

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第146號

原告 太子地產股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 黃如流律師

黃宥維律師

被告 四維市場股份有限公司

法定代理人 陳由豪 原住○○市○○區○○○路0段00號21

陳由賢

訴訟代理人 許雅芬律師

蔡宜君律師

王文廷律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國112年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○區○○段○○○○○地號土地內如附圖所示編號甲部分面積六百五十九平方公尺之建物、編號丁部分面積一百三十平方公尺之石棉瓦雨遮拆除，將坐落同段六百二十九之三地號土地內如附圖所示編號乙部分面積二十三平方公尺、丙部分面積三十三平方公尺之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟伍佰伍拾捌萬貳仟零捌拾壹元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆仟陸佰柒拾肆萬陸仟貳佰肆

01 拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按關於訴訟之法定代理及為訴訟所必要之允許，依民法及其
05 他法令之規定；本法關於法定代理之規定，於法人之代表
06 人、第40條第3項之代表人或管理人、第4項機關之代表人及
07 依法令得為訴訟上行為之代理人準用之，民事訴訟法第47
08 條、第52條分別定有明文。次按解散之公司除因合併、分割
09 或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，
10 視為未解散，公司法第24條、第25條定有明文，且依同法第
11 26條之1規定，公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者準用
12 之。復按公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有
13 規定或股東會另選清算人時，不在此限；清算人有數人時，
14 得推定1人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人
15 代表公司之權，公司法第322條第1項、第334條準用第85條
16 第1項前段規定甚詳。查被告前經臺南市政府以民國103年12
17 月26日府經工商字第10309269610號函廢止登記在案，惟未
18 向法院聲報清算人等情，有臺南市政府103年12月26日府經
19 工商字第10309269610號函影本1紙、臺南市政府111年7月6
20 日府經工商字第10309269610號函之股份有限公司變更登記
21 事項卡（廢止登記）影本1份、本院民事紀錄科查詢表1紙附
22 卷可稽（見補字卷第31頁，本院卷一第257頁至第258頁、第
23 343頁）。依前開規定，被告於清算範圍內視為尚未解散，
24 仍有當事人能力，並應以被告廢止時之董事即陳由豪、陳由
25 賢（按：其中訴外人鄭榮陞已於100年5月2日死亡，見本院
26 卷一第258頁、第291頁）為清算人，並依公司法第334條準
27 用第85條前段規定，各清算人對於第三人有代表公司之權，
28 並擔任本件被告之法定代理人進行訴訟。

29 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
30 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
31 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴

01 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。次按請求
02 之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有
03 其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關
04 連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當
05 程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時
06 予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複
07 審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院99年度台
08 抗字第818號裁定意旨參照）。本件原告起訴時原為：被告
09 應將坐落臺南市○區○○段000地號土地（下稱系爭629地號
10 土地；重測前為勝利段8之666地號土地，於97年4月16日分
11 割出育樂段629之3地號土地，下稱系爭629之3地號土地，與
12 系爭629地號土地合稱為系爭土地，重測前土地則以原地號
13 稱之）內同段612建號建物即門牌號碼臺南市○區○○街000
14 巷0號房屋（下稱系爭建物，重測前為勝利段259建號建物）
15 拆除，並將上開土地騰空返還原告。嗣訴訟送達後，經本院
16 於112年1月13日到場履勘並囑託臺南市東南地政事務所地政
17 人員繪製複丈圖後，於112年2月17日具狀及本院112年3月8
18 日審理時當庭變更為：被告應將坐落系爭629地號土地內如
19 臺南市東南地政事務所111年12月20日法囑土地字第37900號
20 收件之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲部分面積65
21 9平方公尺之建物、編號丁部分面積130平方公尺之石棉瓦雨
22 遮拆除、及將坐落系爭629之3地號土地內如附圖所示編號乙
23 部分面積23平方公尺、丙部分面積33平方公尺之建物拆除
24 （本院按：其中如附圖所示編號甲至丙部分面積合計715平
25 方公尺【計算式：659平方公尺+23平方公尺+33平方公尺
26 =715平方公尺】即為系爭建物測得之最大投影面積，見本
27 院卷二第73頁），並將上開土地騰空返還原告等語（見本院
28 卷二第89頁、第105頁）。核其追加請求被告將如附圖所示
29 編號乙、丙部分占用系爭629之3地號土地之建物拆除，因與
30 如附圖所示編號甲部分實為同一建物，且系爭土地均為原告
31 所有（見補字卷第29頁，本院卷二第93頁），與原訴之主要

01 爭點具有共同性，原請求之訴訟及證據資料於審理繼續進行
02 時亦得予以援用，可認前後請求之基礎事實同一；另關於占
03 用面積部分，則屬補充及更正事實上之陳述，非為訴之變
04 更、追加，揆之前開法律規定，並無不合，均應准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：原勝利段8之666地號土地為訴外人東豐企業股份
07 有限公司（下稱東豐公司）所有。緣東豐公司前為促進地方
08 經濟發展，與被告成立使用借貸契約，將原勝利段8之666地
09 號土地無償出借予被告，同意由被告在其上起造系爭建物興
10 建市場，並辦理建物所有權第1次登記（下稱系爭使用借貸
11 契約）。詎被告於系爭建物竣工及於61年9月27日辦理系爭
12 建物之建物所有權第1次登記後，於101年5月間擅自歇業，
13 於103年間經臺南市政府廢止登記，任由該市場荒廢，系爭
14 建物無人實際管理或營業迄今，影響社區發展利用。系爭使
15 用借貸契約雖未約定期限，惟依借貸目的應已使用完畢，系
16 爭使用借貸契約隨之消滅，被告自應負有將借用物返還之義
17 務。系爭使用借貸契約消滅後，系爭建物及與其相連如附圖
18 所示編號丙部分之石棉瓦雨遮（下稱系爭地上物）占用原勝
19 利段8之666地號土地或分割後之系爭土地，即無任何合法權
20 源。嗣東豐公司於108年1月22日與原告合併，原告為存續公
21 司，概括承受東豐公司之權利義務，為此，原告依民法第76
22 7條第1項規定或系爭使用借貸契約法律關係，提起本件訴
23 訟，請求被告將系爭建物、系爭地上物拆除，並將上開部分
24 土地騰空返還原告等語。並聲明：(一)如主文第1項所示；(二)
25 願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：系爭建物係被告取得東豐公司同意，在原勝利段
27 8之666地號土地起造並辦理建物第1次所有權登記之合法建
28 物。東豐公司出借原勝利段8之666地號土地供被告興建市
29 場，而系爭建物結構完整，仍有經濟價值，且1樓均為市場
30 攤位，未變更為其他用途使用，且非毀損已達不堪之程度，
31 部分攤位使用權業經讓渡使用，足認借貸目的使用尚未完

01 畢，至系爭建物係供何人使用、是否一直有人使用，均在所
02 不問，在系爭建物滅失之前，系爭使用借貸契約應仍然存在
03 在。況被告現經主管機關廢止登記，但未完成清算程序，法
04 人格仍然存續中，市場並非不能再度營運，故被告對系爭建
05 物、系爭土地均應仍有合法使用權源等語置辯。並聲明：(一)
06 原告之訴駁回（漏未對原告假執行之聲請聲明駁回）；(二)如
07 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)經查，原勝利段8之666地號土地前為東豐公司所有，重測後
10 即為系爭629地號土地，並曾於97年4月16日分割出育樂段62
11 9之3地號土地；嗣東豐公司於108年1月22日與原告合併，原
12 告為存續公司，概括承受東豐公司之權利義務，故系爭土地
13 現為原告所有等情，有系爭土地之土地登記第二類謄本影本
14 各1份、重測前後新舊地號建號查詢列印1紙、臺南市政府10
15 8年1月22日府經工商字第10800256640號函影本1紙、原告及
16 東豐公司之股份有限公司變更登記表影本各1份在卷可稽
17 （見補字卷第29頁，本院卷二第93頁、第109頁，補字卷第2
18 3頁至第28頁，本院卷一第217頁至第221頁）。次查，系爭
19 土地內如附圖所示編號甲至丁部分建有系爭建物及系爭地上
20 物（各部分占用面積及使用現況詳如附圖所示），其中系爭
21 建物於61年5月22日竣工，經被告取得東豐公司於61年7月10
22 日召開股東會議決同意後，於61年9月27日辦理建物所有權
23 第1次登記等情，有原告提出系爭建物之土地登記第二類謄
24 本影本1份、重測前後新舊地號建號查詢列印1紙、臺南市臺
25 南地政事務所111年6月16日臺南地所登字第1110057492號函
26 檢附之61年第一次登記字第1411號建物登記資料（本院按：
27 即原勝利段259建號建物辦理建物所有權第1次登記案件，下
28 稱系爭登記資料；惟建物登記謄本尚註記曾於62年2月20日
29 改建，故登記聲請書記載建物之樓層、面積與登記謄本所示
30 均有不同；下稱系爭登記資料）影本1份附卷可參（見補字
31 卷第37頁，本院卷二第111頁，本院卷一第57頁至第86

頁）。復經本院會同臺南市東南地政事務所地政人員前往履勘並囑託地政人員測量屬實，有本院勘驗筆錄1份、照片12張、臺南市東南地政事務所112年2月6日東南地所測量字第1120009862號函檢附之附圖1份、照片影本7張附卷可考（見本院卷二第47頁至第61頁、第73頁，本院卷一第309頁至第319頁）。此部分事實，均堪認定。

(二)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，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。系爭土地內如附圖所示編號甲至丁部分有被告所有之系爭建物及系爭地上物，業如前述，依前開說明，自應由被告就其是否有使用系爭土地之正當權源負有舉證責任。被告固以其與東豐公司間有系爭使用借貸契約，有權使用系爭土地等語置辯。然：

1.按民法第464條所謂稱使用借貸者，謂當事人約定，一方以物無償貸與他方使用，他方於使用後，返還其物之契約，可見使用借貸契約之「通常目的」即在使借用人得以使用借用物。同法第470條第1項所謂「依借貸之目的」而定其使用期限者，乃指借用人為「特定目的」借用借用物之情形，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言（最高法院107年度台上字第1827號判決意旨參照）；使用借貸，其借用人應於依借貸之目的使用完畢時，返還借用物予貸與人，此係使用借貸關係當然消滅原因之一，與使用借貸之終止，須待貸與人合法為終止之意思表示，使用借貸關係始生消滅之情形並不相同，此觀民法第470條第1項及第472條之規定自明；準此，因一定使用目的而約定借貸者，該目的完成，即屬已使用完畢，使用借貸契約因而消滅，貸與人自得為返還之請求（最高法院107年度台上字第1841號、106年度台上字

第69號判決意旨參照)。而占有人對所有權之存在並無爭執，僅以其與土地所有權人間有使用借貸關係存在抗辯，倘土地所有權人自認曾有借貸關係，惟稱已因民法第470條第1項而規定消滅，本質上仍屬對占有權源有所否認，依前開舉證責任分配之說明，自應由主張其仍有權占有之借用人即占有人，就使用借貸契約尚存有借貸之目的，且未使用完畢等節，負有舉證責任（臺灣高等法院臺南分院102年度上易字第195號判決意旨亦同此見），合先敘明。

2. 查東豐公司前曾與被告成立系爭使用借貸契約，同意由東豐公司將原勝利段8之666地號土地出借被告使用，且原告主張系爭使用借貸契約係未定有期限之使用借貸，均為兩造所不爭執（見本院卷一第281頁、第289頁，本院卷二第13頁）。再就系爭使用借貸契約借貸之特定目的，被告自陳係提供土地予被告興建市場、作為市場之建築基地、作為市場用途等語（見本院卷一第359頁、第403頁，本院卷二第28頁），觀被告於59年間設立登記之「所營業務」登記為「蔬菜、獸肉、鮮魚、水菓、百貨、雜貨零售之經營」，於60年間變更為「蔬菜、獸肉、鮮魚、水菓、百貨、雜貨等零售市場之經營及攤位之租賃」，此後至被告廢止前均未再變更，亦有股份有限公司登記事項表影本3紙、經濟部商工登記公示資料查詢服務1紙在卷可稽（見本院卷一第223頁、第227頁、第257頁，補字卷第31頁）；另系爭登記資料中東豐公司61年7月10日股東會議議決書記載為「本公司所有後列土地為配合建設新社區，發展地方，擬（本院按：即「擬」之異體字）將該地同意給四維市場股份有限公司興建市場，並向地政機關辦理建物第1次登記」等語（見本院卷一第63頁），且登記聲請書、委託書及建築物使用許可證記載「零售市場」等語（見本院卷第57頁至第59頁、第85頁）。足徵被告向東豐公司借用原勝利段8之666地號土地使用之「特定目的」係供作興建市場使用，此亦與原告主張為供被告興建市場經營使用、發展地方經濟等節相符（見本院卷一第281頁、第289

頁，卷二第28頁），堪為認定。

3.被告固以系爭使用借貸契約依借貸之目的，尚未使用完畢等詞置辯，惟本院於112年1月13日前往系爭建物現場履勘，勘驗結果為：系爭建物本體結構尚稱完善，1樓為半開放空間，無人使用，堆棄大量雜物，並有機車、汽車、腳踏車停放其內，通往2樓樓梯共2處，2樓入口鐵門均上鎖無法進入。系爭建物東側另有石棉瓦搭建之雨遮，有至少1家攤販尚在營業中等情，有本院勘驗筆錄1份、現況照片12張附卷可稽（見本院卷二第47頁至第61頁）。則以系爭建物空間無人管理，多處已遭占用堆棄雜物、停放車輛，縱其本體建築結構設計係為設置攤位，尚未毀損至不堪使用，且現仍有攤販在該處營業，但顯然欠缺專人管理，並非系爭使用借貸契約成立之初，以經營市場作為整體規劃而使用之狀態。被告雖舉本院105年度訴字第1971號事件（本院按：原告另對被告法定代理人陳由賢、陳由哲請求履行契約事件，尚未確定，現由臺灣高等法院臺南分院112年度上更一字第11號審理中，下稱另案）勘驗筆錄為證，辯稱系爭建物確為市場擺攤空間等語，惟另案於106年6月12日履勘，至本件起訴時經過將近5年，且即使以當時系爭建物已有雜物堆放在內，但至少為門鎖部分上鎖之非開放空間（見本院卷一第367頁至第371頁），和本院112年1月間履勘時所見前述現場情形顯然已有所不同；至被告提出台南市東豐零售市場攤位使用權讓渡合約書影本，其上記載為「水菓類攤位編號7」（見本院卷一第407頁），亦非另案或本件法院勘驗時在系爭建物東側雨遮處營業之「上海香酥雞攤位」或「修理皮鞋攤位」（見本院卷一第367頁，本院卷二第61頁），則上開擺攤經營之攤販，究竟有無使用系爭建物之本權、是否為被告所指讓渡之對象，抑或僅為無權占用之人，均無從依卷內事證得知，自不能因現場尚有攤販擺攤經營，即可認「被告」仍有將系爭建物作為市場經營、使用，而與借用原勝利段8之666地號土地時約定之特定目的相符。被告辯稱只要將系爭土地

上所興建之建物作為市場使用，即符合當事人成立使用借貸之目的，至該建物係供何人使用、是否一直均有人使用，均在所不問，及系爭建物保存情形良好，並無毀損、不堪使用之情形云云（見本院卷一第359頁，本院卷二第99頁），乃對系爭使用借貸契約使用目的之誤解，將建物之結構性與使用目的混淆，蓋系爭使用借貸契約之使用目的既約定為興建市場「使用」，自應結合被告公司所營業務，須被告實際上為經營或管理等行為始足當之，並非「興建市場」而已，否則豈非土地上之建物一旦興建完成，只要建築結構堪足使用，即使被告將建物閒置，亦可認有作市場使用？此對照卷附東豐公司前開股東會議議決書記載「本公司所有後列土地『為配合建設新社區，發展地方』……」等語（見本院卷一第63頁），顯然與系爭使用借貸契約所欲達成之經濟目的有所違背，並非東豐公司出借原勝利段8之666地號土地予被告使用時之本意，自難憑採。

4. 復按公司經中央主管機關廢止登記者，亦為公司解散之原因。公司解散後，尚須經清算程序，了結其法律關係，在清算範圍內，視為尚未解散，即在清算完結前，法人之人格於清算之範圍內仍然存續，必待清算完結後，公司之人格始歸消滅，此觀公司法第26條之1準用同法第24條至第26條之規定自明（最高法院104年度台抗字第923號裁定意旨參照）。再所謂清算範圍，在股份有限公司，依公司法第334條準用第84條第1項規定，應包括了結現務、收取債權、清償債務、分派盈餘或虧損，及分派剩餘財產，且依同法第26條規定，得為了結現務及便利清算而暫時經營業務。查系爭建物內部多處遭人占用、未見專人管理，亦未作為市場經營而使用，本院已認定如前，客觀上自難認有何被告登記之業務尚在經營，而被告已於103年12月26日經臺南市政府廢止登記在案，亦如前述，依法應行清算程序，其人格於清算終結前固然尚未消滅，但其權利能力亦僅限於清算之範圍內，逾此目的即無權利能力可言。申言之，縱被告在清算程序進行

01 中，仍有暫時經營業務，使用系爭建物之必要，亦應以了結
02 現務及便利清算為目的之行為為限。惟就此部分，被告並未
03 陳明系爭建物將如何與前述清算範圍有關，或提出證據供本
04 院調查，在此前提之下，自無依被告所辯，於日後再度營運
05 之可能（見本院卷二第28頁），亦不能僅因被告尚未清算完
06 畢，將法人格之存續與其未依系爭使用借貸契約之特定目的
07 使用系爭土地併為一談，或以此反推被告有使用系爭土地之
08 權源（見本院卷一第277頁）。

09 5.從而，被告前開抗辯，均無從採為其有利之認定，被告辯稱
10 系爭使用借貸契約之借貸目的尚未使用完畢，舉證尚有未
11 盡，系爭使用借貸契約約定關於系爭土地之借貸目的，至遲
12 於本件起訴前應已完成，揆之前開說明，系爭使用借貸契約
13 依民法第470條第1項規定，無待終止之意思表示而當然消
14 滅。此外，被告復未能證明有何占有系爭土地之合法權源，
15 系爭建物及系爭地上物占用系爭土地內如附圖所示編號甲至
16 丁部分土地，即屬無權占有，原告依民法第767條第1項規
17 定，請求被告將坐落系爭土地內之系爭建物、系爭地上物拆
18 除，並將該部分土地騰空返還原告，應屬有據。

19 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將坐
20 落系爭629地號土地內如附圖所示編號甲、丁部分，及系爭6
21 29之3地號土地內如附表編號乙、丙部分之地上物拆除，並
22 將上開土地騰空返還原告，為有理由，應予准許。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
24 決結果均無影響，爰不另一一論述。

25 六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無
26 不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告如主文第3項所示
27 （按：本件訴訟標的價額為46,746,245元【計算式：845平
28 方公尺×系爭土地111年1月公告現值每平方公尺55,321元＝4
29 6,746,245元】）。

30 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
31 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
02 民事第三庭 法 官 徐安傑
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 4 月 17 日
07 書 記 官 李佳芮