臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第298號

上　訴　人　郭毓義
　　郭吉庭
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林福容律師
被上訴人　　黃艷秋
訴訟代理人　顏子涵律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年9月23日臺灣屏東地方法院113年度訴字第231號第一審判決，提起上訴，並為一部訴之變更，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及變更之訴均駁回。

變更之訴部分假執行之聲請駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落屏東縣○○鎮○○○段000○000地號土地（下各稱000、000地號土地）所有權人各為上訴人郭毓義、郭吉庭，同段000地號土地（下稱000地號土地）所有權人則為郭吉庭與訴外人郭輔仁。被上訴人所有門牌號碼同鎮○○路000號即同鎮○○○段000建號房屋（下稱系爭房屋），坐落000、000、000地號土地（下合稱系爭土地）上，並無合法占用之正當權源，爰依民法第767條第1項前、中段規定，請求被上訴人拆除系爭房屋，並將無權占用部分之土地返還等情。並於原審聲明求為命被上訴人應拆除坐落000地號土地上面積58.79平方公尺部分之系爭房屋，並將土地返還郭毓義；暨被上訴人應拆除坐落000、000地號土地上各140.59平方公尺、27.27平方公尺之系爭房屋，並將土地返還郭吉庭；暨願供擔保請准宣告假執行之判決。

二、被上訴人則以：系爭房屋前於民國62年11月26日由伊公公即訴外人郭加秀出資興建起造後，贈與伊配偶即訴外人郭毓仁，並於70年7月6日登記為所有權人。郭毓仁於90年8月12日過世，伊與長女即訴外人郭淨（原名郭虹妗）、次女即訴外人郭芮安、長男即訴外人郭奎麟於93年12月16日，因繼承而登記為系爭房屋之共有人；後於94年4月1日，子女郭淨等3人將各該應有部分贈與伊而登記單獨所有。而非土地所有權人欲合法興建房屋，必須先取得房屋坐落土地所有權人同意，以申請建造、使用執照及建物所有權狀為據，系爭房屋受核發建物所有權狀，可認系爭房屋於興建時，確已取得基地所有權人之同意。郭加秀與郭毓仁均未與基地所有權人約定租金給付，足認其間係以興建系爭房屋居住使用為目的之未定期限使用借貸契約，伊繼受系爭房屋，該使用借貸契約對於伊繼續存在，系爭房屋前遭上訴人及訴外人鍾秋娥無權占用經營木材行、工程行，2樓以上為住家，狀況良好，並無毀損敗壞無從使用情事，該使用借貸契約之目的尚存。故上訴人請求伊拆除房屋及返還土地，自非可採。倘上訴人不受使用借貸拘束，郭加秀興建系爭房屋時，同為000、000地號土地所有權人，嗣後將房屋及土地讓與不同人，依民法第425條之1第1項規定，系爭房屋對000、000地號土地間，亦有法定租賃關係存在。郭毓義係郭毓仁之弟，郭吉庭則為郭毓義之子，對於上情均為明知，因伊提訴請求上訴人及鍾秋娥遷讓系爭房屋及給付相當於租金之不當得利勝訴確定，並聲請強制執行，始提起本件訴訟，顯見上訴人係以損害伊利益為目的，已屬權利濫用而違反誠實信用原則，應認其主張並無可採等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並為一部訴之變更，聲明：廢棄原判決關於駁回上訴人後開第2、3項之訴部分，及命上訴人負擔訴訟費用部分之裁判；㈡被上訴人應拆除坐落000地號土地上面積58.79平方公尺部分之系爭房屋，並將土地返還郭毓義；㈢被上訴人應拆除坐落000地

號土地上140.59平方公尺之系爭房屋，並將土地返還郭吉庭；㈣被上訴人應拆除坐落000地號土地上面積27.27平方公尺部分之系爭房屋，並將土地返還郭吉庭及全體共有人；㈤願供擔保請准宣告假執行之判決。被上訴人同意上訴人所為一部訴之變更（本院卷頁273），並答辯聲明：㈠駁回上訴及變更之訴。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造間之不爭執事項：

㈠系爭房屋及相鄰門牌號碼同路000號房屋（下稱000號房屋）均由郭加秀出資興建，於62年11月26日完成，由郭加秀分別贈與郭毓仁、郭毓義，並申辦建物第一次登記。

㈡系爭房屋係於70年7月6日申辦建物第一次登記（97年12月8日地籍圖重測前為同鎮○○段0000建號），所有權人為被上訴人之夫郭毓仁；嗣於93年12月16日由被上訴人、郭虹妗、郭芮安、郭奎麟繼承登記；再於94年4月1日，由郭虹妗、郭芮安、郭奎麟贈與登記予被上訴人。

㈢系爭房屋坐落同段000地號土地面積為58.79平方公尺，同段000地號土地面積140.59平方公尺，同段000地號土地面積27.27平方公尺。

㈣000地號（97年12月8日地籍圖重測前為同鎮○○段000之4地號）土地所有權人為郭毓義（於81年2月11日因買賣登記予郭毓義）。000地號（97年12月8日地籍圖重測前為同鎮○○段000之2地號）土地所有權人為郭吉庭（郭加秀於55年6月4日因買賣而登記；再於99年10月13日因贈與而登記予郭吉庭）。

㈤郭加秀原是000地號（97年12月8日地籍圖重測前為同鎮○○段000之8地號）土地所有權人，於101年12月12日贈與登記予郭吉庭；郭吉庭嗣於104年10月19日以贈與為登記原因，移轉權利範圍1/5部分登記予郭輔仁；郭輔仁再於109年11月12日以信託為登記原因移轉登記予訴外人高○銀行股份有限公司（下稱高○）。

㈥系爭房屋及000號房屋原為郭加秀經營木材行及做為住家使用。（本院卷頁191、202）

㈦系爭房屋興建時，郭加秀為000、000地號土地之所有權人及共有人（權利範圍4/5）；000地號土地之所有權人為訴外人郭家民。（本院卷頁191至193、202）

㈧被上訴人以原審法院111年度簡上字第181號確定判決（第一審為潮州簡易庭111年度潮簡字第512號）為執行名義，聲請強制執行前，系爭房屋1樓由上訴人與鍾秋娥經營○○木材行、○○工程行，2樓以上作為住家使用，上訴人與鍾秋娥居住在內。（本院卷頁184、202）

五、爭點：

㈠被上訴人所有系爭房屋占用000、000、000等地號土地，是否因使用借貸契約關係而為有權占有？

㈡被上訴人所有系爭房屋占用000、000等地號土地，就郭吉庭與被上訴人間是否有民法第425條之1所定之情形？

㈢上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋，並返還所占用土地，是否屬濫用權利？

六、本院判斷：

㈠郭加秀於62年11月26日，在其所有000、000地號土地及郭家民所有000地號土地上出資興建完成系爭房屋及000號房屋，並將系爭房屋及000號房屋分別贈與郭毓仁、郭毓義；000地號土地嗣於99年10月13日贈與登記予郭吉庭；000地號土地於101年12月12日贈與登記予郭吉庭，再於104年10月19日以贈與為登記原因，移轉權利範圍1/5部分登記予郭輔仁；郭輔仁於109年11月12日以信託為登記原因移轉登記予高○；000地號土地則於81年2月11日因買賣登記予郭毓義（本院卷頁115至121之異動索引查詢資料）等情，為兩造所不爭執，已如前述。

㈡按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，

並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果。

㈢系爭房屋係於62年興建，並已於70年7月6日辦理建物所有權第一次登記，為兩造所不爭執，亦如前述。依彼時土地登記規則第70條第1項第2款、第2項後段規定（69年1月23日發布施行），申請建物所有權第一次登記，應提出建物平面圖、位置圖及使用執照，申請人非起造人時，並應添附檢具移轉契約書或其他證明文件；實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，如建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。是則系爭房屋既已辦理建物所有權第一次登記，其坐落基地之一即000地號土地所有權人為郭家民，並非郭加秀或郭毓仁，依前開規定，申請人郭毓仁應已徵得郭家民同意使用000地號土地為系爭房屋基地之一，並添附檢具該同意之證明文件以申請建物所有權第一次登記，始得以完成登記。此外，別無其他積極事證足認郭加秀、郭毓仁與郭家民間有何使用土地對價之約定，可徵郭加秀、郭毓仁已與郭家民就系爭房屋無償使用000地號土地部分為建築基地之一，成立使用借貸契約關係。

㈣郭毓義受贈於郭加秀之000號房屋，亦係坐落000、000、000等地號土地，為同段000建號（重測前為○○○段0000建號）建物，與系爭房屋相同，均於70年7月6日辦理建物所有權第一次登記，有建物登記第一類謄本為證（111潮簡512卷頁96至97），兩者應係一併申辦建物所有權第一次登記，益徵郭毓義對於前揭郭加秀徵得郭家民同意，無償使用000地號

土地作為興建系爭房屋及000號房屋之基地；嗣於70年7月6日郭毓仁、郭毓義一併申辦建物所有權第一次登記時，亦已徵得郭家民同意使用000地號土地為系爭房屋、000號房屋基地之一，所成立之使用借貸契約等事，應為明知或無法諉為不知。郭毓義雖於81年2月11日因買賣登記而受讓000地號土地，然上訴人於111年間仍與鍾秋娥居住在系爭房屋及000號房屋，且在系爭房屋及000號房屋經營○○木材行、○○工程行，並未反對系爭房屋使用000地號土地。是揆諸前揭說明，該使用借貸契約對於受讓000地號土地之郭毓義繼續存在。故被上訴人所有系爭房屋占用000地號土地乙節，確係因使用借貸契約關係而為有權占有至明。

㈤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。其期限不受民法第449條第1項規定之限制，為同法第425條之1第1項所明定。蓋土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，惟房屋性質上不能與土地分離而存在。所稱房屋得使用期限，應以房屋通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情形，依社會通常之觀念以為認定。上開規定之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，並推定租賃關係存在，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。又出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，同法第425條第1項亦有明文。故倘上開受讓土地所有權之人將土地復讓與他人，房屋所有權人與再受讓之該他人間，租賃契約仍繼續存在。

㈥郭加秀既在其自己所有000、000地號土地上出資興建完成系爭房屋，縱000地號土地嗣於99年10月13日因贈與而登記予郭吉庭，000地號土地則於101年12月12日因贈與而登記予郭

吉庭，再贈與應有部分1/5予郭輔仁，郭輔仁後於109年11月12日以信託為登記原因移轉登記予高○；郭加秀將系爭房屋贈與郭毓仁，郭毓仁死亡後由被上訴人及子女郭虹妗、郭芮安與郭奎麟共同繼承，郭虹妗、郭芮安與郭奎麟再各移轉應有部分予被上訴人等各情，詳如前述，核與前揭民法第425條之1第1項所定要件相符，上訴人與被上訴人間推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係。而上訴人與鍾秋娥於111年間被上訴人聲請強制執行時，仍共同居住在系爭房屋2樓以上，1樓則經營○○木材行、○○工程行，位在同鎮○○○路、○○路口，周遭為潮州黃昏市場、餐廳，生活、交通機能便利等情，業據兩造及鍾秋娥於111年10月6日另案言詞辯論期日同意列為不爭執事項（111潮簡512卷頁231正、背面），衡情堪認系爭房屋使用期限尚未屆至。故被上訴人所有系爭房屋確係有權占用000、000地號土地。

㈦至上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋，並返還所占用土地，乃基於土地所有權之物上請求權，核屬其權利之正當行使，尚非以損害被上訴人為主要目的之濫用權利，亦無違反誠實及信用原則之可言。

七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前、中段規定，請求被上訴人拆除系爭房屋，並將占用000、000地號土地分別返還郭毓義、郭吉庭，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，要無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。另上訴人變更請求被上訴人拆除系爭房屋，並將占用000地號土地返還郭吉庭及全體共有人，亦為無理由，應予駁回。而變更之訴既經駁回，其此部分假執行之聲請，失所附麗，併予駁回之。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據、聲明調查證據等，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　25　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　楊淑儀

法　官　劉定安

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

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　　115　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　陳慧玲

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。