臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1107號

原　　告　葉楊金環
訴訟代理人　謝菖澤律師
　　蘇淑珍律師
原　　告　楊木宗
被　　告　鈞富科技營造有限公司
法定代理人　洪偉展
訴訟代理人　楊清全
　　賴鴻鳴律師
　　黃俊達律師
　　陳思紐律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108 年7 月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段○○○○○號土地上如附圖所示編號A（面積一四六平方公尺）之加強磚造鐵皮屋頂地上物及水塔拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾貳萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾柒萬伍仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司，除因合併、破產而解散者外，應行清算，公司法第24條定有明文。又公司法第26條之1 規定，公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3 條規定。即公司經廢止公司登記，亦應依同法第24條至第26條規定行清算程序。再有限公司之清算，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；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司之負責人，公司法第113 條第2 項、第79條、第8 條第2 項規分別定有明文。經查

，被告前經經濟部中部辦公室以民國103 年8 月12日經授中字第10332056030 號函廢止登記在案，而被告股東為洪偉展，有經濟部中部辦公室107 年8 月28日經中三字第10735523370 號函暨所附公司變更登記表附卷可稽（見本院卷一第85至90頁）。又被告並無向法院陳報清算人就任之案件，有臺灣屏東地方法院107 年9 月5 日屏院進民字第1070027024號函供佐（見本院卷一第125 頁），足見被告股東會未另為選任清算人，且被告章程亦無另行規定，有被告章程在卷足憑（見本院卷一第99至103 頁），依前揭說明，即應以全體股東為清算人而為被告之負責人，原告提起本件訴訟以股東洪偉展為被告之法定代理人，於法並無不合。

二、原告楊木宗未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為坐落臺南市○○區○○○段○○○○○號土地（下稱系爭1678地號土地）之所有權人，被告為附圖所示編號A（面積一四六平方公尺）之加強磚造鐵皮屋頂地上物及水塔（下合稱系爭建物）之所有權人，被告未得原告之同意，無權占用原告所有系爭1678地號土地如附圖所示編號A 部分之土地，已妨礙原告就系爭1678地號土地之使用、收益，爰依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告拆除系爭建物，將該部分土地返還予原告等語。並聲明：㈠如主文第1 項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則辯以：訴外人楊清全與原告間為親族關係，坐落臺南市○○區○○○段○○○○○號土地（下稱系爭1679地號土地）原為訴外人即楊清全之祖父楊明所有，於73年4 月17日以繼承為原因將所有權移轉登記予訴外人即楊清全之父楊金柚，可知系爭1679地號土地原為楊清全家族所有，後因楊金柚與原告之父楊祈隆有土地交換協議，依約楊金柚應將系爭1679地號土地所有權登記予親族其他房之子孫，楊祈隆應將系爭

1678地號土地所有權登記予楊金柚，楊祈隆雖未依約履行，然系爭1678地號土地之實際所有權人仍應為楊金柚。又楊金柚死亡後，楊清全為楊金柚之繼承人，楊清全並將系爭1678地號土地所有權移轉予被告，被告現為系爭1678地號土地之所有權人，原告主張其為系爭1678地號土地所有權人而請求被告拆除系爭建物，實無理由。況系爭建物除部分地上物及水塔為被告增建而為被告所有外，其餘部分為三合院之一部分，而該三合院原為楊祈隆、楊明共同出資興建，可認該三合院係經斯時系爭1678地號土地所有權人楊祈隆同意而興建完成，系爭建物自非屬無權占有系爭1678地號土地等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

系爭1678地號土地原為楊鼻所有，於7 年7 月25日以繼承為原因將所有權移轉登記予訴外人即原告之父楊祈隆，嗣於65年8 月2 日以繼承為原因將所有權移轉登記予原告葉楊金環、楊木宗，2 人應有部分各2 分之1 。

四、兩造爭執事項：

㈠原告是否為系爭1678地號土地之所有權人？

㈡被告抗辯系爭建物係經原告之被繼承人即系爭1678地號土地之原所有人楊祈隆同意而興建，是否有理由？如是，原告主張已終止兩造間就系爭1678地號土地使用借貸關係，是否有理由？

㈢原告依民法第767 條第1 項前段規定請求被告拆除系爭建物，並將該部分土地騰空返還原告，是否有理由？

五、得心證之理由：

㈠原告是否為系爭1678地號土地之所有權人？

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759 條之1 第1 項定有明文，此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之，「該直接前手之真正

權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力」，如直接前手為真正權利人，於第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人非不得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院102年度台上字第1577號判決意旨參照）。

2.經查，系爭1678地號土地原為楊鼻所有，於7年7月25日以繼承為原因將所有權移轉登記予楊祈隆，嗣於65年8月2日以繼承為原因將所有權移轉登記予原告葉楊金環、楊木宗，2人應有部分各2分之1等情，有土地登記第一類謄本、異動索引及登記簿在卷可稽（見本院卷一第47、151至169頁），且為兩造所不爭執，足認原告現為系爭1678地號土地之所有權人無訛。

3.被告雖辯以楊金柚與楊祈隆就系爭1678、1679地號土地有交換協議，原告已非系爭1678地號土地所有權人，並提出錄音譯文及舉證人楊添財、張清男、徐瑞豐、楊添斐之證言為證。然證人楊添財證稱其僅知悉楊清全從小住在系爭1678地號土地，但其不清楚系爭1678地號土地所有權關係等語（見本院卷一第182頁）；證人張清男證稱其不知悉楊祈隆和楊金柚間、楊清全與原告間是否有土地交換協議等語（見本院卷二第183頁）；證人徐瑞豐證稱其不知悉系爭1678地號土地所有權人為何人，系爭1679地號土地係其配偶楊澤雄死亡後，其要辦理繼承時才知道有這筆土地等語（見本院卷二第187、188頁）；證人楊添斐證稱其不知悉系爭1678地號土地所有權人為何人，系爭1679地號土地雖曾經登記在其名下，但其不知悉過戶原因等語（見本院卷二第190、191頁），則依上開4位證人之證言，均無從證明楊金柚與楊祈隆間就系爭1678、1679地號土地有交換協議存在。又觀之被告所提錄音譯文為楊清全之子楊凱勝與原告間之對話內容，其間原告葉楊金環固曾提及「不然事實說，這次我哥楊木宗說要分3分之1土地分給你們…」、「因為雖然說他答應口頭上答應說要給你們，但是我有承認說給你們沒關係，我若要跟他

吵早就吵完了」等語，惟未能明確該對話內容所指土地是否即為系爭1678地號土地，縱認其所談論之土地即為系爭1678地號土地，然審諸該錄音譯文全文內容，可知楊凱勝與原告間尚未就土地如何處理一事達成最終協議，而渠等於商談過程中，原告願將部分土地分予被告之動機甚多，或為基於親情關係，或為兩造間互相讓步之結果，殊難逐一揣測，尚難以渠等有為上開談話，即謂楊金柚與楊祈隆間就系爭1678、1679地號土地有交換協議存在，是難據此即為被告有利之認定。被告上開抗辯既不可採，則原告自為系爭1678地號土地之所有權人，並得基於所有權人之地位行使物上請求權。

㈡被告抗辯系爭建物係經原告之被繼承人即系爭1678地號土地之原所有人楊祈隆同意而興建，是否有理由？如是，原告主張已終止兩造間就系爭1678地號土地使用借貸關係，是否有理由？

1.按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院105 年度台抗字第867 號裁定意旨參照）。

2.被告抗辯系爭建物除部分地上物及水塔為被告增建而為被告所有外，其餘部分為三合院之一部分，而該三合院原為楊祈隆、楊明共同出資興建，可認該三合院係經斯時系爭1678地號土地所有權人楊祈隆同意而興建完成等語，無非係以該三合院之稅籍編號00000000000 、00000000000 號之房屋稅起課年月均為61年，納稅義務人原分別為楊明、楊祈隆為據。然揆諸前揭說明，房屋稅籍關於納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，尚難據此逕認該三合院為楊祈隆、楊明共同出資興建，自無從進而推論該三合院係經斯時系爭1678地號土地所有權人楊祈隆同意而興建完成。是被告抗辯該三合院係經斯時系爭1678地號土地所有權人楊祈隆同意而興建完成，系爭建物非屬無權占有系爭1678地號土地等語，難認有據。

㈢原告依民法第767 條第1 項前段規定請求被告拆除系爭建物，並將該部分土地騰空返還原告，是否有理由？

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767 條第1 項定有明文。

2.經查，原告為系爭1678地號土地所有權人，被告未能舉證系爭建物係經原告之被繼承人即系爭1678地號土地之原所有人楊祈隆同意而興建等情，已如前述。又系爭建物占用系爭1678地號土地，占用情形如附圖所示之事實，亦經本院會同兩造及臺南市歸仁地政事務所人員到場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖存卷可稽（見本院卷一第127 至137 、199 頁）。至系爭建物（除部分地上物及水塔為被告增建而為被告所有外）之事實上處分權為何人所有一節，被告固否認其有單獨之事實上處分權，而主張事實上處分權屬原告楊木宗、葉楊金環及被告鈞富科技營造有限公司所有（見本院卷二第248 頁），然縱認被告所述為真，因本件原告楊木宗、葉楊金環既已列為原告而提起本件訴訟，原告自得以不同意之人即鈞富科技營造有限公司為被告請求其拆除系爭建物。從而，原告依民法第767 條第1 項規定請求被告拆除系爭建物，並將該部分土地騰空返還原告，即屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告將系爭1678地號土地上之系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰酌定相當之擔保金額分別宣告之。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　23　　日

民事第三庭 審判長法　官　蘇正賢

法　官　童來好

法　官　潘明彥

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　鄭梅君