臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第888號

原　　告　黃水明
000000000000000000
　　黃建榮
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　葛光輝律師
　　馬思評律師
被　　告　張惠英

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除基地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行。至房屋所有人有權占有該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求該第三人返還土地（最高法院102年度台上字第232號、111年度台上字第721號判決意旨參照）。次按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。房屋之拆除，為一種事實上之處分行

為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照）。查，原告黃建榮、黃水明各以其為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱687地號土地）、同段702-1地號土地（下稱702-1地號土地，與687地號土地合稱系爭土地）所有權人，被告以其所有如附圖所示A、B部分未保存登記門牌號碼高雄市○○區○○街00號「左棟」建物（稅籍編號00000000000，下稱系爭建物）無權占有系爭土地，訴請被告拆屋還地，被告不曾爭執其非系爭建物所有權人或事實上處分權人，亦即僅被告方有拆除系爭建物之事實上處分權限，則原告訴請被告拆屋還地，無當事人不適格一情，被告抗辯應以系爭建物現占有人林志榮為被告，徵諸前揭規定及說明，應有誤會。

貳、實體部分

一、原告主張：原告黃建榮於民國106年11月10日以拍賣為原因取得687地號土地所有權；原告黃水明於106年10月12日以買賣為原因取得同段702-1地號土地所有權。詎被告以系爭建物無權占用系爭土地，致原告無法對系爭土地為使用收益。為此，爰依民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將687地號土地上如附圖所示A部分、面積118平方公尺之建物拆除，將占用土地騰空返還原告黃建榮。㈡被告應將702-1地號土地如附圖所示B部分、面積85平方公尺之建物拆除，並將占用土地騰空返還原告黃水明。

二、被告則以：系爭土地原為訴外人陳源慶即被告配偶所有，系爭建物則由陳源慶出資興建並取得所有權。陳源慶生前將702-1地號土地贈與其子陳人正，依民法第425條之1規定，系爭建物與702-1地號土地所有人陳人正及土地買受人即原告黃水明有推定租賃關係。又陳源慶生前曾就687地號土地設定抵押權，其於96年間去世後，由被告繼承687地號土地及系爭建物，該土地並於106年11間遭拍賣，由原告黃建榮拍定。惟系爭建物未在抵押權設定範圍內，仍屬被告所有，依

民法第876條第1項規定，系爭建物就687地號土地有法定地上權。是系爭建物既非無權占有系爭土地，原告請求拆屋還地，並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠陳源慶即被告配偶於62年6月21日以買賣為原因取得687地號土地所有權，被告於104年12月2日因繼承取得該土地所有權，原告黃建榮於106年11月10日以拍賣為原因取得上開土地所有權（權利範圍均為全部）。

㈡陳源慶於62年10月9日以買賣為原因取得702地號土地所有權，於88年3月22日贈與其子陳人正（權利範圍全部），嗣702地號土地於95年6月20日分割出702-1地號，原告黃水明於106年10月12日因買賣取得702-1地號土地所有權（權利範圍全部）。

㈢被告自96年期起因繼承而登記為系爭建物稅籍名義人。訴外人皇家世紀有限公司即皇家世紀廣告有限公司（下稱皇家公司）執臺灣高雄地方法院90年度執字第1687號債權憑證，聲請對被告所有之系爭建物強制執行，經本院112年度司執助字第4154號清償債務強制執行事件受理（下稱系爭執行事件）。系爭建物嗣經皇家公司於114年1月14日以200萬元拍定，除以保證金12萬元抵充部分價金，其餘聲明以債權抵繳尾款。

㈣系爭建物現為林志榮即高雄市仁武區中華里里長占有使用中。林志榮於本件訴訟繫屬期間，以其為系爭建物所有權人，向本院提起第三人異議之訴，經以114年度審訴字第183號受理。林志榮聲請停止執行系爭執行事件，經臺灣高等法院高雄分院114年度抗字第85號裁定准許，林志榮業依該裁定供擔保而停止執行在案。

㈤兩造間就系爭建物占有系爭土地並無租賃、使用借貸或其他協議。

四、本件爭點：

㈠被告是否為系爭建物所有權人或事實上處分權人？

㈡系爭建物占用系爭土地有無正當適法權源？

㈢原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，將系爭土地騰空返還原告，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠被告為系爭建物之事實上處分權人：

1.按稅捐機關就房屋所為稅籍資料納稅義務人之記載，雖與所有權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義（俗稱過戶），而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未保存登記建物設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認設籍登記之人為該未保存登記建物之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記建物之稅籍登記名義人，仍不失為證明所有權人方法之一（高雄高等行政法院108年度訴字第453號判決意旨參照）。

2.查系爭建物之稅籍資料，原登記名義人為訴外人林添發，嗣於87年2月更正納稅義務人為陳源慶，後於96年6月陳源慶死亡，未辦繼承，稅捐機關自96年期起房屋納稅義務人變更為被告（被繼承人陳源慶）持分全部，迄今未再變更等情，此經高雄市稅捐稽徵處仁武分處檢附房屋稅籍證明書而以106年6月27日高市稽仁房字第106900601號函復本院民事執行處在卷（訴字卷第215至217頁），徵諸前揭規定及說明，應可推認定被告為系爭建物之所有人或事實上處分權人。又陳源慶於62年6月21日買受687地號土地、同年10月9日買受同段702地號土地（於95年6月20日分割出702-1地號土地），有地籍異動索引可參（審訴卷第113至118頁；訴字卷第155至158頁），嗣於85年9月1日與訴外人林發成就687、702地號土地合計面積約80坪部分成立土地租賃契約，亦有土地租賃契約書可佐（訴字卷第365至369頁），並據證人林志榮即林發成之子於本院證稱：系爭建物是我父親在還沒承租土地前即開始起造，蓋好後作為我父親經營工廠及貨車停放使用，我父

親只有簽過一份租賃契約書，之後沒有簽其他租約，至於租金也沒有實際繳納，但因我父親有在幫陳源慶工作，所以用陳源慶要給我父親的報酬來抵租金；我聽我父親說，陳源慶出租土地給我們，但要我們自己蓋工廠，不然怎麼做工作等語（訴字卷第343至348頁）；又被告曾於本院陳稱：系爭建物是林發成起造的，因為林發成本身有從事搭蓋鐵皮的工作，自己也有鐵工廠，該鐵工廠就是蓋在系爭土地上，也就是系爭建物，因為林發成占用系爭土地，可能後來自己覺得不好意思都沒有付租金，就把系爭建物轉讓給陳源慶，用來抵付租金等語（訴字卷第137頁）。就系爭建物係由林發成起造、建築完成後由林發成占有使用，及林發成未實際繳納租金等節互核相符，而系爭建物原登記納稅義務人為林添發即林發成之胞弟，林添發係受僱於林發成，亦據證人林志榮證述在卷（訴字卷第347頁），佐以系爭建物自78年7月即以林添發為納稅義務人起課房屋稅，嗣於87年2月更正為陳源慶，雖證人林志榮證稱係因稅捐稽徵處稽查時認系爭建物坐落於陳源慶之土地上而逕為變更稅籍名義人為陳源慶等語（訴字卷第347頁），然土地與房屋為各別之不動產，於無讓與合意下應無逕將系爭建物與坐落之土地同歸一人所有而逕以土地所有人為納稅義務人之理，難認證人林志榮上開證述為可採，應認被告陳稱係因林發成以系爭建物占用系爭土地未繳納租金，遂將系爭建物讓與陳源慶以抵付租金而為變更稅籍登記等語，較堪採信。

3.被告雖嗣改稱系爭建物係陳源慶出資僱由林發成起造，陳源慶方為所有權人，惟被告並未提出由陳源慶出資之相關佐據，況以系爭建物建築完成後係作為林發成經營鐵工廠及停放貨車使用，陳源慶應無出資為林發成搭蓋工廠且任由林發成之胞弟登記為納稅義務人之理，稽之被告於本院就系爭建物究為陳源慶何時出資起造，先後有90年1月、96年間死亡之前、84年左右等前後不一之說詞（審訴卷第125頁；訴字卷第103、174頁），且與系爭建物稅籍證明書記載自78年7

月已就其中面積190.90平方公尺之鋼鐵造建物起課房屋稅不符（訴字卷第57頁），難認系爭建物確為陳源慶出資起造，應認證人林志榮證稱陳源慶出租系爭土地給林發成要他自己蓋工廠等語，較堪採信。證人林志榮雖另證稱系爭建物占用系爭土地固未實際繳納租金，然係以陳源慶要給付林發成的承攬報酬抵付租金，原約定每月租金8,000元，林發成101年12月25日過世後，被告主動調降租金為每月2,500元，亦係以承包被告的工程用以抵付租金等語（訴字卷第345頁），固提出估價單3張為佐（訴字卷第371至376頁），然由估價單所載日期分別為97年5月1日、101年8月9日、103年1月24日（該紙估價單背面另載有「106年4月20日 水管路3面油漆」之施工內容等），顯然不具經常性，報酬亦不固定，其中103年1月24日估價單另有「去年7月份及8月份拿5000元房租（華興街42號旁）、 1個月2500元」、「欠9、10、11、12、1月 12500元」等語之記載（訴字卷第375頁），而證人林志榮既認其業因繼承取得系爭建物所有權，應無支付「房租」之必要，其證稱係向陳源慶繳納地租，但習慣上向地主承租土地起造房屋都會說是繳納房租等語（訴字卷第347頁），尚乏依據。證人林志榮另提出其有於112年繳納系爭建物房屋稅之繳款書（訴字卷第399頁），惟被告亦提出同年度之房屋稅繳款書證明係其繳納該年度房屋稅（審訴卷第129頁），觀諸證人林志榮提出的房屋稅繳款書係「補發」，並非原始繳款憑證，而林發成死亡時，系爭建物未經申報為其遺產，亦經證人林志榮證述在卷（訴字卷第350頁），綜合上情以觀，應認林發成已於生前之87年2月間將系爭建物讓與陳源慶而變更稅籍登記，被告嗣於96年6月間因繼承取得該建物事實上處分權，堪以認定。

㈡系爭建物占用系爭土地，有正當適法權源：

1.關於687地號土地部分：

按設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，

視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定。民法第876條第1項定有明文。該條之法定抵押權，雖須以該建築物於土地設定抵押權時業已存在為要件，惟若在抵押權設定當時，土地及其地上之建築物非屬同一人所有，但在抵押權實行時，該建物與抵押之土地已歸相同之人所有，或雖非完全相同，但建物所有人與土地其他所有人間均具有密切之親屬關係者，為貫徹立法目的，似宜解為仍有該條之適用（最高法院97年度台上字第1273號判決意旨參照）。查，陳源慶於62年6月21日以買賣為原因取得687地號土地所有權，於84年8月28日設定抵押權於訴外人中興商業銀行股份有限公司，嗣於87年2月間自林發成受讓取得系爭建物事實上處分權後，687地號土地及其上建物同歸陳源慶所有，陳源慶嗣於96年6月間死亡，被告因繼承取得系爭建物事實上處分權，另於104年12月2日以繼承為原因登記為687地號土地所有人，有地籍異動索引可參（審訴卷第113至117頁），原告黃建榮於106年11月10日因拍賣取得687地號土地時，該土地及其上建物同屬被告所有，徵諸前揭規定及說明，應視為已有地上權之設定。

2.關於702-1地號土地部分：

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449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定有明文。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（最高法院48年台上字第1457號判決先例要旨參照）。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425條之1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95年度台上字第551號判決意旨參照）。查，陳源慶於62年10月9日買受702地號土地，於87年2月間取得系爭建物事實上處分權後，於88年3月22日將702地號土地贈與陳人正，後702地號土地於95年6月20日分割出702-1地號，原告黃水明則於106年10月12日因買賣取得702-1地號土地所有權，有地籍異動索引、土地登記簿可參（審訴卷第118頁；訴字卷第155至158頁），被告雖一度抗辯陳源慶係將702地號土地連同其上建物贈與陳人正（審訴卷第127頁），惟陳人正未曾登記為系爭建物稅籍名義人，亦未因繼承而變更其為名義人，被告嗣改稱陳源慶僅贈與土地而未贈與系爭建物，與客觀證據資料較為相符而可採。是陳源慶僅將702地號土地贈與陳人正，依前揭規定及說明，推定其與陳人正間於系爭建物得使用期限內，有租賃關係，期限不受民法第449條第1項規定之限制，被告則於96年6月因繼承取得系爭建物事實上處分權並繼受陳源慶與土地所有人陳人正間之權利義務。

㈢原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，將系爭土地騰空返還原告，為無理由：

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，民法第767條第1項前段及中段定有明文。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、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。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。查系爭建物就687地號土地應視為有法定地上權，就702-1地號土地應推定於系爭建物得使用期限內，有租賃關係存在，即被告以系爭建物占用系爭土地非無合法權源，從而，原告以被告係無權占有，請求被告拆除系爭建物，將系爭土地騰空返還原告，為無理由。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，將附圖所示編號A部分、面積118平方公尺之土地返還原告黃建榮，將附圖編號B部分、面積85平方公尺之土地返還原告黃水明，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　楊捷羽

以上正本係照原本作成。

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　　114　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　許雅如

附圖：高雄市仁武地政事務所收件日期文號114年1月22日仁法土字第2100號土地複丈成果圖。