臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第139號

上　訴　人　黃水明

000000000000000000

　　黃建榮

共　　同

訴訟代理人　葛光輝律師

　　馬思評律師

被上訴人　　張惠英

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國114年5月21日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第888號第一審判決提起上訴，本院於114年10月22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、上訴人主張：上訴人黃建榮於民國106年11月10日以拍賣為原因取得坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱687土地）所有權；上訴人黃水明於106年10月12日以買賣為原因取得同段702-1地號土地（下稱702-1土地，與687土地合稱系爭土地）所有權。詎被上訴人以其所有如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B部分未保存登記門牌號碼高雄市○○區○○街00號「左棟」建物（稅籍編號00000000000，下稱系爭建物）無權占有系爭土地，致上訴人無法對系爭土地為使用收益。為此，爰依民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被上訴人應將687土地上如附圖所示A部分、面積118平方公尺之建物拆除，將占用土地騰空返還黃建榮；㈡被上訴人應將702-1土地如附圖所示B部分、面積85平方公尺之建物拆除，並將占用土地騰空返還黃水明。

二、被上訴人則以：系爭土地原為訴外人即伊配偶陳源慶所有，

訴外人林發成擅自在系爭土地上興建系爭建物，於87年間將系爭建物事實上處分權讓與陳源慶，嗣陳源慶於96年間死亡，由伊繼承取得系爭建物事實上處分權。陳源慶雖於88年間將702-1土地贈與訴外人即其子陳人正，然依民法第425條之1規定，推定陳源慶與陳人正間就702-1土地有租賃關係，此租賃關係嗣由伊及黃水明分別繼受。又伊於96年間因繼承取得687土地所有權及系爭建物事實上處分權，黃建榮於106年11月間拍定取得687土地所有權，依民法第425條之1規定，伊與黃建榮間就687土地亦有租賃關係。再者，陳源慶生前僅以687土地設定抵押權，該土地嗣由黃建榮拍定取得，依民法第876條第1項規定，伊就687土地有法定地上權等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應將687土地上如附圖所示A部分、面積118平方公尺之建物拆除，將占用土地騰空返還黃建榮；㈢被上訴人應將702-1土地如附圖所示B部分、面積85平方公尺之建物拆除，並將占用土地騰空返還黃水明。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人配偶陳源慶於62年6月21日以買賣為原因取得687土地所有權，陳源慶於96年6月13日死亡，由被上訴人繼承取得該土地所有權，於104年12月2日辦畢繼承登記。黃建榮於106年11月10日以拍賣為原因取得687土地所有權。

㈡陳源慶於62年10月9日以買賣為原因取得坐落高雄市仁武區竹園段702地號土地（下稱702土地）所有權，嗣於88年3月22日將之贈與其子陳人正。702土地於95年6月20日分割出702-1土地，黃水明於106年10月12日以買賣為原因取得702-1土地所有權。

㈢被上訴人自96年起因繼承而登記為系爭建物稅籍名義人。訴外人皇家世紀有限公司即皇家世紀廣告有限公司（下稱皇家公司）執臺灣高雄地方法院90年度執字第1687號債權憑證，

聲請對系爭建物強制執行，經原法院以112年度司執助字第4154號強制執行事件受理（下稱系爭執行事件），嗣由皇家公司於114年1月14日以200萬元拍定，除以保證金12萬元抵充部分價金，其餘聲明以債權抵繳尾款。

㈣系爭建物現為訴外人即高雄市仁武區中華里里長林志榮占有使用。林志榮於本件訴訟繫屬期間，以其為系爭建物所有權人為由，提起第三人異議之訴，經原法院以114年度審訴字第183號民事事件（下稱另案）受理。林志榮聲請停止執行系爭執行事件，經本院以114年度抗字第85號裁定准許，林志榮業依該裁定供擔保而停止執行在案。

㈤兩造間就系爭建物占有系爭土地並無租賃、使用借貸或其他協議。

五、本院之判斷：

㈠按未辦保存登記之建物，無法辦理所有權移轉登記，僅得以事實上處分權讓與，但受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之各項使用、收益、處分權能，幾屬無異；倘亦具有一定公示之外觀，自得推定其對該未辦保存登記建物有事實上處分權存在，以維護社會秩序及交易安全。被上訴人抗辯系爭建物為訴外人林發成起造，林發成於87年2月間將系爭建物事實上處分權讓與陳源慶，其於96年間因繼承取得該權利一節，業據提出高雄市稅捐稽徵處112年房屋稅繳款書為證（原審審訴字卷第129頁）。經查：

1.關於系爭建物之興建及稅籍登記狀況，業據證人即林發成之子林志榮於原審證稱：系爭建物是伊父親林發成興建，作為經營工廠及貨車停放使用，後來才自85年9月1日起向陳源慶承租系爭土地，因為林發成有幫陳源慶工作，所以用工作報酬來抵租金，沒有實際繳納租金給陳源慶，系爭建物最初登記之納稅義務人林添發是伊叔叔，因為林添發受僱於林發成等語明確（原審訴字卷第343至348頁），是系爭建物乃林發成出資興建之事實，應堪予認定。

2.系爭建物係自78年7月起課房屋稅，設籍時納稅義務人為

林添發，於87年2月間名義更正變更納稅義務人為陳源慶，陳源慶於96年6月13日死亡，繼承人除被上訴人外均拋棄繼承，納稅義務人名義欄位遂加註被上訴人等情，有高雄市稅捐稽徵處114年8月4日函文暨檢送之房屋稅籍紀錄表、房屋稅籍證明書在卷可稽（本院卷第75至78頁），被上訴人抗辯林發成已於87年2月間將系爭建物事實上處分權讓與陳源慶，始同意將房屋稅納稅義務人變更為陳源慶等語，確有憑據。證人林志榮雖證稱林發成未將系爭建物讓與陳源慶云云，惟查：

⑴系爭建物經原法院以系爭執行事件進行拍賣，於114年1月14日以200萬元拍定等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢），並有原法院民事執行處函文在卷可佐（本院卷第79、80頁），足見系爭建物具相當之價值，如林發成無將系爭建物讓與陳源慶之意，豈有就系爭建物之納稅義務人於87年2月間變更為陳慶源一事長期無異議，而任令自身權益受損之理。

⑵由林志榮於原審證稱林發成已於101年12月25日死亡，伊未將系爭建物申報為林發成之遺產等語（原審訴字卷第345、350頁），參酌皇家公司係於112年間聲請強制執行系爭建物，系爭建物嗣於114年1月14日拍定，林志榮係迄至114年2月間始提起第三人異議之訴爭執系爭建物應屬其所有等情（不爭執事項㈢、㈣及另案影卷內之起訴狀），顯見林志榮早已知悉林發成已將系爭建物讓與陳源慶，始未將系爭建物列為林發成之遺產予以申報，且自林發成死亡起長達12年未曾爭執系爭建物之權利歸屬。

⑶至林志榮證稱系爭建物房屋稅係由其繳納，固提出112年房屋稅繳款書為憑（原審訴字卷第399頁），然僅能證明林志榮有繳納112年度之系爭建物房屋稅，無從佐證其他年度之系爭建物房屋稅亦由林志榮繳納；況系爭建物長期由林志榮占有使用（不爭執事項㈣），林志榮

復證稱其以工程款扣抵應給付予被上訴人之租金後，還有積欠租金等語（原審訴字卷第349頁），林志榮亦顯有可能因使用系爭建物及積欠租金，而願繳納系爭建物112年度之房屋稅。

⑷綜合上情，林志榮證稱林發成未將系爭建物權利讓與陳源慶云云，顯係為迴護自身權益之詞，不足採信。林發成已於87年2月間將系爭建物讓與陳源慶而變更稅籍登記，被上訴人嗣於96年6月間因繼承取得系爭建物事實上處分權之事實，堪予認定。

㈡上訴人主張被上訴人以系爭建物占用687土地上如附圖所示A部分、702-1土地如附圖所示B部分，為被上訴人所不爭執，並有高雄市仁武地政事務所複丈成果圖在卷可稽（原審訴字卷第225頁，即附圖）。惟上訴人主張被上訴人無占用系爭土地之法律權源，則為被上訴人否認，並以前揭情詞置辯，自應由被上訴人就其有占用權源之有利於己之事實，負舉證責任。經查：

1.按土地及其土地上房屋同屬一人所有，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，民法第425條之1前段定有明文。其立法意旨謂：「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。故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，實務上見解（最高法院48年台上字第1457號裁判要旨、73年5月8日73年度第5次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，爰將其明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有

反證外，推定有租賃關係，其期限不受第449條第1項20年之限制。爰增訂第1 項。」。而於89年5月5日上開條文施行前，如有土地及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情形，非不得以該法條法理為基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係。

2.陳源慶先後於62年6月21日、同年10月9日以買賣為原因取得687土地、702土地所有權，嗣於88年3月22日將702土地所有權贈與其子陳人正，702土地於95年6月20日分割出702-1土地，黃水明於106年10月12日以買賣為原因取得702-1土地所有權，687土地所有權則於96年6月13日由被上訴人繼承取得，嗣由黃建榮於106年11月10日以拍賣為原因取得等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠、㈡），並有上開土地登記謄本、異動索引在卷可稽（原審審訴字卷第35至44頁、訴字卷第153至158頁），堪認屬實；又系爭建物坐落在687土地及702-1土地（係自702土地分割而來）上，陳源慶已於87年2月間自林發成受讓系爭建物事實上處分權，嗣96年6月13日陳源慶死亡，由被上訴人繼承取得系爭建物事實上處分權等情，業經本院認定如前，則自87年2月間陳源慶取得系爭建物事實上處分權時起，系爭建物及所坐落之土地即有民法第425條之1所稱「土地及其土地上房屋同屬一人所有」之情狀，堪予認定。

3.陳源慶於88年3月22日將702土地贈與陳人正，系爭建物與所坐落之部分土地即生非同屬一人所有之情事，依前開說明，系爭建物於得使用期限內，就自702土地分割出之702之1土地應有租賃關係存在。被上訴人於96年間自陳源慶繼承系爭建物事實上處分權，同時亦繼受就702-1土地之租賃關係，黃水明於106年10月12日以買賣為原因取得702-1土地所有權，依民法第425條之1規定，該租賃關係對黃水明仍繼續存在，被上訴人自非無權占用702-1土地。又

被上訴人於96年6月間因繼承取得系爭建物事實上處分權及687土地所有權，黃建榮於106年11月10日拍賣取得687土地所有權，系爭建物與所坐落之687土地發生非同屬一人所有之情事，依前開說明，系爭建物於得使用期限內，就687土地應有租賃關係存在，是被上訴人非無權占用687土地。

4.基上，被上訴人於系爭建物得使用期限內，有占用687土地、702-1土地之合法權源，非無權占用，從而，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人將系爭土地上如附圖編號A、B所示建物拆除，將占用土地騰空返還上訴人，自屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人拆除系爭建物，將附圖編號A、B所示土地分別返還黃建榮、黃水明，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有部分不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　12　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　黃悅璇

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　　114　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　秦富潔

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。