

裁判字號：臺灣高等法院 臺南分院 100 年上易字第 196 號民事判決

裁判日期：民國 100 年 11 月 29 日

裁判案由：拆屋還地

臺灣高等法院臺南分院民事判決 100年度上易字第196號

上訴人 何文進

訴訟代理人 林俊生 律師

被上訴人 王水生

王木林

王秋如

王許秀英

王瑞麟

王瑞發

王碧惠

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國一百年七月十四日臺灣嘉義地方法院第一審判決（一〇〇年度訴字第一二號）提起上訴，本院於一百年十一月十五日言詞辯論終結，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 及 理 由

- 一、本件被上訴人王木林、王秋如、王許秀英、王瑞麟、王瑞發、王碧惠經合法通知無正當理由不到場，核無民事訴訟法第三百八十六條各款所列情形，准依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、上訴人主張：坐落嘉義縣○○鄉○○○段二一九之三地號土地（下稱系爭土地），及其上占用如原判決附圖（下稱附圖）B部分、面積一七〇平方公尺土地，門牌號碼嘉義縣中埔鄉嘉仁村八鄰安家厝七號之未保存登記磚造鐵皮房屋（下稱系爭房屋）原係訴外人王火所有。訴外人王火於民國八十九年七月二十二日死亡後，系爭房屋由被上訴人王許秀英、王水生、王木林、王秋如、王瑞麟、王碧惠及王瑞發等人共同繼承，並由王水生一人居住使用，至於系爭土地則於九十二年八月二十日由王水生一人取得所有權。惟訴外人賴嘉賢於九十八年三月間經公開拍賣取得系爭土地所有權時，執行法院並未將B部分土地交付予拍定人賴嘉賢，應由王水生負交付B部分土地予賴嘉賢義務。伊於九十九年三月十六日向賴嘉賢買受系爭土地，並已辦妥所有權移轉登記，自得代位賴嘉賢行使買賣標的物交付請求權，求為命王水生將附圖B部分土地交付予伊之判決。又王水生於〇〇〇年〇月〇〇日取

得系爭土地時，土地與房屋已非同一人所有，並無民法第四百二十五條之一第一項規定之適用，被上訴人等共有系爭房屋並無占用系爭土地之正當權源，即為無權占有，伊自得本於物上請求權法律關係，求為命被上訴人拆除系爭房屋後，返還土地予伊之判決。原審為伊敗訴判決尚有未洽，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人王水生應將附圖B部分、面積一七〇平方公尺土地交付予伊。(三)被上訴人等應將系爭房屋拆除，並將該部份土地返還予伊。(四)訴訟費用由被上訴人等負擔。

三、被上訴人王水生、王瑞發、王許秀英、王木林、王秋如、王瑞麟則以：系爭土地及房屋原係訴外人王火所有；王火死亡後，系爭房屋由全體繼承人共同繼承，惟土地部分則由王水生一人單獨繼承取得所有權，依民法第四百二十五條之一規定，推定在系爭房屋得使用期限內，伊等對於系爭土地有租賃關係存在，自非無權占有系爭土地等情詞，資為抗辯；被上訴人王水生並聲明：(一)上訴駁回。(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、上訴人主張：系爭土地及其上占用附圖B部分、面積一七〇平方公尺土地之系爭未保存登記磚造鐵皮房屋，原係訴外人王火所有。訴外人王火已於八十九年七月二十二日死亡，系爭土地於九十二年八月二十日由王水生取得所有權後，再經執行法院查封拍賣，而由訴外人賴嘉賢於九十八年二月二十四日拍定取得所有權，賴嘉賢則於九十九年三月十六日移轉系爭土地所有權予上訴人取得等情，有上訴人於原審提出而為到場被上訴人所不爭之地籍圖、土地登記謄本（參見原審卷第七頁、第八頁），及嘉義縣財政稅務局一〇〇年四月六日嘉縣財稅財字第一〇〇〇〇一二四四七號函存卷（參見原審卷第五九頁）可稽外，並經原審法院定期於一〇〇年二月二十五日會同地政事務所人員勘測現場明確，有勘驗筆錄及嘉義縣水上地政事務所檢送之複丈成果圖在卷（參見原審卷第三四頁至第三七頁、第四三頁、第四四頁）可佐，復為兩造所不爭，堪信上訴人之上開主張為真實。

五、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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制，民法第四百二十五條之一第一項定有明文。至於土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。其本旨乃在於房屋所有

權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之使用權，並依民法第四百二十五條之一有關推定租賃關係存在之規定，以調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求（最高法院九十五年度台上字第五五一號判決要旨參照）。查：

- (一) 訴外人王火於八十九年七月二十二日死亡，其法定繼承人為訴外人王德旺與被上訴人王瑞麟、王瑞發、王碧惠等四人。訴外人王德旺於九十二年六月二十六日死亡，其法定繼承人為被上訴人王水生、王木林、王秋如、王許秀英等四人。王水生、王木林、王秋如、王許秀英、王瑞麟、王瑞發、王碧惠等七人就共同繼承之王火遺產，於九十二年八月十四日協議分割，約定由王水生單獨取得系爭土地，現金六千四百元則分歸王木林、王秋如、王許秀英、王瑞麟、王瑞發、王碧惠等人（下稱王木林等人）按應繼分取得後，向嘉義縣水上地政事務所申請辦理系爭土地分割繼承登記，由該所以九十二年上地登1字第七二四六0號受理後，於同年八月二十日辦妥繼承登記等情，此有嘉義縣水上地政事務所於一百年六月十六日，以嘉上地登字第一00000三七二六號函檢送土地登記申請書、遺產稅免稅證明書、王火繼承系統表、遺產分割協議書、切結書、相關當事人戶籍謄本及土地異動索引表等存卷（參見原審卷第一四0頁至第一七五頁）可按。
- (二) 訴外人華南商業銀行股份有限公司以被上訴人王水生積欠債務為由，聲請嘉義地院以九十七年度執字第21185號執行事件，就王水生名下系爭土地為執行；經執行法院定期於九十八年二月二十四日公開拍賣，公告拍賣條件為：「土地上有第三人興建未保存登記之建物，不在本件拍賣範圍，該建物占用之土地不點交。」。嗣由訴外人賴嘉賢拍定並繳交價金後，經執行法院發給不動產權利移轉證書，並定期於九十八年四月三日履勘現場，將系爭房屋以外之空地部分，解除王水生占有點交予賴嘉賢乙情，並經本院依職權調取上揭執行卷宗核閱無誤，且為到場當事人不爭執之事實。
- (三) 綜參上開各情：
 - (1) 系爭土地與系爭房屋原係訴外人王火所有，於王火死亡後，系爭房地應由王德旺、王瑞麟、王瑞發、王碧惠等四人共同繼承；嗣王德旺於九十二年六月二十六日死亡，系爭房地應由王水生、王木林、王秋如、王許秀英、王瑞麟、王瑞發、王碧惠等人因繼承而公同共有。
 - (2) 其次，系爭房屋雖未辦理建物第一次所有權登記，惟依民法第七百五十九條規定，僅發生繼承人非經登記不得處分系爭房屋之法律效果而已。被上訴人等人於九十二年八月十四日協議分割王火遺產時，僅約定由王水生一人單獨取得系爭土地所有權，然並未將系爭房屋列入王火遺產為分

割，系爭房屋仍由被上訴人等人公同共有；依上開說明，堪認被上訴人等人公同共有之系爭房地，已因協議分割遺產結果，造成土地與房屋分開，分屬不同人所有之結果者至明。

(3)再者，系爭土地及房屋係由被上訴人等人先後繼承而公同共有，嗣因協議分割遺產結果，由王木林等人將公同共有系爭土地之應繼分全部移轉予王水生取得，造成土地與房屋分開由不同人所有之事實，而與民法第四百二十五條之一第一項規定之情形相近似。參以房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基者，為一般普遍之常情；再佐以系爭房屋目前仍由王水生及其母王許秀英、弟王木林共同居住使用者，為原審法院勘驗明確且為上訴人不爭執之事實（參見原審卷第三六頁）觀之，足見被上訴人等人於協議分割王火遺產，而將系爭土地分配予王水生取得時，並無不許系爭房屋所有人繼續使用土地之特別約定者，應堪肯認。則依上開說明，應推斷土地受讓人王水生，有默許房屋所有人繼續使用土地之意思。準此，被上訴人王木林等人自得類推適用民法第四百二十五條之一第一項規定，推定在系爭房屋得使用期限內，與土地所有人王水生間有租賃關係存在。

(4)此外，執行法院拍賣系爭土地時，已揭示「土地上有第三人興建未保存登記之建物，不在本件拍賣範圍」，並將「系爭建物占用之土地不點交」列為拍賣條件之一，訴外人賴嘉賢既經公開拍賣而拍定系爭土地，衡情，對於占用系爭土地之系爭房屋為第三人所有之事實，自難委為不知。訴外人賴嘉賢明知系爭房屋占用土地部分不點交，仍執意出價購買，要難認係善意之第三人，自應繼受土地所有人王水生與被上訴人王木林等人間之租賃關係。

(5)基此，被上訴人等人因公同共有系爭房屋，而與拍定系爭土地之訴外人賴嘉賢間存在租賃關係；上訴人於九十九年三月十六日因買賣而繼受取得系爭土地所有權時，亦應繼受訴外人賴嘉賢與被上訴人等人間之租賃關係。準此，被上訴人等人公同共有之系爭房屋，對於系爭土地既有租賃關係存在，即非無權占有。上訴人主張被上訴人並無正當權源，其等公同共有系爭房屋占用如附圖B部分、面積一七〇平方公尺土地，應負拆屋還地之責云云，洵非有據即無足採。

六、第按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第三百四十八條第一項定有明文。所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。至於依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，並經最高法院著有八十年台抗字第一四三號判例意旨可資參照。查被上訴人王水生因分割繼承而取得

系爭土地所有權後，再經執行法院就系爭土地公開拍賣，並定期於九十八年四月三日履勘現場，將系爭房屋以外之空地部分，解除王水生占有點交予拍定人賴嘉賢者，已如上述。被上訴人王水生既為系爭土地之出賣人，固應負交付標的物予拍定人賴嘉賢之義務，惟被上訴人王木林等人在系爭房屋得使用期限內，與系爭土地原所有人王水生間既有租賃關係，被上訴人王水生不得請求王木林等人返還B部分土地，即無法將系爭B部分土地現實交付、移轉占有予訴外人賴嘉賢。則上訴人主張代位行使訴外人賴嘉賢之買賣標的物返還請求權，請求被上訴人王水生現實交付、移轉系爭B部分土地予上訴人者，核係以不能之給付為請求標的，其請求自屬無據而不應准許。

七、綜上所述，上訴人之上開主張均無足採。從而，上訴人本於代位及買受人之買賣標的物交付請求權，併所有人之物上請求權等法律關係，求為命被上訴人王水生個人應將附圖B部分土地交付予伊；被上訴人等人應將拆除系爭房屋後，返還土地予伊之判決，均屬無據，不應准許。原審法院為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，所持理由雖與本院不盡相同，惟結論並無二致，仍應予以維持。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法之陳述，與判決結果並無影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百六十三條、第三百八十五條第一項前段、第四百四十九條第一項、第二項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 100 年 11 月 29 日
民事第二庭 審判長法官 陳 光 秀
法 官 莊 俊 華
法 官 李 文 賢

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 100 年 11 月 30 日
書記官 尤 乃 玉