臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上易字第15號

上　訴　人　皇生實業股份有限公司
法定代理人　林慶堂
　　林連堂
　　林一雄
訴訟代理人　陳信伍律師
被上訴人　　陳建樺
訴訟代理人　洪珮瑜律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年1月13日臺灣臺東地方法院109年度訴字第143號第一審判決提起上訴，本院於110年7月6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。

事　實　與　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；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，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條定有明文。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。查上訴人皇生實業股份有限公司(下稱上訴人或皇生公司)業經主管機關經濟部以民國000年0月00日○○○字第0000000000號廢止公司登記在案，有公司基本資料〈見原審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。皇生公司曾向原審法院陳報清算人，惟因未補正相關資料，經原審法院駁回聲請，有原審法院查詢紀錄可佐（見東簡字卷二第44頁），亦查無公司法第322條第1項但書之情形，而皇生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、50頁），則依上開規定及說明應以其等為皇生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、林一雄各有代表皇生公司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。

二、「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。」民事訴訟法第447條第1項第3款亦有規定。上訴人抗辯其所有坐落臺東縣○○鎮○○段○○○○○○號土地(下稱000-0地號土地)上，如附圖所示編號000-0(1)部分(面積240.35平方公尺、門牌號碼臺東縣○○鎮○○00之0號地上物(下稱系爭建物)於興建時，已取得土地使用同意書，被上訴人為土地之繼受人，應受其拘束等語，被上訴人認此為新攻擊防禦方法之提出，且係於言詞辯論終結前才提出，有延滯訴訟之情形，應不得提出等語。查兩造就上訴人於另案95年度東簡字第300號確認通行權事件(下稱系爭通行事件)中，上訴人曾主張經訴外人楊進財有出具土地使用權同意書(下稱系爭土地使用同意書)同意上訴人使用臺東縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱000-0地號土地)一事，並不爭執(見原審訴字卷第169、174頁筆錄及下述丙、兩造不爭執事項二、九之記載)，被上訴人於原審已主張系爭土地使用同意

書為無償使用契約，基於債之相對性不得對抗被上訴人而為占有權源等語，原審於判決理由中亦說明系爭土地使用同意書僅能證明楊進財同意上訴人使用系爭土地，無法證明上訴人為系爭土地之實質所有權人等語(見原審判決第14頁)，堪認上訴人於本院主張被上訴人應受系爭土地使用同意書之拘束，核屬民事訴訟法第447條第1項第3款所稱攻擊防禦方法之補充，且不甚礙於被上訴人之防禦及訴訟之終結，爰准許上訴人提出。

貳、實體方面：

甲、被上訴人方面：

一、被上訴人於原審起訴主張：

(一)坐落臺東縣○○鎮○○段○○○○○○號土地為被上訴人所有，上訴人未得被上訴人同意，亦無合法權源，以系爭建物占用000-0地號土地上如附圖所示編號000-0(1)部分土地（面積240.35平方公尺）；上訴人固提出使用執照及建造執照為證，然上訴人僅取得當時000-0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，自不得以之對抗被上訴人，而為其占有權源。上訴人無權占用被上訴人土地，顯有侵害被上訴人土地所有權之情事，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，訴請上訴人拆除地上物，並將占用土地返還被上訴人。

(二)並聲明：上訴人應將系爭建物騰空拆除，並將所占用之土地返還被上訴人。被上訴人願供擔保，請准宣告假執行(被上訴人於原審提起備位之訴部分因與系爭000-0地號土地無關，且不在上訴範圍，故不予贅述)。

二、原審判決後，上訴人不服提起上訴，被上訴人之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)上訴人曾於原審提出之經濟部工廠登記證，其廠址為「臺東縣○○鎮○○里○○路○○○○號」，與系爭建物門牌不同，顯與系爭建物合法使用權無涉。又細究上訴人於原審所提出之

臺東縣政府使用執照，其附表內容所示之地號共4筆，故其使用執照所稱之建物是否為本案之建物，無法知悉，蓋觀之其「建物概要欄」記載：層棟戶數：地上3層、2棟1戶，顯與現場一層樓水泥建物迥然不同，且該使用執照之臺東縣政府用印模糊，附表又與現場實際狀況不符，且中和路39-3號建物迄今無建物謄本，與一般具有使用執照後即會進行第一次建物登記進而取得建物所有權之情形不同，與常情不符，據上疑點，上訴人於原審亦否認其提出之使用執照影本之形式真正，並質疑其證明力。

(二)上訴人稱其於○○段00-00地號土地興建控制室、機房等建築物辦理建築執照，並主張業已有土地所有權人楊進財出具使用權同意書給起造人為合法占有權源，並無依據。

1.○○段00-00地號土地變更地號後為中和段000地號，而非系爭000-0地號土地。000-0地號土地係分割自000地號土地（變更地號前為00-00地號），上訴人所執之使用同意書僅係取得000地號通行為目的之使用權，欲主張該同意書為坐落於00-00地號之地上物合法使用權源，似無所據。

2.依據原審所調閱之建照執照申請卷內所載，上訴人僅取得000地號土地（即重測前之00-00地號）之土地使用同意書，且當時取得欲建築參層鋼骨建築物，亦與本案一層之水泥建築物顯為不同，可知當時建造執照內所指建築物並非指本案所指之地上物。

3.依最高法院99年度台上字第1759號判決判決意旨，地主出具供建商申請建造執照之土地使用同意書，為債之一種，其對出具土地使用同意書者固有效力，但嗣後買受系爭土地之第三人並不當然受拘束。亦可知悉與土地前手間之任何土地使用借貸關係，基於債之相對性亦不拘束被上訴人，況本案並無其所稱之土地使用同意書。

(三)並聲明：上訴駁回；第二審訴訟費用由上訴人負擔。

乙、上訴人方面：

一、上訴人答辯則以：

000-0地號土地實際上為上訴人所有，因上訴人不具有自耕農身分，故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被上訴人拍得，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；不否認占用如附圖所示編號000-0(1)部分土地，而系爭建物係於94年興建，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，倘被上訴人願補償新臺幣(下同)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：被上訴人之訴駁回。

二、上訴人不服原判決提起上訴，其陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)上訴人不再主張就000-0地號土地有民法425條之1之法定租賃權及第838條之1之法定地上權。

(二)上訴人於○○段00-00地號土地興建控制室、機房等建築物辦理建築執照乙事，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造，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，此為兩造於第一審不爭執事項(二)所不爭執。

(三)在土地所有人無償出具土地使用同意書之情形，實務多認為宜類推使用借貸有關之規定。最高法院87年台上字第2095號、臺灣高等法院94年上字第177號民事判決，均認為在房屋尚無不堪使用時，使用目的尚未完畢，土地所有權人即不得任意終止使用借貸而請求返還土地。

(四)土地使用同意書對土地繼受人之拘束力：

1.實務上傾向使繼受人有較大之讓步，此係因土地公示制度已相當完備，購買土地之人除可透過土地登記謄本之調閱，瞭解土地上是否有建物外，亦可親自到場勘查，甚至申請鑑界，故對於土地所有權之範圍及使用現況並無不能掌握之理。本件被上訴人係透過法院拍賣，因拍賣公告均有記載，更係瞭解當時土地之使用現況。

2.又近年來基於社會本位之「所有權社會化」思潮下，認為私

人之所有權，對於社會有應盡之職分，此思維亦見於我國民法諸多條文，如第148條第1項、第765條、第773條、第774條至第800條有關土地所有權人在相鄰關係尚有防免鄰地損害及容忍鄰地使用之義務等，均在緩和所有權絕對性，以達到物盡其用之理想（臺灣高等法院95年上字第73號民事判決意旨參照）。同樣地，基於社會經濟之公義目的，民法第425條之1、第876條之規定，亦某種程度衡平限制土地所有權人之權利，以解決基地使用權問題，保護建築物經濟價值。

(五)綜上，應認原土地所有權人楊進財、洪哲男出具之土地使用同意書，對於被上訴人仍有拘束力。

(六)並聲明：

1.原判決主文第1項關於上訴人應將坐落臺東縣○○鎮○○段○○○○○○號土地上如附圖所示編號000-0(1)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被上訴人之部分廢棄。

2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

3.上開部分第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

丙、本件不爭執事項（見本院卷第85-86頁；原審卷第169-175頁）：

一、坐落臺東縣○○鎮○○段000000000000000000段000地號土地）、00-00（重測後為中和段000地號土地）、00-00、00、00-0、00-0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（見原審法院94年度執字第4786號卷第5-18頁；原審訴字卷第46-59頁）。

二、上訴人擬於○○段00-00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○○○字第000000000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00年0月0日核准發給○○○字第0000000000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00-00、00-00、00、00-0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00年0月0日○○○字第0000000000號建造執照卷宗、00年0月0日○○○字第0000000000號使用執照卷宗可參。

三、歐力士公司於94年8月29日，執原審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，經原審以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。嗣原審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，原審民事執行處書記官於該日查封筆錄記載「查封之土○○○鎮○○段00-00地號、00-00地號、00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。」，原審民事執行處又以00年00月0日○○○00○○0000字第0000000000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」。原審民事執行處定於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「(一)、本件之不動產合併拍賣（分別標價，合併計算）。(二)、抵押權拍定後均塗銷。(三)、拍賣之不動產查封時編號2土地（即重測前之○○段00-00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，經原審核發權利移轉證書，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、原審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（見原審94年度執字第4786號卷第1-2、5-18、46、64-78、107、115 -116頁；原審卷第43-79、96- 99、144-163頁）。

四、原審法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，經原審以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。原審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、原審民事執行處00年0月00日○○○00年○○0000字第0000000000號函、異議書狀、清償協議書、收據、民事陳報狀、民事起訴狀、原審95年度訴字第107號民事判決、判決確定證明書、原審民事執行處00年0月0日○○○00○○0000字第0000000000號函、96年1月7日分配表、原審發還民事強制執行案款通知附卷足參（見原審94年度執字第4786號卷第132-134、136-137、151-157、164-167、172-174、184-189、203、215頁；原審卷第103-130、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「○○段第00-00、00-00、

00、00-0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（見原審94年度執字第4786號卷第91-103頁；原審訴字卷第28、81-95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○○段00 -00地號土地、00-00地號土地之所有權後，於99年間因地籍圖重測，○○段00-00地號土地變更地號為中和段000地號土地，復於101年5月8日自中和段000地號土地分割出同段000-0地號土地；至○○段00-00地號土地則變更地號為中和段000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被上訴人，有土地登記謄本、地籍異動索引可證（見東簡字卷一第14-19、98-118頁；東簡字卷二第65-70頁）。

七、經原審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，000-0地號土地上有門牌號碼臺東縣○○鎮○○00之0號房屋（即系爭建物），占用000-0地號土地上如附圖所示編號000-0(1)部分（面積240.35平方公尺）；000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000地號土地上如附圖所示編號000(0)部分（面積10.11平方公尺）、編號000(0)部分（面積590.48平方公尺）、編號000(0)部分（面積291.56平方公尺）；000地號土地上有混凝土拌合廠，占用000地號土地上如附圖所示編號000(0)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上訴人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

、原審勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖可證（見東簡字卷一第32、140、187-198、200頁）。

八、上訴人皇生公司業經經濟部以000年0月00日○○○字第00000000000號函為廢止登記，且上訴人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000年0月0日○○○字第00000000000號書函、000年0月0日○○○字第00000000000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37-38頁、第40-45頁、第47-50頁）。

九、上訴人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，經原審以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，(1)皇生公司固主張其於87年7月15日向楊進財承租○○段00-00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；(2)另皇生公司又主張，楊進財僅係○○段00-00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○○段00-00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○○段00-00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；(3)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（見東簡字卷一第

104-1頁），是以，皇生公司縱經楊進財同意使用○○段20-00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。(4)基上，皇生公司既非○○段00-00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○○段00-00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，因而原審民事簡易庭乃於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，此有原審簡易庭95年度東簡字第300號判決、原審合議庭96年度簡上字第15號判決附卷可稽（見原審卷第30-42頁）。

十、上訴人皇生公司就000-0地號土地上如附圖所示編號000-0(1)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000(0)部分（面積10.11平方公尺）之圍牆、編號000(0)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、彭來發、上訴人皇生公司就000地號土地上如附圖所示編號000(0)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。

丁、本院之判斷：

查000-0地號土地(分割自228地號土地，228地號土地重測前為00-00地號土地)現為被上訴人所有，上訴人所有之系爭建物有占用000-0地號土地如附圖所示編號000-0(1)面積240.35平方公尺之事實，為兩造所不爭執，並有000-0地號土地謄本、房屋稅籍證明書、原審勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖等在卷可證。本件爭執之重點，在於上訴人所有之系爭建物於興建時曾經訴外人楊進財出具土地使用同意書，系爭建物占有使用000-0地號土地是否有合法權源？被上訴人依民法第767條第1項請求上訴人將000-0地號土地上如附圖所示000-0(1)地上物騰空拆除並將所占用之土地返還被上訴人，有無理由？茲就上開爭點說明如下(因上訴人已不主張有民法第425條之1法定租賃權及第838條之1法定地上權，

以下不再就此部分為贅述)：

一、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現(最高法院102年度台上字第297號民事判決意旨參照)。次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。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108年度台上字第1890號、106年度台上字第2511號判決意旨參照)。本件上訴人既未對被上訴人就000之0地號土地之所有權有所爭執，依上揭說明，上訴人自應就系爭建物占有使用000-0地號土地有合法權源一節，負舉證責任。

二、上訴人雖以000之0地號土地實際上為上訴人所有但借名登記在訴外人楊進財名下，嗣因上訴人公司債務問題遭法院拍賣嗣再由被上訴人取得所有權，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置辯。查000之0地號土地拍賣時其上之地上物即系爭建物不予點交，係因其地上物非法院拍賣抵押物之範圍，有上訴人提出之原審法院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），無從以上開拍賣公告認定上訴人之系爭建物有何占用000之0地號土地之合法權源，上訴人此部分抗辯自無理由。

三、上訴人另以：上訴人於○○段00-00地號土地興建控制室、機房等建築物辦理建築執照乙事，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造，並由土地所有權人楊進財、洪哲男等人出具系爭土地使用權同意書給起造人；

依實務見解，應認系爭土地所有權人楊進財、洪哲男出具之系爭使用同意書對土地繼受人即被上訴人有拘束力，在房屋尚無不堪使用時，使用目的尚未完畢，土地所有權人不得任意終止使用借貸契約而請求返還土地等語置辯。查：

(一)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。使用借貸契約為債之關係，僅契約當事人相互間有效力，第三人並不當然受拘束（最高法院95年度台上字第2717號判決意旨參照）。申言之，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、109年度台上字第498號判決意旨參照）。地主提供土地與建商合建房屋，為供建商申請建築執照而出具之「土地使用權同意書」，性質上屬債權契約，僅當事人間有其效力(最高法院108年台上字第1037號判決意旨參照)。惟基於權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，及應依誠實及信用方法，雖使用借貸契約，僅於當事人間有其效力，但就具體個案，若土地受讓人明知房屋所有人係基於與原土地所有人間債之關係，有占有坐落基地之合法權源，仍受讓該土地，經斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀後，認土地所有人即受讓人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求(最高法院106年度台上字第2152號判決意旨參照)。

(二)依卷附臺東縣政府00年0月0日○○○字第000000000號建造執照(見原審訴字卷第88、89頁）、土地使用權同意書(見原審訴字卷第185、186頁）、臺東縣政府95年1月5日○○○字第0000000000號使用執照(見原審東簡字卷二第137-139頁），佐以前揭兩造不爭執之事項(二)所載，可知上訴人為起造人，申請於○○段00-00地號土地興建控制室、機房等建築物，經臺東縣政府於00年0月0日核發○○○字第000000000號建造執照，嗣於同年4月14日變更設計(控制室18.43㎡、

辦公室188㎡），並由○○段00-00、00-00、00、00-0號土地所有權人楊進財、同段00-0號土地所有權人洪哲男出具土地使用權同意書給起造人，嗣於94年11月7日竣工，經臺東縣政府於00年0月0日核發○○○字第0000000000號使用執照，依使用執照暨附表所示，起造人為「皇生公司」、營造廠為「坤憬營造有限公司」、基地概要之地號為○○○鎮○○段00-00、00-00、00、00-0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㎡」等情，堪認系爭建物於興建之初確有取得當時基地所有權人楊進財出具之土地使用權同意書供上訴人興建系爭建物作為辦公室或控制室使用。而上開土地使用權同意書記載：「...楊進財、洪哲男等貳人完全同意，為申請建造/雜項執照特立此同意書為憑。」等語，雖可認上訴人主張經楊進財同意而使用○○段00-00地號土地(即重測後000地號，嗣分割出000-0地號土地)而興建系爭建物，嗣並取得使用執照等情屬實，然上訴人就000-1地號土地除上開土地使用權同意書外，並未有其他債權或物權契約存在，充其量僅能推認上訴人與楊進財間有同意提供000-0地號土地供上訴人使用之契約存在，縱如上訴人所主張可類推適用使用借貸契約相關規定，然畢竟性質上為一債權契約，無當然拘束第三人之效力，是以被上訴人並不當然受上訴人與訴外人楊進財間系爭土地使用同意書債權契約之拘束。

(三)又依前揭建築執照、使用執照所載，系爭建物興建之用途為

供上訴人作為控制室或辦公室之用，而上訴人公司於100年間既已為廢止登記，並曾向原審法院陳報清算人(詳前述壹、一)，客觀上足認上訴人公司已無繼續使用系爭建物供作控制室或辦公室之意思；而系爭土地使用同意書既係訴外人楊進財提供土地供上訴人興建控制室或辦公室之用，倘上訴人已無繼續使用系爭建物作為控制室或辦公室之需求，則系爭建物使用000-0地號土地之目的應已完畢；參酌系爭建物現況照片(見原審東簡卷一第8-10、189-192頁)，其內部雖仍擺設數張辦公桌椅，但明顯可看出該處已經閒置；上訴人於原審亦陳稱：希望被上訴人可以補償搬遷費用400萬元，就放棄所有權等語(見原審訴字卷第176頁)，亦可認上訴人並無繼續使用系爭建物之必要；另被上訴人之前手即訴外人蘇色萍係於原審法院強制執行程序中，於94年12月30日拍定取得000-0地號土地之所有權，相隔10餘年後，方於106年12月29日出售予被上訴人，有前揭兩造不爭執之事項六、土地登記謄本、地籍異動索引等在卷可證，參以前述兩造不爭執之事項九(詳前述丙、九)，可知原審法院認上訴人非○○段00-00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○○段00-00地號土地，尚難認為上訴人對黎光祥所有之土地有通行權存在，因而於96年5月28日判決駁回其之請求，上訴人未提起上訴而告確定等情，有原審簡易庭95年度東簡字第300號判決、原審合議庭96年度簡上字第15號判決附卷可稽（見原審卷第30-42頁），參以上訴人公司已於100年間為廢止登記，則訴外人蘇色萍於106年間將000-0地號土地出售予被上訴人時，顯無明知上訴人之系爭建物有何占有000-0地號土地之合法權源，而仍故意出售000-0地號土地予被上訴人以損害上訴人之情事，亦無被上訴人明知上訴人有合法占用權源而故意受讓系爭000-0地號土地，以請求上訴人拆屋還地之可言。從而，上訴人與楊進財間雖有000-0地號土地使用權同意書之債權契約，然經綜合斟酌系爭土地使用同意書之內容、訴

外人楊進財出具系爭土地使用同意書之目的、系爭建物興建當時之用途以及迄今上訴人公司使用系爭建物之情形、上訴人公司已廢止登記、被上訴人受讓000-0地號土地之時間、被上訴人之前手取得000-0地號土地之方式、另案系爭通行事件判決等一切情狀，堪認被上訴人並非基於故意損害上訴人權益而受讓000-0地號土地，其行使民法767條第1項之權利亦無違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的之情事。

(四)上訴人雖辯以：被上訴人係透過法院拍賣，因拍賣公告均有記載，更係瞭解當時土地之使用現況等語，然被上訴人係向其前手訴外人蘇色萍買受，上訴人此部分主張即屬有誤；且上訴人業經系爭通行事件認定無合法占用000-0地號土地之權源，實難推認被上訴人可以了解蘇色萍之前手間關於系爭建物使用000-0地號土地之真實狀況。又民法第765條、第773條、第774條至第800條有關土地所有權人相鄰關係或民法第425條之1、第876條之規定，對於土地所有權人之權利雖有加以限制，惟均須符合立法者規定之相關要件，以求平衡土地所有權人與其上建築物經濟價值，並非毫無限制，而系爭建物並無符合前揭民法相關規定之情事，且被上訴人行使民法767條第1項之權利，經本院審酌結果，尚無違反民法第148條第1項之情事，上訴人主張被上訴人應受系爭土地使用同意書之拘束等語，難認可採。

(五)上訴人另引最高法院87年度台上字第2095號、臺灣高等法院94年度上字第177號民事判決，主張在房屋尚無不堪使用時，使用目的尚未完畢，土地所有權人即不得任意終止使用借貸而請求返還土地等語。然上開個案判決係兩造當事人間成立土地之使用借貸契約，前者以供房屋居住為目的，後者則供興建實習旅館使用而並未合法終止使用借貸契約，與本件之情形不同；況本件依系爭建物用途觀察，其使用000-0地號土地之目的堪認已經完畢，上訴人自不得以楊進財出具之系爭土地使用同意書對被上訴人主張有合法占用之權利。

(六)基上各節，被上訴人為000-0地號土地所有權人，上訴人所主張與楊進財間就系爭建物使用000-0地號土地之系爭土地使用同意書為債權契約，且斟酌系爭土地使用同意書出具之目的、系爭建物興建當時及現在使用情形、被上訴人受讓土地及行使權利之情況等一切情狀，足認系爭土地使用同意書不能拘束被上訴人，上訴人之系爭建物並無合法占有000 -0地號土地之權源，上訴人所辯各節，均無可採，被上訴人自得本於民法第767條第1項之規定，請求上訴人拆屋還地。

四、上訴人雖曾請求傳喚證人楊進財、上訴人公司在82年間之負責人林素月、上訴人公司出售土地及工廠予林文堂之書面契約立會人范添生、買受人林文堂，以證明上訴人與楊進財間在78年間已成立借名登記關係、林文堂於82年間代表家族購買皇生公司等事實，惟上訴人已不主張民法第425條之1或第838條之1之權利，且上訴人與訴外人楊進財間就000-0地號土地是否成立借名登記契約，均不足以認上訴人得據以對被上訴人主張有占用000-0地號土地之合法權源，無調查上開證人之必要，併此敘明。

五、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人騰空拆除如附圖所示編號000-0(0)部分(面積240.35平方公尺)之系爭建物，為有理由，應予准許，上訴人所辯各節尚非有據。原審判決准許被上訴人之請求，並為准、免假執行之宣告，於法並無不合。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。

六、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。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　林恒祺

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　徐珮綾