

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第384號

原告 顏慶德

被告 蘇國彰

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

核定原告所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○00號房屋占有坐落嘉義縣○○鄉○○段○000地號土地面積198.03平方公尺，自民國113年10月7日起至終止占有之日止，每月應給付原告之地租為新臺幣1,096元。

被告應自民國113年10月7日起至前項法定地上權關係消滅之日止，按月給付原告新臺幣1,096元。

原告其餘備位之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之12，餘由原告負擔。

本判決第三項各到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時原訴之聲明為：「(一)被告應將原告所有坐落於嘉義縣○○鄉○○段○000地號土地（面積：198.03平方公尺，下稱系爭土地）上之地上物拆除，並將土地返還於原告。(二)訴訟費用由被告負擔。」嗣於訴訟進行中，原告復追加請求備位聲明為：「(一)核定被告所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○00號房屋（下稱系爭房屋）占有坐落系爭土地面積198.03平方公尺，自民國113年1月17日起至終止占有之日止，每月應給付原告新臺幣（下同）3,000元。(二)被告應給付原告1萬2,400元，及自113年5月20日起至被告返還系爭土地之日止，按月給付被告3,0

01 00元。(三)訴訟費用由被告負擔。」經核原告所為備位之訴之
02 追加，與先位之訴，均係基於被告占用系爭土地之同一基礎
03 事實，與上開規定並無不合，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：

06 (一)系爭土地原係被告所有，後因遭拍賣，而由原告於112年12
07 月28日拍定，並於113年1月17日完成登記，故原告現為系爭
08 土地之所有權人。原告取得所有權後，經多次與被告協商系
09 爭土地上及被告所有坐落其上之系爭房屋問題，被告皆推託
10 其詞相應不理，有害及原告系爭土地所有權之行使，爰依民
11 法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭房屋並返還系爭土
12 地。

13 (二)倘認無法主張所有權妨礙除去請求權，則改依民法第838條
14 之1規定，請求法院核定自原告於113年1月17日取得系爭土
15 地起，被告應給付之地租為每月3,000元，並請求自113年1
16 月17日至起訴前一日即113年5月19日止，應給付原告租金1
17 萬2,400元。

18 (三)並聲明：

19 1.先位之訴：

20 (1)被告應將原告所有坐落於系爭土地上之地上物拆除，並將土
21 地返還原告。

22 (2)訴訟費用由被告負擔。

23 2.備位之訴：

24 (1)核定被告所有系爭房屋占有坐落系爭土地面積198.03平方公
25 尺，自113年1月17日起至終止占有之日止，每月應給付原告
26 新臺幣（下同）3,000元。

27 (2)被告應給付原告1萬2,400元，及自113年5月20日起至被告返
28 還系爭土地之日止，按月給付被告3,000元。

29 (3)訴訟費用由被告負擔。

30 二、被告則以：被告已合法擁有系爭土地、系爭房屋10多年，且
31 系爭土地僅有土地標而無建物標，原告投標前也已至現場查

01 看過而仍投標，系爭土地上面本來就有系爭房屋，原告為何
02 要去拍下來？被告都住這麼久了，還要被告拆掉房屋？另該
03 處為鄉下地方，原告主張每月租金3,000元過高，被告僅願
04 給付每月租金1,500元。

05 三、本件兩造不爭執事項如下（本院卷79至80頁）：

06 (一)系爭土地及其上之系爭房屋於113年1月10日（筆錄誤載為登
07 記日期113年1月17日，應逕予更正）前同屬被告一人所有。

08 (二)被告原本所有之系爭土地，在本院112年度司執字第21062號
09 強制執行事件（下稱系爭執行事件）中，經拍賣後於112年1
10 2月28日由原告得標，並於113年1月17日完成過戶登記。

11 (三)系爭房屋目前仍可供人居住使用，所占用系爭土地之面積
12 （含與土地使用有不可分離關係之附屬地，如庭院、走道
13 等），即係系爭土地之全部面積198.03平方公尺。

14 四、本院之判斷：

15 原告主張被告所有系爭房屋無權占有系爭土地，請求拆屋還
16 地，如認系爭房屋占有系爭土地有合法權源，則請求核定租
17 金，而被告則以前揭情詞置辯，茲本件應審究之爭點為：(一)
18 被告所有系爭房屋占有系爭土地有無合法權源？(二)被告所有
19 系爭房屋占有系爭土地應給付之租金應以多少為適當？

20 (一)被告所有系爭房屋占有系爭土地，並非無權占有：

21 1.按「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執
22 行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上
23 權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協
24 議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣
25 時，亦同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅。」為民法
26 第838條之1所明定，其立法理由謂：「土地及其土地上之建
27 築物，同屬於一人所有，宜將土地及其建築物，併予查封、
28 拍賣，為強制執行法第75條第3項、辦理強制執行事件應行
29 注意事項四十（七）所明定。如未併予拍賣，致土地與其建
30 築物之拍定人各異時，因無從期待當事人依私法自治原則洽
31 定土地使用權，為解決基地使用權問題，自應擬制當事人有

01 設定地上權之意思，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利
02 益，爰明定此時視為已有地上權之設定。惟其地租、期間及
03 範圍，宜由當事人協議定之；如不能協議時，始請求法院以
04 判決定之。如土地及其土地上之建築物同屬一人所有，執行
05 法院僅就土地或建築物拍賣時，依前述同一理由，亦宜使其
06 發生法定地上權之效力。」揆其規範目的，在於使原屬同一
07 人所有之土地及其上建物，於嗣後土地及其上建物各異其所
08 有權人時，視為有地上權之設定，以利建物使用。又民法第
09 838條之1建築物所有人之概念，不僅指因登記而取得所有權
10 之人，並應包括不能辦理所有權第一次登記，但已取得房屋
11 事實上處分權之人，以貫徹該條立法目的係為調和土地、建
12 築物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求，並維護社
13 會整體之經濟利益之意旨。

14 2.系爭土地與其上之系爭房屋，原先均為被告所有（系爭房屋
15 部分應僅有事實上處分權），嗣後系爭土地經系爭執行事件
16 拍賣，而由原告拍定取得，並於113年1月17日辦訖移轉所有
17 權登記等事實，為兩造所不爭執（見前揭不爭執事項(一)、
18 (二)），並經本院調閱系爭執行事件查明無誤，復有卷附之系
19 爭房屋稅籍沿革資料表1紙在卷可憑（本院卷73頁），則系
20 爭土地與其上之系爭房屋，原先均為被告所有，因僅以系爭
21 土地為強制執行之拍賣，並由原告拍定取得，致系爭土地與
22 其上之系爭房屋非屬同一人所有，揆諸前揭規定，於原告取
23 得系爭土地所有權時，依民法第838條之1規定，在系爭房屋
24 滅失前，擬制被告與原告有設定地上權之意思，視為已有地
25 上權之設定，堪以認定，是被告所有系爭房屋即有合法占有
26 系爭土地之正當權源，自非無權占有。從而，原告先位請求
27 依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告拆除系爭房
28 屋，返還系爭土地與原告，均不足採。

29 (二)被告應就系爭房屋占有系爭土地部分，按月給付本院所核定
30 之地租：

31 1.依前說明，本件因強制執行之拍賣，使系爭土地拍定與原

01 告，系爭房屋就占用原告所有之系爭土地，依民法第838條
02 之1第1項規定，自應有法定地上權存在，兩造既不能協議以
03 定其地租、期間及範圍，原告自得請求本院以判決定之。

04 2.城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年
05 息百分之10為限；且此項規定，於租用基地建築房屋準用
06 之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。上開條文
07 固係針對城市地方房屋所訂定之租金標準，限制租金之最高
08 額，舉重以明輕，相較之下經濟效益遠不如城市地方房屋之
09 非城市地方房屋及基地之租賃，其租金標準亦得參照上開計
10 算基礎，不應超過土地及建築物申報價額年息百分之10。且
11 上開規定以年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，
12 非謂所有租金必須照申報價額年息百分之10計算之，即基地
13 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
14 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
15 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系爭
16 土地位於嘉義縣新港鄉板頭村，使用分區為特定農業區，使
17 用地類別為甲種建築用地，又該地單面臨路，所臨街（巷）
18 道寬度僅3至4公尺，土地臨街面正面寬度為8公尺，市場及
19 學校之接近性可，大眾運輸條件差，位於嘉義縣新港鄉嘉71
20 鄉道北側、近寶天宮，此有系爭執行事件卷宗所附之鑑定報
21 告1份、現場照片4張在卷可佐。本院審酌系爭土地坐落位
22 置、生活機能、附近交通、系爭房屋現供被告自住，參以被
23 告願意支付之地租金額為1,500元（本院卷55頁）各節，認
24 系爭房屋所占用系爭土地之租金，應以申報總價額百分之10
25 計算為適當。

26 3.系爭房屋占用系爭土地之面積共計198.03平方公尺（如不爭
27 執事項(三)所示），以及系爭土地的申報地價為每平方公尺66
28 4元各節，有土地建物查詢資料在卷可參（本院卷63頁）。
29 故以系爭土地之申報地價、系爭房屋占用之面積，佐以前揭
30 所述之申報總價額百分之10計算，核定被告每月應給付原告
31 之地租為1,096元（計算式：664元×198.03平方公尺×0.1÷12

01 =1,096元，小數點以下四捨五入）。原告逾上開範圍之請
02 求，則屬無據。

03 4.至於原告固主張以系爭土地附近之土地租賃價格即每月每坪
04 80元至180元計算，請求核定每月租金為3,000元云云，並提
05 出相關資料為證（本院卷83至89頁），惟原告所提之資
06 料，路名僅記載「嘉義縣新港鄉，近台塑」，實際地址並未
07 標示，而台塑集團新港廠區與系爭土地雖同在新港鄉，但有
08 數公里之遙，繁榮程度自不相同，兩者條件有明顯差異，自
09 難比附援引；又原告所提之其他資料，則係土地買賣價格，
10 並非租金價格，自無從做為本件核定租金之參考。

11 5.按請求給付地租，屬給付之訴，內容並未含有請求法院核定
12 地租之意，故未定有地租之地上權，土地所有人必先經法院
13 酌定地租後，始得據以請求地上權人如數給付；又該請求法
14 院酌定地租之訴，屬形成之訴，僅得自請求酌定之意思表示
15 時起算，不得溯及請求酌定該意思表示前之地租（最高法院
16 105年度台上字第875號判決意旨參照）。查原告係於113年1
17 0月7日以言詞追加備位聲明，依民法第838條之1規定請求法
18 院核定地租及命被告給付地租（本院卷77至78頁），則揆諸
19 前揭意旨，原告能向被告請求給付地租之起始日，應係從原
20 告向本院請求酌定之意思表示之日起算（即113年10月7
21 日），故原告請求被告自113年10月7日起至終止占有之日
22 （即就系爭房屋喪失事實上處分權或該建物不堪使用之日）
23 止，按月給付原告地租1,096元，自屬有據。又依上開認
24 定，系爭房屋占有系爭土地核定地租係自113年10月7日起
25 算，則原告請求被告給付113年1月17日起至113年5月19日
26 止之地租，共計1萬2,400元，以及從113年5月20日起至113年1
27 0月6日止，按月給付地租部分，均屬無據。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，先位
29 請求被告拆屋還地，為無理由，應予駁回。原告依民法第83
30 8條之1規定，備位請求核定被告自113年10月7日起應給付之
31 地租數額為每月1,096元，及請求被告自是日起，應按月給

01 付地租部分，為有理由，然逾此範圍之部分，則無理由，應
02 予駁回。

03 六、本判決第3項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第3
04 89條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
06 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
07 贅述，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

10 民事第一庭法 官 張佐榕

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

15 書記官 張宇安