

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第144號

原告 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 劉邦繡律師

複代理人 陳彥仰律師

被告 劉信鑑

劉信煥

賴淑芳

上一人

訴訟代理人 李典穎律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年1月3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：

（一）坐落新竹縣○○鎮○○段000地號及842地號等2筆土地（下同段名均省略，合稱系爭土地）為新竹縣所有，原告為管理人。被告等未經原告之同意，而為下列之占用：

1、825地號及坐落其上之未經保存登記房屋（門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號），原為被徵收人劉志壽所有。前開房地經新竹縣政府於民國（下同）78年徵收（81年更正徵收）後為新竹縣所有，此有土地徵收計劃書、地上物補償資料、土地建物查詢資料等可證。而825地號土地及其上建物迄今仍為被徵收人劉志壽之繼承人即被告劉信鑑（持分1/2）、劉信煥（持分1/2）等占用。

2、842地號及坐落其上之270建號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○鎮○○路00號），原為被徵收人邱武雄所有。前

開房地經新竹縣政府於80年徵收後為新竹縣所有，此有土地徵收計劃書、地上物補償資料、土地建物查詢資料等可證。又842地號於80年徵收，其徵收補償費403萬8,393元(土地及建物)經被徵收人邱武雄於82年具領，徵收當時僅有土地辦理所有權移轉登記為新竹縣所有，坐落其上之270建號建物未經辦理產權登記為縣有，至94年2月輾轉經法院拍賣予第三人即被告賴淑芳所有。

(二) 按法務部105年1月12日法律字第10503500680號函示：「第三人善意信賴不動產登記，而依有效法律行為取得該不動產所有權時，縱經機關已發放補償費亦不得再對第三人主張為真正所有權人」被告賴淑芳因法院拍賣取得270建號建物(新竹縣○○市○○鎮○○路00號)之所有權，是屬第三人善意信賴不動產登記，而依有效法律行為取得該不動產所有權。惟被告賴淑芳取得270建號建物(即門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號)所有權，與被告賴淑芳是否有合法權源使用842地號土地係屬二事，被告賴淑芳迄今仍無權占用系爭房屋坐落之842地號土地。

(三) 查825地號土地及坐落其上之門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號未保存登記房屋已於81年經新竹縣政府更正徵收，是為新竹縣原始取得，被徵收土地及建物之所有權及他項權利，均隨同消滅，土地法第235條定有明文。被告劉信鑑、劉信煒迄今對前開土地及建物仍為無權占用，原告自得依民法第767條請求被告劉信鑑、劉信煒自新竹縣所有之門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號房屋遷出。又842地號及坐落其上之270建號建物(即門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號)已於80年經新竹縣政府徵收，是為新竹縣新竹縣原始取得，被徵收土地及建物之所有權及他項權利，均隨同消滅，土地法第235條定有明文。被告賴淑芳雖因94年法拍取得系爭房屋所有權，但其對於坐落之842地號土地並無權利占用，被告賴淑芳是為無權占用842地號土地，原告並依民法第767條，請求被告

01 賴淑芳拆屋還地。

02 (四) 又842地號土地及坐落其上之未經保存登記房屋(門牌號碼
03 新竹縣○○市○○鎮○○路00號)為新竹縣所有，被告劉
04 信鑑、劉信煒並無權利使用系爭房地，其使用系爭房地是
05 為無法律上原因受有利益；另被告賴淑芳亦無權利使用82
06 5地號土地，其使用系爭土地是為無法律上原因，並均致
07 房地所有人新竹縣受有損害，應按民法第179條不當得利
08 之規定，返還相當租金之利益予原告新竹縣政府。原告請
09 求自104年1月1日起至被告劉信鑑、劉信煒遷出系爭房
10 地、被告賴淑芳拆屋還地之日止，相當於租金之不當得
11 利，計算如下：

12 1、被告劉信鑑、劉信煒部分：

13 (1)基地每年之租金：按新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基
14 準，新竹縣縣有基地每年之租金率，不分使用分區，一律
15 按收租當期土地申報地價年息百分之五計收。土地登記面
16 積為77.06平方公尺。104年度申報地價12,065元、105年
17 度申報地價12,820元、106年度申報地價12,820元、107年
18 度申報地價14,135元、108年度申報地價14,135元、109年
19 度申報地價14,135元。原告請求自104至109年之土地租金
20 308,663元【計算式： $(12,065+12,820+12,820+14,135+14,135+14,135)$ 申報地價 $\times 77.06$ 土地面積 $\times 0.05$ (5%租金) $= 308,663$ 】及110年之土地租金(計算至110年6月1日起訴
21 共5個月)22,692元【計算式： $(14,135 \times 77.06 \times 0.05) \times 5 / 12 = 22,692$ 元】，合計331,355元($308,663 + 22,692 = 331,355$)，及自110年每月土地租金4,554元($54,642 \times 1 / 12 = 4,553.5$)。

27 (2)房屋每年之租金：按新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基
28 準，新竹縣縣有房屋每年之租金率，以訂約當年房屋課稅
29 現值百分之十計收。前開1樓房屋課稅現值5,500元、2樓
30 房屋課稅現值2,600元，共計8,100元。原告請求自104至1
31 09年之房屋租金4,860元【計算式： $8,100$ (課稅現值) $\times 0.1$

(10%租金) $\times 6$ 年=4,860】及110年房屋租金（計算至110年6月1日起訴共5個月）337.5元（ $810 \times 5 / 12 = 337.5$ 元），合計5,198元（ $4,860 + 337.5 = 5198$ ），及自110年每月房屋租金68元（ $810 \times 1 / 12 = 67.5$ 元）。

(3)以上，104年1月1日起至110年6月1日起訴前，基地加房屋之不當得利，共計336,533元。被告起訴後至搬遷之日止，使用房屋及基地之不當得利，共計每月4,622元。

2、被告賴淑芳部分：

基地每年之租金：按新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準，新竹縣縣有基地每年之租金率，不分使用分區，一律按收租當期土地申報地價年息百分之五計收。土地登記面積為102.24平方公尺，104年度申報地價11,593元、105年度申報地價12,316元、106年度申報地價12,316元、107年度申報地價13,579元、108年度申報地價13,579元、109年度申報地價13,579元。原告請求自104至109年之土地租金393,429元【計算式：（ $11,593 + 12,316 + 12,316 + 13,579 + 13,579 + 13,579$ ）申報地價 $\times 102.24$ 土地面積 $\times 0.05$ （5%租金）=393,429】及110年之土地租金（計算至110年6月1日起訴共5個月）28,922元【計算式：（ $13,579 \times 102.24 \times 0.05$ ） $\times 5 / 12 = 28,922$ 元】，合計422,351元（ $393,429 + 28,922 = 422,351$ ），及自110年每月土地租金5,785元（ $69,415 \times 1 / 12 = 5,784.5$ ）。

（五）對被告抗辯之陳述：

1、本件被告劉信鑑、劉信煥按都市計畫法第83條請求買回土地部分，已逾自徵收計畫書所載使用期限屆滿次日起5年內為之，已逾請求權之期間，且請求是否收回土地應屬行政爭訟事件，並非本案所涉之事項。

2、次查，系爭明德段842地號土地於80年徵收時，其徵收補償費403萬8,393元經土地所有權人邱武雄具領，當時徵收僅有土地辦理所有權移轉登記為原告新竹縣政府所有。系爭房地實為原告新竹縣政府所有，但按當時公示登記之形

式上觀察，土地之所有權人為新竹縣政府所有，系爭建物之所有權人為邱武雄所有，被告賴淑芳自鈞院拍得系爭建物時，顯然已明知土地與房屋之所有權人不相同，並無民法第425條之1與民法876條之類用適用與保護之必要。蓋被告賴淑芳主張拍賣時土地、房屋均為新竹縣政府所有，則其明知房屋之實際所有人為新竹縣政府，其無法向邱武雄拍得系爭房屋；反之，被告賴淑芳主張拍賣時土地為新竹縣政府所有、房屋為邱武雄所有，則其無法主張系爭土地及其土地上之房屋同屬一人所有，兩個事實為獨立且互斥，不可能併存主張。

3、原告主張拆屋還地與遷讓房屋，須就拆屋還地之土地所有權與遷讓房屋之建物所有權負舉證責任。按民法採公示原則，原告既已提出新竹縣○○鎮○○段000地號土地之土地謄本、新竹縣○○鎮○○段000地號土地及其建物之徵收資料，原告即為新竹縣○○鎮○○段000地號土地及新竹縣○○鎮○○段000地號土地上建物之所有權人，已盡舉證之責。被告劉信鑑、劉信煒、賴淑芳等，非不得爭執系爭土地及建物之徵收行為效力，惟徵收是否生效，在民事訴訟法上是屬權利障礙、消滅、排除等抗辯事實，徵收是否有瑕疵之舉證責任分配，應由被告等自負舉證之責。至系爭新竹縣政府府地徵字第1100071452號函僅論及關西鎮明德段825地號非在徵收範圍，但並未論及關西鎮明德段842地號是否在徵收範圍，就此部分，應由被告賴淑芳詳盡舉證之責。

4、又新竹縣政府府工養字第1110343417號回函分別檢附78年、80年所辦理之「台灣省政府核准關西鎮三及七號道路工程補辦徵收計畫書」，其中78年之徵收面積為土地面積0.0074公頃，擬徵收面積為0.0014公頃；但因徵收面積不足，新竹縣政府又於80年補辦徵收，補辦徵收之土地面積為0.010224公頃，擬徵收面積為全部0.010224公頃。故新竹縣○○○○○鎮○○段000地號土地總共徵收二次，其

01 最後徵收土地面積為0.010224公頃，本次新竹縣政府府工
02 養字第1110343417號回函與原告原證1之土地徵收資料明
03 細、土地徵收計畫書等為相同文件，並無被告賴淑芳所辯
04 僅徵收複丈成果圖A1部分情事，而是徵收關西鎮明德段84
05 2地號土地全部。

06 (六) 為此聲明：

- 07 1、被告劉信鑑、劉信煥應將坐落新竹縣○○鎮○○段000地
08 號土地上之建物，即門牌號碼為新竹縣○○市○○鎮○○
09 路00號之房屋，騰空遷讓返還原告。
- 10 2、被告劉信鑑、劉信煥應給付原告335,533元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
12 利息。
- 13 3、被告劉信鑑、劉信煥應自起訴狀繕本送達翌日起至第一項
14 建物遷讓止，每月給付原告4,662元及各該給付期限屆至
15 之日止按年息百分之五計算之利息。
- 16 4、被告賴淑芳應將坐落新竹縣○○鎮○○段000地號土地上
17 如新竹縣竹北地政事務所110年11月22日土地複丈成果圖
18 所示編號A2部分、面積87.38平方公尺之建物拆除，並將
19 上開A1及A2之土地返還原告。
- 20 5、被告賴淑芳應自起訴狀繕本送達翌日起至第四項建物拆
21 除，土地返還原告止，每月給付原告5,785元及各該給付
22 期限屆至之日止按年息百分之五計算之利息。
- 23 6、被告賴淑芳應給付原告422,351元及自起訴狀繕本送達之
24 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 25 7、原告願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告劉信鑑、劉信煥辯稱：

- 27 (一) 系爭土地及房屋原為被告劉信鑑、劉信煥之被繼承人劉志
28 壽所有，63年間被列為公共設施保留徵收地（關西鎮計畫
29 道路）限制禁建、改建，嗣於78年開始徵收，未經開會溝
30 通或協調逕以強制徵收方式取得土地，徵收補償金與當時
31 市價不對等且懸殊甚大，根本無法另購或重建。嗣劉志壽

於82年間過世，85年間突然接獲法院通知領取提存補償金，告知繼承人代位繼受領取，否則屆滿10年全部歸公，被告無奈只得領回。惟系爭土地與房屋被縱向剖開徵收一半，剩餘部份土地被告亦動彈不得，被告徒繳納地價稅30餘年。系爭土地需用地執行機關為關西鎮公所，長期仍無計畫開闢所致，依大法官釋字第236號解釋意旨，需用土地機關應於一定期限內，依照計畫實行使用，以防止公權力之濫用，以保障人民私有土地權益，否則即喪失其正當性，人民因公共利益而忍受犧牲之原因即不存在。系爭土地於63年列為公共設施保留徵收地（關西鎮計畫道路）公告徵收發生日為78年12月31日，應於86年12月底為完工日。依都市計畫法83條規定，計畫使用期限應依照呈請核准之計畫期限內辦理。惟此計畫道路段需用地機關（鎮公所）因有其他多處私人土地未徵收，甚至有土地分割、公地撥用作業、國家古蹟保存等等問題沒處理，長期以來應作為而不作為，延宕至今30餘年仍未計畫開發使用所致，自不可歸咎系爭被徵收地主之責任。

（二）被告劉信鑑、劉信煒業已向徵收機關聲請收回新竹縣政府辦理關西鎮都市計畫三及七號（正義、中山）道路工程徵收之新竹縣○○鎮○○段000地號（合併重測前關西段關西小段148-30地號內面積0.0059公頃部分及148-29地號）土地及地上改良物。業經核准並繳回關西鎮明德段825地號土地補償費2,403,836元，建物補償費328,357元，合計2,732,193元，扣除土地增值稅563,674元後，應繳還之款項2,168,519元，並經新竹縣政府回復所有權登記予原登記名義人即被告劉信鑑、劉信煒之被繼承人「劉志壽」名義，被告劉信鑑、劉信煒自可向所轄竹北地政事務所申辦繼承登記。是原告請求被告劉信鑑、劉信煒返還房地及不當得利為無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告賴淑芳則以：

（一）本件被告賴淑芳係透過鈞院民事執行處拍賣取得「關西鎮

明德段270建號」建物之所有權，又因系爭建物與其土地原均為訴外人邱武雄所有，係因徵收及拍賣原因而導致系爭建物與土地所有權人各異，依最高法院109年度台上字第108號判決、103年度台上字第280號判決意旨，於因拍賣而取得不動產所有權之情形，亦有民法第425條之1第1項規定之適用，與民法第876條第1項規定之類推適用。是被告賴淑芳應得對原告主張有民法第425條之1第1項規定之適用，與民法第876條第1項規定之類推適用而具有合法坐落泉源。再者，本件係因徵收及強制執行而導致土地與建物分屬不同人所有，建物所有權人自得依民法第838條之1規定「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定」取得法定地上權，即屬有權占有，應無違法。又被告賴淑芳經法拍取得之建物為合法之建物，並未拆除重建，合於土地徵收條例第5條、第21條繼續為從來使用之規定。再參以台灣高等法院110年度重上字第51號判決意旨，本件係因徵收機關未依徵收法令一併辦理土地改良物之徵收，始導致徵收之土地與其上之建物異其所有人之客觀情形出現，若因徵收機關未依法行事，反致未被依法徵收之土地改良物所有權人須支付原無須支付之使用代價甚或拆屋還地，顯非事理之平。故本件實無適用或類推適用民法第425條之1規定，而命被告賴淑芳給付土地之租金或對價之餘地，亦無拆屋還地之必要。

(二) 次查，被告賴淑芳所有之系爭建物，為被告賴淑芳於94年2月4日透過鈞院拍賣合法取得，於拍賣時鈞院民事執行處依法須通知系爭建物坐落土地之所有權人(即原告新竹縣政府)相關拍賣程序之進行，及詢問是否行使優先購買權等，原告當時即已知悉系爭建物已於80年間因徵收而由其取得所有權，然原告卻未於受通知拍賣程序時主張第三人異議之訴等權利，反倒是任由拍賣程序移轉系爭建物所有權予被告賴淑芳，並將拍賣價金逕為分配債權人，造成債

務人之不當得利，顯有於拍賣時怠於行使權利之情事。又自93、94年系爭建物拍賣至今已約16至17年，距離80年徵收更長達30餘年，原告長達30年都未曾行使任何權利與主張，卻突於現在才對被告賴淑芳主張拆屋還地，應屬權利濫用。據聞，系爭建物及土地當初徵收之目的為興建道路，然經過30餘年之後，仍無任何興建之計畫或施行，縱使原告有權主張拆屋還地，然拆屋還地後仍無任何興建計畫與施行，反造成損人不利己之結果，權衡之下，原告本件訴訟顯然有權利濫用及違反誠信原則之嫌。

（三）又本件依土地及建物登記謄本形式外觀判斷，被告賴淑芳拍賣取得系爭建物時，應屬原土地與建物所有權人邱武雄分別將土地讓與新竹縣政府，建物讓與被告賴淑芳之情形，符合上開「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，將土地及房屋先後讓與相異之人時，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」之要件，原告辯稱被告並無民法第425條之1規定之類推適用及保護必要，應無理由。再依大法官釋字第763號理由書「按土地徵收後，國家負有確保徵收土地持續符合公用或其他公益目的之義務，以貫徹徵收必要性之嚴格要求，且需用土地人應於一定期限內，依照核准計畫實行使用，以防止徵收權之濫用，而保障人民私有土地權益（本院釋字第236號解釋參照）。是徵收後，如未依照核准計畫之目的或期限實行使用，徵收即喪失其正當性，人民因公共利益而忍受特別犧牲之原因亦已不存在，基於憲法財產權保障之意旨，原土地所有權人原則上即得申請收回其被徵收之土地，以保障其權益。此項收回權，係憲法財產權保障之延伸，乃原土地所有權人基於土地徵收關係所衍生之公法上請求權，應受憲法財產權之保障。為確保收回權之實現，國家於徵收後仍負有一定之程序保障義務。」本件原告主張之系爭徵收計畫自80年迄今已超過30餘年，然卻自始都未依徵收計畫施工或施行，故依上開大法官解釋，應認徵

01 收已未具正當性，人民已無忍受之義務，而原告卻仍以未
02 具正當性之徵收計畫強令被告拆屋還地，顯有濫用權利之
03 嫌(縱使拆屋還地，仍無依照真收計畫實行之可能)。

04 (四) 參以法務部105年07月18日法律決字第10503511710號行政
05 函釋：「需地機關如有已徵收但未辦理所有權移轉登記之
06 土地，第三人因善意信賴不動產登記，而依有效法律行為
07 取得該筆土地所有權時，機關不得再對該第三人主張其始
08 為真正所有權人。」及法務部105年01月12日法律字第105
09 03500680號行政函釋：「機關於協議價購或合法徵收未辦
10 理所有權移轉登記之土地由善意第三人取得時，於前者情
11 形機關僅依買賣關係占有土地，故不得以之對抗第三人；
12 於後者情形，如機關已發放補償費則不待登記即取得被徵
13 收土地所有權，但第三人善意信賴不動產登記，而依有效
14 法律行為取得該地所有權時，機關不得再對該第三人主張
15 其始為真正所有權人。」，本件被告賴淑芳係因信賴公示
16 登記而買受系爭明德段270建號建物，自屬善意第三人取
17 得所有權而有權使用系爭建物，亦有權占用系爭土地，故
18 原告不得依據所有權人主張拆屋還地，亦無不當得利之情
19 事。退步言之，若鈞院認原告得請求相當於租金之不當得
20 利，則該相當於租金之不當得利應屬民法第126條短期消
21 滅時效規定範圍，依最高法院96年度台上字第2660號判決
22 意旨，原告至多僅得請求起訴前五年內之金額。本件原告
23 係於110年6月始提起本件訴訟，則原告請求相當於租金之
24 不當得利，其時效期間仍應依前開規定屬5年短期消滅時
25 效，故原告僅得請求自105年7月起至今之金額，超過部分
26 (即105年7月前)被告自得主張時效抗辯，原告即不得依不
27 當得利之法則請求返還。

28 (五) 次依原告提出之78年3月「新竹縣○○鎮○市○○○號及7
29 號道路(縣道000號部分)之徵收土地計畫書」(本院卷第33
30 2頁)，其中徵收土地清冊記載關西段關西小段139-49地號
31 (即被告所有明德段842地號之重測前地號)記載土地面積

為0.0074公頃，擬徵收面積為0.0014公頃，另建築徵收亦為相同記載。且上開徵收範圍經臺灣省政府以78年4月4日七八府地四字第142872號函准予照案徵收，是以系爭土地徵收範圍應僅有0.0074公頃部分。從而，被告賴淑芳所有之不動產坐落之842地號土地A2部分及837地號土地既非徵收範圍，則原告主張該部分拆屋還地並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

四、本院之判斷：

（一）被告劉信鑑、劉信煒部分：

1、原告主張系爭825地號土地及其上未經保存登記門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號房屋，原為訴外人劉志壽所有，嗣於82年間經新竹縣徵收所有，惟劉志壽之繼承人即被告劉信鑑、劉信煒迄今仍繼續占用前揭房屋等情，固據提出徵收資料明細表、土地建物查詢資料、地上物補償資料、徵收計劃書等件為證（見本院卷第23至27頁、第39至66頁），惟被告劉信鑑、劉信煒則以前詞為辯。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，是得為物上請求權之人自以所有權人為限。查系爭825地號土地及其上未經保存登記之門牌號碼新竹縣○○市○○鎮○○路00號房屋，依原核准徵收土地清冊及徵收土地圖說之工程範圍所示，並未位於臺灣省政府78年4月4日府地四字第142872號函原核准徵收範圍內，而自始不生徵收效力。嗣經原告新竹縣政府於111年1月3日以府地徵字第1100071452號函通知被告劉信鑑、劉信煒繳回原領取補償費，辦理回復所有權登記事宜，而被告劉信鑑、劉信煒部業已繳清土地補償費2,403,836元、建物補償費328,357元，代扣土地增值稅563,674元，合計2,168,519元，並於111年5月13日以撤銷為原因，回復登記為被告劉信鑑、劉信煒之被繼

01 承人劉志壽所有，此有新竹縣政府函文3紙、新竹縣政府
02 收入繳款書、內政部土地徵收審議小組第234次會議紀
03 錄、土地建物查詢資料等在卷可稽（見本院卷第259頁、
04 第275至279頁、第401至403頁、第447至449頁），是原告
05 就系爭825地號土地及其上新竹縣○○市○○鎮○○路00
06 號房屋徵收自始即屬錯誤而不生徵收效力，即非合法之所
07 有權人，原告自不得依據民法第767條第1項規定，以前揭
08 房屋所有權人之地位自居行使權利至明，原告此部分之請
09 求顯無理由。

- 10 2、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
11 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
12 民法第179條定有明文。本件原告另向被告劉信鑑、劉信
13 煥請求占用前開房地之不當得利云云，惟原告既自始非系
14 爭房地所有權人，是被告劉信鑑、劉信煥當無侵害原告權
15 利可言，原告此部分請求亦無理由，應予駁回。

16 （二）被告賴淑芳部分：

- 17 1、查系爭842地號土地及坐落其上之270建號建物（門牌號
18 碼：新竹縣○○市○○鎮○○路00號），原均為訴外人邱
19 武雄所有，原告於80年間為辦理關西鎮3、7號道路工程而
20 向邱武雄徵收取得，並經邱武雄於82年11月9日領取土地
21 及建物補償費完竣。而系爭842地號土地於82年1月21日移
22 轉登記為新竹縣所有，並以原告新竹縣政府為管理機關，
23 惟其上之270號建物則遲未辦理移轉登記，致於94年2月間
24 因邱武雄之債權人聲請強制執行，經由被告賴淑芳拍賣取
25 得等情，此有徵收資料明細表、土地建物查詢資料、地上
26 物補償資料、徵收計劃書、提存通知書等件為證（見本院
27 卷第23至25頁、第29至31頁、第65至72頁），復為兩造所
28 不爭執，自堪信為真實。

- 29 2、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
30 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
31 分其物權；被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其

土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，民法第759條、土地徵收條例第21條第1項分別定有明文。準此，經政府合法徵收之土地及其地上物，祇須政府對所有人之補償發放完竣，即由國家取得被徵收土地或地上物之所有權，至該土地或地上物是否已登記為國有，在所不問。是新竹縣原已因徵收而原始取得系爭842地號土地及其上270號建物之所有權。惟按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1亦有規定。次按土地法第43條所謂依本法所為之登記，有絕對效力之規定，其旨在於保護善意第三人，因信賴登記機關之登記，而為交易之交易安全。故不論私人基於私法關係對原所有權人取得不動產之移轉登記請求權，或國家基於公法關係（例如徵收程序）而原始取得土地所有權，在私人或國家依法完成所有權登記前，第三人因信賴登記，而自無權處分之人取得所有權，真正權利人或國家仍無排除第三人之所有權，主張其始為真正所有權人之餘地（最高法院88年度台上字第2177號民事裁判意旨參照）。查被告賴淑芳係經由法院之拍賣程序取得系爭270號建物之所有權，且於拍賣程序時前揭建物登記事項亦無任何徵收註記，有原告所提之徵收資料明細表在卷可稽（見本院卷第23、25頁），參以建物是否經政府徵收，一般民眾僅得自建物登記謄本得知，是被告賴淑芳拍定系爭房屋時，既無從自系爭建物謄本得知系爭房屋已經徵收，即難認當時被告賴淑芳知悉系爭房屋已被徵收，是被告賴淑芳既因善意信賴不動產登記，而依有效之法律行為取得系爭房屋之所有權，原告即不得再對被告賴淑芳主張其始為真正系爭房屋之所有權人。

3、原告又主張被告賴淑芳雖因94年法拍取得系爭房屋所有權，但對於所坐落之842地號土地並無權利占用，原告爰

01 依民法第767條規定，請求被告賴淑芳拆屋還地，並依同
02 法第179條不當得利之規定，返還相當租金之利益予原告
03 等情。惟按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將
04 土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或
05 先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人
06 間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限
07 內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制；
08 前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定
09 之。此民法第425條之1定有明文。如前所述，系爭842地
10 號土地及270建號房屋已於82年11月9日而同屬新竹縣所
11 有，惟因原告新竹縣政府怠於移轉建物登記，致於94年為
12 被告賴淑芳拍賣取得。是依民法第425條之1規定，系爭房
13 屋受讓人即被告賴淑芳與讓與人即原告之間，推定在房屋
14 得使用期限內，有租賃關係存在。至於被告援引民法第87
15 6條第1項規定，而認為伊亦取得法定地上權云云。惟本院
16 既認定兩造間存有民法第425條之1租賃關係，原告即不得
17 請求拆除系爭房屋，是上開法定地上權關係之有無已無庸
18 審酌，附此敘明。綜上，本件坐落在842地號土地上之新
19 竹縣○○市○○鎮○○路00號房屋（即如附圖新竹縣竹北
20 地政事務所110年11月22日土地複丈成果圖所示編號A2部
21 分、面積87.38平方公尺部分），並非無權占用原告所管
22 理之842地號土地。從而，原告請求被告賴淑芳應將附圖
23 所示編號A2部分、面積87.38平方公尺之建物拆除，並將
24 上開A1及A2之土地返還原告，即非有據。

- 25 4、末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
26 其利益，民法第179條定有明文。查被告賴淑芳所有之新
27 竹縣○○市○○鎮○○路00號係屬有權占有系爭842地號
28 土地，原告不得請求被告賴淑芳拆除前開房屋並返還土
29 地，已如前述，則原告請求被告賴淑芳給付其相當於租金
30 之不當得利，自亦於法無據。

31 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求

01 被告被告劉信鑑、劉信煒應將新竹縣○○市○○鎮○○路00
02 號之房屋，騰空遷讓返還原告；及被告賴淑芳應將842地號
03 土地上附圖所示編號A2部分、面積87.38平方公尺之建物拆
04 除，並將上開A1及A2之土地返還原告，並均請求給付原告相
05 當於租金之不當得利損害金，均無理由，應予駁回。至原告
06 假執行之聲請，因訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所附
07 麗，應併予駁回之。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
13 民事第一庭法 官 楊明箴

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。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
18 書記官 王明