臺灣臺東地方法院民事判決

109年度訴字第143號

原　　告　陳建樺
訴訟代理人　洪珮瑜律師
被　　告　陳宗翰
　　彭來發
　　皇生實業股份有限公司
法定代理人　林慶堂
　　林連堂
　　林一雄

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告皇生實業股份有限公司應將坐落臺○○○鎮○○段二二八地號土地上如附圖所示編號228⑴部分（面積一○點一一平方公尺）、編號228⑶部分（面積二九一點五六平方公尺）之地上物及同段二二八之一地號土地上如附圖所示編號228-1⑴部分（面積二四○點三五平方公尺）之地上物均騰空拆除，並將所占用之土地返還原告。

被告陳宗翰應將坐落臺○○○鎮○○段○○○○號土地上如附圖所示編號228⑵部分（面積五九○點四八平方公尺）之地上物騰空拆除，並將所占用之土地返還原告。

被告彭來發、皇生實業股份有限公司應將坐落臺○○○鎮○○段○○○○號土地上如附圖所示編號225⑴部分（面積六○四點四平方公尺）之地上物騰空拆除，並將所占用之土地返還原告。

訴訟費用由被告皇生實業股份有限公司負擔百分之三十四，被告陳宗翰負擔百分之三十二，餘由被告彭來發、皇生實業股份有限公司連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾陸萬貳仟伍佰肆拾元供擔保後，得假執行。但被告皇生實業股份有限公司如以新臺幣肆拾捌萬柒仟陸佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾肆萬伍仟陸佰伍拾貳元供擔保

後，得假執行。但被告陳宗翰如以新臺幣肆拾參萬陸仟玖佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣壹拾肆萬玖仟零捌拾伍供擔保後，得假執行。但被告彭來發、皇生實業股份有限公司如以新臺幣肆拾肆萬柒仟貳佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

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；公司經中央主管機關廢止登記者，準用前3條之規定；而股份有限公司之清算除本法（公司法）或章程另有規定或股東會另選清算人外，應以董事為清算人；且公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；清算人如有數人時，得推定1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；並於執行了結現務或清償債務之職務，有代表公司為訴訟上一切行為之權；第83條至第86條之規定，於股份有限公司之清算準用之，此觀諸公司法第24條、第26條之1、第322條第1項、第8條第2項、第85條第1項前段、84條第2項及第334條等規定自明。準此，可知經中央主管機關為廢止登記後之股份有限公司，應行清算程序，除有前述例外情形，應以該公司之董事為清算人，如清算人有數人且未推定1人或數人代表公司時，各清算人各有代表公司與第三人為法律行為及為執行了結現務或清償債務職務有代表公司為訴訟上一切行為之權限。查被告皇生實業股份有限公司（下稱皇生公司）業於民國100年1月26日經經濟部以經授中字第00000000000號廢止公司登記在案，有公司基本資料〈見本院108年度東簡字第168號卷（下稱東簡字卷）卷一第42頁〉在卷可考。該公司曾向本院陳報清算人，惟因未補正相關資料，聲請經本院駁回，有本院查詢紀錄可佐（見東簡字卷二第44頁），亦無公司法第322條第1項但書之情形，而該公司全體董事為林慶堂、林連堂及林一雄，此有公司變更登記事項卡在卷可稽（見東簡字卷二第49至50頁），則依上開規定

及說明應以其等為該公司之清算人即法定代理人，該公司於清算範圍內，其法人格尚未消滅，仍具備當事人能力，並自中央主管機關之廢止登記之日起，林慶堂、林連堂、林一雄等3人各有代表被告與第三人為法律行為及為執行了結現務或清償債務之職務為訴訟上一切行為之權限，先此敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落臺東縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○ ○土地（下分別稱225、228、228-1 地號土地；下合稱系爭土地）為原告所有。詎被告均未得原告同意，亦無合法權源，被告陳宗翰即以其所有之地上物占用228 地號土地上如附圖所示編號228⑵部分土地（面積590.48 平方公尺）；被告皇生公司則以地上物占用228地號土地上如附圖所示編號228⑴部分土地（面積10.11平方公尺）、編號228⑶部分土地（面積291.56平方公尺）及228-1 地號土地上如附圖所示編號228-1⑴ 部分土地（面積240.35平方公尺）；至被告皇生公司、被告彭來發則以共有地上物共同占用225 地號土地上如附圖所示編號225⑴部分土地（面積604.4平方公尺）。被告皇生公司固據提出使用執照及建造執照為證，然僅涉及225 地號土地上如附圖所示編號225⑴部分、228-1地號土地上如附圖所示編號228-1⑴ 部分之土地，而未及於其餘部分土地，又被告皇生公司僅取得當時22 8-1地號土地之地主同意以通行為目的之使用權限，嗣後並未再設定地上權，且該土地使用同意書乃無償使用契約，基於債之相對性，自不得以之對抗原告，而為其占有權源。被告無權占用原告土地，顯有侵害原告土地所有權之情事，亦無法提出合法占有權源之證明，爰依民法第767條第1項之規定，先位訴請被告如主文第1至3項所示拆除地上物，並將占用土地返還原告。倘認228地號土地上如附圖所示編號228⑵ 部分土地之地上物之瀝青拌合工廠為被告陳宗翰所有，油槽部分係被告皇生公司所有，則備位請求被告陳宗翰、被告皇生公司將228 地號土地上如附圖所示編號228⑵ 部分地上物均騰空，瀝青拌合工廠部分

由被告陳宗翰拆除，油槽部分由被告皇生公司拆除，並將占用之土地返還原告等語。並聲明：㈠先位聲明：如主文第1至3項所示，原告願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告皇生公司應將228地號土地上如附圖所示編號228⑴部分（面積10.11平方公尺）、編號228⑶部分（面積291.56平方公尺）之地上物及228-1地號土地上如附圖所示編號228-1⑴部分（面積240.35平方公尺）之地上物均騰空拆除，並將所占用之土地返還原告。2.被告陳宗翰、被告皇生公司應將228地號土地上如附圖所示編號228⑵部分（面積590.48平方公尺）之地上物騰空拆除（瀝青拌合工廠部分由被告陳宗翰拆除，油槽部分由被告皇生公司拆除），並將所占用之土地返還原告。3.被告彭來發、被告皇生公司應將225 地號土地上如附圖所示編號225⑴部分（面積604.4平方公尺）之地上物騰空拆除，並將所占用之土地返還原告。4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告皇生公司抗辯：系爭土地實際上為公司所有，因被告不具有自耕農身分固借名登記於訴外人楊進財名下，嗣因公司債務問題遭法院拍賣而由原告拍得，且當時之拍賣公告業已載明機器、房子及裡面資產不予點交；不否認占用228-1 地號土地上如附圖所示編號228-1⑴部分土地、228地號土地上如附圖所示編號228⑴部分土地、編號228⑶部分土地，以及其與被告彭來發共同占用225地號土地上如附圖所示編號225⑴部分土地，而228-1地號土地上如附圖所示編號228-1⑴部分之建物係於94年興建，至228地號土地上如附圖所示編號228⑴部分、編號228⑶部分之地上物則係分別於80幾年、92年、93年時設置，另其與被告彭來發共有225地號土地上如附圖所示編號225⑴部分之地上物乃於93年4月開始興建，然系爭地上物於系爭土地上有使用執照，縱土地經拍賣，按民法第425條之1及第838條之1之規定，應不影響其使用土地之權限，倘原告願補償400萬元，就建物及圍牆部分願放棄所有權，至於碎石設備也同意遷走等語。並聲明：原告之訴駁

回。

三、被告陳宗翰抗辯：不否認以其所有之地上物占用228 地號土地上如附圖所示編號228⑵ 部分土地，希望原告可提供或補償拆遷費用等語。嗣於本院言詞辯論時復改稱：僅向被告皇生公司購買瀝青拌合工廠部分即東簡字卷一第12頁附圖2所示機械部分，至其餘地上物如該頁所示之水泥建物，係被告皇生公司所有等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告彭來發抗辯：不否認其與被告皇生公司共同占用225 地號土地上如附圖所示編號225⑴ 部分土地，希望原告可提供補償機器遷移費用60萬元等語。並聲明：原告之訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

（一）坐落臺東縣○○鎮○○段000000000000000000段000 地號土地）、20-40（重測後為中和段225地號土地）、20-41、23、23-1、23-2地號土地（下合稱系爭7筆土地）之原所有權人登記為楊進財。楊進財先於82年12月14日，以系爭7筆土地設定抵押權予訴外人臺東縣池上鄉農會（下稱池上鄉農會），擔保債權本金最高限額新臺幣（下同）400萬元，復於87年6月18日設定抵押權予訴外人臺灣歐力士股份有限公司（下稱歐力士公司），擔保債權本金最高限額1,000萬元等情，有土地登記謄本可證（見本院94年度執字第4786號卷第5至18頁）；本院卷第46至59頁。

（二）被告皇生公司擬於月野段20-40 地號土地興建控制室、機房等建築物辦理建築執照乙事，遂以其名義為起造人，於93年3 月22日向臺東縣政府申請建造執照，並由土地所有權人楊進財、洪哲男等人出具土地使用權同意書給起造人，嗣後臺東縣政府於93年4月1日核准發給府城建字第937001843號建造執照，系爭建築於94年11月7日竣工，並於同年12月27日申請使用執照，經臺東縣政府於95年1月5日核准發給府城建字第0947006423號使用執照，依使用執照暨附表所示，起造人為「皇生公司」、承造廠為「坤憬營造

有限公司」、基地概要之地號為○○○鎮○○段20-39、20 -40、23、23-1地號土地等4筆土地」、基地概要之地址為「臺東縣○○鎮○○里○○路○○○○號」、建物概要之層棟戶數為「地上3層2棟1戶」、「A棟地上1層，面積：18.43㎡、高度：4M，用途：控制室」、「A棟地上2層，面積：40.22㎡、高度：2.6M，用途：控制室」、「A棟地上3層，面積：29.87㎡、高度：2.6M，用途：機房」、「H棟地上1層，面積：188㎡、高度：4M，用途：G2-2辦公室（廳）」、雜項工作物：「輸送帶，長度52m；水泥儲存桶，面積24.28㎡；存水槽，面積122㎡；汙泥槽，面積27.6㎡；砂石冷料，面積80㎡；料倉，面積55㎡」，有93年4月1日府城建字第0937001843號建造執照卷宗、95年1月5日府城建字第0947006423號使用執照卷宗可參。

（三）歐力士公司於94年8月29日，執本院92年度拍字第93號裁定暨裁定送達證明書、91年度執字第1956號債權憑證以及91年度執字第4086號債權憑證為執行名義，聲請對楊進財名下之系爭7筆土地為強制執行，經本院以94年度執字第4786號拍賣抵押物裁定強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。嗣本院民事執行處會同債權人於94年10月6日上午9時30分到場進行查封程序，本院民事執行處書記官於該日查封筆錄記載「查封之土○○○鎮○○段○○○○○○號、20-40地號、23地號建有預拌混凝土之機具、砂石輸送帶、鐵架蓋鐵皮辦公室、告知債權人代理人查明占用土地之占有人及其占用之權源，其他地號土地上雜草無耕作或建築情事。」，本院民事執行處又以94年10月6日東院隆94執天4786字第0940038102號函文通知池上鄉農會具狀聲明參與分配或陳報債權額，池上鄉農會乃於94年10月19日具狀陳報債權額，歐力士公司嗣於94年11月4日具狀陳報「系爭7筆土地上之預拌混凝土之機具、砂石輸送帶為訴外人營鍵路工程企業有限公司所有，預拌混凝土設備已2年以上未營運，該公司亦已停業，至鐵架蓋鐵皮辦公

室係訴外人林連堂所有」。本院民事執行處定於94年12月6日實施第1次公開拍賣，核定第一次拍賣最低價額為761萬元，並於拍賣公告之公告事項第十點、其他有關事項記載「㈠、本件之不動產合併拍賣（分別標價，合併計算）。㈡、抵押權拍定後均塗銷。㈢、拍賣之不動產查封時編號2土地（即重測前之月野段20-39地號土地）有磚造一層樓機器平台、柏油混凝機乙組；惟非本件拍賣範圍。另其餘土地為空地。...」。訴外人蘇色萍於94年12月6日以828萬3,000元應買系爭7筆土地並繳足全部價金後，經本院核發權利移轉證書，有民事強制執行聲請狀、土地登記謄本、94年10月6日查封筆錄、民事陳報狀、照片、民事異議狀、拍賣公告、拍定不動產筆錄、本院不動產權利移轉證書及94年度執字第4786號參與分配卷宗附卷可稽（見本院94年度執字第4786號卷第1至2頁、第5至18頁、第46頁及背面、第64至78頁、第107頁、第115至116頁；本院卷第43至79頁、第96至99頁、第144至163頁）。

（四）本院民事執行處乃依系爭7 筆土地之上開執行結果，於95年1月18日製作分配表（下稱系爭分配表），並定於95年2月10日實行分配，經債務人即皇生公司於95年2月8日具狀就系爭分配表聲明異議，債權人即歐力士公司於95年2 月13日具狀為反對之陳述，皇生公司嗣於95年3月2日對歐力士公司提起分配表異議之訴，經本院以95年度訴字第107號分配表異議之訴事件受理（下稱系爭判決）。系爭判決認為皇生公司與歐力士公司於92年11月18日達成和解，雙方同意皇生公司以350 萬元結清債務，有清償協議書為證，且該清償協議書並無利息之約定，是以，歐力士公司對皇生公司之債權因和解之成立，僅餘350 萬元，又皇生公司業於93年8月5日清償20萬元，歐力士公司對皇生公司之債權僅餘330 萬元，且雙方明白約定皇生公司應於簽訂該協議書之日即92年11月18日，即應清償歐力士公司350 萬元，皇生公司既未清償應自該期日翌日即92年11月19日起

，負遲延責任，是歐力士公司請求本金350 萬元部分自92年11月19日起至93年8月4日止，及本金330 萬元部分自93年8月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息部分，應屬有據，故系爭分配表之次序5 之歐力士公司「債權額本金473萬5,757元」部分，應更正為「330 萬元」，利息「自90年4 月27日起至94年12月16日止，按日利率萬分之5計算之401萬3,554元」部分，應更正為「350萬元自92年11月19日起至93年8月4日止，按週年利率百分之5 計算之12萬4,658元」，與「330萬元自93年8月5日起至94年12月16日止，按週年利率百分之5計算之22萬5,575元」，系爭判決業於95年11月27日確定。本院民事執行處復依據系爭判決結果，於96年1月7日重行製作分配表，並定於96年1月30日實行分配，池上鄉農會受分配金額為326萬9,692元、歐力士公司受分配金額為348萬1,888 元等情，有95年1月18日分配表、本院民事執行處95年1月18日東院和94年執天4786字第0950003917號函、異議書狀、清償協議書、收據、民事陳報狀、民事起訴狀、本院95年度訴字第107 號民事判決、判決確定證明書、本院民事執行處96年1月9日東院和94執天4786字第0960002825號函、96年1月7日分配表、本院發還民事強制執行案款通知附卷足參（見本院94年度執字第4786號卷第132至134頁、第136至137頁、第151至157頁、第164至167頁、第172頁至第174頁背面、第184至189頁、第203頁、第215頁；本院卷第103至130頁、143頁）。

（五）於系爭執行事件中，訴外人日烽實業有限公司（下稱日烽公司）曾於94年12月5 日具狀表示「月野段第20-39、20-40、23、23-1等4筆土地內，其地上物有辦公室1棟、鋼構控制室及機房各乙棟、預拌混凝土廠及瀝青混凝土廠各乙廠、水泥儲存桶、存水槽、砂石料槽等為本公司與坤憬營造有限公司於93年6月5日以皇生公司名義申請合法承建所有」，日烽公司目前停業中，停業期間自108 年10月30日

起至109 年10月29日止，此有異議狀、臺東縣政府營利事業登記證、93年1 月30日讓渡合約書、統一發票、使用執照申請書、臺東縣政府建造執照、固定汙染源設置許可證、圖示說明、照片暨經濟部商工登記公示資料查詢可佐（見本院94年度執字第4786號卷第91至103頁；本院卷第28頁、第81至95頁）。

（六）蘇色萍因系爭執行事件於94年12月30日以拍賣為登記原因取得月野段20-39地號土地、20-40地號土地之所有權後，於99年間因地籍圖重測，月野段20-39 地號土地變更地號為中和段228地號土地，復於101年5月8日自中和段228 地號土地分割出同段228-1地號土地；至月野段20-40地號土地則變更地號為中和段225地號土地；蘇色萍再於106年12月29日以買賣為登記原因，將系爭土地所有權移轉登記予原告，有土地登記謄本、地籍異動索引可證（見東簡字卷一第14至19頁、第98至118頁；東簡字卷二第65至70頁）。

（七）經本院會同兩造及臺東縣臺東地政事務所測量人員至現場進行測量，228-1 地號土地上有門牌號碼臺東縣關山鎮中和39之3號房屋（下稱系爭建物），占用228-1地號土地上如附圖所示編號228-1⑴部分（面積240.35平方公尺）；228 地號土地上有圍牆、瀝青拌合工廠及油槽，另有砂石篩選設備，占用228地號土地上如附圖所示編號228⑴部分（面積10.11平方公尺）、編號228⑵部分（面積590.48平方公尺）、編號228⑶部分（面積291.56平方公尺）；225地號土地上有混凝土拌合廠，占用225 地號土地上如附圖所示編號225⑴部分（面積604.4平方公尺），系爭土地上之地上物迄今猶未拆除，又系爭建物之納稅義務人目前為被告皇生公司清算人林慶堂、林連堂、林一雄，亦有房屋稅籍證明書、本院勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖可證（見東簡字卷一第32頁、第140頁、第187至198頁、第200頁）。

（八）被告皇生公司業經經濟部以100年1月26日經授中字第10034030780 號函為廢止登記，且被告皇生公司廢止登記後未選任清算人，迄今亦未另選清算人，公司狀況僅登記廢止等情，有經濟部商工登記公示資料查詢、民事紀錄科查詢表、案件查詢單、經濟部中部辦公室109 年6月4日經中三字第10934514120號書函、109年4月8日經中三字第10934508730 號書函、公司變更登記事項卡、公司董事、監察人名單在卷可稽（見東簡字卷一第42頁及背面；東簡字卷二第37至38頁、第40至45頁、第47至50頁）。

（九）皇生公司與日烽公司曾於95年間，對訴外人黎光祥提起通行權訴訟，經本院以95年度東簡字第300號確認通行權事件受理在案（下稱系爭通行事件）。於系爭通行事件，⑴皇生公司固主張其於87年7月15日向楊進財承租月野段20-39地號土地，租期自87年7月15日起至102年7月15日等語，惟經證人楊進財到庭證述否認，且土地拍賣公告並經楊進財收受，又該土地買受人即證人蘇色萍亦到庭證述並未將該土地出租予皇生公司使用；⑵另皇生公司又主張，楊進財僅係月野段20-39地號土地名義上之所有權人，其始為土地之實際所有權人，於82年間，其將月野段20-39地號土地售予林慶堂，林慶堂再將該地出租予皇生公司使用等語，並提出契約書、臺東縣池上鄉放款利息清單10紙，作為給付租金之證明。惟該契約書僅係皇生公司將月野段20 -3 9地號土地出售予訴外人林文堂而非林慶堂之文件，而臺東縣池上鄉放款利息清單，僅係林慶堂清償臺東縣池上鄉農會借款之憑證，皆無法證明皇生公司為土地之承租人；⑶皇生公司復主張楊進財曾於87年7月15日出具土地使用同意書，固據證人楊進財到庭證述屬實（見95年度東簡字第300號卷一第97頁），惟證人蘇色萍到院證稱：「我沒有同意皇生在我的土地上繼續使用，因為我們打算自己要用」等語（見95年度東簡字第300號卷一第104-1頁），是以，皇生公司縱經楊進財同意使用月野段20-39地

號土地，基於債之相對性原則，尚不得對抗業因拍賣取得所有權之蘇色萍。⑷基上，皇生公司既非月野段20-39地號土地之土地所有權人，或其他不動產物權人，亦無法舉證證明其有何合法權源使用或承租月野段20-39地號土地，尚難認為皇生公司對黎光祥所有之土地有通行權存在，因而本院民事簡易庭乃於96年5月28日判決駁回其之請求，皇生公司未提出上訴而告確定等情，此有本院簡易庭95年度東簡字第300號判決、本院合議庭96年度簡上字第15號判決附卷可稽（見本院卷第30至42頁）。

（十）被告皇生公司就228-1地號土地上如附圖所示編號228-1⑴部分（面積240.35平方公尺）之建物；228 地號土地上如附圖所示編號228⑴部分（面積10.11平方公尺）之圍牆、編號228⑶部分（面積291.56平方公尺）之砂石篩選設備，有所有權及事實上處分權。

（十一）被告彭來發、被告皇生公司就225 地號土地上如附圖所示編號225⑴部分（面積604.4平方公尺）之混凝土拌合廠有所有權及事實上處分權。

六、本件之爭點：

（一）被告占有使用系爭土地有無合法權源？是否為無權占有？

（二）原告先位聲明：1.被告皇生公司應將228 地號土地上如附圖所示編號228⑴ 部分（面積10.11平方公尺）、編號228⑵部分（面積291.56平方公尺）之地上物及228-1 地號土地上如附圖所示編號228-1⑴ 部分（面積240.35平方公尺）之地上物均騰空拆除，並將所占用之土地返還原告；2.被告陳宗翰應將228地號土地上如附圖所示編號228⑵部分（面積590.48平方公尺）之地上物騰空拆除，並將所占用之土地返還原告；3.被告彭來發、被告皇生公司應將225地號土地上如附圖所示編號225⑴部分（面積604.4平方公尺）之地上物騰空拆除，並將所占用之土地返還原告，有無理由？

（三）原告備位聲明：1.被告皇生公司應將228 地號土地上如附

圖所示編號228⑴ 部分（面積10.11平方公尺）、編號228⑵部分（面積291.56平方公尺）之地上物及228-1 地號土地上如附圖所示編號228-1⑴ 部分（面積240.35平方公尺）之地上物均騰空拆除，並將所占用之土地返還原告；2.被告陳宗翰、被告皇生公司應將228 地號土地上如附圖所示編號228⑵ 部分（面積590.48平方公尺）之地上物騰空拆除（瀝青拌合工廠部分由被告陳宗翰拆除，油槽部分由被告皇生公司拆除），並將所占用之土地返還原告；3.被告彭來發、被告皇生公司應將225 地號土地上如附圖所示編號225⑴部分（面積604.4平方公尺）之地上物騰空拆除，並將所占用之土地返還原告，有無理由？

七、本院之判斷：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。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條前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。

（二）原告現為系爭土地之所有權人，業如上揭五、(六)所述，被告既未對於原告就系爭土地之所有權有所爭執，依上揭舉證分配之說明，被告自應就其等占有有何正當權源為舉證。

（三）被告皇生公司雖辯稱：系爭土地實際上為皇生公司所有但借名登記在訴外人楊進財名下，嗣因公司債務問題遭法院拍賣嗣再由原告取得所有權，且當時之拍賣公告業已載明機器、房子及裡面資產不予點交等語。惟查，縱系爭土地

拍賣時其上之地上物不予點交，係因地上物非法院拍賣抵押物之範圍，此亦有被告皇生公司提出之本院94年11月9日第一次拍賣公告在卷可查（見東簡字卷一第134頁），被告皇生公司所有之地上物既占用現為原告所有之系爭土地，如未能舉證有何占有權源，自仍屬無權占有，被告皇生公司此部所辯自無理由。至被告皇生公司另辯稱：系爭地上物於系爭土地上有使用執照，縱土地經拍賣，依民法第425條之1及第838條之1之規定，應不影響其使用土地之權限等語。然按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；土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，民法第425條之1第1項及838條之1第1項固分別定有明文，揆諸上開規定，可知法定租賃關係及法定地上權之適用前提係土地及其土地上之房屋或建物須同屬一人所有，而查，觀諸本院依職權函調之土地登記公務用謄本及異動索引之記載，被告皇生公司自75年至今均非系爭土地之所有權人（見東簡字卷一第100至103頁、第104至118頁），縱被告皇生公司另辯稱：系爭土地實際上為公司所有，係借名登記於楊進財名下等語，惟被告皇生公司僅以楊進財出具之土地使用同意書及契約書為證，而該土地使用同意書縱經楊進財到院證稱係屬真實，業如上揭五、（九）所述，僅能證明楊進財同意被告皇生公司使用系爭土地，無法證明被告皇生公司係系爭土地之實質所有權人，又契約書係為82年7月13日被告皇生公司及林文堂間之土地買賣及工廠與建築物權利移轉相關事宜，與系爭土地借名登記於楊進財名下等情亦屬無涉，此外，被告皇生公司亦未提出其他相關事證以實其說，其主張自難憑採。則被告皇生公司並未證明其曾為系爭

土地之所有權人，故本件與上開說明所揭示之「土地及房屋同屬一人」要件不符，而無民法第425條之1法定租賃關係及民法第838條之1之法定地上權之適用，是被告皇生公司此節所辯，自屬無據。

（四）被告皇生公司及彭來發既對於占有原告土地之事實不爭執，業如上揭五、（十）、（十一）所述，復未就無占有權源有所主張，其所辯亦屬無據，尚無可採。

（五）至被告皇生公司及陳宗翰於本院最後言詞辯論程序中方辯稱：占用228地號土地上如附圖所示編號228⑵部分土地之瀝青拌合工廠部分出賣予被告陳宗翰，油槽仍為被告皇生公司所有，此部分沒有賣給陳宗翰等語。惟查，被告陳宗翰先於108年11月19日自承如東簡字卷一第11至12頁之地上物（即上述瀝青拌合工廠及油槽）為其所有（見東簡字卷一第1項），後於109年5月19日測量後再就「被告陳宗翰就228地號土地上如附圖所示編號228⑵部分（面積590.48平方公尺）之瀝青拌合工廠及油槽，有所有權及事實上處分權」一節不爭執（見東簡字卷二第32頁），且被告皇生公司法定代理人林慶堂在場亦未為任何異議，應認被告陳宗翰就此部事實已為自認，則嗣後於最後言詞辯論期日時被告皇生公司法定代理人林慶堂及陳宗翰始改稱瀝青拌合工廠部分係被告陳宗翰所有，油槽仍為被告皇生公司所有一情（見訴字卷第211頁及第219頁），因被告陳宗翰未能舉證其上揭自認與事實不符，且原告亦不同意撤銷自認（見本院卷第211頁及第219頁），難認與民事訴訟法第279條第3項撤銷自認之規定相符，又被告皇生公司、陳宗翰就上開主張未於準備程序中提出，已違反民事訴訟法第276條第1項之規定而不得主張之；自應認被告陳宗翰就瀝青拌合工廠及油槽有所有權及事實上處分權，是被告皇生公司及陳宗翰上開主張，均不足取。

（六）參諸前揭說明，被告應就其等有合法占有權源之利己事實負舉證之責，然被告就其等所辯並未提出相關證據以實其

說，是被告上開所辯，均要無可採。

（七）承上，原告係系爭土地所有人，被告係無權占用系爭土地。原告本於民法第767條第1項之規定，先位聲明請求如主文第1至3項所示，核屬有據，應予准許，而原告先位聲明既有理由，其備位聲明即毋庸再予審酌，附此敘明。

八、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。另並依民事訴訟法第392條第2項規定職權酌定相當擔保金宣告被告得預供擔保而免為假執行。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　13　　日

民事第一庭　審判長法　官　楊憶忠

法　官　李立青

法　官　施伊玶

以上正本證明與原本無異。

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　　110　　年　　1　　月　　14　　日

書記官　張坤校