

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

109年度苗簡更一字第4號

原告 廖愛珍

訴訟代理人 馮彥錡律師

何邦超律師

被告 楊榮吉（羅阿文之再轉繼承人）

楊註孔（羅阿文之再轉繼承人）

李岡穗（羅阿文之再轉繼承人之繼承人）

李綺芬（羅阿文之再轉繼承人之繼承人）

羅士易（羅阿文之代位繼承人）

楊羅秀華（羅阿文之代位繼承人）

羅金蘭（羅阿文之代位繼承人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 羅美貞（羅阿文之代位繼承人之繼承人、兼羅范嬌
05 英承受訴訟人）

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 羅濟森（羅阿文之代位繼承人之繼承人、兼羅范嬌
12 英承受訴訟人）

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 羅濟憲（羅阿文之代位繼承人之繼承人、兼羅范嬌
16 英承受訴訟人）

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 前二人共同

20 訴訟代理人 王元勳律師

21 李怡欣律師

22 被 告 羅濟凱（羅阿文之代位繼承人之繼承人、兼羅范嬌
23 英承受訴訟人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 訴訟代理人 羅濟森

27 被 告 羅宜珠（羅阿文之代位繼承人之繼承人、兼羅范嬌
28 英承受訴訟人）

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 吳德鈺（羅阿文之代位繼承人之繼承人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 吳東宏（羅阿文之代位繼承人之繼承人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 吳德鋒（羅阿文之代位繼承人之繼承人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 吳偉賢（吳羅俤妹之繼承人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 吳亞芸（吳羅俤妹之繼承人）

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 吳美華（吳羅俤妹之繼承人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 陳金蘭（吳羅俤妹之繼承人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 吳裕鏗（吳羅俤妹之繼承人）

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 吳明潮（吳羅俤妹之繼承人）

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08
09 0000000000000000
10
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 0000000000000000

吳明龍（吳羅俤妹之繼承人）

何恭燕即被繼承人李益政之遺產管理人

顏仁鴻（顏羅秀蘭之承受訴訟人）

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告聲明第1項原為：被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地(以下段別省略，並稱系爭土地)上之建物(門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村0鄰00號，下稱系爭建物)拆除(面積約92平方公尺，以實測為準)，並將上開土地返還原告。嗣於民國108年9月30日具狀更正為：被告應將系爭土地上，如苗栗縣銅鑼地政事務所(下稱銅鑼地政)108年8月22日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示標示1050-2(2)部分、面積160.76平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告(見苗簡卷一第387頁)。原告前開更正

01 屬擴張應受判決事項之聲明，核與前開規定並無不符，應予
02 准許。

03 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
04 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟
05 法第168條定有明文。前開承受訴訟人，於得為承受時，應
06 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，同法第
07 175條亦定有明文。查本件(1)被告李益政於108年8月13日死
08 亡；(2)被告羅范嬌英於110年10月18日死亡；(3)被告顏羅秀
09 蘭於111年4月22日死亡，有除戶戶籍謄本在卷可按(見苗簡
10 卷一第363頁、本院卷一第333、397頁)。其等之繼承人分別
11 為(1)朱佳苓、李青耘、李炳權、李綺娟、李岡穗、李綺芬；
12 (2)羅濟森、羅濟憲、羅濟凱、羅美貞、羅宜珠；(3)顏錦榮、
13 顏仁鴻、顏智英、顏智惟等人，亦有繼承系統表、戶籍謄本
14 等在卷可稽(見苗簡卷一第361至365頁、本院卷一第49至5
15 3、335至345、393至401頁)。又被告李益政之繼承人均已拋
16 棄繼承，有臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)108年10月30
17 日北院忠家合108年度司繼字第2238號、108年11月19日北院
18 忠家合108年度司繼字第2374號函在卷可稽(見本院卷一第10
19 9、115頁)，並經本院調閱臺北地院108年度司繼字第2238
20 號、第2374號拋棄繼承卷證查明無誤。嗣經臺北地院以110
21 年度司繼字第193號裁定選任何恭燕為李益政之遺產管理
22 人，亦有該裁定在卷可憑(見本院卷一第163頁)；被告顏羅
23 秀蘭之繼承人顏錦榮、顏智英、顏智惟等人已拋棄繼承，有
24 臺灣桃園地方法院(下稱桃園地院)111年6月20日桃院增家娟
25 111年度司繼字第1535號公告在卷可按(見本院卷二第155
26 頁)，並經本院調閱桃園地院111年度司繼字第1535號拋棄繼
27 承卷證查明無誤，是被告顏羅秀蘭之繼承人僅為顏仁鴻。再
28 原告分別於110年8月23日、111年5月6日具狀聲明由李益政
29 之遺產管理人何恭燕，及被告顏羅秀蘭之繼承人承受訴訟
30 (已於113年6月19日當庭撤回對顏錦榮、顏智英、顏智惟等
31 人承受訴訟之聲請，見本院卷二第331頁)，有聲請狀在卷可

01 按(見本院卷一第175、391、392頁)；而被告羅范嬌英之繼
02 承人亦於110年11月25日具狀聲明承受訴訟，有聲明狀在卷
03 可憑(見本院卷一第329、331頁)，經核並無不合，應予准
04 許。

05 三、被告羅士易雖為認諾原告之請求，並主張終止被告就系爭建
06 物在系爭土地上之使用借貸等情。惟按訴訟標的對於共同訴
07 訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益
08 於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不
09 生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。是被告羅
10 士易前開所述，對其餘被告不生效力。

11 四、除被告羅濟森、羅濟憲、羅濟凱到場外，其餘被告經合法通
12 知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
13 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
14 決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告起訴主張略以：

17 (一)原告為系爭土地之所有權人，而系爭建物為訴外人羅阿文
18 (下稱羅阿文)生前所有之未辦保存登記建物，被告等為其
19 繼承人，系爭建物占用系爭土地如附圖所示，標示1050-2
20 (2)、面積160.76平方公尺，惟並無占用權源，是依民法第
21 767條第1項規定請求被告，將占用系爭土地部分之系爭建
22 物拆除，並將土地返還原告。

23 (二)系爭土地係於106年12月4日分割自1050地號土地由被告羅
24 士易取得，被告羅濟憲則取得分割後之1050地號土地，原
25 告再於107年8月21日向被告羅士易買受系爭土地，是本件
26 應無民法第425條之1規定之適用，因民法第425條之1係在
27 88年5月5日修正施行，且並無溯及既往之規定。又系爭建
28 物與分割前之1050地號土地間，並無租賃關係，被告等人
29 均非分割前1050地號土地之承租人，原告買受分割後之系
30 爭土地，被告等人並無土地法第104條規定適用之餘地。

31 (三)縱認本件符合民法第425條之1規定，然系爭建物依稅籍資

01 料記載其構造為木石磚造(雜木)，起課自25年1月、現值2
02 6,400元，且為1層土造、部分磚造建物。再參以苗栗縣房
03 屋折舊率及耐用年數表，木石磚造(雜木)之耐用年數為30
04 年、純土造之耐用年數為18年，則系爭建物早已逾上開年
05 限，且逾50年之久，原告僅請求拆除部分建物，其殘值必
06 低於上開金額，難謂系爭建物有何經濟價值。況系爭建物
07 占用之面積達160.76平方公尺，依公告現值計算占用土地
08 之價值已達418,319元，遠高於系爭建物之價值，是系爭
09 建物已逾使用期限，無經濟價值，核無上開規定推定租賃
10 關係存在之情事。

11 (四) 被告羅濟森、羅濟憲雖稱平時有居住使用系爭建物，然本
12 件之送達證書送至系爭建物時，均為寄存送達，顯見平時
13 無人居住。又其等近期雖有就系爭建物進行修繕，惟其等
14 修繕並未經原告同意，應係不當延長系爭建物使用期限，
15 系爭建物既已逾使用期限，應無推定租賃關係存在之情
16 事。

17 (五) 再系爭土地於重測分割前，總登記為被告羅士易與羅士松
18 共有，應有部分各2分之1，而依被告羅士易之陳述，於35
19 年11月5日應係羅阿文與被告羅士易及羅士松約定，將系
20 爭土地無償借貸予羅阿文使用，建造系爭建物。則羅阿文
21 死亡後，被告羅士易已依民法第472條第3款、第4款之規
22 定終止系爭土地之使用借貸。羅阿文之繼承人即被告等
23 人，即不得以其等之借貸契約對抗無使用借貸契約關係之
24 原告。

25 (六) 被告羅濟森、羅濟憲雖主張另案確定判決有爭點效。然另
26 案確定判決除當事人同一外，並未審究系爭建物是否已逾
27 使用期限、有無經濟價值，有無民法第425條之1規定之法
28 定租賃關係存在，並將之列為該案之重要爭點，使兩造為
29 充分之舉證，故並無爭點效之適用。

30 (七) 原告雖不否認被證9之現場照片形式上真正，但其照片外
31 面書寫之註記，原告予以否認，且其等確未經原告及羅阿

01 文全體繼承人同意修繕，屬不當擅自修繕，惡意企圖不當
02 延長系爭建物使用期限之行為。

03 (八) 並聲明：(1)被告應將系爭土地上如附圖所示標示1050-2(2)
04 部分，面積160.76平方公尺之建物拆除，並將上開土地返
05 還原告。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯略以：

07 1、被告羅濟森、羅濟憲、羅濟凱答辯略以：

08 (一) 系爭建物為羅阿文所有，屬非都市土地編訂前之合法建
09 物，羅阿文死亡後，其繼承人就系爭建物尚未為分割繼
10 承，而為共同共有。又系爭土地係於106年12月4日自原10
11 50地號分割而來，而由原告於107年8月21日以買賣為原
12 因，向被告羅士易處登記取得所有權，而原1050地號土地
13 重測前為樟樹林段61-2地號，於分割前為被告羅濟憲、羅
14 士易共有，應有部分各2分之1。再樟樹林段61-2地號土地
15 自日據時期大正2年(即民國2年)原為羅阿文所有，嗣由被
16 告羅士易、羅濟憲於36年5月21日、80年5月30日分別取
17 得，應有部分各2分之1。

18 (二) 系爭建物與其坐落之系爭土地，既原均屬羅阿文所有，僅
19 因繼承、分割或買賣關係，方使系爭建物與系爭土地分屬
20 被告及原告所有，則被告自得類推適用民法第425條之1第
21 1項規定，主張推定在系爭建物得使用期限內，與系爭土
22 地所有人即原告間有法定租賃關係存在，此亦為本院111
23 年度簡上字第16號確定判決(下稱另案確定判決)所是認。

24 (三) 又另案確定判決理由第1點載明：「查系爭土地上的系爭
25 建物房屋稅籍證明書上之所有人為羅阿文，上訴人及羅士
26 易均為羅阿文之繼承人，系爭建物於羅阿文死亡後由附表
27 一所示繼承人(即上訴人及羅士易)繼承共同共有，系爭
28 土地與系爭建物因繼承、分割，造成土地與房屋分開由不
29 同人所有，且兩造並無特別約定不許系爭建物之共同共有
30 人繼續使用系爭土地，則系爭建物之共同共有人自得類推
31 適用民法第425條之1第1項規定，推定在系爭建物得使用

01 期限內與系爭土地所有人間有租賃關係存在，先行敘
02 明。」而上開判決之兩造當事人既與本件相同，對兩造而
03 言，自屬具有爭點效而應受拘束。

04 (四) 再另案確定判決，係因未取得李益政之遺產管理人之同意
05 始無法行使優先購買權，並非係認定被告羅濟森、羅濟憲
06 無優先購買權，然亦無礙其等於本件就系爭建物對系爭土
07 地主張有法定租賃關係存在，而屬有權占有。

08 (五) 原告雖主張系爭建物已逾使用年限，並無經濟價值，而無
09 民法第425條之1規定之適用等語。然行政院所頒固定資產
10 耐用年數表，僅為供報稅提列資產折舊之參考，不得執此
11 逕為不堪使用之推論。且系爭建物為木石磚造平房，自羅
12 阿文起造後，多年來均為羅家歷代子孫所居住，經本院到
13 場勘驗及現今之照片顯示，外觀雖屬陳舊，然外牆仍屬完
14 整，並有鐵皮屋頂足以蔽風雨，同時水電設施俱全可供生
15 活所需，並無明顯受損情形。復歷經113年4月3日大地震
16 後仍屹立，並無傾頹坍塌，目前並供被告羅濟森、羅濟憲
17 居住使用中，依社會通常一般人客觀之觀念，自仍具有相
18 當之經濟價值，並無達於不堪使用之程度，原告前開主張
19 實屬無理。

20 (六) 原告雖主張被告有未經其同意之修繕行為，係屬不當延長
21 系爭建物使用期限等語。惟系爭建物於羅阿文亡故後，即
22 由被告羅濟森、羅濟憲之父羅士松管理，羅士松亡故後再
23 由被告羅濟森、羅濟憲管理，並實際居住使用而進行修
24 繕，期間未見其餘公同共有人有何反對之意思表示。詎原
25 告買受系爭土地後進行施工，且未為任何防護，始造成系
26 爭建物原本結構受損，並產生排水阻塞，被告羅濟森、羅
27 濟憲為維系爭建物之居住使用安全，方加以修繕，但未將
28 系爭建物全部拆除，亦未更新主要結構之牆面、樑柱達過
29 半之情事，僅單純將若干建材附合在系爭建物上，未失原
30 建物之同一性，何來不當延長使用期限之說。

31 (七) 被告羅士易雖於108年5月9日具狀對原告之請求為認諾之

01 意思表示，然依民事訴訟法第56條第1項第1款之規定，其
02 不利之陳述對其他共同被告不生效力。

03 (八) 並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
04 判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

05 2、被告楊榮吉、羅美貞、羅宜珠：不同意原告的請求，並請駁
06 回原告之訴。

07 3、被告吳垂芸：我不住在系爭建物，但不同意拆屋，並請駁回
08 原告之訴。

09 4、被告羅士易具狀表示：

10 (一) 系爭土地即重測前樟樹林段61-2地號土地為其祖父即被告
11 羅濟森、羅濟憲曾祖父羅阿文所有，於35年11月5日以買
12 賣為原因，登記為被告羅士易及羅士松共有，應有部分各
13 2分之1，嗣羅士松於80年6月8日分割登記予被告羅濟憲，
14 106年12月4日再分割為1050地號及系爭土地，被告羅士易
15 取得系爭土地，被告羅濟憲取得分割後1050地號土地，被
16 告羅士易再於107年8月21日將系爭土地出售予原告。

17 (二) 1050地號土地及系爭土地上之系爭建物所有人為羅阿文，
18 並分別自25年1月及26年1月、53年1月起課稅，是應係35
19 年11月5日羅阿文與羅士易、羅士松約定將分割前之系爭
20 土地，無償借予羅阿文建造系爭建物，而羅阿文已於36年
21 12月19日死亡，被告羅士易得終止羅阿文之使用借貸契
22 約，並已以銅鑼郵局第000025號存證信函向羅阿文之繼承
23 人終止借貸契約。

24 5、除上開被告外，其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提
25 出書狀作何聲明或陳述。

26 三、得心證之理由：

27 (一) 原告主張系爭土地係其於107年8月21日向被告羅士易買
28 受，系爭建物占用系爭土地如附圖所示，標示1050-2(2)、
29 面積160.76平方公尺，有土地登記第一類謄本、附圖等在
30 卷可稽(見苗簡卷一第41、343頁)。並為到場之被告所不
31 爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

01 (二) 原告雖主張系爭建物，係在民法第425條之1修正施行前所
02 建造，故無該條之適用等語。惟按民法第425條之1雖係於
03 88年4月21日始增訂，並於89年5月5日施行，且無溯及適
04 用之規定，本院48年台上字第1457號判例亦僅謂：土地與
05 房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性
06 質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使
07 用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房
08 屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特
09 別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使
10 用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土
11 地。惟於前揭法條施行前，倘有土地及土地上之房屋同屬
12 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將
13 土地及房屋同時或先後讓與相異之人情形，非不得以該判
14 例或上開法條法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人
15 與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使
16 用期限內，有租賃關係，以符社會正義(最高法院101年台
17 上字第1114號判決意旨參照)。且最高法院105年度台上字
18 第1775號、108年度台上字第1884號判決意旨亦同此見
19 解。又所謂「土地及房屋同屬一人」包括「土地及房屋同
20 屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共
21 有人外，尚有其他共有人」之情形在內。查系爭土地及系
22 爭建物原屬於羅阿文所有(詳下述)，雖羅阿文所有時係在
23 民法第425條之1修正施行前，然依前開實務見解，仍應推
24 斷系爭土地受讓人與系爭建物受讓人間，在系爭建物得使
25 用期限內，有租賃關係，始符社會正義。是原告前開主
26 張，並無可採。

27 (三) 原告雖主張另案確定判決於本件無爭點效之適用等語。惟
28 查：

- 29 1、按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就
30 訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論
31 之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出

01 新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與
02 該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，
03 法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則
04 而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且
05 前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出
06 新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之(最高法院99
07 年度台上字第781號裁定意旨參照)。

08 2、被告羅濟森、羅濟憲主張另案確定判決有爭點效部分，僅
09 止於另案確定判決理由第1點所載，並非全部判決內容均
10 有爭點效，有民事答辯狀在卷可按(見本院卷二第91頁)。
11 再其等主張之爭點效部分為：「查系爭土地上的系爭建物
12 房屋稅籍證明書上之所有人為羅阿文，上訴人及羅士易均
13 為羅阿文之繼承人，系爭建物於羅阿文死亡後由附表一所
14 示繼承人(即上訴人及羅士易)繼承共同共有，系爭土地
15 與系爭建物因繼承、分割，造成土地與房屋分開由不同人
16 所有，且兩造並無特別約定不許系爭建物之共同共有人繼
17 續使用系爭土地，則系爭建物之共同共有人自得類推適用
18 民法第425條之1第1項規定，推定在系爭建物得使用期限
19 內與系爭土地所有人間有租賃關係存在，先行敘明。」有
20 另案確定判決書在卷可憑(見本院卷二第40頁)。

21 3、又另案確定判決雖係被告羅濟森、羅濟憲主張對系爭土地
22 有優先購買權，然其請求之理由為系爭土地與系爭建物因
23 繼承、分割，造成土地與房屋分開由不同人所有，且兩造
24 並無特別約定不許系爭建物之共同共有人繼續使用系爭土
25 地，則被告等人自得類推適用民法第425條之1第1項規
26 定，推定在系爭建物得使用期限內，與系爭土地所有人間
27 有租賃關係存在，有另案確定判決書在卷可稽(見本院卷
28 第30頁)。且另案確定判決已參酌卷內系爭建物之房屋稅
29 籍證明書、羅阿文死亡後之繼承人、系爭土地及建物因繼
30 承、分割，造成土地與房屋分開由不同人所有，且兩造並
31 無特別約定不許系爭建物之共同共有人繼續使用系爭土地

01 等情，而認被告等可得類推適用民法第425條之1第1項規
02 定，有法定租賃關係存在。已基於當事人辯論之結果而為
03 判斷，且無顯然違背法令，或原告已提出新訴訟資料足以
04 推翻另案確定判決判斷之情形。是另案確定判決此部分之
05 判決理由，於本件自有爭點效之適用，原告前開主張，亦
06 無可採，不得就此部分再事爭執。

07 (四) 原告主張被告羅濟森、羅濟憲修繕系爭建物，未得原告之
08 同意，屬不當延長系爭建物之使用等語。被告羅濟森、羅
09 濟憲則以：係因原告買受系爭土地後進行施工，且未為任
10 何防護，始造成系爭建物原本結構受損，並產生排水阻
11 塞，為維系爭建物之居住使用安全，方加以修繕等語置
12 辯。經查：

13 1、由原告於另案確定判決原審審理時提出之系爭建物000年0
14 月間及000年0月間拍攝之照片觀之，其主體結構及外觀並
15 無變化，顯見於原告在107年8月21日取得系爭土地前，系
16 爭建物之結構及外觀已如現狀。又上開照片顯示，被告羅
17 濟森、羅濟憲其後僅就系爭建物為內外牆、門、窗之粉
18 刷、屋簷下方補強鋼柱、修補外牆裂縫等情，有上開照片
19 在卷可稽(見另案苗簡卷二第355至379頁、本院卷二第29
20 7至321頁)。顯見被告羅濟森、羅濟憲就系爭建物，僅就
21 前開各項門面為修繕，並未對系爭建物之主要結構，如屋
22 頂、原來之樑柱、牆壁拆除、重做之改變，應屬一般之修
23 繕，並不影響系爭建物之同一性。

24 2、系爭建物經本院會同兩造及銅鑼地政人員，於108年7月19
25 日至現場履勘，系爭建物為1層土造、部分磚造建物，係
26 L型，面對大門左側建物如現場圖所示，A部分為廚房，
27 與B、C、D部分不通；B、C、D部分為房間，B、C部分有被
28 告堆放物品，B部分有床鋪，D部分內側牆壁可見竹籬破
29 損，露出磚牆，E部分為廁所，有勘驗筆錄及現場照片在
30 卷可憑(見苗簡卷一第287至296頁)。由上開照片觀之，系
31 爭建物之結構堪稱完整，且尚有床鋪設置其內而有人居

01 住，並無不堪使用之情況。

02 3、再原告買受系爭土地後，未久即予施作，且於施作時對於
03 系爭建物附近並未有任何防護措施，而造成系爭建物旁邊
04 積水、空地地面龜裂之情況，又系爭建物由外觀觀之，保
05 存尚屬良好，並無傾毀之情事，而無不堪使用之情形，有
06 該照片在卷可稽(見本院卷二第135至147頁)。

07 4、綜上，被告羅濟森、羅濟憲確係因原告買受系爭土地未久
08 施作工程後，因造成系爭建物附近積水造成排水不良及空
09 地龜裂，始為修繕系爭建物，且其所修繕之部分，亦屬一
10 般修繕，而非將系爭建物之屋頂、樑柱、牆壁等主要結構
11 為改變，並無惡意延長系爭建物使用之情形。是原告前開
12 主張，並不可採。

13 (五)被告羅濟森、羅濟憲以系爭建物得類推適用民法第425條
14 之1第1項之規定等語置辯。原告則否認之。經查：

15 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
16 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
17 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受
18 讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃
19 關係，其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425
20 條之1第1項定有明文。又土地與房屋同屬一人，而將土地
21 及房屋分開同時或先後出賣時，依最高法院48年台上字第
22 1457號判例，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用
23 土地，參照該判例之原判決全部裁判意旨，係認為使用土
24 地之房屋所有人對土地所有人應支付相當之代價，則其法
25 律關係之性質，當屬租賃。其再因轉讓而承受土地所有權
26 之人，應有民法第425條之適用，其再因轉讓而繼受房屋
27 所有權之人，則除有反對之特約外，應推斷土地所有人對
28 之默許其繼續承租，故不問其後為轉讓土地或轉讓房屋，
29 其土地所有權之承受人對房屋所有人或房屋所有權之承受
30 人對土地所有人，均繼續其原來之法律關係(最高法院73
31 年度第5次民事庭會議決議參照)。次按民法第425條之1

01 規定雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法
02 辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓
03 人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無
04 異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上
05 應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處
06 分權之情形，始符法意(最高法院99年度台上字第1723號
07 判決參照)。

08 2、查被告羅濟森、羅濟憲主張系爭建物係羅阿文於00年0月
09 間所興建之未辦保存登記房屋，其事實上處分權因其死亡
10 後，由其繼承人繼承，並改由羅士松管理，有苗栗縣政府
11 稅務局房屋稅籍證明書、苗栗縣房屋稅籍登記表等在卷可
12 按(見苗簡卷一第27頁、本院卷二第133頁)，原告就此部
13 分亦不曾爭執，堪信為真實。再系爭土地重測前為樟樹林
14 段61-2地號，且自日據時期大正2年(即民國2年)即為羅阿
15 文所有，其後並於日據時期移轉登記予羅士松、羅士易共
16 有，嗣於36年5月21日總登記予羅士松、羅士易，再於80
17 年5月30日羅士松因分割繼承登記予被告羅濟憲名下；嗣
18 重測後為1050地號，再於106年12月4日因共有物分割，而
19 增加1050-2地號，其中分割後之1050地號土地為被告羅濟
20 憲所有、1050-2地號(即系爭土地)為被告羅士易所有，其
21 後被告羅士易再於107年8月21日將系爭土地出售予原告，
22 由原告取得，有系爭土地舊土地登記簿、土地登記第一類
23 謄本、異動索引(包括系爭土地及1050地號)等在卷可憑
24 (見苗簡卷一第259至269、41、273、305至315頁)。依前
25 所述，分割前之系爭土地及系爭建物，均為羅阿文所有。
26 嗣系爭建物之事實上處分權及系爭土地先後分別移轉予被
27 告等人及被告羅士易，被告羅士易再將系爭土地出售移轉
28 予原告，以致系爭土地與系爭建物之所有人有異。參諸上
29 開法條及說明，應推斷原告於107年8月21日取得系爭土地
30 時，被告等人之系爭建物占有系爭土地之部分，在兩造間
31 繼續存在租賃關係。

01 3、又得依民法第425條之1規定成立租賃關係者，須以該房屋
02 於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要
03 件。其範圍應以房屋占有之土地及與該部分土地之使用有
04 不可分離關係之附屬地(如庭院、走道等)為限；且其租賃
05 期限係至房屋不堪使用時為止，若房屋已達不堪使用之程
06 度，租賃關係即歸於消滅，嗣後雖將系爭房屋修繕，自不
07 能使既已消滅之租賃關係回復(最高法院102年度台上字
08 第1508號判決、92年度台上字第1052號裁定意旨可參)。
09 因此，前開租賃關係之存續，應以房屋得繼續供通常使用
10 為前提，若該房屋頹圯、毀壞或滅失，以致不復有經濟價
11 值，無論該滅失或不堪使用之原因為何，縱使基於災變或
12 第三人之行為所致，租賃關係亦歸於消滅(臺灣高等法院
13 臺中分院102年度重上字第111號、99年度上易字第282號
14 判決同此意旨)。經查：

15 (1)系爭建物雖已老舊，然其外觀並無頹圯、毀壞或滅失之情
16 事，且於本院至現場履勘時，系爭建物尚設置有床鋪，而
17 有人居住使用，即無不堪使用之情形。被告羅濟森、羅濟
18 憲亦陳稱以前是其母羅范嬌英居住在系爭建物，羅范嬌英
19 亡故後，其等還是會時常回去住等語。又系爭建物於原告
20 買受系爭土地登記為所有人之前，其主體結構、外觀即與
21 現況相同，已如前述。堪認系爭建物於原告買受系爭土地
22 迄今，其主體結構、外觀均無重大改變，且至目前為止，
23 尚有被告羅濟森、羅濟憲仍不定期居住使用，則系爭建物
24 既尚能居住，且無頹圯、毀壞或滅失之情，顯非無經濟價
25 值。

26 (2)原告雖主張系爭房屋已逾使用年限而無經濟價值等語。查
27 苗栗縣房屋折舊率及耐用年數表，木石磚造(雜木)之耐用
28 年數雖為30年、純土造之耐用年數雖為18年。然政府機關
29 設定房屋之使用年限，其目的在於對房屋課稅折舊之參
30 考，如已逾使用年限，則不再課稅，此為眾所周知之事，
31 自不得以房屋已逾政府機關規定之使用年限，即得推論該

01 房屋已無經濟價值。況建物之保存，如能細心維護，則能
02 長久居住使用，如無法如此認定，豈會有百年建物而成為
03 古蹟之情事，堪認原告前開主張，並無可採。

04 (3)原告再主張系爭土地遭系爭建物占用之部分，其價值高於
05 系爭建物，故系爭建物並無經濟價值等語。然查，縱認系
06 爭建物占用系爭土地160.76平方公尺，其土地面積之價值
07 高於系爭建物，惟系爭建物有無經濟價值，應以系爭建物
08 能否使用以觀，而非以占用之土地價值比較之。又系爭建
09 物尚能居住，且目前被告羅濟森、羅濟憲仍不定期居住其
10 內，亦無頹圯、毀壞或滅失之情，已如前述，則系爭建物
11 非無經濟價值，原告前開主張，並不可採。

12 (4)原告又以被告羅士易已終止羅阿文對系爭土地之借貸契
13 約，被告自不得再以此對抗原告等語。然羅阿文係系爭土
14 地及建物之原所有人，已如前述，其使用系爭土地並非基
15 於使用借貸，是原告前開主張，亦無所據。

16 (5)綜上，系爭建物於系爭土地分割、讓與前即已存在，且至
17 目前為止，並無頹圯、毀壞或滅失之情，尚能為人居住使
18 用，未達不堪使用之程度，應具有相當之經濟價值。

19 4、揆諸前揭說明，羅阿文所有系爭建物與系爭土地之時間，
20 雖在民法第425條之1修正前，且該條文並無溯及既往之規
21 定，然依前開最高法院見解，仍應推斷系爭土地受讓人與
22 系爭建物受讓人間，在系爭建物得使用期限內，有租賃關
23 係，始符社會正義。是被告羅濟森、羅濟憲主張系爭建物
24 對系爭土地得類推適用民法第425條之1第1項之規定，尚
25 堪可採。即被告等對原告得以主張法定租賃關係，則系爭
26 建物占用系爭土地為有權占有。

27 (六)原告雖聲請囑託社團法人苗栗縣建築師公會鑑定系爭建物
28 目前之經濟價值為何。然系爭建物能否主張對系爭土地有
29 民法第425條之1第1項之法定租賃關係，係在於是否已達
30 不堪使用之程度、有無經濟價值，而與其目前之經濟價值
31 是否高於占用系爭土地之價值無關。且系爭建物業經本院

01 認定現尚能供人居住使用，而有經濟價值，已如前述。是
02 本院認無再予鑑定其目前經濟價值之必要，併予敘明。

03 四、從而，系爭建物占用系爭土地為有權占用，原告主張依民法
04 第767條第1項規定，請求被告應將系爭土地上，如附圖所示
05 標示1050-2(2)部分，面積160.76平方公尺之建物拆除，並將
06 上開土地返還原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既已
07 駁回，則其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院斟酌後，認不足影響判決結果，爰不一一論駁。

10 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
11 前段、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
13 苗栗簡易庭 法官 陳秋錦

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
17 書記官 張智揚