臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第44號

上　訴　人　林口鋼鐵有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱玉香

　　吳麗鈴

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　康皓智律師

　　蔡憲騰律師

上　一　人

複　代理人　凌正峰律師

法定代理人　張燕妮

000000000000000000

　　林劉貴梅

　　林祖偉

　　林雅菁

　　林祖祺

　　林道鋒

　　林素鈿

000000000000000000

上七人共同

訴訟代理人　李後政律師

法定代理人　林道星

000000000000000000

　　林道羣

　　楊林端

000000000000000000

000000000000000000

　　林紅綢

000000000000000000

林春美

000000000000000000

000000000000000000

被　上訴人　陳玉華

訴訟代理人　許恒輔律師

複　代理人　張詩靖律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年11月14日臺灣新北地方法院111年度訴字第1162號第一審判決提起上訴，本院於112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為：「上訴人應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如新北市新莊地政事務所民國一一二年五月三十日土地複丈成果圖所示暫編地號414（1）面積二七九點二零平方公尺之地上物（即鐵皮屋，含屋簷）予以拆除，並將占用之土地返還予被上訴人」。

事實及理由

壹、程序部分

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。前條解散之公司，在清算時期中，得為了結現務及便利清算之目的，暫時經營業務。公司法第24條、第25條、第26條定有明文。次按無限公司之清算，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；繼承人有數人時，應由繼承人互推一人行之。清算人之職務如左：一、了結現務。二、收取債權、清償債務。三、分派盈餘或虧損。四、分派賸餘財產。清算人執行前項職務，有代表公司為訴訟上或訴訟外一切行為之權。但將公司營業包括資產負債轉讓於他人時，應得全體股東之同意。清算人有數

人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權。有限公司變更章程、合併及解散，應經股東表決權3分之2以上之同意。除前項規定外，公司變更章程、合併、解散及清算，準用無限公司有關之規定。公司法第79條、第80條、第84條、第85條第1項、第113條定有明文。上訴人業經新北市政府以民國109年3月17日新北府經司字第1098095300號函命令解散，並以109年4月13日新北府經司字第1098025183號函核准解散登記，且上訴人之章程就清算人無特別規定，亦未另外選任清算人，其股東為邱玉香、林吳秀英、吳麗玲、張燕妮、林道洲，而林道洲已死亡，繼承人為林劉貴梅、林祖偉、林雅菁、林素鈿、林祖祺，林吳秀英亦已死亡，其繼承人為林道星、林道羣、林道鋒、楊林端、林紅綢、林春美、林祖偉、林雅菁、林素鈿、林祖祺之情，有經濟部商工登記公示資料查詢服務資料（見原審卷第23、25、27頁）、新北市政府111年6月6日新北府經司字第1118038973號函及有限公司變更登記表（見原審卷第61至66頁）、戶籍謄本（見原審重司調字卷第57、61至77頁、原審卷第67至69、73、151頁）、繼承系統表（見原審重司調字卷第59頁、原審卷第71頁）可據，復經原審法院函復依現有電腦資料查詢結果，查無上訴人有清算事件之繫屬，且林道洲、林吳秀英之繼承人均無拋棄繼承事件（見原審重司調字卷第51頁、原審卷第49頁），堪認上訴人之法人人格尚未消滅，仍有當事人能力，且依公司法第113條準用第79條、第80條規定，其全體股東（包括已死亡股東之繼承人）均為清算人，各清算人對於第三人均有代表公司之權，是上訴人以清算人林劉貴梅、張燕妮、林祖偉、林雅菁、林素鈿、林祖祺為其法定代理人，提起本件上訴，於法尚無不合，先此敘明。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊於110年7月間，向林道星購買坐落新北市○○區○○○段○○○段0000-0地號土地（重測後為新北市

○○區○○段000地號，下稱系爭土地）所有權全部，及坐落新北市○○區○○○段○○○段0000-0地號土地（重測後為新北市○○區○○段000地號，下稱413地號土地）所有權應有部分2分之1，已於同年8月31日完成移轉登記，伊為系爭土地所有權人，伊於買賣系爭土地時，知悉其上坐落上訴人所有廠房地上物供其經營鋼鐵事業，惟林道星告知上訴人為其家族企業，現已停業不再經營，該廠房地上物將由林道星負責拆除，經伊查詢上訴人確已解散登記停止營業而信以為真，詎林道星怠於履行拆除約定，經伊寄發臺北北安郵局000248號存證信函（下稱248號存證信函）催告仍置之不理，因上訴人所有廠房地上物已無占有系爭土地權源，無權占有系爭土地面積如新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政事務所）111年9月14日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示暫編地號1010-2（1）面積282平方公尺【重測後占有系爭土地面積如新莊地政事務所112年5月30日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示暫編地號414（1）面積279.20平方公尺（下稱系爭地上物）】。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，返還占有土地予伊等語。

二、上訴人（法定代理人林劉貴梅、張燕妮、林祖偉、林雅菁、林素鈿、林祖祺、林道鋒）則以：伊公司原由林道洲、林道星、林道羣、林道鋒等4兄弟（下稱林道洲等4人）創設並共同經營，由林道洲等4人之父林榮恩無償提供坐落新北市○○區○○○段○○○段0000地號土地（下稱1010地號土地）、413地號土地、系爭土地（以上3筆土地合稱林榮恩所有土地）供伊營建系爭地上物作為廠房使用，其後林道星、林道羣因故相繼退出伊公司經營，由林道洲、林道鋒繼續經營，林榮恩曾就伊所有廠房地上物占有使用林榮恩所有土地向伊提起給付租金訴訟，經本院以97年度上字第936號判決認定伊與林榮恩間就林榮恩所有土地存在使用借貸關係而駁回林榮恩之請求確定，嗣林榮恩出售林榮恩所有土地予林道

星、林道羣，林道星、林道羣旋主張伊所有廠房地上物無權占有林榮恩所有土地，對伊提起拆屋還地訴訟，經本院以99年度上字第592號判決以林道星、林道羣係惡意受讓林榮恩所有土地，請求拆屋還地核屬權利濫用，林道星、林道羣應受上訴人與林榮恩間使用借貸契約之拘束，駁回林道星、林道羣之拆屋還地請求確定，林道星、林道羣再主張伊所有廠房地上物占有林榮恩所有土地無法律上原因而受有利益，致林道星、林道羣受有損害，對伊提起返還不當得利訴訟，經原審法院以100年度訴字第2188號判決以林道星、林道羣對伊請求返還不當得利有違誠信原則，林道星、林道羣應受伊與林榮恩間使用借貸契約之拘束，駁回林道星、林道羣之不當得利請求確定，詎林道星、林道羣為達占有使用林榮恩所有土地目的，由林道星配偶邱玉香以不法方法選任自己為董事，再以不法手段致伊遭主管機關命令解散，並聲請主管機關准許解散登記，邱玉香亦曾以伊之法定代理人身分承諾伊願給付林道星新臺幣（下同）900萬元，林道星向法院聲請對伊核發支付命令，幸經張燕妮等人聲明異議，林道星立即撤回支付命令聲請始未得手，林道星因見上述手段均未達取回土地占有目的，乃與被上訴人以通謀虛偽意思表示之假買賣方式，將413地號土地所有權應有部分2分之1、系爭土地所有權全部移轉登記予被上訴人，由被上訴人對伊提起拆屋還地訴訟，欲迂迴規避伊所有廠房地上物占有林榮恩所有土地之使用借貸關係拘束，以達取回系爭土地占有目的，被上訴人既非系爭土地所有權人，自無權提起本件訴訟。縱認被上訴人確已因買賣而取得系爭土地所有權，然被上訴人買受系爭土地前，明知系爭地上物占有使用系爭土地，猶予以買受並由林道星給予拆除承諾，應對伊就系爭土地與林道星間存在使用借貸關係已相當明瞭，衡情林道星亦已明確告知對伊多次請求拆屋還地均遭敗訴事實，被上訴人受讓系爭土地時顯然知悉占有狀態之公示性，乃惡意受讓系爭土地所有權，且應類推適用民法第425條第1項規定，認伊就系爭土地

之使用借貸關係對被上訴人仍繼續存在，伊有權占有系爭土地。且系爭土地為農地，系爭地上物遭拆除後，被上訴人重新營造建築使用實有諸多限制與困難，被上訴人占有使用系爭土地無任何利益，而伊為維持員工生計，仍有繼續經營代工業務使用系爭地上物之需要，被上訴人堅持拆除系爭地上物，實屬損人不利己，已違反誠信原則及構成權利濫用等語，資為抗辯。

三、上訴人（法定代理人吳麗玲、林道羣）則以：對被上訴人主張為系爭土地所有權人事實及系爭地上物無權占有系爭土地事實不爭執，伊已因解散而停止營業，同意被上訴人拆屋還地請求等語。

四、上訴人（法定代理人邱玉香、林道星、楊林端、林紅綢、林春美）則未曾到庭，亦未提出任何書狀為陳述。

五、被上訴人於原審起訴聲明：㈠上訴人應將系爭土地上如附圖一所示暫編地號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被上訴人。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理時更正起訴聲明㈠部分為：上訴人應將系爭土地上如附圖二所示暫編地號414（1）面積279.20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被上訴人。原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

六、兩造不爭執事項（本院卷一第100、101、286頁、本院卷二第12頁）：

㈠被上訴人於110年7月間，向林道星購買413地號土地及系爭土地，於同年8月31日辦理移轉登記完成，被上訴人現為413地號土地及系爭土地之所有權人。

㈡上訴人已為解散登記。

㈢上訴人出資興建如附圖二所示暫編地號414（1）面積279.20平方公尺之地上物，未辦理建物所有權第一次登記(下稱保

存登記），上訴人為系爭地上物之所有權人。

七、被上訴人主張上訴人所有之系爭地上物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用之土地返還予被上訴人等情，為上訴人否認，並以前詞置辯，本件爭點應為：㈠上訴人抗辯被上訴人與林道星間就系爭土地所有權買賣之債權行為及物權行為為通謀虛偽意思表示而無效，被上訴人非系爭土地之所有權人，是否可採？㈡上訴人抗辯系爭地上物占有系爭土地為有權占有，是否可採？㈢被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用之土地返還予被上訴人，有無理由？是否有違誠信原則及構成權利濫用？

㈠上訴人抗辯被上訴人與林道星間就系爭土地所有權買賣之債權行為及物權行為為通謀虛偽意思表示而無效，被上訴人非系爭土地之所有權人，是否可採？

⑴按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1項定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人並無成立某特定法律行為之效果意思，卻共同謀議而為該法律行為類型所需的表示行為而言（最高法院78年度台上字第1857號判決參照）。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有規定。而事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決參照）。通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，因此法律行為係本於通謀虛偽意思表示，就該積極事實之存在，依舉證責任分配法則，自應由主張者一方負舉證責任（最高法院109年度台上字第1437號判決參照）。

⑵上訴人抗辯被上訴人與林道星間就系爭土地所有權買賣之債權行為及物權行為為通謀虛偽意思表示之情，係以被上訴人買受系爭土地及413地號土地前，未曾至現場察看土地現

況，且被上訴人向林道星買受系爭土地、413地號土地之買賣價金為600萬元，上訴人法定代理人林道鋒願以900萬元買受上開土地，竟遭被上訴人拒絕，且被上訴人訴訟代理人曾表示被上訴人願意出售上開土地，但稱需徵得林道星同意之情，質疑系爭土地買賣為通謀虛偽意思表示云云（見原審卷第338頁、本院卷一第367至373頁、本院卷二第11頁）。然上訴人上述抗辯，不僅為被上訴人所否認，且被上訴人於原審起訴時已陳明其買受系爭土地時已知悉系爭土地有地上物存在，然出賣人林道星已承諾負責自行拆除地上物等語（見原審重司調字卷第11頁），並提出催告林道星應限期清除系爭土地地上物之248號存證信函（見原審重司調字卷第41、43頁）為據，且被上訴人曾另案對林道星提起請求拆屋還地訴訟，經原審法院以111年度訴字第1038號事件受理後駁回被上訴人請求而確定之情，則據上訴人陳明在卷（見本院卷一第369頁），可見被上訴人於買受系爭土地時，已知悉系爭地上物存在事實，被上訴人與出賣人林道星約定由林道星自行拆除系爭地上物，尚無不符常情之處，核與上訴人所陳被上訴人未曾至現場察看土地現況之情不符。又被上訴人是否願意與上訴人締結系爭土地、413地號土地之買賣契約，核屬締約自由範疇，且被上訴人拒絕上訴人以900萬元買受上述土地提議之原因有眾多可能性，自難僅憑被上訴人拒絕上訴人買賣要約，即遽認被上訴人與林道星就系爭土地所有權買賣之債權行為及物權行為為通謀虛偽意思表示之情。另上訴人所陳被上訴人訴訟代理人曾表示被上訴人願意出售上開土地，但稱需徵得林道星同意云云，已經被上訴人所否認（見本院卷二第11頁），且上訴人所提出林道鋒與被上訴人訴訟代理人之Line對話紀錄（見本院卷一第377至383頁），並無上訴人所陳內容，手機通聯紀錄（見本院卷一第375頁），亦無從證明上訴人所陳內容。從而，上訴人所抗辯被上訴人與林道星間就系爭土地所有權買賣之債權行為及物權行為為通謀虛偽意思表示事實，其舉證自屬不足，為不可

採。

⑶而被上訴人於110年7月間，向林道星購買413地號土地及系爭土地，於同年8月31日辦理移轉登記完成，被上訴人現為413地號土地及系爭土地之所有權人之情，已如不爭執事項㈠所示，是上訴人否認被上訴人為系爭土地所有權人，抗辯被上訴人不得無權提起本件訴訟云云，亦不可採。

㈡上訴人抗辯系爭地上物占有系爭土地為有權占有，是否可採？

⑴上訴人主張林榮恩無償提供林榮恩所有土地供上訴人營建系爭地上物作為廠房使用，林榮恩曾就上訴人所有廠房地上物占有使用林榮恩所有土地向上訴人提起給付租金訴訟，經本院97年度上字第936號判決以上訴人與林榮恩間就林榮恩所有土地存在使用借貸關係，上訴人非無權占有土地而駁回林榮恩之請求確定，嗣林榮恩出售林榮恩所有土地予林道星、林道羣，林道星、林道羣就上訴人所有廠房地上物占有林榮恩所有土地，對上訴人提起拆屋還地訴訟，經本院99年度上字第592號判決以上訴人與林榮恩間借用土地之使用目的尚未完畢，且林道星、林道羣係惡意受讓林榮恩所有土地，請求拆屋還地核屬權利濫用，上訴人有權繼續占有林榮恩所有土地，而駁回林道星、林道羣之拆屋還地請求確定，林道星、林道羣再主張上訴人所有廠房地上物占有林榮恩所有土地無法律上原因而受有利益，致林道星、林道羣受有損害，對上訴人提起返還不當得利訴訟，經原審法院100年度訴字第2188號判決以上訴人與林榮恩間借用土地之使用目的尚未完畢，林道星、林道羣明知上情仍受讓土地所有權，並對上訴人請求返還不當得利，有違誠信原則，林道星、林道羣應受上訴人與林榮恩間使用借貸契約之拘束，駁回林道星、林道羣之不當得利請求確定之情，有本院97年度上字第936號判決（見原審卷第360至378頁）、原審法院100年度訴字第2188號判決（見原審卷第404至450頁）可據，並經本院調閱本院99年度上字第592號拆屋還地事件、原審法院100年度訴

字第2188號返還不當得利事件卷宗核閱屬實，自可信為真實。上訴人據此主張其就系爭土地與被上訴人之前手林榮恩、林道星間存在使用借貸關係事實，自屬真實而可採。

⑵按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。民法第464條定有明文。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。民法第421條則有規定。且按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。民法第425條第1項固有明文。然使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言（最高法院49年台上字第381號判例參照）。又按使用借貸本係無償借用性質，不能與租賃相提並論，使用借貸亦未如租賃有民法第425條規定。故土地所有權移轉於他人後，除已得該他人即現在之所有人同意繼續使用外，土地使用人縱經原所有人無償提供使用或允許借用，亦不能以之拘束現在之所有人，而對現在之所有人主張有使用該土地之權利（最高法院93年度台上字第2427號判決、94年度台再字第58號判決參照）。且按民法第425條係買賣不破租賃之規定，必以當事人間屬租賃契約關係，始有其適用（最高法院99年度台上字第1585號判決參照）。再按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定（最高法院93年度台上字第1718號判決參照）。

⑶而契約乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，本應尊重該契約關係所形成之私法關

係，且當事人取得物之占有使用權源既有多種選擇，自應優先尊重當事人選擇，當事人如選擇使用借貸契約作為取得物之占有使用權源，本應承擔因此產生風險，如逕以民法第425條第1項規定，類推適用於使用借貸契約關係，係以法律強制手段干預當事人約定，顯與契約自由原則有違。且民法第425條第1項規定乃屬債權契約相對性之例外，有其規範之立法目的，其他債權契約不當然賦予相同效果，是民法就使用借貸契約關係未設如民法第425條第1項之規定，應係立法者基於租賃契約與使用借貸契約雖同為物之使用，但法律性質及社會功能有其根本之不同，例如租賃契約屬有償契約，而使用借貸契約為無償契約，而為不同規範立法，且立法者因考量租賃契約常涉及居住之問題，國家有特別立法民法第425條第1項規定，承認租賃契約債權相對性之例外必要，以保障弱勢之承租人，而使用借貸契約關係未有如民法第425條第1項之相同規範，係因未同等待之緣故，自無違反法律規範意旨、計劃情事，非屬法律漏洞，本無類推適用必要，類推適用民法第425條第1項規定於使用借貸契約關係，不僅破壞立法者之預設法律價值，亦將與契約對價平衡之觀念有所不符。況且，民法第425條第2項規定，未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用民法第425條第1項規定，可見立法者已有意限制民法第425條第1項規定適用範圍，自無於使用借貸契約關係仍類推適用民法第425條第1項規定必要。是上訴人主張其就系爭土地與被上訴人之前手林道星、林榮恩間存在使用借貸關係事實，雖屬事實，然上訴人抗辯應類推適用民法第425條第1項規定，上訴人就系爭土地之使用借貸關係對被上訴人仍繼續存在，系爭地上物占有系爭土地為有權占有，自屬依法無據，而未可採。

⑷雖按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若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項所揭櫫之誠信原則，該受讓人

亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院90年度台上字第1060號判決、最高法院100年度台上字第463號判決參照）。然被上訴人於原審起訴時已陳明其於000年0月間買受系爭土地時知悉系爭土地有地上物存在，然出賣人林道星稱上訴人為其家族企業，現已解散停業不再經營，並承諾負責自行拆除地上物等語（見原審重司調字卷第11頁），且已提出催告林道星應限期清除系爭土地地上物之248號存證信函（見原審重司調字卷第41、43頁）為證，被上訴人所述林道星告知上訴人已解散停業等情，核與經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務資料（見原審重司調字卷第33頁）所載上訴人已為解散登記之情相符，且被上訴人非林道星、林榮恩家族成員，亦非上訴人之股東，難謂被上訴人於買賣系爭土地前已知悉林榮恩、林道星與上訴人間就系爭土地如何發生使用借貸契約之內部關係，且縱使被上訴人知悉上訴人就系爭土地與林榮恩、林道星間存在使用借貸契約關係，然上訴人業經新北市政府命令解散並完成解散登記，本應由清算人進行清算程序，而無限公司清算人之職務為了結現務、收取債權及清償債務、分派盈餘或虧損、分派賸餘財產，公司法第84條第1項定有明文，且為有限公司所準用，公司法第113條第2項亦有明文，上訴人既應行清算程序，未來已無使用系爭地上物繼續營業必要，系爭土地所存在使用借貸契約關係本為上訴人應行清算處理範疇，則被上訴人買受系爭土地，即便有拆除系爭地上物後自行占有使用考量，難認被上訴人受讓系爭土地所有權係出於惡意，則上訴人自無從主張被上訴人應受系爭土地原所存在使用借貸契約關係之拘束。是上訴人以被上訴人乃惡意受讓系爭土地所有權，上訴人就系爭土地之使用借貸關係對被上訴人仍繼續存在，系爭地上物占有系爭土地為有權占有，亦屬法無據，並未可採。

㈢被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求上訴人拆除系爭地上物，將占用之土地返還予被上訴人，有無理由？是否有違誠信原則及構成權利濫用？

⑴按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。然按民法第148條第1項所定之權利行使，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，固可認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，若當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契約，並據以行使其依法享有之權利，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，俾免過度限制自由市場之機能。又在自由經濟體制下，當事人締結契約，本應自行考量其風險承擔與利益分配，苟雙方在對等基礎下，本於自主意思及自主決定訂立契約，縱契約之內容僅在圖自己之利益，而未慮及對方之利潤，如經衡量權利人與義務人雙方之利益狀態，並非旨在犧牲他人之利益者，亦難認其係違反誠信原則（最高法院111年度台上字第1271號判決參照）。

⑵被上訴人受讓系爭土地所有權非惡意，既如前述，已難認被上訴人有以損害上訴人為主要之目的，且上訴人已為解散登記，應由清算人進行清算程序，未來將無使用系爭地上物繼續營業必要，林道星、被上訴人成立買賣契約，林道星將系爭土地出賣予被上訴人，均係本於自由經濟市場機制下，自行斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的所締結契約。雖系爭地上物現由張燕妮、林祖偉2人使用從事鋼筋加工業務，業據林道鋒、林祖偉、張燕妮於原審現場勘驗時陳述在卷（見原審卷第215、228頁），且有訂單（見原審卷第316頁）、現場堆置鋼筋照片（見原審卷第318至326頁）可據，然上述鋼筋加工業務，已屬上訴人應行清算事務範疇，自難認上訴人仍有繼續營運必要。又系爭地上

物未經保存登記，且系爭土地係屬林口特定區計畫範圍內之保護區，依變更林口特定區計畫土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）第2點規定：「本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理，但本特定區各該細部計畫或個案變更另有規定者，依其規定辦理。」，次依都市計畫法新北市施行細則第28條規定：「保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設 施。四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、休閒農業設施。十四、農村再生相關公共設施。十五、自然保育設施。十六、綠能設施。十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過3層或10.5公尺、建蔽率最高以百分之60為限、建築物最大基層面積不得超過165平方公尺、建築總樓地板面積不得超過495平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第1層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受3層或10.5公尺之限制。十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖 、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條

件，申請建築下列設施：（一）農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。（二）農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第18款之未停止其使用。本府審查第1項第1款至第16款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。」、第29條規定：「保護區內之土地，禁止下列行為。但第1款至第5款及第7款之行為，為前條第1項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。二、破壞地形或改變地貌。三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。四、採取土石。五、焚毀竹、木、花、草。六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。七 、其他經本府認為應行禁止之事項。」 。有新北市政府城鄉發展局112年3月22日函（見本院卷一第191至193頁）可據，系爭地上物本未符系爭土地使用分區管制規定，乃屬違章建築。且依據工廠管理輔導法第28-1條第1項規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於中華民國105年5月20日以後新增之未登記工廠（以下簡稱新增未登記工廠），應即依法停止供電、供水及拆除；對於105年5月19日以前既有之未登記工廠（以下簡稱既有未登記工廠），依下列規定辦理：一、非屬低污染之既有未登記工廠，應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠。其拒不配合者，應依法停止供電、供水、拆除。二、屬低污染之既有未登記工廠，未依第28條之5第1項規定申請納管或提出工廠改善計畫者，應依法停止供電、供水、拆除。三、屬低污染之既有未登記工廠，依第28條之5第1項規定提出工廠改善計畫經核定者，應輔導其改善，並定期對其實施稽查。」、 依據特定工廠登記辦法第2條規定：「未登記工廠符合下列條件者，至遲應於中華民國111年3月19日前向工廠所在地之直轄市、

縣（市）主管機關申請納管：一、105年5月19日前已從事物品製造、加工，且申請時仍持續中。二、屬低污染事業。三、產品非屬依法令禁止製造。四、非屬經濟部基於環境保護或安全考量公告不宜設立工廠。五、非屬所在地直轄市、縣（市）主管機關報請經濟部同意公告不宜設立工廠。前項第2款所稱低污染事業，指非屬經濟部公告低污染認定基準負面表列之行業及製程。第1項第4款及第5款所稱不宜設立工廠者，應公布於經濟部網站。直轄市、縣（市）主管機關得知第1項應申請納管之工廠者，得以書面通知其申請納管。」等語，則有新北市政府經濟發展局112年3月27日函（見本院卷一第195、196頁）可稽，上訴人未提出系爭地上物作為鋼筋加工業務廠房符合上述規範資料，非屬合法工廠，況且上訴人已經解散應行清算，亦無繼續使用系爭地上物作為工廠必要。系爭地上物既為違章建築之未合法工廠，且其占用使用系爭土地作為營業使用本與公益無涉，無償占有面積已達279.20平方公尺，有附圖二在卷可據（見本院卷一第227頁），為系爭土地總面積1,486.37平方公尺（見本院卷一第139頁）之18.78%，已足致被上訴人無法為完整使用、收益、處分系爭土地，被上訴人因買賣而取得系爭土地所有權後，據以行使其依法享有之權利，行使物上請求權提起排除侵害訴訟，自屬權利正當行使，尚難遽指其為權利濫用，又縱使被上訴人行使物上請求權係在圖自己之利益，未慮及上訴人所有系爭地上物長期占有系爭土地之利益，然上訴人占有系爭土地權源既未能對抗被上訴人，且被上訴人取得系爭土地過程，既非旨在損害上訴人，亦難認被上訴人行使物上請求權提起排除侵害訴訟係違反誠信原則。

⑶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項前段、中段定有明文。查上訴人所有系爭地上物（即鐵皮屋，含屋簷）占有系爭土地如附圖一所示暫編地號1010-2（1）面積282平方公尺，嗣經重測後占有系爭土地面積如附圖二

所示暫編地號414（1）面積279.20平方公尺之情，既經原審現場勘驗並囑託新莊地政事務所鑑測，及本院囑託同地政事務所重新繪製有原審勘驗筆錄（見原審卷第215至228頁）、附圖一（見原審卷第243、245頁）、附圖二（見本院卷一第225、227頁）可據，是被上訴人本於系爭土地所有權，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將附圖二所示暫編地號414（1）面積279.20平方公尺之系爭地上物（即鐵皮屋，含屋簷）拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，自屬依法有據，應予准許。

八、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將如附圖二所示暫編地號414（1）面積279.20平方公尺之系爭地上物（即鐵皮屋，含屋簷）拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，為有理由，應予准許。原審判決上訴人全部敗訴，並依兩造聲請酌定供擔保金額為准、免假執行之宣告，核無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另系爭土地經重測後，系爭地上物占有系爭土地面積已詳如附圖二所示，被上訴人已據此更正請求被上訴人拆屋還地之起訴聲明（見本院卷二第10頁），爰更正原判決主文第1項如本判決主文第3項所示。

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

十、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　19　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　沈佳宜

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　林雅瑩