臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第164號

上　訴　人　林吉廣

訴訟代理人　陳樹村律師

　　林美嘉律師

被上訴人　　曾基國

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年6月20日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第849號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴人應給付被上訴人新台幣（下同）2,470元，及自民國（下同）114年11月25日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自114年12月13日起至返還坐落高雄市○○區○○段000地號土地之日止，按各年申報地價10%計算之金額。

第一、二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人在原審主張依民法第767條之規定，請求上訴人應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如原判決附圖（下稱附圖）A部分所示範圍之建物拆除。嗣於上訴後，追加依侵權行為之法律關係，請求上訴人賠償無權占用系爭土地之損害2,470元及自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年12月13日起至返還系爭土地之日止，按各年申報地價10%計算之金額。上訴人雖反對被上訴人為訴之追加，然核被上訴人追加前後之基礎事實，均係本於上訴

人之系爭建物占用系爭土地所生之爭執，與前揭民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，自應准許，合予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地前經原法院110年司執字054520號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣而由伊得標買受，並於113年5月27日取得權利移轉證書，是伊自該日起取得系爭土地之所有權。又上訴人所有同段83建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷00號，下稱系爭建物），無權占用系爭土地如附圖A部分所示範圍，伊自得依民法第767條第1項前段規定請求上訴人拆除並返還占用之土地，為此依民法第767條之規定提起本件訴訟，聲明：㈠上訴人應將系爭土地附圖A部分之建物拆除，並將系爭土地返還予被上訴人。

二、上訴人則以：系爭建物為伊合法買受，伊前曾向執行法院請求優先購買系爭土地，並對被上訴人提起優先購買權訴訟，嗣兩造成立和解，伊給付被上訴人35萬元，而由被上訴人向執行法院表明伊之優先購買權存在（下稱系爭和解），雖經執行法院以優先購買權無從任意創設為由而駁回伊之請求，然被上訴人違背兩造之和解約定，並未棄標已違反誠信。又系爭土地原為訴外人李宗男所有，而系爭建物則為李宗男所經營之正野實業有限公司（下稱正野公司）所興建，房地實質上同屬一人所有，應有民法第425條之適用，且任何第三人受讓系爭土地時，均可能知悉系爭建物之占有狀態，被上訴人明知此情而仍標買系爭土地，上訴人亦得本於「債權物權化」之法理，類推適用民法第425條之1、第426條之1之規定，主張兩造間有使用借貸關係存在而為有權占有等語為辯。

三、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。另追加聲明：上訴人應給付被上

訴人2,470元及自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年12月13日起至返還系爭土地之日止，按各年申報地價10%計算之金額。上訴人答辯聲明：追加之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠系爭土地原為李宗男所有，後經法拍而由上訴人得標買受，並於113年5月27日取得權利移轉證書。而系爭建物係由李宗男為法定代理人之正野公司所興建，嗣於71年1月4日由訴外人蘇清林取得系爭房屋之第一次所有權登記，蘇清林復於82年10月28日出售予上訴人之岳母即訴外人余其宿，後由上訴人之配偶即訴外人朱麗君於100年7月8日繼承，再於同月11日移轉登記予上訴人所有等情，此有買賣所有權移轉契約書、公證書、建照查詢結果、建物謄本手抄本、土地及建物異動索引等件為證（原審卷第127至131頁、本院卷第83-84、115至125、133至134頁），應可認定。

㈡上訴人得否依民法第425條之1主張有權占有？

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第1項定有明文。此乃租賃權之物權化類型，然係以土地及地上房屋同屬一人所有為前提。系爭土地及其上系爭房屋既原非同屬一人所有，與民法第425條之1第1項所定情形即有不同。復因該規定所示意旨甚明，難認有法律漏洞待填補，亦不得任意類推適用，俾免過於侵蝕私法自治原則而影響社會交易秩序（最高法院107年度台上字第1380號判決意旨）。蓋土地及其土地上房屋同屬一人時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，乃承認在房屋得使用期限內，有租賃關係存在。惟若

房屋與土地原異其所有人，房屋所有人係基於一定法律關係使用土地者，僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，自無關上開規定之適用（最高法院111年度台上字第1327號判決亦可參照）。

2.上訴人抗辯正野公司由李宗男一人操控，系爭房地實質上同屬一人所有，應得適用或類推適用民法第425條之1第1項之規定，系爭建物就系爭土地應有租賃關係而非無權占有云云，然此為被上訴人所否認。查李宗男雖為正野公司之法定代理人，惟兩者為不同之法人格，而上訴人就李宗男與正野公司就系爭房屋或土地有何實質上同一或借名登記關係之情事，既未曾舉證以實其說，已難採信。則系爭建物與系爭土地自始即異其所有人，依上開說明，尚無民法第425條之1第1項規定適用或類推適用之餘地，上訴人此部分所辯，自屬無據。

㈢上訴人得否依「債權物權化」之法理，主張類推適用民法第425條、第426條之1而有權占有系爭土地？

1.按地主提供土地與建商合建房屋，為供建商申請建築執照而出具之「土地使用權同意書」，性質上屬債權契約，僅在出具者與被證明者間具有拘束力，而不能及於契約當事人以外之第三人（108年度台上字第1037號、107年度台上字第2449號判決意旨）。又使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，且使用借貸為無償契約性質，並無如有償性質之租賃契約有民法第425條之明文規定，其契約性質既與租賃有異，自不宜任意比附援引上開規定，是使用借貸標的物之受讓人，並不當然繼受其前手（即貸與人）與借用人間之使用借貸關係（最高法院109年台上字第1183號判決意旨）。

2.又按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執

該關係主張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。債權物權化係債權相對性原則之例外，債權相對性來自於私法自治原則，亦即未參與締結契約之人，不受契約之拘束，此為契約自由原則之消極意義的表現，在實際案例運用上，不得任意破壞，以貫徹私法自治原則的理念。除法律有特別規定外，債之關係僅在特定當事人間發生效力，故受讓土地所有權之第三人，原則上不受該債權契約之拘束（最高法院112年度台上字第1546號判決意旨參照）。據此，當債權契約經由交付或登記而具公示性時，在法律明文規定之案例（如租賃契約及共有物分管契約），固得使債權物權化。但在其他法無明文規定之契約，則不得任意擴張債權物權化之範圍。必須第三人明知或可得而知該債權契約存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，始為適法（108年度台上字第787號、109年度台上字第1821號判決意旨均同此意旨）。而是否明知或可得而知前買受人據為占有之債權契約及所發生物權效要件、效果如何，不得僅憑占有實況逕為認定，須另考量標的物類型，如得類推適用既有法規範（例如民法第425條、公寓大廈管理條例第24條）者，應先為類推之，亦得參酌司法院大法官釋字第349號解釋意旨，即占有之外觀形式、占有原因之公示方法、範圍及程度後，本於誠信原則（公平、損害補償或賠償之有無、不當得利等），依社會一般通念綜合判斷之（113年度台上字第2037號判決意

旨）。

3.上訴人辯稱系爭土地自始即供系爭房屋使用，並由上訴人繼續占有，具備公示之狀態，被上訴人明知前情竟仍願意標買系爭土地，其應得類推適用民法第425條第1項、第426條之1之規定，主張兩造間存有使用借貸關係而為有權占有云云，被上訴人則主張物權具絕對效力，不得以債權對抗等語。查正野公司於68年間欲申請興建系爭建物時，業經當時系爭土地分割前（原地號：仁武鄉八卦寮段215地號）之所有權人陳阿桃（李宗男配偶）、孫大山、陳水嬌共同出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書）乙節，固經高雄市政府工務局函覆在卷（本院卷第229至232頁），然基於債之相對性，陳阿桃等3人出具「土地使用權同意書」之債之效力，僅存在於其等與正野公司之間，後上開土地分割出系爭土地並登記為李宗男所有，而被上訴人則係經法院拍賣取得系爭土地之所有權，被上訴人既非系爭同意書之當事人，亦未繼受陳阿桃等3人或李宗男之契約義務，應不受該債權契約效力之拘束。故上訴人亦不得遽為主張其與系爭土地之所有權人即被上訴人就系爭土地仍存有使用借貸關係，而為有權占有，其此部分所辯，尚無可採。

4.又按土地使用權同意書，乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地（最高法院111年度台上字第1704號判決意旨）。被上訴人於111年間拍賣取得系爭土地之所有權時，拍賣公告上雖載有「據地政人員指稱233地號上有建物（門牌號碼：八德一路102巷38號）。…惟實際使用情形，投標人應自行查明」、「本件拍賣土地上有建物，建物占用土地權源不明」、「本件僅就土地拍賣，土地上之建物不在拍賣範圍，拍定後不點

交」等語，此經本院調取系爭執行卷宗核閱無誤（本院卷第215頁），則依上開拍賣公告及被上訴人所可查知之系爭建物、系爭土地異動索引資料，至多僅可得知系爭土地原為李宗男所有，而系爭建物雖為正野公司所興建，然自第一次登記以蘇清林為所有人後，業經輾轉異動為上訴人所有，迄仍占有使用系爭土地等節，惟當初蘇清林取得系爭建物時，與系爭土地所有權人李宗男間有何得繼續使用土地之約定，則無從得知。而證人蘇清林於本院證稱當初李宗男積欠其款項，後來由李宗男將系爭建物過戶抵債，過戶前其並不知道系爭建物、土地是誰的名字，其過戶後馬上就用很低的價格把房子賣掉了，是不是有取得土地、建物的移轉登記其也不確定，其不認識上訴人，也不知道當初李宗男沒有將土地一併移轉登記等語（本院卷第242至244頁），則以系爭建物第一次登記所有權人蘇清林尚且不知系爭建物有何權利使用系爭土地，實無從遽認被上訴人於系爭執行程序中，僅憑執行法院拍賣公告所揭露之上開情事，即得知悉系爭建物占有系爭土地之債權依據。又本件上訴人迄未陳明其與系爭土地原所有人李宗男間之債權契約內容，有何須由上訴人繼續使用土地之本旨，或有何應維護之法律秩序或社區發展目的存在，而被上訴人透過法拍程序標購系爭土地亦無明知或可得而知之可能，則於其依法定程序拍賣取得系爭土地所有權後，若突謂其應受拘束，反將致其財產權受有不測之損害，而有悖於公平正義。

5.再債權物權化效力對買受取得土地所有權者影響甚鉅，故應限於審判實務已建構之類型，而買賣契約之性質與租賃或區分所有權人間依規約所生之權利義務有異，因買賣而占有土地之人，倘其債權不具物權效之要件，對於同因買賣而取得該土地所有權者，仍屬無權占有，無從比附援引民法第425條、公寓大廈管理條例第24條等規定。而如前述，被上訴人既無明知或可得而知上訴人占有系爭土地之

權源而仍違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的行使其物上請求權之情形，上訴人就系爭土地即不具物權效之條件，本件上訴人自不得僅以其長期占用系爭土地即認被上訴人之所有權應受限制。

㈣被上訴人得否請求上訴人拆屋還地？

1.按買受土地者雖無應受拘束之特別情形，法院仍得因房屋所有人之主張，於具體個案，斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認定買受土地者行使所有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的，則買受土地者之物上請求權應受限制，而應駁回其請求（前開最高法院111年度台上字第721號判決）。又因買賣而占有土地之人，倘其債權不具物權效之要件，對於同因買賣而取得該土地所有權者，仍屬無權占有，僅於取得土地所有權之買受人明知或可得而知占有實況及其權源，仍違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目的行使其物上請求權之情形，始得予以適當限制。

2.上訴人另以兩造於系爭執行事件中達成和解，被上訴人不應再標購系爭土地，又被上訴人訴請拆屋還地之目的顯係逼迫上訴人低價出售系爭房屋，違反誠信原則，且為權利濫用云云，並以系爭和解書為憑（原審訴字卷第65頁）。惟依該和解書之內容，兩造係約定由上訴人給付30萬6,000元後，被上訴人同意於系爭執行事件中向執行法院具狀承認上訴人就系爭土地有優先購買權存在等語，而被上訴人就上開和解事項業已依約履行，然執行法院仍以優先購買權不得創設為由駁回上訴人異議，上訴人另對被上訴人提起確認優先購買權存在之訴訟，亦遭原法院以112年度訴字第348號駁回，嗣因上訴人撤回上訴而告確定等情，此經本院依職權調取系爭執行卷及原法院上開事件卷宗審閱屬實。是被上訴人本已依法得標，於上訴人之優先購買權經法院認定不存在後，聲請續行系爭執行程序，進而取

得系爭土地之所有權，自屬其適法有據。又本件被上訴人於系爭執行程序中，尚無從知悉上訴人與系爭土地之所有權人間是否存有何種債權契約而得有權占有使用系爭土地，業如前述，並衡以系爭建物實際上已使用系爭土地40餘年，業已取得相當之利益，然自蘇清林以降之各所有權人，均未曾向李宗男接洽取得使用系爭土地之正當權利，於系爭土地遭拍賣時復不積極參與投標拍定，顯見其應已衡量自身權益未受重大損害，否則無以至此。反觀正當標買取得系爭土地所有權之被上訴人，與上訴人間終究並無任何法律關係，若認被上訴人不得對上訴人行使物上請求權，無異使正當所有權人坐視與己無任何債權債務關係之人，永遠占用其耗費鉅資承買之土地，實顯失公平。上訴人既未證明被上訴人係出於惡意故為阻其繼續占有土地以獲鉅利，或以倍於市場行情價格始願出售予其使用等情，以被上訴人請求上訴人拆除系爭建物並返還占用之土地，僅係合理維護使用私有土地之基本權益，此顯與公益無涉，且無自己所得利益極少而上訴人或國家社會所受之損失甚大等情事，故核屬權利之正當行使，亦無違反誠信原則、公共利益或權利濫用之情事。從而，上訴人係無權占有系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人將系爭建物拆除並返還占用之土地，即有理由。

㈤被上訴人得否請求上訴人給付占有系爭土地之損害賠償？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償之責任（最高法院79年度台上字第253號判決意旨參照）。再無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成物之所有權人之損害，乃為社會通常觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，故應以相當之租金計算應償還之價

額。

2.查本件兩造並非系爭同意書之當事人，而未繼受該債權契約，則系爭建物所有人之上訴人與系爭土地所有人之被上訴人間並未存有任何法律關係，上訴人既受有使用土地之利益，並致被上訴人受有無法使用土地之損害，則被上訴人依侵權行為之法律關係，請求上訴人賠償上訴人自114年11月13日起占用系爭土地所生之損害，應屬有據。又被上訴人主張其因系爭建物占用系爭土地所受之損害，應依系爭土地當期申報地價年息10%計算即每月2,470元（計算式：114年當期申報地價4,160元×71.25平方公尺×10%÷12＝2,470元）等語，業為上訴人所不爭執（本院卷第244至245頁），自屬合理適當。故被上訴人依侵權行為之規定，請求上訴人賠償其自114年11月13日起至12月12日止之損害2,470元本息，及自114年12月13日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地各年申報地價10%計算之金額，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條之規定，請求上訴人將系爭建物如附圖A部分所示之系爭建物拆除，並將上開土地返還被上訴人係屬有據，原審為被上訴人勝訴之判決，尚無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，並無理由，應予駁回其上訴。又被上訴人追加之訴請求上訴人給付占用系爭土地如附圖A所示部分之損害賠償2,470元及自114年11月25日(送達證明見本院卷第319頁)起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自同年12月13日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地各年申報地價10%計算之金額，為有理由，應予准許，爰判決如主文第3項所示。

六、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，被上訴人追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　25　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

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　　2　　月　　25　　日

書記官　林秀珍

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。