

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第152號

上訴人 張陳麗珠 住○○市○○區○○路000巷00號

陳榮章

李陳月華

廖陳月綉

0000000000000000

陳美麗

陳榮祐

陳昭志

陳昭文

胡芬惠

共 同

訴訟代理人 葉玟岑律師

被上訴人 朱信憲

0000000000000000

許秀盆

共 同

訴訟代理人 陳樹村律師

梁詠晴律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國臺灣橋頭地方法院112年度訴字第639號第一審判決提起上訴，本院於113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之，民事訴訟法第454條第1項定有明文。兩造主張與答辯之事實核與原判決記載相同，爰依上開規定引用之。上訴人於原審求為判命：(一)被上訴人

01 應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○地號土地（下稱系爭
02 土地）如原判決所附高雄市政府地政局○○地政事務所民國
03 112年12月4日岡土法字第604號複丈成果圖（下稱附圖），
04 所示編號000(1)部分即門牌號碼高雄市○○區○○○街000
05 號建物（面積169.08平方公尺，下稱系爭建物）拆除，並將
06 占用之土地返還上訴人。(二)被上訴人應自起訴狀繕本送達翌
07 日起至返還上開土地之日止，按月各給付上訴人如原判決附
08 表（下稱附表）每月應負擔金額欄所示之金額。

09 二、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。上訴聲
10 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將附圖所示之系爭建物拆
11 除，並將占用之土地返還予上訴人。(三)被上訴人應自起訴狀
12 繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月各給付上訴人
13 如附表每月應負擔金額欄所示之金額。被上訴人則答辯聲
14 明：如主文所示。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)系爭土地原為訴外人陳輝雄所有，陳輝雄並在系爭土地上興
17 建系爭建物，位置及面積如附圖編號000(1)所示。

18 (二)嗣陳輝雄於82年3月13日死亡後，系爭土地由繼承人繼承，
19 並有因拍賣移轉登記，上訴人現為系爭土地之全體共有人。

20 (三)系爭建物於陳輝雄死亡後由陳明賢單獨繼承，並於93年12月
21 起課房屋稅，納稅義務人為陳明賢。嗣於000年0月間經原法
22 院民事執行處以111年度司執字第16251號清償借款強制執行
23 事件為拍賣，由被上訴人拍定取得系爭建物所有權。

24 (四)系爭建物的外觀如同原審卷第41頁至第49頁照片所示，內部
25 則如同原審卷第121頁至第167頁照片所示。

26 四、本件爭點：上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上
27 訴人將系爭建物拆除，並將系爭建物所占用之土地返還予上
28 訴人，併請求被上訴人給付相當於租金的不當得利，有無理
29 由？

30 五、經查：

31 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之

01 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有
02 不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之
03 意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。本
04 件因本院所持理由與原判決相同，爰依上開規定引用之。

05 (二)上訴人雖主張原判決認系爭建物為上訴人所有云云（見本院
06 卷第47頁至第48頁），惟系爭土地原為陳輝雄所有，系爭建
07 物亦為陳輝雄所興建，陳輝雄於82年3月13日死亡後，系爭
08 土地由繼承人繼承，系爭建物則於陳輝雄死亡後由陳明賢單
09 獨繼承等節，為兩造所不爭，原判決亦同此認定（見原判決
10 第5頁），上訴人上述指摘，顯然無據。

11 (三)上訴人雖又主張陳輝雄死亡時，上訴人因與陳明賢係親屬關
12 係，而同意將系爭土地無償提供陳明賢使用，屬使用借貸關
13 係，無從適用或類推適用民法第425條之1之法定租賃關係云
14 云，為被上訴人否認。查土地與房屋為各別之不動產，各得
15 單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而
16 存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋
17 同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無
18 地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限
19 於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承
20 買人繼續使用土地（最高法院48年度台上字第1457號判決意
21 旨參照）。而民法第425條之1之增訂乃以上開判決意旨及法
22 理而予以明文化，並於該條第1項規定：「土地及其土地上
23 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
24 人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓
25 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，
26 推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449
27 條第1項規定之限制」。故房屋及土地轉讓之事實，倘發生
28 於上開規定施行前，即與上開判決意旨或法理相符，非不得
29 以該判決或法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓
30 與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內
31 有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地

01 (最高法院99年度台上字第2344號、101年度台上字第1643
02 號、106年度台再字第71號判決要旨參照)。本件系爭土地
03 及建物原均為陳輝雄所有，嗣陳輝雄於82年間死亡後，系爭
04 土地由陳輝雄全體繼承人繼承，系爭建物則由陳明賢繼承等
05 情，既為兩造所不爭，堪認系爭土地及建物本屬同一人所
06 有，於陳輝雄死亡後，即發生土地及房屋讓與相異之人之情
07 形，依上訴規定及說明，系爭土地所有權人與系爭建物所有
08 權人間，就系爭土地在系爭建物得使用期限內，即有租賃關
09 係存在。嗣系爭土地由繼承人繼承後，部分因拍賣移轉登
10 記，現由上訴人登記為系爭土地之全體共有人，有系爭土地
11 登記謄本在卷可稽（見原審補字卷第12頁至第16頁），被上
12 訴人亦經由拍定取得系爭建物所有權（見原審補字卷第22
13 頁），該法定租賃關係自仍繼續存在。上訴人上述主張，自
14 無所憑。

15 (三)上訴人雖再主張系爭建物於63年10月1日申請供電，屋齡已
16 逾耐用年數達不堪使用云云，惟房屋是否不堪使用，應依實
17 際狀況以為判斷，至行政院所頒固定資產耐用年數表，僅為
18 供報稅提列資產折舊之參考，要不得執此逕為不堪使用之推
19 論。所謂房屋不堪使用，係指依社會通常一般人客觀之觀
20 念，在安全、市容、衛生方面，是否還均堪使用為其判斷之
21 標準，苟房屋已超過耐用年數許久，且已甚為破舊，應認已
22 不堪使用。反之，若房屋超過耐用年限，但並非破舊，即難
23 認已達不堪使用之程度，至房屋實際上有無居住使用，要非
24 所問（最高法院95年度台上字第1407號判決意旨參照）。查
25 本件由系爭建物之外觀及內部照片顯示（見原審卷第41頁至
26 第49頁、第117頁至第167頁），其樑柱牆垣等建築結構完整
27 堅實，並無傾頹坍塌情形，內部住房、廚房、衛浴等設施俱
28 全，客觀上尚適於供人居住使用，且經執行法院鑑價後達價
29 值仍達(下同)973,000元，並由被上訴人以1,029,997元拍定
30 （見原審補字卷第24頁），自有相當經濟價值，上訴人主張
31 系爭建物不堪使用云云，顯然與事實不符，難認有憑。至上

01 訴人雖再主陳明賢於104年間因系爭建物屋頂鐵皮破裂、牆
02 壁壁癌、屋頂輕鋼架倒塌，而拆除重做屋頂輕鋼架，故有改
03 造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限情形，並提出系
04 爭建物原內部、外觀照片及出貨單佐證，惟此為被上訴人否
05 認，且依上訴人所提系爭建物原內部及外觀照片（見本院卷
06 第107頁至第109頁），與系爭建物現在之內部及外觀照片相
07 較（見原審卷第41頁至第49頁、第117頁至第167頁），結構
08 並無不同，上訴人亦自承陳明賢僅為修繕系爭建物（見本院
09 卷第75頁），則本件自無改造或更新建築結構，不當延長房
10 屋使用期限情形，堪予認定。上訴人聲請傳喚陳明賢到場，
11 因事證已明，核無必要，爰無庸傳喚，併予敘明。

12 (四)綜上，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人
13 將系爭建物拆除，並將系爭建物所占用之土地返還予上訴
14 人，併請求被上訴人給付相當於租金的不當得利，並無所
15 據。

16 六、綜上所述，上訴人聲明求為判命被上訴人應將附圖所示之系
17 爭建物拆除，並將占用之土地返還予上訴人，並應自起訴狀
18 繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月各給付上訴人
19 如附表每月應負擔金額欄所示之金額，為無理由，應予駁
20 回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
21 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

27 民事第一庭

28 審判長法 官 蘇姿月

29 法 官 劉定安

30 法 官 劉傑民

31 以上正本證明與原本無異。

01 本件不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

03 書記官 楊馥華