臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第227號

原　　告　吳宏城
000000000000000000
　　吳仲殷
　　吳明澤
　　張坤秋
　　林月鳳
　　林秀玲
共　　同
訴訟代理人　何立斌律師
被　　告　國光汽車客運股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳麒盛
訴訟代理人　鄭凱威律師

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國111年1月18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。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠原告林秀玲、林月鳳、張坤秋、吳宏城（下稱原告林秀玲等4人）於民國97年3月20日向訴外人臺灣汽車客運股份有限公司（下稱臺汽公司）買受取得坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱706地號土地），其等應有部分各4分之1，嗣原告張坤秋於97年5月2日移轉登記應有部分各16分之1與原告吳明澤、吳仲殷，706地號土地為原告所共有。被告於95年4月28日向臺汽公司買受門牌號碼埔里鎮中正路338號之未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）與同段702、703、707地號土地（下稱702、703、707地號土地），702、703、707

地號土地於95年10月4日辦畢所有權移轉登記。

㈡被告所有埔里站即系爭房屋部分即如附圖即南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）複丈日期110年9月24日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示：編號A2，面積5.71平方公尺之車站建物（下稱A2車站建物）及被告所有如附圖所示：編號B2，面積67.05 平方公尺之柏油路（下稱B2柏油）；編號C2，面積4.15平方公尺之水泥塊（下稱C2水泥塊；A2車站建物、B2柏油、C2水泥塊下合稱系爭地上物）無權占有原告共有706地號土地，原告自得請求被告拆除系爭地上物並返還占有土地，及請求被告給付無權占有706地號土地期間所受相當於租金之不當得利。又706地號土地緊鄰被告埔里站，位於埔里鎮中心，交通便利，商業機能極佳，被告占有706地號土地作為其客運車輛出站通行之用，所受利益甚高，應以土地申報總價10%計算不當得利，故請求被告給付如聲明所示之不當得利。

㈢系爭房屋亦占有同段705地號土地（下稱705地號土地），而705地號土地自40年2月27日總登記以來係埔里鎮所有，故系爭房屋與坐落土地並無「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形。又系爭房屋如附圖所示編號A2部分係廁所，面積甚為狹小，並非供人居住之房屋，極為老舊，且系爭房屋為加強磚造，興建至今已逾固定資產耐用年數表所示耐用年限35年，不具重要經濟價值，另C2水泥塊顯非供人居住之房屋，故被告所有A2車站建物及C2水泥塊占有706地號土地，並無民法第425條之1第1項適。被告之車輛自B2柏油處進出，B2柏油應為被告所鋪設，縱為臺汽公司所鋪設，被告向臺汽公司買受上開土地及系爭房屋並營運，B2柏油供被告之車輛通行使用，難謂臺汽公司仍有B2柏油之事實上處分權。再者，南投汽車客運股份有限公司（下稱南投客運）向被告承租B2柏油通行，亦可認被告以間接占有之方式管領使用B2柏油。

㈣爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本

件訴訟。並聲明：被告應拆除系爭地上物並返還占有土地；被告應給付原告吳宏城66,415元、原告吳仲殷16,604元、原告吳明澤16,604元、原告張坤秋33,207元、原告林月鳳66,415元、原告林秀玲66,415元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自110年5月21日起至被告拆除系爭地上物並返還占有土地之日止，按年給付原告吳宏城13,283元、原告吳仲殷3,321元、原告吳明澤3,321元、原告張坤秋6,641元、原告林月鳳13,283元、原告林秀玲13,283元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

㈠被告於95年4月28日向臺汽公司買受系爭房屋時，A2車站建物及C2水泥塊均已存在，A2車站建物位系爭房屋整體構造內，作為被告埔里站一部分而為使用，C2水泥塊為系爭房屋設置化糞池之開口處，化糞池與系爭房屋連成一體，C2水泥塊為系爭房屋之附屬物而一併使用。706地號土地及系爭房屋原本均屬同一人即臺汽公司所有，臺汽公司先於95年4月28日將系爭房屋讓與被告，嗣於97年3月20日將706地號土地讓與原告，故依民法第425條之1第1項規定，被告所有系爭房屋（包含A2車站建物及C2水泥塊）於得使用期限內就706地號土地有租賃關係。嗣原告張坤秋再將其應有部分8分之1於97年5月2日移轉登記應有部分各16分之1與原告吳明澤、吳仲殷，仍有民法第425條之1規定之適用。

㈡公路局約於48年間即已啟用南投埔里站，並通行706地號土地，可見706地號土地開闢為道路至少逾60年以上，B2柏油自非被告鋪設，被告並非所有權人或事實上處分權人，原告不得請求被告拆除。B2柏油至多僅有南投客運於凹洞處修補，從未重鋪，被告駕駛員修補坑洞處係本院卷一第414頁機車放置處，並非706地號土地上之B2柏油。再者，被告與臺汽公司為不同法人，2者無繼受、合併或吸收關係，自無取得706地號土地上之柏油之所有權或事實上處分權。何況，B2柏油供不特定公眾通行，原告請求拆除B2柏油所得利

益甚少，卻嚴重影響具公益性質之旅客權益，當屬以損害他人作為主要目的，而為權利濫用。

㈢固定資產耐用年數表僅適用於所得稅法領域，不得作為系爭房屋是否不堪使用之依據。被告所有埔里站即系爭房屋自向臺汽公司買受至今未曾擴建、增建，現仍作為車站使用，其外觀結構良好，無危及結構安全之大面積龜裂、毀損之情事，要無原告所陳不堪使用之情事，自不得僅以使用年數逾固定資產耐用年數表認定已無經濟價值。

㈣被告所有A2車站建物及C2水泥塊有權占有706地號土地，非無法律上之原因而受利益，且B2柏油非被告所有或具事實上處分權，原告不得請求被告給付相當租金之不當得利。縱原告得請求，原告購買706地號土地時即已知悉系爭地上物之存在，從未表示反對意見，且鋪設柏油與占有他人土地建物之情形難以相提並論，原告請求以申報地價10%或以5%計算租金，均屬過高。並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠706地號土地為原告林秀玲、林月鳳、張坤秋、吳宏城、吳明澤、吳仲殷共有，應有部分各為4分之1、4分之1、8分之1、4分之1、16分之1、16分之1。702、703、707地號土地則為被告所有。705地號土地則自40年2月27日登記為南投縣埔里鎮所有。

㈡702、703、706、707地號土地及系爭房屋原均為臺汽公司所有。臺汽公司於95年4月28日與被告就702、703、707地號土地及系爭房屋簽訂不動產買賣契約，將702、703、707地號土地及系爭房屋出賣與被告，702、703、707地號土地於95年10月4日以買賣為登記原因移轉所有權登記與被告。系爭房屋則自48年1月起納稅義務人為公路局臺中運輸處，73年1月變更為臺汽公司，並自95年10月變更為被告。

㈢臺汽公司於97年3月20日以買賣為登記原因，於同日將706地號土地所有權移轉登記與原告林秀玲等4人（應有部分各4分

之1），嗣原告張坤秋於97年5月2日將706地號土地應有部分各16分之1所有權移轉登記與原告吳明澤、吳仲殷。

㈣臺汽公司係於69年8月15日經核准設立，於100年7月11日經准予解散登記，至110年7月27日清算完結。被告係於90年6月15日經核准設立。

㈤系爭地上物占有706地號土地。

四、兩造爭執事項：

㈠A2車站建物、C2水泥塊占有706地號土地有無民法第425條之1第1項規定之適用？

㈡B2柏油是否由被告所鋪設？被告有無事實上處分權？

㈢原告請求被告除去系爭地上物並請求返還占有土地，是否有據？請求除去B2柏油路是否為權利濫用？

㈣原告主張被告所有系爭地上物無權占有706地號土地構成不當得利，是否有據？數額為若干？

五、本院之判斷：

㈠兩造不爭執事項㈠至㈤之事實，為兩造所不爭執（見本院卷一第421頁、第422頁），有706地號土地登記第一類謄本、702、703、705、707地號土地登記第二類謄本、被告與臺汽公司間之不動產買賣契約、被告與臺汽公司之經濟部商工登記公示資料查詢、702、707、706地號土地異動索引查詢資料、埔里地政110年8月9日埔地一字第1100008469號函暨97年埔資字第026370號買賣土地登記申請案資料、南投縣政府稅務局埔里分局110年8月9日投稅埔字第1101052814號函暨系爭房屋之納稅義務人資料及110年9月13日投稅埔字第1101053372號函附系爭房屋房屋稅籍證明書及附圖在卷可佐（見本院卷一第49頁至第51頁、第99頁至第100頁、地103頁至第105頁、第164頁、第69頁至第70頁、第149頁至第156頁、第185頁至第282頁、第168頁、第351頁至第353頁、第383頁、卷二第83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，民法第767條第1項前

段及中段固有明文。物之拆除為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。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，其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項定有明文。即以「土地與房屋同屬一人所有」為適用前提，乃是社會經濟公益上之理由，蓋建築物性質上不能與土地使用權分離而存在，使用建築物即必須使用該建築物之基地，一旦建築物與土地不同屬於一人所有，而當事人又未約定，使建築物取得對土地之利用權，勢將造成建築物無從利用土地之結果，難逃拆屋還地之厄運，危害社會經濟，浪費社會成本，故有設該條文推定租賃關係之必要，以維護社會經濟，且因土地所有人購買土地時建築物已存在於土地上，基於當事人之合理的意思與預見為基礎，推定當事人間已有默許繼續使用土地之意思。而前開規定雖以「所有權讓與」為明文，然未辦理保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條之立法意旨，所謂所有權讓與，解釋上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分權之情形，始符法意（最高法院99年台上字第1723號判決意旨參照）。又民法第425條之1第1項規定既明定在房屋得使用期限內，推定有租賃關係，自應審酌該房屋是否具有相當之經濟價值（最高法院104年度台上字第1576號判決意旨參照）。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。

㈢經查：

1.依附圖及現場照片所示，系爭房屋坐落於702、705、706、707地號土地，702、703、706、707地號土地及系爭房屋原均

為臺汽公司所有，臺汽公司於95年4月28日將702、703、707地號土地及系爭房屋出賣被告，702、703、707地號土地於95年10月4日辦畢所有權移轉登記，系爭房屋則於95年10月納稅義務人自臺汽公司變更為被告，臺汽公司嗣於97年3月20日將706地號土地所有權移轉登記與原告林秀玲等4人，應有部分各4分之1，已如前述，足見706地號土地與系爭房屋原同屬臺汽公司所有，臺汽公司先後將系爭房屋讓與被告、706地號土地讓與原告，揆諸前揭規定及說明，706地號土地受讓人即原告與系爭房屋受讓人即被告間，推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係存在。原告雖主張系爭房屋除坐落於706地號土地外，亦坐落705地號土地，而705地號土地自始非臺汽公司所有，故無民法第425條之1之適用等等。然705地號土地有無民法第425條之1之適用不影響706地號土地有無民法第425條之1之適用，是原告此部分主張尚不可採。

2.原告張坤秋嗣於97年5月2日移轉應有部分各16分之1與原告吳明澤、吳仲殷，而按民法第425條之1僅規定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。惟就土地或房屋之再轉受讓人間租賃關係是否繼續存在則未明文，審酌最高法院73年度第5次民事庭會議決議認再轉讓而承受土地所有權之人，應有民法第425條之適用，除有反對之特約外，應推斷土地所有人默許房屋所有權人繼續承租，故不問其後為轉讓土地或轉讓房屋，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人對土地所有人，均繼續其原來之法律關係。從而，本件經衡量土地、房屋之經濟效益、社會公平、當事人間利益後，認本件應得類推適用民法第425條之1，就先前依民法第425條之1推定已存在之租賃契約，對嗣後受讓之土地所有人仍應繼續存在，始符公平，然尚應探究房屋是否符合425條之1所規定之「得使用期限內」之要件，

自屬當然。故706地號土地經原告林秀玲等4人取得後，原告張坤秋再於97年5月2日移轉登記應有部分各16分之1與原告吳明澤、吳仲殷，依上開說明，706地號土地與系爭房屋之租賃契約於該當「房屋得使用期限內」之要件時，應繼續存在於兩造間。

3.被告埔里站即系爭房屋坐落中正路、東華路路口，被告埔里站為一整體建物，自東華路大門進入被告埔里站，右轉即面向廁所，被告埔里站東北角約為廁所，廁所設於被告埔里站整體建物內等情，經本院囑埔里地政事務所派員會同本院及兩造於110年9月24日履勘現場查明屬實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷一第357頁至第365頁），可知A車站建物屬設於被告埔里站內之廁所部分。又依現場照片及南投縣政府房屋稅籍證明書所示，被告埔里站為磚造、鐵皮造建物，牆壁均仍堅固耐用，外牆水泥均屬平整，其上崁有鐵架基底之鐵皮屋頂足遮蔽風雨，被告埔里站現仍作為被告供員工辦公、乘客上下車、休息之處所，堪認被告埔里站之外觀及結構均稱良好，具相當經濟價值，可認屬於房屋得使用期限內，是被告所有埔里站內之A車站建物與原告共有之706地號土地間有租賃關係存在。

4.至原告主張被告埔里站已逾固定資產耐用年數表所列之耐用年數，且證人鄒金選證稱被告曾維修埔里站內廁所，故A車站建物已逾得使用期限等等。惟固定資產耐用年數表僅為據以計算折舊性固定資產殘價課稅之依據，自不能僅以該固定資產耐用年數表遽以認定房屋之實際經濟價值，無從逕以其逾固定資產耐用年數表年限，即謂已不堪使用；再者，證人鄒金選於本院110年12月7日言詞辯論期日到庭證稱：被告埔里站未擴建、增建，均保持原貌，建物內之廁所有維修過等語（見本院卷一第423頁），而被告埔里站為一整體建物，未見特定處有新建之跡象，證人鄒金選僅證稱廁所曾維修，此節係指被告埔里站內之廁所內部之設備曾經維修，而不涉及被告埔里站整體建物之結構，是原告上開主張，均不足

採。

5.按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。亦即，附屬或存置於建築物內，而效用上與建築物有密切不可分關係之設備，例如：電氣管線、消防設備、電梯機械、空氣調節室器具、化糞池、抽水機等等。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴張。準此，附屬物者，係依附於原建築物，其構造上雖具有獨立性，然其使用上未具獨立性而常助原有建築物之效用，而與原建築物構成一體。

6.被告陳稱C2水泥塊為被告埔里站站體所設之化糞池開口處等語，為原告所不爭執（見本院卷二第41頁），可認C2水泥塊為被告埔里站站體所設之化糞池開口處。證人鄒金選於同日證稱：C2水泥塊於其75年任職時即存在，係化糞池，後來因維修有縮減至3分之1即如C2水泥塊所示，C2水泥塊係其任職總務期間設置，之前該化糞池之形式亦係水泥塊設置於地上，臺汽客運時期即已設置等語（見本院卷一第423頁至第424頁）。審酌證人鄒金選就本件無特殊利害關係，衡情其尚無虛偽陳述之必要，其所為上開證言應堪採信。又建物設置化糞池作為污水處理系統，通常係分段式處理糞水，中間以糞管相通，將建物之排泄物排至化糞池，化糞池於地面之開口處多以水泥或鐵蓋覆蓋，地下化糞池之設置方式雖係在土地之下、繼續密切附著於土地，且需固定於水泥或鋼筋混凝土之堅固基礎之上，而不易移動其所在，具有構造上之獨立性，然化糞池之設置目的係為處理建物之排泄物，其使用上未具獨立性而需常助建物之效用，而與建物構成一體，揆諸上開說明，應認化糞池屬建物之附屬物，而隨同建物所有權而移轉。足認，C2水泥塊為地下化糞池設於地面之開口而以水泥覆蓋，該化糞池固定於地下，並助被告埔里站建物之效用，而與被告埔里站建物構成一體，其所有權應歸於消滅，

被附屬之被告埔里站建物所有權範圍因而擴張。被告所有埔里站即系爭房屋內之A車站建物於系爭房屋得使用期限內與原告共有706地號土地間有租賃關係存在，已如前述，則與被告所有埔里站建物構成一體之C2水泥塊亦於系爭房屋得使用期限內與原告所有之706地號土地間有租賃關係存在。

7.原告主張B2柏油為被告鋪設，被告具所有權或事實上處分權等等，惟為被告所否認，則依上開規定及說明，應由原告就被告就B2柏油有所有權或事實上處分權一節負舉證責任。南投縣埔里鎮公所無辦理鋪設B2柏油及查無養護紀錄，有南投縣埔里鎮公所110年8月13日埔鎮工字第1100021642號函附卷可佐（見本院卷一第283頁），可知南投縣埔里鎮公所無鋪設B2柏油或養護紀錄。原告雖聲請傳訊證人張瑞昆到庭作證，證人張瑞昆於同日證稱：其係埔里鎮東門里長，住在東門里2、30年，其知道被告埔里客運站，以前是公路局及臺汽客運，其不了解本院卷一第365頁至第366頁之柏油路面係何人鋪設，但這個路係以前就有的路，已經存在超過2、30年以上，公路局、臺汽客運時代就有的道路等語（見本院卷一第426頁至第427頁），可知證人張瑞昆僅可證明B2柏油路存在逾2、30年，然並不知B2柏油為何人鋪設，則證人張瑞昆之證詞自難為有利於原告之認定。

8.南投客運函覆其於98年間承租被告埔里站部分站體，承租前706地號土地上之柏油已存在，不知係何人鋪設，該地方平時未維護，若出現坑洞過大，方購買柏油修補，有南投客運110年12月21日110投客運總字第365號函附卷可佐（見本院卷一第441頁）。證人鄒金選於同日證稱：本院卷一第410頁柏油路早於公路局、臺汽客運時代就有，其75年調來埔里客運站工作，當時是臺汽客運，照片所示柏油路於其75年來時即已存在，這1、2年因路面有坑洞，南投客運在彎道處修補柏油路，被告有請駕駛員修補本院卷一414頁同仁放機車處（當庭於本院卷一第410頁、第414頁照片上註記南投客運及被告修補處），被告從未重鋪柏油等語（見本院卷一第424

頁至第425頁）。審酌證人鄒金選證稱柏油路存在至今逾2、30年一節核與證人張瑞昆證詞相符，亦與南投客運函覆內容一致，其亦無干冒偽證罪責虛偽陳述之必要，其證言堪以採信。證人鄒金選證稱被告修補之處並非位於B2柏油處，原告亦未提出其他證據證明被告就B2柏油有所有權或事實上處分權，則原告主張被告就B2柏油有所有權或事實上處分權，自不足採。被告既非B2柏油之所有權或事實上處分權人，原告即不得本於物上請求權，請求被告拆除B2柏油並返還占有土地。

9.原告復以證人鄒金選證稱本院卷一第410頁上方廁所右側之彎道，被告出租與南投客運通行一節為據，主張被告將B2柏油坐落之706地號土地出租南投客運，故被告為B2柏油之所有人或事實上處分權人等等，為被告所否認，並抗辯其並未出租706地號土地與南投客運等語。證人鄒金選固於同日證稱本院卷一第410頁上方廁所右側之彎道，被告出租與南投客運通行一節（見本院卷一第425頁），惟依被告與南投客運間之租賃契約書及示意圖所示（見本院卷一第551頁至第566頁），南投客運承租之範圍為被告埔里站部分站體及坐落702地號土地之月台停車格，不包含706地號土地，此節亦與上開南投客運函文相符，而證人鄒金選僅係被告之員工，其就被告與南投客運間之租賃契約內容未能掌握十分精確亦屬合理，故其此部分之證言或有誤認而難以採信，自難為有利於原告之認定，是原告此部分主張亦難憑採。

10.基上，被告所有A車站建物及C2水泥塊與原告共有之706地號土地間既有租賃關係存在，被告就A車站建物及C2水泥塊占有706地號土地即屬有權占有，原告請求被告拆除A車站建物及C2水泥塊並返還占有土地，即屬無據；另原告未能舉證證明被告為B2柏油之所有權或事實上處分權人，原告請求被告拆除B2柏油並返還占有土地，亦屬無據。

㈣按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

179條固有明文。經查：承前所述，被告所有A車站建物及C2水泥塊有權占有706地號土地，非無法律上原因而受有利益，原告就被告所有A車站建物及C2水泥塊占有706地號土地，請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬無據；另原告未能舉證證明被告為B2柏油之所有權或事實上處分權人，則原告就B2柏油部分，請求被告給付相當於租金之不當得利，亦屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告拆除系爭地上物並返還占有土地；被告應給付原告吳宏城66,415元、原告吳仲殷16,604元、原告吳明澤16,604元、原告張坤秋33,207元、原告林月鳳66,415元、原告林秀玲66,415元，及均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；及自110年5月21日起至被告拆除系爭地上物並返還占有土地之日止，按年給付原告吳宏城13,283元、原告吳仲殷3,321元、原告吳明澤3,321元、原告張坤秋6,641元、原告林月鳳13,283元、原告林秀玲13,283元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　楊亞臻

以上正本係照原本作成

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。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　　111　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　陳雅雯