臺灣南投地方法院民事判決

109年度簡上字第31號

上　訴　人　潛鋁規劃行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀宇牧

訴訟代理人　曾彥錚律師

被　上訴人　劉憲龍

劉憲宗

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年3月16日本院南投簡易庭108年度投簡字第182號第一審民事簡易判決提起上訴，本院於110年12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

壹、程序事項

按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條、第176條分別定有明文。經查：本件上訴人起訴時，其法定代理人原為陳香蘭，嗣於訴訟進行中變更法定代理人為紀宇牧，經紀宇牧具狀聲明承受訴訟，並經本院將上開書狀繕本送達對造（見本院卷第327頁、第329頁），依前揭條文之規定，已生承受訴訟效力。

貳、實體事項

一、上訴人部分：

㈠上訴人於原審起訴主張：坐落南投縣鹿谷鄉初鄉段532之1地號土地（下稱系爭土地）原為訴外人即被上訴人之祖父劉慶興所有，經上訴人於民國107年間向財政部國有財產署中區分署（下稱國產署）標購取得，且於107年5月8日以買賣為

原因登記為所有權人，詎被上訴人、原審被告劉三源、劉坤榮、劉文昌、劉麗華、張雪紅、劉憲璋、劉芮安、劉芮希、劉秋君、劉寶惠、劉妲希、何啓祥、何淑卿、何淑鳳、何瓊瑤、何淑娟等人（下稱劉三源等人）均無合法權源，被上訴人、劉三源等人竟於系爭土地以門牌號碼南投縣○○鄉○○路0段000巷00號之未辦保存登記建物（下稱16號建物），無權占用系爭土地如原判決附圖即南投縣竹山地政事務所（下稱竹山地政）複丈日期108年5月8日土地複丈成果圖（下稱原判決附圖）所示編號532之1⑵、面積5平方公尺及編號532之1⑶、面積5平方公尺之土地；被上訴人亦於系爭土地以門牌號碼南投縣○○鄉○○路0段000巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），無權占用系爭土地如原判決附圖所示編號532之1⑴、面積134平方公尺之土地；被上訴人及劉三源等人之被繼承人於興建16號建物、系爭建物時，縱有經系爭土地所有權人劉慶興之同意，亦屬無償使用借貸之債權契約，基於債權契約之相對性，不能持以對抗上訴人，爰依民法第767條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：被上訴人、劉三源等人應將坐落系爭土地上如原判決附圖所示編號532之1⑵、面積5平方公尺及編號532之1⑶、面積5平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還與上訴人；被上訴人應將坐落系爭土地上如原判決附圖所示編號532之1⑴、面積134平方公尺之系爭建物拆除，並將該部分土地返還與上訴人；願供擔保請准宣告假執行。

㈡上訴人於本院補充陳述：系爭建物固經劉慶興同意被上訴人之父劉坤和興建，由被上訴人自劉坤和繼承所有，並繼承劉坤和與劉坤和就系爭土地間之使用借貸契約，惟借用人劉慶興已死亡，上訴人並於109年7月2日準備程序期日當庭以言詞及其後以存證信函通知被上訴人依民法第472條第4款規定終止系爭土地之使用借貸契約，兩造間就系爭土地縱有使用借貸契約存在，亦因上訴人合法終止而消滅；又系爭建物間並非由系爭土地原所有人劉慶興興建，故無適用或類推適用

民法第425條之1規定之可能，被上訴人無權占有系爭土地，上訴人自得請求拆屋還地等語。

二、被上訴人部分：

㈠被上訴人於原審抗辯略以：系爭土地原為劉慶興所有，因未辦理繼承登記，方由國產署將系爭土地標售，其等係在系爭土地被標售後，上訴人派人至系爭土地察看方知悉標售乙事；系爭建物係被上訴人之父劉坤和於73、74年興建，已獲系爭土地之所有權人劉慶興同意，而得於系爭土地興建系爭建物；其等於系爭建物居住數10年，其等願意以合理價格買回系爭土地，如需拆除系爭建物，上訴人理應賠償其等損失等語。並聲明：上訴人之訴駁回。

㈡被上訴人於本院補充陳述略以：

系爭土地為劉慶興所有，於劉慶興死亡後，其等之父劉坤和及其他繼承人繼承系爭土地，劉坤和為系爭土地之共有人之1，其餘劉慶興之繼承人亦同意劉坤和、被上訴人繼續使用系爭土地，系爭建物就系爭土地即有民法第425條之1規定適用，其等就系爭土地自有占有權源；且上訴人購入系爭土地前已知系爭建物坐落系爭土地，被上訴人長久居住並設籍於系爭建物，上訴人亦已知悉等語。

三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，判決：被上訴人、劉三源等人應將坐落系爭土地上如原判決附圖所示編號532之1⑵、面積5平方公尺及編號532之1⑶、面積5平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還與上訴人，暨依職權為假執行之宣告並准被上訴人供相當擔保後得免為假執行；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並聲明：原判決駁回上訴人後開之訴部分廢棄；上廢棄部分，被上訴人應將坐落系爭土地如原判決附圖所示編號532-1⑴之系爭建物拆除，並將該部分土地返還上訴人。被上訴人則答辯聲明：如主文第1項所示。

四、兩造不爭執事項：

㈠坐落系爭土地原為劉慶興所有。

㈡上訴人於107年間向國產署標購取得系爭土地，後於107年5月8日以買賣為原因登記為所有權人。

㈢系爭土地上有如原判決附圖所示編號532-1⑴之未辦理保存登記建物即系爭建物。

㈣系爭建物為被上訴人之被繼承人劉坤和興建，現為被上訴人繼承所有，現亦由其等居住使用。

㈤系爭建物（房屋稅籍編號為00000000000）自107年3月起課房屋稅，納稅義務人自起課時起迄今均為被上訴人，應有部分各為2分之1。

㈥被上訴人為系爭建物事實上處分權人。

㈦劉慶興為劉坤和之父。

五、本件爭點如下：

上訴人依民法第767條第1項前、中段規定，請求被上訴人拆除如原判決附圖所示編號532-1⑴之系爭建物返還系爭土地，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭土地原為劉慶興所有，劉慶興為劉坤和之父，上訴人於107年間向國產署標購取得系爭土地，後於107年5月8日以買賣為原因登記為所有權人，系爭土地上有如原判決附圖所示編號532-1⑴未辦理保存登記之系爭建物；系爭建物為劉坤和興建，經被上訴人繼承所有，現由其等居住使用，被上訴人有系爭建物事實上處分權人；系爭建物之房屋稅籍編號為00000000000號，自107年3月起課房屋稅，納稅義務人自起課時起迄今均為被上訴人，應有部分各為2分之1等節，為兩造所不爭執（見本院卷第179頁至第180頁），並有地籍圖謄本、系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍分區系統、系爭建物之現場相片、南投縣政府稅務局房屋稅證明書、劉慶興、劉三本之繼承系統表、全體繼承人之手抄、戶籍謄本等在卷可憑（見原審卷第25頁至第33頁、第47頁至第57頁、第97頁至第169頁），並經原審法官會同劉三源、被上訴人及竹山地政測量人員至現場履勘測量屬實，製有勘驗筆錄、現

場照片及竹山地政108年5月28日竹地二字第1080002536號函、同年108年6月27日竹地二字第1080002995號函暨檢附之土地複丈成果圖在卷可參（見原審卷第283頁至第293頁、第347頁至第349頁），首堪認定為真實。

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

㈢經查：系爭建物部分範圍坐落於系爭土地，占有面積達134平方公尺乙節，有原判決附圖在卷可參；而系爭建物為鋼筋混凝土造2層樓建物，各樓層面積分別為159平方公尺、155.90平方公尺，於107年3月間課稅之房屋現值分別為787,100元、771,700元乙節，亦有南投縣政府稅務局竹山分局107年11月13日投稅竹字第1071103224號函檢附之房屋稅證明書在卷可參（見原審卷第45頁至第49頁）。系爭建物為劉坤和興建，斯時系爭土地所為劉坤和之父劉慶興所有乙節，已如前述；復證人劉憲聰於原審審理時證稱：系爭建物是被上訴人父親劉坤和所建，興建時土地所有權人是劉慶興的名字，興建時有得到劉慶興之同意，何時興建忘記了，約30年以上等語（見原審卷第516頁至第517頁），亦與被上訴人於原審審理時陳述：系爭建物該處原為三合院，由劉慶興所建，後來拆掉由其等父親劉坤和再重建透天，而於72年動工、73年完工等情相符（見原審卷第356頁至第357頁）。本院審酌劉憲聰與被上訴人間雖有親屬關係，然其係於原審命其具結後為前開證述，如其證言非真實即有涉嫌刑事偽證罪嫌之可能，刑責非輕，劉憲聰僅為被上訴人之親屬，於本件並無利害關係，其無必要僅因親屬關係虛偽證述而冒涉有刑事罪嫌之風

險；復劉慶興與劉坤和為父子，關係親密，劉慶興同意其子劉坤和於其所有系爭土地上興建系爭建物居住使用亦合於常情，是本院認其證言應係真實可採。況系爭建物為鋼筋混凝土造2層樓建物，依其建材、建築方式及現值觀之，其建築費用顯然所費不貲；而其建物坐落位置，超過80%之面積坐落於系爭土地，衡以建築房屋非長久時間難以完成，且所花費之金額亦非些微，則倘劉坤和未經劉慶興之同意，即有耗費時間、金錢建築房屋後遭劉慶興請求拆除之風險，更證劉坤和如非經原系爭土地所有權人劉慶興之同意，其應無甘冒系爭建物遭拆除徒耗金錢之風險，將系爭建物興建於系爭土地上。是劉坤和興建系爭建物時，已得系爭土地所有權人劉慶興同意乙節，應堪認屬真實。

㈣按遺產繼承人，除配偶外，依下列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母；前條所定第一順序之繼承人，以親等近者為先。同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承，民法第1138條、第1139條、第1141條本文分別定有明文。再按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1148條第1項本文定有明文。另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。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。且無論房屋所有人其後取得基地所有權，或土地所有人嗣後方取得基地上之房屋所有權，均有上開法文之適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有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，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年度台上字第1797號判決意旨參照）。

㈤經查：

1.系爭建物原為劉坤和興建而取得所有，後因劉坤和死亡，經被上訴人繼承所有，已如前述；而系爭土地原為劉慶興所有，劉慶興已於79年2月12日死亡，有手抄謄本在卷可按（見原審卷第101頁），於其死亡後，系爭土地即為劉慶興之繼承人繼承所有且繼承劉慶興之一切權利義務，包括債權契約關係，而繼受劉坤和、劉慶興間就系爭土地之使用借貸關係；依上訴人於原審舉證之繼承系統表，可見系爭土地係由劉坤和與其他繼承人共同繼承。而劉坤和以外之其餘劉慶興之繼承人，亦繼承劉慶興就系爭土地之貸與人權利義務。又前開使用借貸關係，未經上訴人舉證已經劉慶興之繼承人合法終止，堪認劉坤和就系爭土地於劉慶興死亡後，仍係經劉慶興之全體繼承人同意使用。基此，於劉慶興於79年2月12日死亡後，系爭土地為劉坤和與其他繼承人繼承所有，劉坤和成為系爭土地之公同共有人之一；系爭建物就系爭土地之使用借貸關係，亦繼續存在於劉慶興之繼承人、劉坤和間，劉慶興之繼承人與劉坤和間就系爭土地之原有使用借貸契約之出借人權利、義務，仍未消滅；又劉坤和所有之系爭建物就系爭土地經劉慶興之全體繼承人同意使用，亦如前述。因此，劉坤和為系爭建物所有人、系爭土地之共有人，其已得系爭土地之所有公同共有人，同意繼續使用系爭土地，則依上開說明，即合於民法第425條之1第1項前段規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形。

2.系爭建物為鋼筋混凝土造2層樓建物，於107年3月間課稅之房屋現值分別為787,100元、771,700元；其外觀完整、維護良好，無明顯受損情形，亦有勘驗照片可參；再系爭建物目

前仍為被上訴人設籍、居住使用，亦未經上訴人以書狀或言詞爭執，顯見系爭建物尚未逾使用年限。於系爭建物使用期限內，縱因系爭土地後經上訴人向國產署買受取得，及系爭建物因劉坤和於93年8月14日死亡【見戶籍謄本（除戶部分）即原審卷第115頁】，再由被上訴人繼承所有，依民法第425條之1第1項前段規定，系爭建物與系爭土地間仍有法定租賃關係存在。是被上訴人抗辯其就系爭土地有合法占有權源乙節，即屬有據。至於上訴人主張本件不得類推適用民法第425條之1規定等等，本件已經本院認得直接適用民法第425條之1第1項前段規定，已如前述，就得否依相同法理類推適用民法第425條之1規定等等，即無論述必要。

㈥按貸與人於借用人死亡時得終止契約，民法第472條第4款定有明文。惟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年度台上字第1183號判決意旨參照）。經查：上訴人主張其得依民法第472條第4款規定，終止使用借貸關係等等，惟系爭土地係經上訴人向國產署標售取得，已如前述，基於債之相對性，上訴人僅受讓系爭土地，並無繼受系爭土地之使用借貸關係，其終止權之行使，仍應由貸與人即劉慶興或其繼承人為之，尚非僅受讓系爭土地所有權之上訴人所得主張。因此，上訴人既非系爭土地之貸與人，即無從依民法第472條第4款規定行使貸與人終止權終止前開使用借貸關係。上訴人此部分主張，亦非可採。至於被上訴人得否依債權物權化法理對抗上訴人，對其抗辯就系爭土地有合法占有權源乙節，與上訴人有無繼受使用借貸關係仍屬二事。惟系爭建物就系爭土地於房屋使用期限內有租賃關係存在，已經本院認定如前，被上訴人得否依債權物權化法理抗辯其就系爭土地有合法占有權源，即無贅述必

要，併予敘明。

七、綜上所述，被上訴人所有之系爭建物就系爭土地於房屋使用期限內推定有租賃關係存在，而有合法占有權源；上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將坐落系爭土地上如原判決附圖所示編號532-1(1)之系爭建物拆除，並將該部分土地返還上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。至上訴人雖具狀聲請再開辯論，並主張本件不得適用民法第425條之1規定，並引最高法院107年度台上字第1380號判決為論據。惟上訴人係就其主張之理由再為陳述，其前開主張已經本院審酌後審認如前，其所引見解本不拘束本院之認定；況前開判決認定之個案事實係土地、房屋原非同屬一人所有，與本院認定土地及其上之房屋同屬一人（即被上訴人之父劉坤和），而直接適用民法第425條之1第1項前段規定不同，自不得比附援引，而無審酌必要。是以，本件已無再開辯論之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1第3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　12　　日

民事第二庭審判長法　官　徐奇川

法　官　楊亞臻

法　官　劉玉媛

上列正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　12　　日

書記官　潘湘惠