臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第320號

原　　告　王月容

000000000000000000

訴訟代理人　林國漳律師

被　　告　公信力企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林整宏

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件原告於訴狀送達後，於民國111年8月26日變更聲明中被告應拆除地上物返還土地之面積（本院卷第104頁），屬聲明擴張，符合民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告拍得宜蘭縣○○鄉○○段000○00000○000○00000地號土地（下稱系爭土地），被告於法院拍賣程序中買受坐落於系爭土地上之3棟未為保存登記房屋（門牌號碼分別為宜蘭縣○○鄉○○路000號、漳福路98巷1號、漳福路98巷2號，下稱系爭建物），無權占用系爭土地如宜蘭縣宜蘭地政事務所111年8月1日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A至G部分之面積，爰依民法第767條規定提起本件訴訟。

㈡系爭土地於拍賣前固為吻彩生活事業股份有限公司（下稱吻彩公司）所有，惟吻彩公司並非系爭建物之原始起造人，無法取得該建物所有權，縱使吻彩公司為系爭建物之事實上處

分人，亦與民法第838條之1規定要件不符。

㈢被告取得系爭建物時，建物屋頂業已塌陷，破舊不堪使用，不具經濟價值，難謂符合法定地上權所欲保護之建築物，被告主張其占有系爭土地有法定地上權，並非有據。

㈣聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示A（面積29.91平方公尺）、B（面積31.18平方公尺）、C（面積6.46平方公尺）、D（面積0.38平方公尺）、E（面積8.94平方公尺）、F（面積39.51平方公尺）、G（面積162.55平方公尺）地上物拆除，並將占用土地返還原告；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告尚未拍賣取得系爭建物前，該建物及坐落土地之所有權人均為吻彩公司，爾後系爭建物由被告於109年1月10日拍賣取得，建物所坐落之系爭土地則由原告於110年9月23日拍賣取得，依民法第838條之1規定，系爭建物就所坐落之系爭土地上有法定地上權，並非無權占有。

㈡聲明：原告之訴駁回。

三、爭點整理：

㈠經查，系爭未辦理保存登記之建物坐落於系爭土地上，坐落之面積如附圖A至G所示，於本院受理之107年度司執字第20401號債權人臺灣銀行股份有限公司與債務人吻彩公司間求償債務強制執行拍賣程序中（下稱拍賣程序），吻彩公司名下之系爭建物、土地實施拍賣，系爭建物由被告於108年12月25日得標買受，本院於109年1月10日核發系爭建物之權利移轉證書與被告，另系爭土地後由原告於110年9月23日拍賣取得，此有吻彩公司全國財產稅總歸戶財產查詢清單、本院109年1月10日不動產權利移轉證書、系爭土地登記第一類謄本、本院執行處108年11月28日通知可憑（107年度司執字第20401號卷一第8頁，下稱司執卷一、本院卷第65、112-118、120-122頁），且經本院會同宜蘭縣宜蘭地政事務所派員進行勘測，製作土地複丈成果圖確認無誤（本院卷第77

頁，詳如附圖），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

㈡原告主張系爭建物並非吻彩公司所有，且縱吻彩公司擁有系爭建物之事實上處分權，然系爭建物早已不堪使用，均與法定地上權要件不合，而請求被告拆屋還地等節，則為被告所否認，是本件爭點為：

1.民法第838條之1法定地上權要件中「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有」，所謂同屬於一人「所有」之定義，是否包含無法辦理保存登記之建物事實上處分權？

2.系爭建物是否已滅失？

四、本院之判斷：

㈠法定地上權所謂土地、建物同屬於一人所有，包含無法辦理保存登記之建物事實上處分權在內：

1.按民法第425條之1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」，雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。又按民法第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之人，並應包括不能辦理所有權第一次登記，但已取得房屋事實上處分權之人，以貫徹該條立法目的係為調和土地、建築物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求，並維護社會整體之經濟利益之意旨（臺灣高等法院臺南分院107年度重上字第80號民事判決意旨參照 ）。

2.是依前揭說明，民法第425條之1推定租賃關係，於解釋「所有權讓與他人」時，已將讓與未辦保存登記建物之事實上處

分權之情況亦包含在內，則於立法目的相類似之法定地上權要件解釋上，當可類推適用。是法定地上權要件中同屬於一人「所有」，該所有之概念，亦包含無法辦理保存登記建物之事實上處分權在內，原告主張未辦保存登記建物之事實上處分權不適用法定地上權等語，尚屬無據。

㈡吻彩公司於拍賣前同時擁有系爭建物事實上處分權及系爭土地之所有權，符合「同屬於一人所有」要件：

經查，系爭建物於拍賣程序前，其財產所有人登記為吻彩公司，系爭建物中98巷1號建物之用電紀錄亦為亦為吻彩公司所申請，此有吻彩公司全國財產稅總歸戶財產查詢清單、台灣電力股份有限公司宜蘭區營業處111年8月11日函文所附用電資料可佐（司執卷一第8頁、本院卷第71、73頁），且於本院執行處履勘時，亦為吻彩公司派員到場就系爭建物狀況為說明，此有執行筆錄可憑（司執卷二第121頁），自可認吻彩公司就系爭建物有事實上處分權，原告對此亦不爭執（本院卷第155、156頁），而吻彩公司名下之土地，於實施拍賣之際亦同為吻彩公司所有，已如前述，是該無法辦理保存登記之系爭建物事實上處分權及系爭土地之所有權既均屬於吻彩公司，於拍賣程序中先後經被告、原告於拍賣程序中拍定而買受，依前揭說明，自符合民法第838條之1第1項「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定」之要件。

㈢系爭建物並未滅失：

1.民法第838條之1第1項之法定地上權，因建築物之滅失而消滅，此有該條第2項規定可參。而本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。則為建築法第4條所明定。經查，本院執行處拍賣公告上雖註記「暫編683建號（即漳福路98巷2號）之建物部分屋頂坍塌」、「暫編681建號（即漳福路102號）屋內天花板陷落」（本院卷第121、122頁），

然僅能顯示有部分建物之局部屋頂坍塌，系爭建物顯未達滅失不存在之程度。

2.觀諸不動產估價師於估價時拍攝之系爭建物現況照片（司執卷一第114-117頁），及本院履勘現場時所拍攝之系爭建物現場照片（本院卷第45-53頁），系爭建物客觀上頂蓋、樑柱或牆壁尚存，仍可供人使用，其構造並無滅失不存在之情，又系爭建物雖老舊，但經本院執行處囑託不動產估價師鑑價結果，評估仍共有新臺幣204萬3,000元之價值，有該建物價值鑑定表可佐（司執卷一第119頁），是原告主張系爭建物不堪使用而不具經濟價值，不符合法定地上權要件，即屬無據。

五、從而，系爭無法辦理保存登記建物之事實上處分權、系爭土地所有權既同屬吻彩公司一人所有，而於強制執行拍賣程序中，分別由被告拍得系爭建物，原告拍得系爭土地，導致拍定人各異，然系爭建物並未滅失，仍有經濟價值，則系爭建物坐落於系爭土地，自符合民法第838條之1法定地上權之要件，並非無權占有。故原告依系爭土地所有權，請求被告拆除如附圖所示之地上物並返還占用之土地，自屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　8　　日

民事庭　法　官　蕭淳元

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（應附繕本）。

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　　111　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　邱信璋

01 附圖：