臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第169號

上　訴　人　林秀美

000000000000000000

訴訟代理人　陳魁元律師

　　蘇伯維律師

被上訴人　　徐聖雲

訴訟代理人　徐菀暽

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年6月30日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第1021號第一審判決提起上訴，經本院於115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國97年12月2日以買賣原因登記取得坐落高雄市○○區○○段000地號土地之權利範圍124977分之8623，及同段282地號土地之權利範圍28936分之3872（下稱281、282地號土地，合稱系爭土地），為系爭土地共有人之一。上訴人於113年1月31日經法院拍賣取得門牌號碼高雄市○○區○○路000號未保存登記建物（下稱系爭建物），無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積共計126.47平方公尺，爰依民法第767條第1項前段及第821條規定，請求上訴人應將系爭建物拆除，並將上開土地返還伊及全體共有人。又系爭土地靠近實踐大學高雄校區，附近有旗山市區○街○○○○○○○道00號等設施，生活機能尚佳，交通亦稱便利，系爭建物無權占用系爭土地，上訴人受有相當租金之利益，並致伊受有損害，依民法第179條規定，請求上訴人應給付自108年8月14日起至113年8月13日止，按系爭土地113年1月申報總價年息10%計算，共新台幣（下同）54,978

元，暨自113年8月14日起至返還系爭土地之日止，另按月給付916元之不當得利。聲明：㈠上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A部分面積126.47平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還被上訴人及全體共有人。㈡上訴人應給付被上訴人54,978元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年8月14日起至返還系爭土地之日止，按月給付916元。㈢請求供擔保得為假執行。

二、上訴人則以：系爭建物於被上訴人取得系爭土地持分前即已存在，且土地上另有其他保存登記建物，可見共有人各自占用系爭土地興建建物，應已成立默示分管契約，伊自得依該分管契約，繼續占用系爭建物之基地。又倘認共有人並無分管契約存在，因被上訴人及土地共有人於系爭建物拍賣程序均未行使優先購買權，亦應推斷土地共有人默許伊繼續使用土地，且系爭土地與系爭建物曾同屬訴外人郭宋秋蓉所有，應成立民法第425條之1第1項之法定租賃關係，故伊並非無權占用系爭土地，縱認為無權占用，被上訴人得請求之不當得利，亦不得超過系爭土地申報總價年息1%等語為辯。答辯聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，請求供擔保免為假執行。

三、原審判決命上訴人應將系爭土地上如原判決附圖所示編號A部分面積126.47平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還被上訴人及全體共有人，暨應給付被上訴人193元本息，及自113年8月14日起至返還前項土地之日止，按月給付30元，且附條件為假執行及免為假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服，就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回(被上訴人請求遭駁回部分，未據上訴，不在本院審理範圍)。

四、本院得心證理由如下：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；民法第767條第1項前段及第821條定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。系爭土地為被上訴人所共有之事實，有系爭土地登記謄本在卷可憑（原審審訴卷第77至89頁），上訴人抗辯係基於法定租賃關係占用，並非無權占有系爭土地等語。惟為被上訴人所否認，依上前開說明，上訴人就其占有系爭土地有正當權源之事實應負舉證責任。經查:

1.系爭土地現為被上訴人與他人所共有，系爭建物前經原審法院112年度司執字第3554號強制執行事件拍賣，由上訴人拍定，並於113年1月31日發給權利移轉證書；又系爭建物占用系爭土地如原審判決附圖所示編號A部分面積共計126.47平方公尺等情，為兩造所不爭執，並有建物現況照片、土地登記謄本、不動產權利移轉證書、原審114年3月21日勘驗筆錄、高雄市政府地政局旗山地政事務所114年4月25日高市地旗測字第11470305400號函附之複丈成果圖可憑（原審審訴卷第31、35、77-89頁；訴字卷一第101、103、107、109頁；訴字卷二第13頁），是此部分之事實應堪認定。

2.又281、282地號土地於重測前分別為旗山區旗尾段190、189之1地號土地，分別於66年12月8日、67年8月8日登記為訴外人郭宋秋蓉所有，此有系爭土地登記謄本、異動索引可憑(本院卷第87至141頁)，又系爭土地領有(68)旗鎮建字第09265號使用執照，起造人為郭宋秋蓉，起造之建物編定為樹人路152、154、156、158、160、162、164、166、168、170、172、174號，共12戶，此有高雄市政府工務局114年11月10日高市工務建字第11439919600號、114年12月9日高市工務建字第11441910500號函暨建築執照存根查詢系統、照片、

使用執照申請書、建照執照申請書、旗山鎮戶政事務所通知(編訂門牌)可稽(本院卷第143至151、171至199頁)，是足認系爭土地與系爭建物原同為一人所有。嗣系爭土地乃分別經買賣等原因，現由被上訴人與他人共有，而系爭建物亦歷經轉讓，現由上訴人取得，此亦有系爭建物房屋稅籍資料紀錄表可憑(原審審訴卷第51至56頁)，是此部分之事實，亦堪認定。

3.就此，被上訴人雖辯稱系爭土地與建物，原並非均為郭宋秋蓉所有，系爭建物為出資之訴外人徐義雄及郭庭禎所有，並舉台灣高雄地方法院97年度重訴字第29號、99年度訴字第203號判決，及提出委託建築合約書為證(本院卷第233至243、266至274頁)。而上開2判決係郭宋秋蓉因系爭土地而與他人發生爭訟，於判決不爭執事項中係分別載明系爭土地係郭宋秋蓉之夫郭順源與訴外人林宜豐共同出資興建含系爭建物在內之12戶房屋；郭宋秋蓉、郭順源、林宜豐合資購買系爭土地，並劃分為12單位建築房屋，以郭順源為出賣人等。並未敘及出資興建者有徐義雄或郭庭禎。至所提委託建築合約書，估不論上訴人已否認其真正，且觀其內容係於68年2月1日簽訂，其所委託興建之建物為1樓建物，編號3號、面積21.45坪，但未記載門牌號碼，第六期款支付日為68年11月27日。惟系爭建物早於67年2月3日即核准開工，於68年8月15日完工，且於67年7月14日已編訂門牌號碼為樹人路156號，三層總面積264.98平方公尺，第一層面積為143.18平方公尺(約43.3坪)，原登記納稅義務人為郭宋秋蓉，68年9月起課房屋稅，嗣於69年9月16日始移轉予郭庭禎(原名徐郭菊香)，此亦有使用執照申請書、旗山鎮戶政事務所通知、系爭建物房屋稅籍紀錄表、建物登記謄本可參。是參諸系爭建物樓層、面積等，均與被上訴人所提委託興建合約書所載內容不同，且上開合約書簽訂時系爭建物已編訂門牌號碼，如系爭建物確為徐義雄所委託興建，應會載明所興建建物之門牌號碼，且於興建完成後應會直接以徐義雄或其配偶徐庭禎

登記為納稅義務人，但合約書上卻僅載編號3號，於建造完成後又係登記郭宋秋蓉為納稅義務人，顯與常理有違，故尚無從依此即認系爭建物係徐義雄所出資興建，而原始取得系爭建物。被上訴人上開所辯，自無可採。

4.再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，民法第425 條之1 第1 項前段定有明文。其立法理由略為：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，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，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。該條文所謂「土地及房屋同屬一人」應包括 「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內。又未辦保存登記之房屋，無法辦理所有權移轉登記，上開條文所謂「所有權讓與」，自應包括受讓建物事實上處分權之情形（最高法院109年度台再字第18號裁判意旨參照）。是民法第425條之1雖於88年4月21日始為增訂，並於89年5月5日施行，且無溯及適用之規定，惟於前揭法條施行前，倘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，該房屋於土地讓與時業已存在，並具相當之經濟價值時，為調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求，於房屋得使用期限內，亦應認有租賃關係(最高法院102年度台上字第1508號民事裁判意旨足參)。經查:系爭土地與系爭建物既均原屬郭宋秋蓉所有，後系爭土地雖移轉為被上訴人與他人共有，上訴人則取得系爭建物，惟依前開法條規定及說明，土地受讓人與房屋受讓人間，推定在

房屋得使用期限內，有租賃關係，而系爭建物自建造完成後迄今雖已近47年，但現仍由上訴人居住使用，且自外觀觀之並非已不能居住使用，有原審勘驗筆錄及照片可憑(原審訴字卷一第101頁、審訴卷第31、35頁)，故上訴人主張其與土地所有人間，依民法第425條之1第1項規定，存有法定租賃關係，系爭建物非無權占用系爭土地，即有所據。從而，上訴人既非無權占用系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第179條之規定，請求上訴人應將系爭建物拆除，並將占用土地返還被上訴人及全體共有人，且應給付相當租金之不當得利，尚無所據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條及第179條規定，請求上訴人應將系爭建物拆除，並將占用土地返還被上訴人及全體共有人，暨應給付相當租金之不當得利等，均無理由，不應准許。原審就此判命上訴人敗訴，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　陳宛榆

法　官　劉定安

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　楊明靜