

01 臺灣高等法院高雄分院民事判決

02 113年度上易字第171號

03 上訴人 利維鈞

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 陳瑩紋律師

06 被上訴人 林嘉斌

07 訴訟代理人 徐欣愉律師

08 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年4月
09 10日臺灣屏東地方法院111年度訴字第38號第一審判決提起上
10 訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 上訴駁回。

13 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

14 事實及理由

15 一、上訴人主張：坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地（下稱
16 系爭土地）為伊所有，系爭土地如原判決附圖編號甲部分面
17 積45.97平方公尺上之建物（門牌號碼同鎮中正路185巷6號
18 房屋，下稱系爭建物），其事實上處分權人為被上訴人。系
19 爭建物占用系爭土地並無合法權源，伊得依民法第767條第1
20 項規定，請求被上訴人拆除系爭建物，並返還土地。倘認兩
21 造間就系爭土地有民法第425條之1第1項所定之法定租賃關
22 係存在，因兩造間就租金未能達成協議，伊亦得依同條第2
23 項規定，請求法院按系爭土地申報地價年息10%定其租金，
24 並請求被上訴人自系爭土地登記為伊所有之日（即民國110
25 年9月13日）起，至上開租賃關係消滅之日止，按年給付上
26 開租金數額等語，於原審先位聲明：（一）被上訴人應將系爭建
27 物拆除，並將土地返還上訴人，（二）願供擔保准予宣告假執
28 行；備位聲明：（一）兩造就坐落系爭土地全部推定之租賃關
29 係，其租金定為按年以各該年度申報地價年息10%計算，（二）
30 被上訴人應自110年9月13日起至前項租賃關係消滅之日止，
31 按年給付上訴人依前項土地各該年度申報地價年息10%計算

01 之租金。

02 二、被上訴人則以：系爭土地及系爭建物原均為訴外人李信敦所
03 有，嗣伊父林清良於70年7月24日因拍賣而買受系爭建物，
04 復於103年10月30日將系爭建物之事實上處分權讓與予伊，
05 系爭土地於李信敦死亡後因無人繼承，經財政部國有財產署
06 南區分署標售，由上訴人得標買受，則依民法第425條之1、
07 第426條之1及第425條第1項規定，兩造間就系爭土地有推定
08 租賃關係存在，伊即有占用系爭土地之合法權源，上訴人請
09 求伊拆屋還地，自屬無據。至於上訴人請求法院按系爭土地
10 申報地價年息10%定其租金，及請求伊依此給付租金，伊無
11 意見等語置辯。

12 三、原審為上訴人先位之訴敗訴、備位之訴勝訴之判決，上訴人
13 聲明不服，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決關於駁回上訴
14 人後開第二項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應將系爭建物拆
15 除，並將土地返還上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回
16 (原審就上訴人備位之訴為被上訴人敗訴之判決，未據被上
17 訴人聲明不服，該部分之訴即非本院審理範圍)。

18 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第84至85頁）：

19 (一)系爭土地及系爭建物原均為李信敦所有，嗣被上訴人之父林
20 清良於70年7月24日因拍賣而取得系爭建物，復於103年10月
21 30日將系爭建物之事實上處分權讓與被上訴人，系爭土地於
22 李信敦死亡後因無人繼承，經財政部國有財產署南區分署標
23 售，由上訴人於110年8月17日得標取得所有權。

24 (二)系爭建物為鋼筋混凝土造，於66年2月22日獲發使用執照，
25 房屋稅起課年月為66年3月，未經辦理保存登記，現由被上
26 訴人占有使用。

27 五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
29 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。從而，本
30 件爭點即為：被上訴人以系爭建物占用系爭土地，有無合法
31 權源？

01 六、本院判斷如下：

02 (一)1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
03 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。土地
04 及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋
05 所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之
06 人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
07 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
08 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其
09 租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。租用基地
10 建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，
11 對於房屋受讓人，仍繼續存在。民法第425條第1項、第42
12 5條之1、第426條之1分別定有明文。次按拍賣之不動產，
13 買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得
14 該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。強
15 制執行法第98條第1項亦定有明文。

16 2.又民法第425條之1雖於88年4月21日始為增訂，並於89年5
17 月5日施行，且無溯及適用之規定，惟土地與房屋為各別
18 之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與
19 土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之
20 地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時
21 或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可
22 解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應
23 推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。民法第42
24 5條之1之增訂，即為最高法院48年台上字第1457號民事判
25 例及上開法理之明文化，則於前揭法條施行前，倘有土地
26 及土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所
27 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
28 情形，非不得以該判例或上開法條法理為基礎，推斷土地
29 受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受
30 讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，以符社會正
31 義（最高法院99年度台上字第2344號、101年度台上字第1

114民事判決意旨參照）。再民法第425條之1之立法意旨
01 為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為
02 一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之
03 利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟
04 之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖
05 明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有
06 權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質
07 之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓
08 事實上處分權者，亦有適用（最高法院107年度台上字第1
09 797號、112年度台上字第208號民事判決意旨參照）。

11 3.再民法第426條之1之立法理由，在租用基地建築房屋，於
12 房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出
13 租人可請求拆屋還地，殊有害社會經濟。為促進土地利
14 用，並安定社會經濟，如當事人間無禁止轉讓房屋之特
15 約，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建
16 築物而移轉於他人。復以未辦登記建物雖無法辦理所有權
17 移轉登記，惟受讓人所取得該建物之事實上處分權，較之
18 所有權人之權能，實屬無異，為避免拆屋以保護社會經濟
19 之目的並無不同，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之
20 建物受讓事實上處分權之情形（最高法院113年度台上字第
21 178號民事判決意旨參照）。

22 (二)經查：

23 1.系爭建物未經辦理所有權第一次登記，其與系爭土地原均
24 為李信敦所有，嗣被上訴人之父林清良於70年7月24日因
25 拍賣而取得系爭建物等事實，除為兩造所不爭執外（見
26 四、(一)），並有土地登記謄本、異動索引、屏東縣房屋稅
27 紀錄表附卷可稽（見原審卷一第29、73、169頁），則系
28 爭建物固非經保存登記之建物，惟依強制執行法第98條第
29 1項規定，林清良於領得執行法院所發給權利移轉證書之
30 日起，仍已取得系爭建物之所有權。又民法第425條之1於
31 斯時尚雖未增訂施行，惟就此「土地及土地上之房屋同屬

01 一人所有，而僅將房屋所有權讓與他人」之情形，並無證
02 據證明雙方當事人間有限於賣屋而無基地之使用之意思存
03 在，揆諸前揭關於民法第425條之1之法理說明，自應推斷
04 李信敦（土地所有權人）與林清良（房屋所有權受讓人）
05 間，在系爭建物得使用期限內，就系爭土地有租地建屋之
06 租賃關係存在。

07 2. 系爭建物於建造執照及使用執照上記載為RC (Reinforced
08 Concrete, 鋼筋混凝土) 結構之3層樓房，各層用途均為
09 住宅，使用執照發照日期為66年2月16日等情，有屏東縣
10 東港鎮公所110年12月8日東鎮建字第11031915900函暨建
11 造執照相關資料、111年9月7日東鎮建字第11131383600號
12 函暨使用執照存根附卷可稽（見原審卷一第197至221、34
13 7、353頁），則系爭建物自66年起使用迄今，尚未逾50
14 年，而在固定資產耐用年數表就鋼筋混凝土建造之住宅用
15 房屋所定之耐用年數內。原審復囑託社團法人屏東縣建築
16 師公會，就系爭建物是否已達不堪使用之程度為鑑定，其
17 鑑定結果為：「透過高程水準測量成果得知鑑定標的物之
18 結構體傾斜狀況，由測量成果分析，1F騎樓部分左側及右
19 側樑底高程差為3mm，而3F室內高程最高與最低高程差為1
20 cm，由此研判本標的物結構體並無明顯傾斜狀況；透過目
21 視及非破壞性之敲擊試驗，發現鑑定標的物有多數磁磚空
22 鼓、牆面裂紋及部分牆面水痕，並無發現重大結構裂痕、
23 鋼筋外露鏽蝕等結構嚴重破壞之現象；綜合上述分析結果
24 研判，鑑定標的物尚堪使用」等語，有該公會112年11月2
25 7日屏縣建師鑑字第112186號鑑定報告書在卷可稽（見原
26 審卷二第31、33頁），則系爭建物尚在得使用之期限內，
27 沉無疑問，系爭土地之租賃關係，即尚未消滅。

28 3. 林清良前於103年10月30日將系爭建物之事實上處分權讓
29 與被上訴人，並無證據證明李信敦與林清良間有禁止轉讓
30 房屋之特約存在，參諸前揭關於民法第426條之1之說明，
31 本件應得類推適用民法第426條之1規定，使系爭土地之租

01 賃契約對於被上訴人繼續存在。嗣系爭土地於被上訴人占
02 有中之110年9月13日移轉登記為上訴人所有，依民法第42
03 5條規定，系爭土地之租賃契約對於上訴人亦仍繼續存
04 在。是以，被上訴人基於兩造間之基地租賃關係，而有占
05 用系爭土地之合法權源，上訴人依民法第767條第1項規
06 定，請求被上訴人拆屋還地，自屬無據。

07 七、綜上所述，本件上訴人依民法第767條第1項規定，以先位之
08 訴請求被上訴人拆除系爭建物及返還土地，為無理由，不應
09 准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，
10 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
11 理由，應予駁回。

12 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
13 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
14 併此敘明。

15 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　6　　日
17 　　　　　　　　民事第四庭

18 　　　　　審判長法官　洪能超
19 　　　　　法官　楊淑珍
20 　　　　　法官　李珮妤

21 以上正本證明與原本無異。

22 本件不得上訴。

23 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　6　　日
24 　　　　　　　　書記官　黃月瞳