

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1143號

原告 拓維建設有限公司

法定代理人 游智凱

訴訟代理人 蕭博仁律師

簡詩展律師

被告 裕隆製罐工業股份有限公司

法定代理人 劉中正

被告 梁劉玉春

梁舜寬

共同

訴訟代理人 賈俊益律師

複代理人 劉孜育律師

被告 成玖鄉實業股份有限公司

法定代理人 姚建鴻

姚建緯

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告成玖鄉實業股份有限公司（下稱成玖鄉公司）應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地上，如彰化縣員林地政事務所民國（下同）113年10月28日員土測字第1729號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示面積74.74平方公尺之房屋、編號B所示面積19.91平方公尺之房屋拆除，並將前開土地騰空返還原告。

二、被告成玖鄉公司應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地上，如附圖編號C所示面積42平方公尺之房屋拆除，並將前

01 開土地騰空返還原告。

02 三、被告梁劉玉春、梁舜寬應自附圖編號A、B所示之房屋遷出，
03 並將該房屋騰空。

04 四、被告成玖鄉公司應自115年2月27日至騰空返還第1、2項土地
05 之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,924元。

06 五、原告其餘之訴駁回。

07 六、訴訟費用由被告成玖鄉公司負擔90%，其餘由原告負擔。

08 七、本判決第一、三項於原告以99萬元為被告成玖鄉公司、梁劉
09 玉春、梁舜寬供擔保後，得假執行。但被告成玖鄉公司、梁
10 劉玉春、梁舜寬如以298萬元為原告預供擔保，得免為假執
11 行。

12 八、本判決第二項於原告以44萬元為被告成玖鄉公司供擔保後，
13 得假執行。但被告成玖鄉公司如以132萬元為原告預供擔
14 保，得免為假執行。

15 九、本判決第四項各期給付到期後，原告如各以2,308元為被告
16 成玖鄉公司供擔保後，得假執行。但被告成玖鄉公司如就已
17 到期各期給付各以6,924元為原告預供擔保，各得免為假執
18 行。

19 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
22 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
23 款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
24 部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟
25 法第262條第1項亦有明文。查原告於起訴後因查明占用土地
26 之地上物事實上處分權人，遂撤回對劉美葉、林成穎、林昆
27 儀之訴（見卷一第249頁），撤回對劉中正之訴（見卷二第1
28 37頁），並追加裕隆製罐工業股份有限公司（下稱裕隆公
29 司）、成玖鄉公司為被告（見卷二第87頁），核與上開規定
30 相符，應予准許。

31 二、原告主張：

01 (一)坐落彰化縣○○市○○段00○00地號土地（合稱系爭土地，
02 分則以地號稱之）原為訴外人劉景禎所有，嗣經劉景禎之債
03 權人臺灣中小企業銀行向本院聲請對劉景禎強制執行（案
04 號：112年度司執字第40882號，下稱系爭執行事件），原告
05 於系爭執行事件經拍賣程序拍定系爭土地，於113年5月13日
06 取得權利移轉證書，並登記為系爭土地之所有權人。

07 (二)42地號土地上有門牌號碼彰化縣○○市○○路000巷00弄00
08 號房屋、00號房屋（即附圖編號A部分，下分別稱00號房
09 屋、00號房屋）及00號房屋之增建（即附圖編號B部分，下
10 稱系爭B增建），00地號土地上有門牌號碼彰化縣○○市○
11 ○路000巷00弄00號房屋（即附圖編號C部分，下稱00號房
12 屋，與00號、00號房屋合稱系爭房屋），系爭房屋、B增建
13 （下合稱系爭建物）之原始起造人為裕隆公司改組前之裕隆
14 製罐工業有限公司，並無權占有系爭土地，裕隆公司應拆屋
15 還地及按月給付原告相當於租金之不當得利8,655元（計算
16 式：占用面積136.65平方公尺×申報地價7,600元×年息10%÷1
17 2月＝8,655元，元以下四捨五入）；又00號、00號房屋及系
18 爭B增建現由被告梁劉玉春、梁舜寬占有使用，原告為達成
19 拆屋還地之目的，自得一併請求上開房屋之現占有人遷出，
20 並將屋內物品騰空，爰依民法第767條第1項、第179條規
21 定，請求如先位聲明所示。

22 (三)裕隆公司雖主張系爭建物已出賣及移轉給成玖鄉公司，然僅
23 有稅籍資料及證人傳聞證述，且依另案判決資料顯示，其等
24 曾以虛偽租賃契約妨礙拍定人行使權利，應不存在買賣關
25 係；倘認裕隆公司已將系爭建物出售給成玖鄉公司，且將事
26 實上處分權移轉給成玖鄉公司一情為真，而認原告先位請求
27 無理由時，成玖鄉公司亦無合法占用系爭土地之權源，且受
28 有相當於租金之不當得利，爰請求如備位聲明所示等語。

29 (四)並聲明：

30 1.先位聲明：

31 ①裕隆公司應將坐落00地號土地上，如附圖編號A所示面積7

01 4. 74平方公尺之房屋、編號B所示面積19.91平方公尺之房
02 屋拆除，並將前開土地騰空返還原告。

03 ②裕隆公司應將坐落00地號土地上，如附圖編號C所示面積4
04 2平方公尺之房屋拆除，並將前開土地騰空返還原告。

05 ③梁劉玉春、梁舜寬應自附圖編號A、B所示之房屋遷出，並
06 將該房屋騰空。

07 ④裕隆公司應自民事言詞辯論意旨狀送達之翌日起至騰空返
08 還第①、②項土地之日止，按月給付原告8,655元。

09 ⑤願供擔保，請准宣告假執行。

10 2.備位聲明：

11 ①成玖鄉公司應將坐落00地號土地上，如附圖編號A所示面
12 積74.74平方公尺之房屋、編號B所示面積19.91平方公尺
13 之房屋拆除，並將前開土地騰空返還原告。

14 ②成玖鄉公司應將坐落00地號土地上，如附圖編號C所示面
15 積42平方公尺之房屋拆除，並將前開土地騰空返還原告。

16 ③成玖鄉公司應自民事言詞辯論意旨狀送達之翌日起至騰空
17 返還第①、②項土地之日止，按月給付原告8,655元。

18 ④願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告答辯：

20 (一)系爭土地雖原登記於劉景禎名下，然實際係由裕隆公司出資
21 購買，僅借名登記於劉景禎名下，劉中正以劉景禎法定代理
22 人身分，同意將系爭土地租給裕隆公司建屋，並未損害劉景
23 禎之利益，亦無利益衝突之情形，劉中正之同意應屬合法有
24 效，嗣裕隆公司於66年間出資起造系爭建物，裕隆公司給付
25 給劉景禎之租金則以裕隆公司支出之購地價金、每年地價稅
26 支付。縱認劉中正有雙方代理之問題，惟劉景禎成年後對系
27 爭土地利用之事實知之甚詳，應有同意或默示同意之情形，
28 故劉景禎與裕隆公司就系爭土地有租地建屋之租賃關係存
29 在。退步言之，倘認劉景禎與裕隆公司僅成立使用借貸關
30 係，亦可類推適用民法第426之1租地建物之規定，其等間存
31 有借地建屋之法律關係，且借用關係期間應至系爭建物不堪

01 使用為止，而系爭建物現況良好，尚供居住使用，借用目的
02 尚未完畢，原告需繼受此法律關係而不得主張拆屋還地。再
03 者，裕隆公司已於81年6月將系爭土地及系爭建物出賣給成
04 玖鄉公司，而讓與系爭建物之事實上處分權，裕隆公司已非
05 系爭建物之處分權人與占有人，原告請求裕隆公司拆屋還地
06 及給付不當得利，並無理由。

07 (二)成玖鄉公司取得系爭建物之事實上處分權後，持續負擔系爭
08 土地之地價稅、建物之房屋稅，作為支付劉景禎就系爭土地
09 之租金對價，依民法第426條之1規定，裕隆公司與劉景禎就
10 系爭土地之租約隨同系爭建物而移轉至成玖鄉公司，成玖鄉
11 公司成為租地建屋之承租人，有權占有系爭土地。而原告經
12 拍賣取得原為劉景禎所有之系爭土地，應繼受劉景禎與成玖
13 鄉公司間租地建屋之法律關係，不得對成玖鄉公司請求拆屋
14 還地及給付不當得利。而梁劉玉春、梁舜寬取得成玖鄉公司
15 同意而占用使用系爭建物，基於占有連鎖而為有權占用，原
16 告請求梁劉玉春、梁舜寬遷出，亦無理由。

17 (三)原告為建設公司，經由拍賣公告及系爭建物存在之事實，應
18 可得知系爭土地與系爭建物所有人間，存有租地建屋或使用
19 借貸之法律關係，惟原告仍執意拍定系爭土地，應受上開法
20 律關係之拘束，且原告於取得系爭土地後，無視系爭建物長
21 期存在之事實及被告居住使用等情形，提起本件拆屋還地訴
22 訟，違反誠實信用原則，構成權利濫用等語。

23 (四)並聲明：

24 1.原告之訴駁回。

25 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執事實（見卷二第191至192、325至326頁，並依判
27 決內容調整及修正文字）：

28 (一)劉景禎原為系爭土地所有權人，00、00地號土地均以買賣為
29 原因取得，依序於63年5月24日、63年12月14日辦理登記。
30 系爭土地於113、114年之公告地價為9,500元，申報地價為
31 7,600元（單位平方公尺）。

01 (二)劉中正為劉景禎之父親，劉中正與梁劉玉春為兄妹，梁劉玉
02 春為梁舜寬之母親。

03 (三)劉景禎之債權人臺灣中小企業銀行向本院聲請對劉景禎名下
04 不動產強制執行，經系爭執行事件受理，原告於系爭執行事
05 件經拍賣程序拍定系爭土地，於113年5月13日取得權利移轉
06 證書，並登記為系爭土地之所有權人。

07 (四)依系爭執行事件之拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）附表之使
08 用情形欄載明：「一、查封時債務人不在場，依據地政人員
09 指界本件00地號土地有二棟磚造三層樓房（門牌號碼為彰化
10 縣○○市○○路000巷00弄00○○號）；本件00地號土地上
11 有一棟磚造三層樓房（門牌號碼為彰化縣○○市○○路000
12 巷00弄00號）。嗣債權人陳報，本件00地號上坐落之00弄0
13 0、00號建物係債務人之父輩所造，現由債務人姑姑居住使
14 用中。本件00地號上坐落之00弄00號建物，據債務人姑姑稱
15 亦由債務人父輩所造，目前出租他人使用，已居住20多年等
16 語。二、以上等情，本院不為實體認定，請投標人先行注意
17 查證本件土地範圍、使用現況及通行權限，上開建物均非本
18 件拍賣範圍，使用本件土地之法律關係不明，拍定後應自行
19 解決相關法律問題，拍定後不點交。」

20 (五)裕隆公司於92年2月12日廢止前，有董事劉中正、張蕙芳（1
21 13年7月21日死亡）、黃盡（101年3月3日死亡），目前僅劉
22 中正為該公司法定代理人。並無裕隆公司向法院聲請清算資
23 料。

24 (六)成玖鄉公司於89年1月31日撤銷登記前，有董事虞挺軍（96
25 年1月28日死亡）、姚建鴻、姚志明（後更名為姚建緯），
26 目前僅姚建鴻、姚建緯為成玖鄉公司法定代理人。並無成玖
27 鄉公司向法院聲請清算資料。

28 (七)裕隆公司係裕隆製罐工業有限公司申請改組，乃同一公司，
29 法人格同一。

30 (八)系爭房屋為未保存登記建物，即為彰化縣○○市○○○○00○
31 ○○鎮○○○0000號使用執照所示建物，起造人為裕隆製罐

工業有限公司，委由賴萬來、享新建築事務所設計，競輝營造有限公司承造，66年間取得建照執照、67年間取得使用執照，00號、00號房屋申請為2間建物，但圖面是3棟，右側2間是相連，即為現在00號、00號、00號房屋。系爭房屋係裕隆製罐工業有限公司原始出資興建，為所有權人。系爭B增建，亦為裕隆公司原始出資興建，裕隆公司為所有權人。

(九)稅籍資料所示之00號、00號房屋，原始設籍人為裕隆製罐工業有限公司，包含系爭房屋及B增建。依稅籍資料，系爭房屋及B增建，於81年6月因買賣移轉給成玖鄉公司。

(十)00號、00號房屋及系爭B增建，現為梁劉玉春、梁舜寬使用中。00號房屋，則由劉中正至少自102年起出租給訴外人林銘良、劉美葉。

(十一)本院82年度重訴字第26號民事判決，該案原告為保證責任彰化縣員林信用合作社，起訴該案被告為裕隆公司、成玖鄉公司、姚志錫即滿天星塑膠廠應返還建物，返還建物之坐落土地為：彰化縣員林鎮民生段00、00、00、00、00、00、00、00、00、00、00、00、00地號土地，並未包含系爭土地。

(十二)臺灣彰化地方檢察署以81年偵字第6105號起訴書起訴劉中正、姚志錫涉犯偽造文書案，經本院82年度易字第227號刑事判決，認滿天星塑膠廠確實有向裕隆公司承租廠房設施與坐落土地，滿天星塑膠廠並支付145萬6,000元之租金與押金為由，判處劉中正、姚志錫無罪。

(十三)保證責任彰化縣員林信用合作社對劉中正、姚志錫就本院82年度易字第227號刑事案件提起附帶民事訴訟請求損害賠償，經本院82年度附民字第29號、臺灣高等法院臺中分院82年度重附上民上字第256號民事判決駁回保證責任彰化縣員林信用合作社之起訴與上訴。

(十四)裕隆公司於66年間出資興建系爭房屋時，坐落之系爭土地為劉景禎所有，本件無民法第425條之1規定之適用。

(十五)附圖編號A、B、C部分，占有系爭土地之面積分別為74.74、

01 19.91、42平方公尺。

02 五、本院之判斷：

03 (一)原告主張系爭土地為其所有，系爭建物占用系爭土地如附圖
04 編號A、B、C所示之位置及面積等事實，業據其提出土地登
05 記第一類謄本、地籍圖謄本、權利移轉證書等為證，並經本
06 院會同地政人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、現場照片
07 及附圖在卷可憑，且為被告所不爭執，堪信為真。至原告主
08 張系爭建物無權占有系爭土地，則為被告所否認，依舉證責
09 任分配原則，應由被告就占有系爭土地具有正當權源之事
10 實，負舉證責任。

11 (二)裕隆公司與劉景禎是否成立租賃契約或使用借貸契約？

12 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
13 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。而租賃
14 係特定當事人間所締結之債權契約，租賃物及租金為租賃契
15 約之要素，須物之出租人與承租人對租賃物及租金有具體而
16 確定之意思表示一致，始能成立基地租賃契約，不得僅憑曾
17 代繳稅課或占有事實，而逕行認定有租賃關係存在。倘當事
18 人就基地範圍、租金數額及如何支付租金，尚未合意，租賃
19 契約既未訂立，即難認兩造間有基地租賃關係存在（最高法
20 院89年度台上字第676號、69年度台上字第3405號、71年度
21 台上字第68號判決意旨參照）。且租金既係承租人使用系爭
22 土地之對價，則租賃契約之當事人自須約定特定金額，且約
23 定繳納或給付之期間始可。次按租賃與使用借貸均係將物交
24 付他人使用，其區別主要在於使用人是否支付代價予交付
25 人，故如土地所有人將土地交付他人使用，僅由使用人負擔
26 於收受稅單後代為繳納稅捐，並非以之為使用土地之代價
27 者，仍屬無償之使用借貸，即所謂附負擔之使用借貸（最高
28 法院84年度台上字第2627號、86年度台上字第1286號判決意
29 旨參照）。

30 2.查裕隆公司雖主張系爭土地由其出資購買後登記在劉景禎名
31 下，其等就系爭土地成立租地建屋契約，租金則以裕隆公司

01 支付之購地價金、每年地價稅支付等語。惟劉中正於本院以
02 裕隆公司法定代理人訊問時具結陳述略以：裕隆公司使用系
03 爭土地興建系爭房屋，有經過劉景禎同意，是無償使用等語
04 （見卷二第142、184頁）；且裕隆公司就其與劉景禎間對租
05 金與租賃物之意思表示已達一致之有利於其之事實，迄未能
06 提出確切之證據，亦未舉證證明系爭土地為其出資購買，並
07 以購地價金作為向劉景禎承租系爭土地之代價，或其與劉景
08 禎有以地價稅之繳納作為使用系爭土地對價之意思合致，依
09 上開說明，難認其等間有租賃關係存在，則裕隆公司主張其
10 與劉景禎就系爭土地成立租地建屋之租賃契約等語，自非可
11 採。

12 3.按限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，
13 須經法定代理人之承認，始生效力；限制行為能力人於限制
14 原因消滅後，承認其所訂立之契約者，其承認與法定代理人
15 之承認，有同一效力；代理人非經本人之許諾，不得為本人
16 與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人
17 與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不
18 在此限，民法第79條、第81條、第106條分別定有明文。而
19 民法第106條關於禁止雙方代理之規定於意定代理及法定代
20 理均有其適用。次按民法第106條禁止雙方代理之規定，旨
21 在保護本人之利益，並非強行規定，代理人如事先經本人許
22 諾，即得為雙方代理之法律行為，此觀該條前段規定自明。
23 代理人縱未經本人許諾，而有雙方代理之情形，其法律行為
24 亦非當然無效，僅屬無權代理行為，依同法第170條第1項規
25 定，如經本人事後承認，對於本人仍生效力（最高法院109
26 年度台上字第1269號判決意旨參照）。而民法第170條第1項
27 規定所謂承認為代理權之補授，無須踐行一定之方式，由本
28 人以意思表示為之為已足，初不問其為明示或默示（依表意
29 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言）而
30 有不同（最高法院98年度台上字第1044號判決意旨參
31 照）。

01 4.查裕隆公司主張與劉景禎就系爭土地成立使用借貸契約，而
02 劉景禎係於00年0月出生，於系爭房屋起造之66年間，大約9
03 歲，為限制行為能力人，劉中正為劉景禎之父及法定代理
04 人，則其以裕隆公司之法定代理人身分與劉景禎間成立之使
05 用借貸契約，依上開說明，有雙方代理情形，而雙方代理乃
06 屬效力未定之行為，並非無效，必待本人拒絕同意，始確定
07 不生效力。本院審酌劉景禎與劉中正為父子關係，則劉景禎
08 無償提供系爭土地供劉中正擔任法定代理人之裕隆公司興建
09 系爭建物使用，核與常情無違，且劉景禎自77年間成年後，
10 直至系爭土地遭原告於113年拍賣取得前，均任由裕隆公司
11 對系爭土地為管理、使用，可見其已默示同意其與裕隆公司
12 間之前所存在之使用借貸關係。

13 5.從而，裕隆公司主張其與劉景禎就系爭土地成立使用借貸契
14 約，應屬可採，至其主張成立租地建屋之租賃契約部分，則
15 屬無據。

16 (三)系爭建物之現所有權人或事實上處分權人為何人？

17 1.按房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦即自己出資而
18 建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權。又稅捐機關有
19 關房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與
20 所有權之取得無關，不能僅憑房屋納稅義務人之記載，逕為
21 房屋所有權歸屬之認定（最高法院111年度台上字第502號判
22 決意旨參照）。然考量房屋稅向房屋所有人徵收之（房屋稅
23 條例第4條第1項前段參照），所稱之房屋所有人，指已辦登
24 記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋處分權人，是
25 房屋稅納稅義務人雖不必然為房屋所有權人，惟稅籍資料及
26 相關設籍經過，非不得作為判斷對房屋有無所有權或事實上
27 處分權之佐證。故於未辦保存登記之建物，因無所有權登記
28 資料，以資認定所有權人之歸屬，僅有納稅義務人登記資
29 料，憑以認定該房屋之繳稅義務人，然於通常及大部分情
30 形，亦係房屋之所有權人或事實上處分權人，始願意且須負
31 擔該房屋之繳稅義務，故房屋納稅義務人誰屬，亦應可作為

01 該房屋所有權人或事實上處分權人之認定參考，故未辦保存
02 登記房屋若已申報設籍登記，如無其他反證，應可推認該稅
03 籍登記之納稅義務人為該房屋之事實上處分權人。

04 2.查裕隆公司、成玖鄉公司自始均主張系爭建物已於81年6月
05 間因買賣，由裕隆公司移轉給成玖鄉公司，並辦理稅籍變
06 更，成玖鄉公司為事實上處分權人，由成玖鄉公司繳納房屋
07 稅一節，此有彰化縣政府稅務局員林分局函文、稅籍證明
08 書、113年房屋稅繳款書可參（見卷一第39、41、201頁）。
09 上情並經裕隆公司、成玖鄉公司之法定代理人於本院訊問時
10 具結陳述在卷（見卷二第139至142頁），已生自認之效力，
11 復觀諸系爭房屋之稅籍資料所留存之地址為成玖鄉公司法定
12 代理人之地址，堪認成玖鄉公司為系爭建物之事實上處分權
13 人。

14 3.至原告雖提出臺灣高等法院臺中分院87年度重上更(二)字第15
15 號判決（見卷一第319至321頁，即不爭執事實(一)判決之上訴
16 審），主張裕隆公司於80年間與訴外人姚志錫（即滿天鄉塑
17 膠廠）成立之租約為虛偽，故本件裕隆公司、成玖鄉公司就
18 系爭建物之買賣契約及稅籍移轉為不實等語。惟該案經最高
19 法院發回後，臺灣高等法院臺中分院90年度重上更(三)字第17
20 號判決理由認定裕隆公司與姚志錫成立之租約為真正，有判
21 決書可佐（見卷二第217至222頁），且難認裕隆公司、成玖
22 鄉公司於81年6月時即得預料有本件訴訟而預為虛偽買賣系
23 爭建物之必要，原告復未能提出其他證據證明裕隆公司、成
24 玖鄉公司就買賣系爭建物有何不實之情事，應認原告此部分
25 主張，並無可採。

26 (四)原告先位請求裕隆公司拆屋還地及給付不當得利，有無理
27 由？

28 1.按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一
29 次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除
30 之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。

31 2.系爭建物為未保存登記建物，成玖鄉公司為系爭建物之事實

上處分權人，已經本院認定如前，則原告先位請求非事實上處分權人之裕隆公司拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，即屬無據，應予駁回。

(五)原告備位請求成玖鄉公司拆屋還地，有無理由？

1.使用借貸關係部分：

按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，且使用借貸為無償契約性質，並無如有償性質之租賃契約有民法第425條之明文規定，其契約性質既與租賃有異，自不宜任意比附援引上開規定，是使用借貸標的物之受讓人，並不當然繼受其前手（即貸與人）與借用人間之使用借貸關係（最高法院109年度台上字第1183號判決意旨參照）。次按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。查裕隆公司與劉景禎就系爭土地成立使用借貸契約，經本院認定如前，惟使用借貸契約屬於債權契約，效力僅存在於裕隆公司與劉景禎之間，原告既非使用借貸契約之當事人，基於債之相對性，自不受該使用借貸契約之拘束。再者，原告於113年間拍賣取得系爭土地時，系爭拍賣公告固記載土地上有系爭房屋存在，使用土地之法律關係不明等情，為兩造所不爭執（見不爭執事實(四)）。惟系爭拍賣公告僅係公告、揭示拍賣土地之使用現狀及地上物占用情形，但此不能證明地上物為有權占用，且

原告依系爭拍賣公告，至多僅可得知系爭土地上有原告父輩興建之系爭房屋，關於系爭房屋之所有權人與土地所有權人間有何使用土地之約定，則無從得知。又系爭建物並未辦理建物登記，自無從遽認原告拍賣取得系爭土地時，即得知悉地上物所有人及占有上開土地之法律關係為何，而需受該使用借貸契約之拘束。是被告抗辯系爭建物與系爭土地存有使用借貸關係，原告應繼受該使用借貸關係，自不足採。

2.租賃契約及民法第426條之1規定部分：

按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，為89年5月5日增訂施行之民法第426條之1所明定。次按使用借貸係債之關係，除法律另有規定外，僅於當事人間有其效力，亦無適用或類推適用民法第426條之1規定之餘地（最高法院111年度台上字第2191號判決意旨參照）。查裕隆公司與劉景禎並未就系爭土地成立租賃契約，已經本院認定如前，故成玖鄉公司於取得系爭建物之事實上處分權時，自無從承受租賃契約，且成玖鄉公司未舉證證明其與劉景禎就系爭土地成立租地建屋之租賃契約，故本件無民法第426條之1規定之適用。再者，縱成玖鄉公司與劉景禎就系爭土地存有使用借貸契約，依上開實務見解，使用借貸係債之關係，僅於當事人間有其效力，且無從適用或類推適用民法第426條之1規定。是被告抗辯本件得適用或類推適用民法第426條之1規定，原告不得請求拆屋還地等語，即不足採。

3.民法第425條之1規定部分：

按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。查裕隆公司出資興建系爭房屋時，系爭土地為劉景禎所有，本件無民法第425條之1第1項規定「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

01 使用期限內，有租賃關係」之適用，已為被告所不爭執（見
02 不爭執事實(四)）。至裕隆公司及成玖鄉公司雖主張81年6月
03 買賣系爭建物時，有同時買賣系爭土地，但未辦理系爭土地
04 之移轉登記等語（見卷二第186至187頁），並未就買賣系爭
05 土地部分舉證以實其說。縱認其等所述為真，惟未經登記，
06 不生不動產物權得喪變更之效力，而成玖鄉公司自始未曾登
07 記為系爭土地之所有權人，縱取得系爭建物之事實上處分
08 權，仍與民法第425條之1第1項所稱「土地及其土地上之房
09 屋同屬一人所有，而僅土地所有權讓與他人」之情形不相
10 當，即無該規定之適用，併此敘明。

- 11 4.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
13 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查被告既
14 不能舉證系爭建物占用系爭土地具有合法正當權源，則原告
15 依民法第767條第1項規定，對於系爭建物具有事實上處分權
16 之成玖鄉公司，請求拆除占用系爭土地部分之系爭建物，並
17 將該部分土地騰空返還原告，自屬有據，應予准許。

18 (六)原告請求梁劉玉春、梁舜寬自00號、00號房屋及系爭B增建
19 遷出，並將之騰空，有無理由？

- 20 1.按土地及坐落其上之房屋為各別獨立之不動產，倘房屋無權
21 占有土地者，土地所有權人可請求房屋所有人或有事實上處
22 分權之人拆屋還地及請求該房屋現占有人遷出。遷出雖為拆
23 屋還地之階段行為，然遷出、拆除房屋及交還土地乃不同之
24 聲明，非不得同時請求（最高法院109年度台上字第539號、
25 110年度台上字第2970號判決意旨參照）。次按返還土地
26 係指移轉土地之占有之謂，而建築物不能脫離土地存在，故
27 請求建築物之占有人返還土地，必須排除其對建築物之占
28 有，始克達成交還土地之目的（最高法院104年度台上字第1
29 207號判決意旨參照）。又遷出行為旨在解除房屋現占有人
30 之占有，以利進行拆屋還地，係屬拆屋還地之階段行為，即
31 為完成目的之手段，是請求房屋占有人遷出建物亦屬排除土

01 地所有權侵害之手段。

02 2.查00號、00號房屋及系爭B增建為梁劉玉春、梁舜寬使用
03 中，為兩造所不爭執（見不爭執事實(十)），而系爭建物既無
04 權占用系爭土地，則原告依民法第767條第1項規定，請求梁
05 劉玉春、梁舜寬應自00號、00號房屋及系爭B增建遷出，並
06 將之騰空，自屬有據。

07 (七)原告備位請求成玖鄉公司給付相當於租金之不當得利，有無
08 理由？

09 1.按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其
10 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占用他人土地，
11 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。次按城市
12 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息1
13 0%為限；該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97
14 條第1項、第105條分別定有明文。而所謂土地之申報總價，
15 係指法定地價；所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法
16 所申報之地價；土地所有權人若未申報地價，則以公告地價
17 80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平
18 均地權條例第16條亦有明定。另就基地租金之數額，除以基
19 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
20 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
21 地租金相比較，以為決定。

22 2.查成玖鄉公司無權占用系爭土地，受有相當於租金之利益，
23 致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請求成玖鄉
24 公司給付相當於租金之不當得利，亦屬有據。本院審酌系爭
25 土地坐落○○市○○路旁小巷內，周圍建物林立，無商店，
26 可經由小巷通往○○路、○○路等情，有勘驗測量筆錄、現
27 場照片在卷可稽（見卷一第205至215頁），並衡量系爭建物
28 占用系爭土地總面積比例約90%，及成玖鄉公司陳稱系爭建
29 物先前作為員工宿舍，後來出借給梁劉玉春、梁舜寬作為住
30 宅使用及出租他人之用途等語（見卷二第140至141、182
31 頁），原告所受之損害及成玖鄉公司所得之利益，認原告以

01 系爭土地申報地價年息10%作為相當於租金之不當得利之計
02 算標準，尚屬過高，應以申報地價年息8%為計算標準，方屬
03 適當。基此計算，系爭建物無權占用系爭土地，每月受有相
04 當於租金之不當得利數額為6,924元（計算式：占用面積13
05 6.65平方公尺×申報地價7,600元×年息8%÷12月＝6,924元，
06 元以下四捨五入）。

07 3.從而，原告依民法第179條規定，請求成玖鄉公司自民事言
08 詞辯論意旨狀送達之翌日即115年2月27日（見卷二第322
09 頁）起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告6,924
10 元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應
11 予駁回。

12 (八)原告本件請求，是否有違反誠信原則、權利濫用之情？

13 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
14 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
15 8條定有明文。惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
16 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
17 內。

18 2.系爭建物無占有系爭土地之合法權源，業經本院認定如前，
19 且系爭建物已占用系爭土地40餘年，已獲取相當利益，而原
20 告因土地遭占用受有無法開發利用之重大損害，是原告本件
21 請求乃屬權利之正當行使，非以加害成玖鄉公司、梁劉玉
22 春、梁舜寬為主要目的，自無違反誠信原則或權利濫用可
23 言。故被告辯稱原告有違反誠信原則、權利濫用之情，即不
24 足採。

25 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
26 判決如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。逾上開範
27 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

28 七、原告勝訴部分，原告、成玖鄉公司、梁劉玉春、梁舜寬分別
29 陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰
30 分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行
31 之聲請已失所依附，應併予駁回。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

05 民事第三庭 法 官 胡佩芬

06 以上正本係照原本作成。

07 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
08 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

10 書記官 陳亭竹