/\text{坪} \times 235.38\text{坪} = 1,337,900\text{元}$ ]、13萬8,167元[ $625,000\text{元} \times$   
21  $(1 - 8\%) \div 15\text{年} \times 12.7\text{年} = 486,833\text{元}$ ； $625,000\text{元} - 486,833$   
22  $\text{元} = 138,167\text{元}$ ]，總計約147萬6,067元。

23 (5)惟所謂房屋或定著物有無相當經濟價值，當然必需考量該房  
24 屋或定著物之利用可能性，若其利用可能性甚微或已無法合  
25 法使用，即難認仍有相當經濟價值。查系爭鐵皮屋原係供被  
26 告作為汽車回收場使用，惟經原告拍定取得系爭土地所有權  
27 後，法定租賃關係縱使存在，亦僅存在有經濟價值之系爭鐵  
28 皮屋，其餘原有供堆置原料、成品之空地部分已非原告所得  
29 使用，並考量原告與被告間之對立、利害衝突關係，及被告  
30 業因資力不足致名下資產遭法院強制執行拍賣為他人所有，  
31 原告不可能再提供系爭土地供被告使用。而依原告所提航照

01 圖顯示，系爭鐵皮屋現況須透過系爭土地方能對外連通至西  
02 方之產業道路，則原告既不同意被告使用系爭土地，系爭鐵  
03 皮屋亦非土地無從主張袋地通行權，現況已無利用之可能  
04 性。又依原告所提順成企業社110年1月至112年2月之401報  
05 表（卷一第199、283至305頁），此段期間銷售額總計為268  
06 萬6,607元，平均每月10萬3,331元，惟此僅為銷售額並非營  
07 業利益或純益，並未扣除進貨成本、員工薪資、水電等營業  
08 費用及稅捐，且該段期間每2月銷售額最高為116萬6,753元  
09 （卷二第297頁），最低僅有1萬2,000元（卷二第295頁，平  
10 均每月僅6,000元），相當不穩定，若營運狀況佳，確有盈  
11 餘，應無致使被告資產遭法拍償債之可能。況於系爭土地經  
12 拍定後，因須另行支付租用系爭鐵皮屋座落土地之租金，顯  
13 然更加難以生存。另考量依鑑定單位拍攝之照片（系爭報告  
14 書第18頁）所示，系爭鐵皮屋南北2側並無施作外牆，不能  
15 放置稍有經濟價值之物品，否則即有失竊或因天候而導致毀  
16 損滅失之可能，難以作為倉庫使用，內部亦無隔間或裝潢，  
17 難以作為通常之辦公室、廠房或工廠使用，若非相當特殊之  
18 行業，顯難以利用，且內部堆滿垃圾、回收物，所座落之土  
19 地又非被告所有，復無合法對外通行路徑，人員、物品難以  
20 進出，應無出租或出售之可能。則綜上分析，系爭鐵皮屋事  
21 實上應無利用之可能性，況迄至本件言詞辯論終結，鐵皮屋  
22 亦已使用約15.2年，僅餘殘值共計約51萬2,719元〔計算  
23 式： $(24,573 \times 235.38 + 625,000) \times 8\% = 512,719$ 〕，且若無  
24 利用可能性，系爭鐵皮屋及天車之經濟價值應僅能以回收價  
25 格估算，應顯較上開金額為低，任令系爭鐵皮屋繼續存在但  
26 無法利用，亦使占用之土地無法利用，反有害於社會經濟價  
27 值，違反民法第425條之1之立法目的。故本院綜核上情，認  
28 系爭鐵皮屋應已無相當經濟價值，系爭鐵皮屋就所占用之土  
29 地應無法定租賃關係存在，堪可認定。

## 30 (二)爭點2.

31 物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權

01 之義務，民法第348條第1項定有明文。依此規定，出賣人之  
02 義務，除負有使買受人取得該物所有權之義務外，尚負有交  
03 付其物之義務甚明（最高法院106年度台上字第2759號判決  
04 意旨參照）。而強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以  
05 債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人（最高法院113  
06 年度台上字第251號判決意旨參照）。拍賣公告載明拍賣後  
07 不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非  
08 謂買受人於取得所有權後不得依法請求上訴人遷讓（最高法  
09 院70年度台上字第19號判決意旨參照）。依上開說明，被告  
10 主張拍賣公告載明不點交為買賣條件，出賣人依此即無交付  
11 買賣標之物之義務，即非可採。則賴明憲與被告等2人間既  
12 依法院拍賣而成立買賣契約，賴明憲所有民法第348條第1項  
13 規定請求交付買賣標之物之債權、請求權並已移轉予原告  
14 （卷三第381至383頁民事陳報狀暨權利讓渡契約書、卷四第  
15 90至91頁言詞辯論筆錄），郭廖四妹所負出賣人之義務則由  
16 全體被告繼承，則原告依民法第348條第1項規定訴請被告拆  
17 除系爭地上物及全體被告交付系爭土地，即屬有據。

### 18 (三)爭點3.

19 訴之客觀預備合併，有先位、備位不同之聲明，當事人就此  
20 數項請求定有順序，法院審理應受此先備位順序之拘束。先  
21 位之訴有理由，為備位之訴之解除條件。必先位之訴全部無  
22 理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院111年度台  
23 上字第705號判決意旨參照）。本件原告先位之訴既為有理  
24 由，本院即無庸就備位之訴為裁判，故與備位之訴有關之爭  
25 點3.自無贅論之必要。

26 五、綜上所述，系爭地上物並無相當經濟價值，難認與系爭土地  
27 間有法定租賃關係存在，且全體被告依買賣契約及民法第34  
28 8條第1項規定有交付系爭土地與原告之義務，則原告先位訴  
29 請被告除去騰空系爭地上物及全體被告交付系爭土地，均為  
30 有理由。原告及被告陳明願供擔保請准宣告假執行、免為假  
31 執行，均無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。本院另

01 依職權酌定相當擔保金額宣告追加被告亦得供擔保後免為假  
02 執行。而原告先位聲明既有理由，備位聲明即無再予審酌之  
03 必要，併予敘明。

04 六、本件事證已明，兩造其餘主張、攻防方法與所舉證據，核與  
05 判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

08 民事第一庭 法官 王筆毅

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

15 書記官 劉家蕙