

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度重訴字第34號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱佑宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 張于憶律師

被告 洪綺蓮

洪銘義

張清珍

洪國棟

洪國淵

上三人

訴訟代理人 黃泓勝律師

被告 洪宜杉

訴訟代理人 鄭建家

上列當事人間請求除去侵害等事件，本院於民國112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主文

核定被告所有門牌號碼嘉義市○區○○○路000號未辦理保存登記建物，占有原告所有坐落嘉義市○○段00000號地號土地(詳如附圖所示A1、A2、B、C合計面積262平方公尺)，110年度租金每月為新臺幣(下同)59,092元，111年度租金每月為57,546元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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

01 基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限
02 (民事訴訟法第255條第1項第2、3款)；不變更訴訟標的，而
03 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
04 (民事訴訟法第256條)。原告原起訴請求「1、被告將嘉義市
05 ○○段00000地號(下稱系爭土地)上未辦保存登記之建物即
06 門牌嘉義市○○○路000號房屋拆除(面積約200平方公尺)，
07 並將土地返還原告；2、被告應給付原告180,432元，及自起
08 訴狀，繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息、
09 3、被告應自111年2月24日起，至系爭土地返還原告之日
10 止，按月給付原告45,108元」。惟其嗣後聲明變更如聲明所
11 示(本院卷第177、178頁)，核其聲明1、2、3項僅係更正事
12 實上之陳述，非為訴之變更或追加，要無不合。另追加依民
13 法第425條之1第2項規定訴請核定如聲明第4項租金(本院卷
14 第404-405頁)，此拆屋還地與給付不當得利，均係同一基礎
15 事實，且所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關
16 連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有
17 同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在
18 同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭
19 (最高法院96年度台上字第471號判決)，核無不合，自應准
20 許。被告不同意原告追加之訴等語，尚難採取。

21 二、被告洪綺蓮、洪銘義均經合法通知，均未於言詞辯論期日到
22 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
23 請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴：

26 (一)原告於民國110年10月19日拍賣取得嘉義市○○段00000地號
27 土地(下稱系爭土地)，並於110年10月25日登記為所有權
28 人。惟系爭土地為被告等所共有之未辦保存登記建物(即門
29 牌號碼：嘉義市○區○○○路000號，下稱系爭房屋)無權占
30 占用如附圖所標示A1、A2、B、C部分總計面積262平方公
31 尺，爰依民法第767條第1項規定，請求被告等將系爭房屋占

01 用系爭土地部分拆除，並將系爭土地返還原告。

02 (二)本件並無民法第425條之1所規定土地及房屋同屬一人所有之
03 要件，故無該條之適用。且系爭土地已因變價分割於變賣完
04 成時消滅共有關係，原告取得所有權後，當無可能再與被告
05 等人達成分管協議；縱使變賣完成前有此協議，亦因系爭土
06 地變賣完成而當然解消，自不得適用民法第425條之1規定。

07 (三)被告無權占用系爭土地，即屬獲有相當於租金之利益，使原
08 告無法使用系爭土地而受有損害，原告以系爭土地109年申
09 報地價為每平方公尺27,065元，依土地法第97條規定計算被
10 告應給付之租金損害額，請求被告給付原告自取得系爭土地
11 所有權之日即110年10月25日起至111年2月24日止，共4個月
12 之相當於不當得利租金與法定遲延利息。另被告應自111年2
13 月25日起至將系爭土地返還原告之日止，按月給付原告相當
14 於租金之不當得利。

15 (四)若認有民法第425條之1規定適用，原告另以民法第425條之1
16 第2項規定，請求核定占用部分每月租金59,092元。

17 (五)爰依民法第767條第1項、第179條、第425條之1第2項等規
18 定，提起本件訴訟。並聲明：

19 1、被告應將系爭土地上之未辦保存登記建物(即門牌號碼：嘉
20 義市○區○○○路000號)如附圖所標示A1部分(面積118平方
21 公尺)、A2部分(面積23平方公尺)、B部分(面積92平方公
22 尺)、C部分(面積29平方公尺)拆除，並將上開拆除部分所占
23 用之土地返還原告。

24 2、被告應給付原告236,368元，及自本起訴狀繕本送達被告翌
25 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

26 3、被告應自111年2月25日起至將系爭土地返還原告之日止，按
27 月給付原告59,092元。

28 4、請核定兩造間之租金每月為59,092元。

29 二、被告主張：

30 (一)張清珍、洪國棟、洪國淵部分：

31 1、系爭房屋為洪龔繡珍於61年間出資興建取得所有權，系爭土

01 地亦為洪龔繡珍於66年間單獨所有。嗣於71年間，被告張清
02 珍(被告洪國棟之配偶)以買賣為原因，取得系爭建物及系爭
03 土地(下稱系爭房地)應有部分30分之10，故而與洪龔繡珍分
04 別共有。又於80年間，洪龔繡珍所有系爭房地應有部分，因
05 繼承而由張清珍以外之被告等人與訴外人洪慈穗公司共有，
06 然因訴外人洪慈穗遭債權人追償債務，其系爭房地之應有部
07 分分別經轉讓拍賣，系爭建物應有部分於106年4月間，經被
08 告洪國棟、洪國淵於拍賣程序拍定買受。

09 2、系爭土地原洪慈穗應有部分1/15因遭查封，而由原告於107
10 年10月間拍賣取得其應有部分1/15。事後原告起訴請求變價
11 分割系爭土地，而於110年10月19日經拍賣程序買受，並於
12 同年10月25日登記為原告所有。

13 3、系爭房地原屬洪龔繡珍所有，系爭土地於110年10月25日前
14 為兩造所共有，系爭建物則為被告等所共有，被告本為系爭
15 土地之共有人，依民法第425條之1規定，被告對系爭土地推
16 定在系爭建物得使用期限內，有法定租賃關係存在，故被告
17 並非無權占有系爭土地，原告依民法第767、179條等規定請
18 求拆屋還地及返還不當得利，自不可採。又原告請求被告拆
19 除系爭建物，並將系爭土地返還原告，顯然違反民法148條
20 第1項規定，實屬權利之濫用。

21 4、聲明：原告之訴駁回。

22 (二)被告鄭建豪部分：

23 1、被告因繼承取得系爭房屋之事實上處分權，原告取得系爭土
24 地時即了解系爭土地上有房屋，自無侵害原告之權利。

25 (三)被告洪綺蓮、洪銘義經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦
26 未提出任何書狀作何聲明或陳述。

27 三、爭執事項：

28 (一)被告所有系爭房屋占用系爭土地是否有民法第425條之1第1
29 項之適用？

30 (二)原告可請求之不當得利金額為何？

31 (三)原告請求核定租金數額為何？

01 四、得心證之理由：

02 (一)被告所有系爭房屋占用系爭土地是否有民法第425條之1第1
03 項之適用？

04 1、系爭土地所有權之沿革：

05 (1)系爭土地原為訴外人洪龔繡珍於66年間單獨所有；洪龔繡珍
06 於71年5月26日以買賣為原因將系爭土地應有部分10/30移轉
07 登記予被告張清珍(被告洪國棟之配偶)，而與洪龔繡珍分別
08 共有；洪龔繡珍80年9月21日死亡，而由被告洪綺蓮、洪銘
09 義、洪國棟、洪國淵(以上4人每人應有部分2/15)，及訴外
10 人洪慈穗、洪英穗等人繼承(以上2人每人應有部分1/15)。
11 嗣後因洪慈穗之應有部分遭查封，而由原告於107年10月8日
12 拍賣取得其應有部分1/15，以上有土地謄本、土地異動索引
13 可證(本院卷第235-245頁)。

14 (2)原告以系爭土地共有人之身分訴請分割，經本院108年度訴
15 字634號判決變價分割，此有判決書可證(本院卷第317-320
16 頁)。原告並於110年10月19日因拍賣取得系爭土地之全部所
17 有權，此有土地謄本、土地異動索引可證(本院卷第242-2
18 45頁)。

19 (3)核上，原告於107年10月8日拍賣取得洪慈穗系爭土地應有部
20 分1/15時之原土地共有人為被告張清珍(應有部分10/30)、
21 洪綺蓮、洪銘義、洪國棟、洪國淵(以上4人每人應有部分2/
22 15)，及訴外人洪慈穗、洪英穗(每人應有部分1/15)。

23 (4)原告於110年10月19日因拍賣取得系爭土地之全部所有權時
24 之原土地共有人為原告(應有部分1/15)、被告張清珍(應有
25 部分10/30)、洪綺蓮、洪銘義、洪國棟、洪國淵(以上4人每
26 人應有部分2/15)，及訴外人洪英穗(應有部分1/15)。

27 2、系爭房屋所有權變動之沿革：

28 (1)系爭房屋61年間原為洪龔繡珍單獨所有，洪龔繡珍於71年6
29 月11日以買賣為原因將系爭房屋應有部分10/30移轉登記予
30 被告張清珍。洪龔繡珍80年9月21日因死亡，由被告洪綺
31 蓮、洪銘義、洪國棟、洪國淵(以上4人每人應有部分2/1

01 5)、洪宜杉及訴外人洪慈穗繼承(以上2人每人應有部分1/1
02 5)。

03 (2)洪慈穗應有部分1/15，於106年4月17日因拍賣由洪國棟、洪
04 國淵取得(以上2人每人取得應有部分1/30)。

05 (3)以上有嘉義縣政府建築使用執照、嘉義市政府財政稅務局函
06 覆系爭建物納稅義務人移轉沿革表可按(本院卷第211、345
07 頁)。

08 3、核上：

09 (1)原告於107年10月8日拍賣取得洪慈穗系爭土地應有部分1/15
10 時之原土地共有人為被告張清珍(應有部分10/30)、洪綺
11 蓮、洪銘義、洪國棟、洪國淵(以上4人每人應有部分2/1
12 5)，及訴外人洪慈穗、洪英穗(以上2人每人應有部分1/1
13 5)。

14 (2)原告110年10月19日因拍賣取得系爭土地之全部所有權時之
15 原土地共有人為原告(應有部分1/15)、被告張清珍(應有部
16 分10/30)、洪綺蓮、洪銘義、洪國棟、洪國淵(以上4人每人
17 應有部分2/15)、訴外人洪英穗(應有部分1/15)。

18 (3)上開二個時點之系爭房屋之所有權人均為被告張清珍(應有
19 部分10/30)、洪綺蓮、洪銘義、洪國棟、洪國淵(以上4人每
20 人應有部分2/15)、洪宜杉(應有部分1/15)、洪國棟、洪國
21 淵(以上2人每人再取得應有部分1/30)。可見原告於107年10
22 月8日拍賣取得系爭土地應有部分1/15，及110年10月19日因
23 拍賣取得系爭土地之全部所有權時之系爭土地及系爭房屋之
24 所有權人僅系爭房屋之所有權人多一位被告洪宜杉，其餘系
25 爭土地及系爭房屋之共有人均相同。

26 4、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
27 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
28 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
29 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
30 (民法第425條之1第1項前段)。土地與房屋為各別之不動
31 產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用

01 權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土
02 地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出
03 賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事
04 人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買
05 人默許房屋承買人繼續使用土地(最高法院48年台上字第145
06 7號判例)。是僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
07 地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，即有民法425條
08 之1之適用。而其意旨係為解決同屬一人所有之土地及其上
09 房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目
10 的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋
11 之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關
12 係之情形尚有不同。又所謂「土地上之房屋同屬一人所
13 有」，應含「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有
14 人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形。

15 5、原告取得訴外人洪慈穗應有部分時，系爭房地係處於「土地
16 共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之狀
17 態，即屬民法第425條之1第1項前段所指「土地及房屋同屬
18 一人」之情形。原告嗣後起訴請求變價分割系爭土地，並於
19 110年10月19日經拍賣程序買受系爭土地，同年10月25日所
20 有權登記。是綜觀系爭房地歷次轉讓次序，系爭房地原為洪
21 龔繡珍單獨所有，且系爭建物61年間即坐落於系爭土地上，
22 顯然早於被告自訴外人洪慈穗受讓並取得系爭土地所有權應
23 有部分之時點，基於房屋既得使用權保護原則之考量，應進
24 一步肯認被告之土地使用權不因嗣後原告取得系爭土地全部
25 權利而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係。從而，本
26 件情形與原告所主張須符合「土地共有人倘經其他共有人全
27 體之同意，在共有土地上興建房屋」之情形無涉，亦無庸先
28 經兩造同意被告等人所共有之系爭建物繼續占用系爭土地，
29 被告可對原告主張有民法第425-1條之適用而有租賃關係存
30 在，應屬有據。

31 6、綜上，被告得對原告主張就系爭土地依民法第425條之1第1

01 項之規定推定有租賃關係，被告之系爭房屋占用系爭土地是
02 有合法權源。

03 (二)原告可請求之不當得利金額為何？

04 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益(民法第179條前段)。被告所有之系爭房屋占用原告所有
06 之系爭土地，有民法第425條之1第1項規定推定有租賃之法
07 律關係，即非無權占有，亦無不當得利可言。從而原告依不
08 當得利之法律關係請求被告給付「(2)被告應給付原告236,36
09 8元，及自本起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年
10 息百分之5計算之利息。(3)被告應自111年2月25日起至將系
11 爭土地返還原告之日止，按月給付原告59,092元」，即屬無
12 據。

13 (三)原告請求核定租金數額為何？

14 1、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
15 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
16 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
17 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
18 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
19 額當事人不能協議時，得請求法院定之(民法第425條之1)。

20 2、被告占用原告所有之系爭土地有民法第425條之1第1項之規
21 定推定有租賃之法律關係，但兩造無法協議租金數額，從而
22 原告請求核定租金數額，自屬有據。

23 3、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
24 年息百分之10為限(土地法第97條第1項)，上開規定依同法
25 第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。至基地租金之
26 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
27 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益
28 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
29 價年息百分之10最高額。又土地法之立法意旨為城市房屋供
30 不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問
31 題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法

01 政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者
02 之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有
03 其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業
04 獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要(最
05 高法院68年台上字第3071號、104年度台上字第2008號等判
06 決意旨參照)。

07 4、系爭建物現無人使用，本院衡酌系爭土地坐落於嘉義市火車
08 站左側，位處嘉義市最繁榮之商圈等情，有本院勘驗筆錄、
09 現場照片、附圖、Google地圖在卷可參(本院卷第125至129
10 頁、第153至157頁、第251至259頁、349頁)。爰以申報地價
11 年息10%計算，當屬合理。又公告地價每2年公告1次，必要
12 時會延長(平均地權條例第14條)；土地所有權人於公告地價
13 之次日起30天內辦理申報地價(同條例第15條)；原告於110
14 年10月19日，110年10月25日登記為所有權人取得系爭土地
15 時，系爭土地110年之「申報地價」欄位雖為空白，然系爭
16 土地109年與111年之申報地價分別為27,065元、26,357元，
17 有系爭土地地價第一類謄本可證(本院卷第443頁)。故以110
18 年申報地價年息10%核算110年度租金每月為59,092元($27,065 \times 262 \times 10\% \div 12$ ，元以下四捨五入，以下同)。另以111申報地
19 價年息10%核算111年度租金每月為57,546元($26,357 \times 262 \times 1$
20 $0\% \div 12$)。

22 (四)綜上所述，被告所有之系爭房屋占用原告所有之系爭土地，
23 有民法第425條之1第1項推定有租賃之法律關係，並非無權
24 占有，亦無不當得利可言。從而原告依民法第767條第1項、
25 第179條不當得利之法律關係請求被告給付「1、被告應將系
26 爭土地上未辦保存登記建物(即門牌號碼：嘉義市○區○○
27 ○路000號)，如附圖所標示A1部分(面積118平方公尺)、A2
28 部分(面積23平方公尺)、B部分(面積92平方公尺)、C部分
29 (面積29平方公尺)拆除，並將上開拆除部分所占用之土地返
30 還原告。2、被告應給付原告236,368元，及自本起訴狀繕本
31 送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 3、被告應自111年2月25日起至將系爭土地返還原告之日
02 止，按月給付原告59,092元」，均無理由，應予駁回。另請
03 求依民法第425-1條第2項之規定核定租金數額為有理由，並
04 依上開計算核定，110年度租金數額每月為59,092元、111年
05 度租金數額每月為57,546元。

06 (五)本院已認定被告所有之系爭房屋占用原告所有之系爭土地，
07 有民法第425條之1第1項推定有租賃之法律關係，並非無權
08 占有，故被告抗辯原告之請求有違民法第148條之規定而有
09 權利濫用之爭點，即無庸審酌，附此敘明。

10 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
12 民事第三庭法 官 馮保郎

13 以上正本係照原本作成

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對
15 造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
16 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
18 書記官 張簡純靜