

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第227號

原告 楊淑媛
訴訟代理人 康進益律師
康鈺靈律師
被告 許淑錚

訴訟代理人 陳泰華

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月6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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，第255條第1項第2款、第255條第2項、第256條、第262條第1項、第4項分別定有明文。本件原告原起訴聲明：「被告王復興應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上房屋即門牌號碼高雄市○○區○○里○○○村00號（下稱系爭房屋）拆除，並將土地騰空返還予原告。」，嗣原告因系爭房屋之納稅義務人為被告許淑錚，遂於本院審理時追加許淑錚為被告，並撤回對王復興之訴訟，均未據許淑錚、王

01 復興提出異議，應分別視為同意追加及撤回，且經核乃基於
02 同一請求返還系爭土地之基礎事實所為，應予准許；另原告
03 請求系爭土地遭占用部分，經高雄市政府局美濃地政事務所
04 人員測量及繪製土地複丈成果圖後，變更訴之聲明為：「被
05 告應將系爭土地如高雄市政府地政局美濃地政事務所113年7
06 月30日美法土法字第193號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示
07 編號A、B、C、D、E部分建物拆除，並將上開土地返還予原
08 告。」（下稱變更後聲明），經核原告係依測量結果所為更正
09 聲明，亦與前揭規定相符，應予准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告主張：原告於民國110年10月20日經本院以110年度司執
12 字第4352號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定取得系
13 爭土地，並經本院於110年11月30日核發不動產權利移轉證
14 書後，系爭土地於110年12月9日登記為原告所有，而系爭房
15 屋為磚造房屋，自85年1月建造迄今已逾25年，已超越其耐
16 用年限，且屋內老舊漏水，多處坍塌，已無人居住使用，無
17 留存必要，原告自得請求被告拆除如附圖所示A、B、C、D、
18 E部分建物，並將上開土地返還予原告。為此，爰依民法第7
19 67第1項規定，提起本件訴訟等語，並聲明如變更後聲明所
20 示。

21 二、被告則以：被告於94年9月30日向訴外人亦卜買受取得系爭
22 房屋，原告拍定取得系爭土地前之所有人亦為亦卜，系爭執
23 行事件之拍賣公告已載明系爭土地尚有平房及棚架均不在拍
24 賣範圍，拍定後不點交，依民法第425條之1規定，於系爭房
25 屋得使用期限內，有租賃關係存在，被告為有權占有等語，
26 資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)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
29 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
30 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
31 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。

01 其期限不受第449條第1項規定之限制，88年4月21日增訂之
02 民法第425條之1第1項定有明文。次按土地與房屋為各別之
03 不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地
04 使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，
05 故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出
06 賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事
07 人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買
08 人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院48年台上字第14
09 57號判決先例參照）。又民法第425條之1之增訂乃以上開判
10 決意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發
11 生於上開規定施行前，即與上開判決意旨或法理相符，非不
12 得以該判決或法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與
13 讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限
14 內，有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用
15 土地（最高法院99年度台上字第2344號、101年度台上字第1
16 643號、106年度台再字第71號判決要旨參照）。又民法第42
17 5條之1第1項所成立之租賃關係係以建物於土地轉讓時業已
18 存在，且尚有相當使用經濟價值即可成立，因此法條雖明揭
19 係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉
20 登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權
21 無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分
22 權者，亦有適用（最高法院107年度台上字第1797號民事判
23 決意旨參照）。另強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一
24 種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣
25 人之地位（最高法院49年台抗字第83號判決先例意旨足
26 參）。

27 (二)系爭土地及系爭房屋、地上物原均為亦卜所有，系爭房屋自
28 85年1月起設籍課稅，並由被告於94年9月30日向亦卜買受取
29 得，被告自94年10月27日起為系爭房屋之納稅義務人；系爭
30 土地於110年3月25日由亦卜之繼承人繼承取得後，原告於11
31 0年10月20日經系爭執行事件拍定取得系爭土地，經本院核

01 發不動產權利移轉證書予原告，於110年12月9日登記為原告
02 所有等情，有本院不動產權利移轉證書、高雄市稅捐稽徵處
03 旗山分處110年4月12日高市稽旗房字第1108453529號函暨稅
04 籍紀錄表、系爭土地登記謄本、地籍異動索引、買賣所有權
05 移轉契約書、高雄縣政府稅捐稽徵處旗山分處94年10月27日
06 旗稅分房字第0940015148號函等在卷可憑（審訴卷第9至10
07 頁、第27至29頁、第51至57頁、第65至69頁；本院卷第31至
08 33頁），此部分事實，應先堪以認定。

09 (三)查系爭房屋由被告向亦卜買受取得後，均由被告擔任納稅義
10 務人迄今，應堪認被告為系爭房屋之事實上處分權人，是系
11 爭土地及房屋、地上物本屬同一人即亦卜所有，亦卜先將系
12 爭房屋出賣予被告，系爭土地於亦卜死亡後由其繼承人繼
13 承，嗣由原告拍定取得系爭土地，即發生土地及房屋讓與相
14 異之人之情形，依前揭規定及最高法院判決意旨，推定系爭
15 土地所有權人與系爭建物所有權人間就系爭土地在系爭建物
16 得使用期限內有租賃關係存在。從而，系爭土地及地上物原
17 同為亦卜所有，被告經買賣取得系爭房屋，原告經由法院拍
18 賣程序單獨買受系爭土地時，依民法第425條之1第1項規
19 定，推定兩造在系爭房屋及地上物得使用期限內就系爭土地
20 有租賃關係，被告是否有支付租金與原告，自非所問，原告
21 此部分主張，難認可採。從而，兩造間就系爭土地既有法定
22 租賃關係存在，難謂被告係無合法權源而占用系爭土地，則
23 原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，將
24 土地返還原告，於法應屬無據。

25 (四)至原告雖主張系爭房屋屬「磚構造」，已逾25年之耐用年
26 限，且系爭房屋老舊，內部漏水，天花板多處坍塌，現已無
27 人使用，原告自得請求拆除等語，惟房屋是否不堪使用，應
28 依實際狀況以為判斷，原告所提出行政院所頒固定資產耐用
29 年數表，僅為供報稅提列資產折舊之參考，要不得執為不堪
30 使用之推論。所謂房屋不堪使用，係指依社會通常一般人客
31 觀之觀念，在安全、市容、衛生方面，是否還均堪使用為其

01 判斷之標準，苟房屋已超過耐用年數許久，且已甚為破舊，
02 應認已不堪使用。反之，若房屋超過耐用年限，但並非破
03 舊，即難認已達不堪使用之程度，至房屋實際上有無居住使
04 用，要非所問（最高法院95年度台上字第1407號判決意旨參
05 照）。依系爭房屋之外觀及內部照片顯示（見本院卷第115
06 至144頁），系爭房屋外牆油漆雖多處剝落，但樑柱、牆垣
07 等建築結構尚屬完整，並無傾頹坍塌之情形，其鐵皮屋頂亦
08 無明顯破損之情，該房屋內部住房、廚房等設施及格局俱
09 全，另有廁所設置於外，雖天花板之木板多處脫落，但仍可
10 遮風蔽雨，客觀上尚適於供人居住使用，非無相當經濟價
11 值，原告主張系爭房屋已逾耐用年限，已無人使用而不堪使
12 用等語，尚與事實不符，難認有據。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求如變更後聲
14 明，為無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
16 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

19 民事第二庭 法官 陳芸葶

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

24 書記官 葉憶蓁