臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1162號

原　　告　陳玉華
訴訟代理人　許恒輔律師
複代 理 人　李佳倫律師
被　　告　林口鋼鐵有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱玉香（即清算人，下同）
000000000000000000
　　吳麗鈴
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　林育萱
　　蔡憲騰律師
法定代理人　張燕妮
000000000000000000
　　林劉貴梅
　　林祖偉
　　林雅菁
　　林祖祺
　　林素鈿
000000000000000000
上六人共同
訴訟代理人　李後政律師
法定代理人　林道星
000000000000000000
　　林道羣
　　林道鋒
　　楊林端
000000000000000000
000000000000000000

林紅綢

000000000000000000

林春美

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國111年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地上，如附圖所示暫編地號1010-2(1)，面積282平方公尺之地上物（即鐵皮屋，含屋簷）予以拆除，並將占用之土地返還予原告。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬參仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾捌萬玖仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司，除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；由股東全體清算時，股東中有死亡者，清算事務由其繼承人行之，公司法第26條之1規定準用同法第24條、第25條、同法第113條第2項準用同法第79條、第80條前段分別定有明文。查本件被告公司因有開始營業後自行停業6個月以上之情事，經新北市政府於民國（下同）109年3月17日，以新北府經司字第1098095300號函予以命令解散，並由被告公司於109年4月13日，依前揭函說明四所示，申請解散登記，經新北市政府於109年4月13日，以新北市經司字第1098025183號函准予解散登記，迄今尚未清算完結等情，有該公司之經濟部商工登記公示資料查詢表、本院民事紀錄科查詢表、新北市政府各次函文等件附卷可稽（見本院卷第23至28頁、第47頁、第61至66頁及不給

閱卷），且未經股東決議另選清算人，公司法及被告公司之公司章程亦未另有規定，依前揭規定，即應認被告公司之法人格於此範圍尚未消滅，仍具當事人能力，並應由被告公司之清算人即全體股東或其繼承人為被告公司之法定代理人（此業經原告補正在卷，見本院卷第57至73頁、第147至151頁），合先敘明。

二、又按訴狀送達後，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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條亦分別定有明文。查，本件原告起訴時，聲明原為：㈠被告公司應將坐落新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地上之地上物(地上物之詳細範圍、面積，待鈞院送請地政機關測量後再行變更聲明)予以拆除，並將占用之土地返還予原告及其他全體共有人。㈡被告公司應將坐落新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地上之地上物(地上物之詳細範圍、面積，待鈞院送請政機關測量後再行變更聲明)予以拆除，並將占用之土地返還予原告等語。嗣經本院會同兩造及新北市新莊地政事務所於111年8月30日至現場履勘，並由該所檢送111年9月14日土地複丈成果圖（即附圖）到院後，原告遂於同年10月24日言詞辯論期日，庭呈準備㈠暨變更聲明狀，當庭變更並確認聲明為：被告公司應將坐落新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地上，如附圖所示暫編地號1010-2⑴，面積282平方公尺之地上物（鐵皮屋，含屋簷）予以拆除，並將占用之土地返還予原告等語（見本院卷第336頁、第344至346頁）。經核原告就前述聲明第㈡項之變更，僅係為聲明範圍之確認，核屬補充及更正事實上之陳述；至其餘聲明之變更，則為單純之減縮應受判決事項聲明，揆諸上開法條規定，於法並無不合，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣伊於110年7月間，向訴外人林道星（下逕

稱姓名）購買坐落於新北市○○區○○○段○○○段000000地號之土地（應有部分2分之1），及坐落於新北市○○區○○○段○○○段000000地號之土地全部(後者下逕稱系爭土地）。又原告於購買系爭土地時，雖知悉其上有供被告公司經營鋼鐵事業之地上物存在，惟林道星稱被告公司係為其家族企業，現已停業不再經營，其會負責在土地過戶後自行拆除地上物等語。而伊上網查詢後確認被告公司確實已解散停業，故而誤信林道星之言，認其會信守承諾自行拆除地上物。孰料，於伊支付買賣價金並完成土地移轉所有權過戶登記後，林道星竟百般推託不願履行承諾，經原告發函催告亦置之不理。因原告為系爭土地之所有權人，被告公司為附圖所示地上物之權利人，被告公司於系爭土地上搭建該地上物，未經原告同意，係屬無權占用，原告自得訴請被告公司拆除地上物，返還土地。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟，並聲明求為判決：除擔保金額外，如主文所示。

二、被告公司除部分法定代理人（吳麗鈴、林道羣）稱：對原告是所有權人，該地上物係無權占用原告土地，沒有意見以及被告公司已於108年停止營業，目前在清算中，並無實際經營行為等語（見本院卷第168至170頁、第338頁）外，另法定代理人張燕妮、林劉貴梅、林祖偉、林雅菁、林素鈿、林祖祺（以下分開時均稱其姓名，合時則逕稱張燕妮等6人）則以下列情詞置辯，並均聲明求為判決：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈠緣被告公司係由林道星與被繼承人林道洲、訴外人林道羣、林道鋒（下均稱其姓名）等四兄弟創設，初期並係由四兄弟實際經營，股東則登記為訴外人林吳秀英、林道洲、邱玉香、吳麗鈴及張燕妮等5人（下均稱其姓名）。被告公司位於林口區頂福95號廠房興建之初，係無償獲得土地所有權人即訴外人林榮恩（為林道星等四兄弟之父，下逕稱其姓名）同意而使用新北市○○區○○○段○○○段0000○000000○

000000地號土地（下合稱頂福小段土地）迄今。又林道星、林道羣先後掌理被告公司財務期間發生貪墨問題，自動退出被告公司營運，迄今已十多年均未再過問被告公司事務，然林道星、林道羣於退出被告公司營運後，竟遊說林榮恩對被告公司提起訴訟請求給付租金，惟經臺灣高等法院判決駁回，並確認林榮恩與被告公司間係使用借貸關係；嗣林道星、林道羣復遊說林榮恩將頂福小段土地廉售予渠等2人，林道星、林道羣於取得前述土地所有權後，即對於被告公司提出拆屋還地、給付不當得利等訴訟，但均被駁回。而林道星等人於欲取得頂福小段土地之目的未達成後，邱玉香復以不法方法選任自己為董事，又以不法手段致被告公司解散確定，邱玉香董事身分因而喪失，改與其他股東均為清算人，再以被告公司已無營業事實，聲請新北市政府解散被告公司，並為解散登記。邱玉香並以被告公司法定代理人身分，與林道星協議，承諾被告公司願給付林道星新臺幣（下同）900萬元等，並由林道星對被告公司聲請核發支付命令，惟經張燕妮等人聲明異議，始未得手。林道星等人見經前開手段均未能達成取回土地之目的，乃將頂福小段土地出售予原告。另林道鋒曾透過律師向原告表示願意以900萬元購買系爭土地，遭原告予以拒絕，然原告購買價格僅600萬元，卻拒絕前述900萬元之價購，實令人懷疑原告取得系爭土地所有權買賣的債權行為及物權行為均係通謀虛偽意思表示的結果，依法應均屬無效，原告並非系爭土地之所有權人，不得提起本件訴訟。

㈡退步言，縱認原告是所有權人，然本件既係被告公司經林榮恩同意而取得系爭土地使用權在先（成立使用借貸關係），林榮恩將系爭土地所有權讓與林道星、林道星再讓與原告均係在後之情形而言，顯然與民法第425條第1項規定之構成要件事實相類似；且被告公司已於系爭土地上建築如附圖所示之地上物，即具備公示狀態；況原告自身即為被告公司之投資人，是原告自林道星處受讓系爭土地時，顯然知悉該占有

狀態之公示性，因此就前項規定之規範目的觀察，為了合理分配風險，以維持物之價值，並保障正當信賴及促進經濟活動，本件即應為相同處理，故應類推適用民法第425條第1項規定。從而，原告受讓系爭土地所有權後，亦應類推適用民法第425條第1項規定，認為林榮恩與被告間之使用借貸契約，對於原告仍繼續存在，故被告公司占有系爭土地為有權占有，原告不得請求拆屋還地。況系爭土地為農地，該地上物為違章建築，原告請求拆除者僅一部分（不包括林邊群部分），拆除之後已不能合法興建建築物使用，可謂無任何利益可言。被告公司雖因林道星之種種作為而陷於被解散在清算中，但仍有員工繼續代工，維持生活，亦即系爭土地與建築物仍有收益，權衡兩造之利益，認為原告所受損害較小，被告公司所受損害較大，本件應有最高法院95年度第16次民事庭會議決議之適用。即原告訴請拆屋還地，有違誠信原則，乃係權利濫用，不應准許。

參、得心證之理由：

一、系爭土地之所有權人原登記為林道星，於110年8月31日以買賣為原因，移轉登記為原告所有；被告公司於系爭土地上搭建如附圖所示暫編地號1010-2(1)，面積為282平方公尺之地上物（鐵皮屋含屋簷，下稱系爭地上物），且系爭地上物並未辦理保存登記，被告公司因興建系爭地上物而取得系爭地上物之權利，現仍為系爭地上物之權利人，具有拆除權源之事實，業據原告提出與所述相符之土地所有權狀、土地登記第一類謄本、地籍異動索引、現場照片數幀等件在卷為證（見調字卷第39頁、第85至90頁），且經本院勘驗現場及囑託新北市新莊地政事務所測量人員現場測量屬實，製有勘驗筆錄（見本院卷第215至228頁）及新北市新莊地政事務所檢送之土地複丈成果圖（即附圖，見本院卷第245頁）在卷可參，並為兩造所不爭執（見本院卷第168至169頁）），首堪認定。

二、原告主張為系爭土地之所有權人，被告公司所有之系爭地上

物係無權占用系爭土地，被告公司應負拆屋還地之責等情，則為被告公司所否認，並以前揭情詞置辯。是以本件所應審究者，厥為：㈠被告公司抗辯原告與林道星間就系爭土地買賣之債權行為及物權行為均係通謀虛偽意思表示結果，依法應屬無效，原告並非所有權人，是否可採？㈡被告公司抗辯其係有權占用，是否可採？㈢被告公司抗辯原告本件訴請拆屋還地乃屬權利濫用，有違誠信原則，是否可採？等項，茲論述如下：

㈠關於「被告公司抗辯原告與林道星間就系爭土地買賣之債權行為及物權行為均係通謀虛偽意思表示結果，依法應屬無效，原告並非所有權人，是否可採？」部分：

1.按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，為民法第767條第1項前段、中段定有明文。次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條前段亦定有明文；再按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責，並有最高法院48年度台上字第29號裁判意旨可資參照。

2.查本件被告公司既辯稱原告與林道星間買賣系爭土地之債權行為及物權行為均係通謀虛偽意思表示結果，依上開說明，被告公司自應負舉證之責。惟被告於本件言詞辯論終結前均未提出任何積極、確切證據以實其說，且其所持理由無非係以原告拒絕其開價（900萬元）高於原告所購價格（600萬元）之提議乙情為據云云。然原告是否欲與被告公司達成買賣契約乃原告本身之締約自由，復其拒絕前揭購買提議之原因有眾多可能性，自難僅憑被告公司質疑原告拒絕購買之提議，即遽認原告與林道星間無買賣系爭土地之真意，被告公司前揭辯詞要屬個人臆測之詞，自難憑以認定原告與其前手林道星間就系爭土地買賣之債權契約及所有權移轉物權契約均係通謀虛偽意思表示。從而，被告公司此一抗辯，顯不足採，原告已取得系爭土地之所有權，為系爭土地之所有權人

乙節，堪以認定。

㈡關於「被告公司抗辯其係有權占用，是否可採？」部分：

1.按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號、99年度台上字第1172號裁判意旨參照）。次按不動產之買賣、使用借貸、合建、互易等債之關係，僅於當事人間有其效力，因該債之關係而占有不動產之人（債權人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是以受讓該不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返還所有物，占有人自不得再執債之關係主張有使用不動產之權利（最高法院72年度台上字第3587號、80年度台上字第451號、89年度台上字第273號裁判意旨參照）。惟如物之受讓人知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶「惡意」受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項規定揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號裁判意旨參照）。易言之，如受讓人不知讓與人與第三人間另訂有債權契約，即仍應回歸前述債之相對性原則，受讓人自不受該債權契約之拘束。

2.被告公司固抗辯系爭土地原為林榮恩所有，被告公司於系爭土地上搭建系爭地上物乃係經過林榮恩之同意，其與林榮恩間就系爭土地之利用存有使用借貸關係，而該使用借貸關係於林榮恩將系爭土地出賣予林道星後，仍繼續存在，林道星應受該使用借貸關係之拘束，即被告公司與林道星間就系爭土地仍存有使用借貸關係，上情並業經前案判決（臺灣高等法院99年度上字第592號）所認定，故其並非無權占用云云。然查，被告公司與林道星、林榮恩等人間前有訴請拆屋還地、返還不當得利、給付租金等案件在案等情，業據被告公司提出臺灣高等法院97年度上字第936號、本院98年度訴字第2460號、100年訴字第2188號民事判決在卷可稽（見本院卷第360至450頁）。又據本院98年度訴字第2460號判決中

「原告於取得系爭土地所有權時，既已知悉其父即訴外人林榮恩與被告林口鋼鐵有限公司間另訂有使用借貸契約，猶受讓系爭土地所有權，則依上開說明，原告即應受林榮恩與被告林口鋼鐵有限公司原訂使用借貸契約之拘束，不得否定被告林口鋼鐵有限公司有權占有系爭土地。」等語所載，可見本院前案中確已認定林道星應受被告公司與林榮恩間使用借貸契約之拘束，此並為臺灣高等法院99年度上字第592號判決所肯認而予以駁回林道星等人之上訴（見本院卷第452至458頁），全案業告確定。足見被告公司抗辯其與原告前手林道星間存有使用借貸關係乙節，尚非子虛，堪以採信，惟揆諸上開實務見解，原告是否仍受被告公司與林榮恩（或林道星）間之使用借貸契約之拘束，即應視原告是否知悉上開使用借貸關係之存在而定。又觀諸原告並非林道星、林榮恩家族之人，亦非被告公司之股東，難謂其於買賣系爭土地前能得以知悉林榮恩（或林道星）與被告公司間之內部關係，復參以如前所述，本件亦已認定原告與林道星間並無通謀虛偽意思表示之情事，再審酌被告公司迄無提出原告係「惡意」受讓系爭土地所有權之相關佐證，自難認原告之受讓系爭土地所有權係出於惡意。因此，即便林道星仍應受被告公司與林榮恩間使用借貸關係之拘束，惟基於債之相對性原則，仍僅能在締約當事人林榮恩及惡意取得所有權之林道星間發生效力，被告公司仍無從執該使用借貸契約之債權效力，對抗現為土地所有權人之原告。

3.更何況，林榮恩於88年間係因被告公司營運所需，方將其所有系爭土地無償借與被告公司興建系爭地上物使用之事實，業據本院上揭前案認定在卷（見本院卷第396頁），並為臺灣高等法院99年度上字第592號裁判所採，可見林榮恩當初貸與系爭土地之目的，乃係為供被告公司在其上興建系爭地上物以為營業使用，是系爭土地之借貸目的是否完畢，自亦應視被告公司是否仍有利用系爭地上物營業之事實而定。又被告法定代理人張燕妮等6人雖一再主張系爭地上物目前之

實際使用者仍為被告公司，被告公司尚有員工繼續代工，以維持生活云云。然被告公司係因有開始營業後自行停業6個月以上之情事，始經新北市政府於109年3月17日，以新北府經司字第1098095300號函予以命令解散，並由被告公司於109年4月13日，依前揭函說明四所示，申請解散登記，經新北市政府於109年4月13日，以新北市經司字第1098025183號函准予解散登記，目前尚在清算中，應行清算程序乙情，業如前述，並為被告公司所不爭執。參以清算事務之範圍依公司法第84條第1項第1款規定，乃係以了結現務為主，並非得由少數清算人（未經全體清算人同意）假公司名義繼續對外承接新的業務，實質繼續經營，藉以脫免清算之目的，進而造成清算程序之延宕，自非法所許。因此，參諸吳麗鈴、林道羣前揭所述（見本院卷第168至169頁、第338頁），輔以本院勘驗筆錄所載（見本院卷第225至228頁），可知系爭地上物內雖仍有從事鋼筋加工業務，惟並非係屬被告公司全體清算人為執行清算事務之了結現務而為，僅係張燕妮、林祖偉2人為己私利，並假被告公司名義為之，實與被告公司依法應行清算之目的大相逕庭，除有未盡清算人職責之情外，更難因此即認被告公司有繼續營運之事實。意即，被告公司依法既應行清算，即應認已無利用系爭地上物繼續營業之事實與必要，否則即與清算目的有違。是參前所述，亦應認系爭土地之借貸目的業已完畢，則被告公司自更無從執該使用借貸契約之債權效力，對抗現為土地所有權人之原告，至為顯然。

4.至被告公司雖又辯稱本件亦應有民法第425條第1項規定之類推適用云云（見本院卷第358頁）。然觀諸最高法院59年度台上字第2490號裁判意旨：「使用借貸，非如租賃之有民法第425條之規定，縱令上訴人之前手將房屋及空地，概括允許被上訴人等使用，被上訴人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房地之權利。」，已明確就使用借貸得否類推適用民

法第425條規定此一問題，採取否定說，而在學說上，通說亦以民法對使用借貸未設如第425條之規定，並未違反法律規範計畫，非屬「法律漏洞」，實係立法者基於租賃與使用借貸雖同為物之使用，但有其根本之不同，所為之立法考量，並無所謂「法律漏洞」可言，自無類推適用民法第425條規定之餘地（見王澤鑑，民法學說與判例研究第六冊，第223頁；林誠二，買賣不破租賃規定之目的性限縮與類推適用一文；陳聰富，使用借貸契約之債權物權化一文等）。是被告公司此一抗辯，亦不足採。綜上，被告公司無從執其與林榮恩（或林道星）間之使用借貸契約之債權效力，對抗原告，堪以認定。

5.再按類推適用，係就法律未規定之事項，本於相類事實應為相同處理之法理，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用。法院為類推適用時，首須就法律所未設之規定，確認其究為有意的不規定，抑係立法者之疏忽、未預見或情況變更所致。如係前者，不生補充的問題。且就一般而言，法律的沉默，係有意的沉默，並非無意的疏忽。因之，在不能確定法律之未設規定，係出諸立法者之疏忽、未預見或情況變更以前，不能率將法律有意的沉默誤為無意的疏忽。其次，必須探求法律規範意旨，覓出彼此相類似之點，建立可供比附援引之共通原則，將某一類型之法律效果，適用於另一類型之上，始得為類推適用。查，民法第425條之1第1項前段規定：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土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。尋繹其規範之本旨，乃因房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，使用房屋必須使用其基地。房屋、基地同屬一人所有，並無房屋占有土地之權屬問題。一旦房屋與基地嗣後異其所有，而當事人又未約定，使房屋所有人取得對土地之利用權，勢將造成房屋無從利用土地，導致拆屋還地之結

果，有害社會經濟，浪費社會成本。況且土地所有人受讓土地時，房屋已存在於土地上，基於當事人合理之意思與預見為基礎，推定當事人間已有默許繼續使用土地之意思，可調和土地與建物之利用關係，維護社會經濟，故設本條推定其租賃關係。惟倘房屋與土地原異其所有人，房屋所有人係基於一定法律關係使用土地者，僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，自無關民法第425條之1規定之適用（最高法院107年度台上字第1274號、107年度台上字第1380號裁判意旨參照）。被告雖以本件有類推適用民法第425之1云云以資抗辯，惟查本件系爭地上物之原始起造人為被告公司，而系爭地上物於興建時，系爭土地之所有權人為林榮恩，被告公司於出資興建系爭地上物時係基於被告公司與林榮恩間之使用借貸關係而占有系爭土地等事實，業如前述，則被告公司使用系爭土地，既係依與林榮恩（或林道星）間使用借貸之約定關係，雙方間既有約定即難認有法律漏洞待填補，自無「類推適用」民法第425條之1規定之餘地。又原告並非上開使用借貸關係之當事人，其於110年8月31日取得系爭土地所有權後，並不當然繼受被告公司與林榮恩（或林道星）間之使用借貸關係，業如前述，而原告亦明示無繼受之意願，故被告此部分抗辯，亦不足採。從而，綜前所析，被告公司抗辯其係有權占用云云，尚屬於法無據，委不可採。

㈢關於「被告公司抗辯原告本件訴請拆屋還地乃屬權利濫用，有違誠信原則，是否可採？」部分：

1.第按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大

者，基於權利社會化之基本內涵，雖非不得認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用（最高法院108年度台上字第753號裁判意旨參照）。前開權利濫用之規範是屬對權利行使之限制，其要件應嚴格界定，除需具備主觀上專以損害他人為主要目的外，客觀上尚須因所取得之利益與他人之損害顯不相當始足當之。

2.查本件原告自其前手林道星處取得系爭土地並非出於惡意乙節，業經認定如前，已難認其主觀上係專以損害被告公司為主要目的；再參以被告公司既已申請解散，經新北市政府准許在案，依法本應進行清算程序，不得繼續經營，堪認就系爭土地之借貸目的業已完畢，亦應將之予以返還，詳如前述；以及考量系爭地上物僅為未辦保存登記之鐵皮屋一座，屬違章建築，且興建完成迄今已使用相當時間（超過20年之久），衡諸常情，隨著時間經過，建物之價值將因折舊而逐年遞減，與土地增值之特性正相反，而依其其現況觀之（見本院卷第229頁、第322頁），確實其經濟上之價值已大幅降低，復被告公司又係僅因私益而占用並無涉及公益；反之，系爭地上物占用系爭土地達282平方公尺，致原告無法為完整使用、收益、處分，經比較衡量，被告公司因拆除系爭地上物所受損失，與原告能完整使用、處分系爭土地所得利益相較，尚無顯然失衡之情事。意即縱令予以拆除，對建築物所有人（被告公司）及國家、社會經濟所造成之不利影響，實屬有限（況如前述，被告公司於借貸目的完畢時，本應予以拆除），較之原告花費高達數百萬元購入系爭土地後，卻無法加以利用所生損害，顯無自己所得利益極少而他人及國家社會所受損失極大之情形可言。依此，斟酌上情，揆諸前

揭說明，自應認本件受讓系爭土地之第三人即原告行使物上請求權，請求占有人（即被告公司）返還所有物，乃係權利之正當行使，並非權利濫用，尚與誠信原則無違。

3.是以，堪認被告公司抗辯原告本件訴請拆屋還地乃屬權利濫用，有違誠信原則云云，亦屬無據，不足採。

三、從而，綜上所述，原告既為系爭土地之所有權人，被告公司又無占用系爭土地之合法權源，且原告之訴請拆屋還地（行使所有權），乃權利之正當行使，非權利濫用，與誠信原則無悖，則原告依民法第767條第1項前段、後段規定，請求被告公司將如附圖所示之系爭地上物予以拆除，並將土地返還予原告，自屬於法有據，應予准許。

肆、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

伍、又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；另被告就其所受不利判決陳明願供擔保，免為假執行之宣告，經核於法亦無不合，爰併酌定相當擔保金額准許之。

陸、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項，第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　14　　日

民事第二庭　法　官　黃若美

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日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　11　　月　　14　　日

書記官　蔡佩珊