

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1266號

原告 林忠遠  
訴訟代理人 李孟仁律師  
被告 曾國洲  
訴訟代理人 林夏陞律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年1月8日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告先位之訴駁回。
- 二、核定被告占用原告所有新竹縣○○市○○○段○○○段000000地號、面積245平方公尺土地，自民國112年4月6日起至法定租賃關係終止日止，每月租金為新臺幣898元。
- 三、被告應給付原告新臺幣18,858元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、被告應自民國114年1月6日起至第一項土地之法定租賃關係終止日止，按月給付原告新臺幣898元。
- 五、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。
- 六、本判決第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明文。查原告起訴時原聲明請求：被告應將坐落新竹縣○○市○○○段○○○段000000地號上之未保存登記建物拆除，並將占用土地騰空返還原告。嗣因被告抗辯本件有民法第425條之1法定租賃權規定適用，且經本院囑請地政人員現場實施測量地上物占用原告所有土地之位置及面積後，原告乃依

01 測量結果，更正聲明如下述貳、一、先備位聲明所示（見本  
02 院卷第189-190頁）。經核與前揭規定相符，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 （一）坐落新竹縣○○市○○○段○○○段000000地號土地（下  
06 稱系爭土地）為原告於民國112年3月22日經法院拍賣（拍  
07 賣被告之抵押物，被告亦為債務人）程序取得土地所有  
08 權。原告在取得系爭土地前，經由拍賣公告知悉此為不點  
09 交之土地，因其上有二筆占有關係不明之未保存登記建  
10 物，故在拍定取得系爭土地所有權後，原告即就其上一層  
11 樓水泥鋼筋建物（為竹北明聖宮使用）、未保存登記一層  
12 鐵皮建屋（下合稱系爭建物）之占有人及實質處分權人為  
13 調查，經實際訪查發現均為系爭土地前手即被告（亦為竹  
14 北明聖宮之管理人）所占有使用，經原告於112年6月12日  
15 發存證信函予被告，請被告說明其使用系爭土地之權源為  
16 何，被告於112年6月20日回覆存證信函答稱：「本宮廟所  
17 落之基地被貴方拍得已成事實，我方也有意搬遷歸還，但  
18 龐大的搬遷費用實無力籌措，今日特回函，盼能早日與貴  
19 方取得協管道…」，足證被告係地上建物之實質處分權人  
20 及占有人，且並不爭執無權占有，爰依民法第767條第1項  
21 規定，請求被告將其占用系爭土地之未保存登記建物拆  
22 除，並將占用之土地騰空交還原告，以排除侵害。

23 （二）查系爭土地上之地上物除複丈成果圖編號D被告居住使用  
24 之鐵皮造建物外，其餘或僅為遮雨棚、或僅供原告祭祀之  
25 用且未完工之神壇，或已毀損不堪使用，或係倉庫，均非  
26 屬供營業、工作或住宅用，並非市場上交易之物，實難與  
27 「房屋」同視，無類推適用民法第425條之1規定而使其受  
28 與房屋同等保護之理由存在。

29 （三）退步言之，系爭建物占用系爭土地幾近全部，而系爭土地  
30 112年度每平方公尺申報地價為新臺幣（下同）880元。再  
31 者，系爭土地坐落新竹縣竹北市鳳岡路二段492巷，為特

01 定農業區、甲種建築用地，原則上得作較高度且有效之土  
02 地利用，且位處竹北市，鄰接61號快速道路、新竹縣立鳳  
03 岡國民中學、新竹縣竹北市鳳岡國民小學、小叮嚀科學主  
04 題樂園之熱門觀光景點，可知系爭土地是坐落於交通便利  
05 之處，且系爭地上建物係作為竹北明聖宮，是宗教事業目  
06 的為經營，應以系爭土地申報地價年息百分之10計算每月  
07 之租金。

08 (四) 綜上，爰聲明：

09 1. 先位聲明：

10 被告應將如新竹縣竹北地政事務所113年5月20日土地複丈  
11 成果圖所示坐落於新竹縣○○市○○○段○○○段000000  
12 地號土地上之A部分3.73平方公尺，B部分16.25平方公  
13 尺、C部分103.74平方公尺、D部分37.85平方公尺、E部分  
14 11.78平方公尺範圍內之鐵皮造倉庫、鐵皮造雨遮、鋼筋  
15 混凝土造供廟、鐵皮造建物等全部拆除、移除，並經土地  
16 騰空回復原狀返還原告。

17 2. 備位聲明：

18 (1) 核定被告就占用原告所有新竹縣○○市○○○段○○○段  
19 000000地號土地上（面積全部245平方公尺），自112年4  
20 月6日起至終止占用上開土地之日止，每月租金係1,797  
21 元。

22 (2) 被告應給付原告23,361元，及自本判決確定翌日起至清償  
23 日止，按年息百分之5計算之利息。

24 (3) 被告應自113年5月15日起至第一項建物及土地之法定租賃  
25 關係終止之日止，按月給付原告1,797元。

26 (4) 上開第二項判決請依職權宣告假執行。

27 二、被告則以：系爭土地於原告取得前為被告所有，其上建物之  
28 所有權人（事實上處分權人）亦為被告，依照民法第425條  
29 之1第1項規定，於建物得使用期限內，被告自得主張兩造就  
30 系爭土地與系爭建物間有租賃關係，原告尚不得依法請求被  
31 告拆除建物。此外，竹北明聖宮屬於私人宮廟，未經過寺廟

01 登記，在主體上並非法人，是被告興建，由被告管理，目前  
02 建物保存良善，仍得繼續使用，如拆除將造成物之效用減  
03 損，考量不動產的經濟效用，自應依照上開規定推定雙方之  
04 租賃關係。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 (一) 原告依民法第767條第1項規定，先位請求被告拆屋還地，  
07 為無理由：

08 1. 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅  
09 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與  
10 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋  
11 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租  
12 賃關係，其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第42  
13 5條之1第1項定有明文。又土地與房屋為各別之不動產，  
14 各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權  
15 分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土  
16 地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後  
17 出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為  
18 當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土  
19 地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。其本旨乃在於房  
20 屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之  
21 使用權，並依民法第425條之1有關推定租賃關係存在之規  
22 定，以調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正  
23 義之要求（最高法院48年台上字第1457號、95年台上字第  
24 551號判決意旨參照）。另強制執行法上之拍賣，應解釋  
25 為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債  
26 務人立於出賣人之地位（最高法院49年台抗字第83號判決  
27 意旨足參）。

28 2. 查系爭土地原為被告所有，原告於112年3月22日拍定取得  
29 所有權，有本院不動產權利移轉證書足憑（見本院卷第21  
30 頁），且經本院調閱111年度司執字第27470號執行卷宗審  
31 閱無訛。又系爭土地上搭建有一水泥磚造建築作為宮廟使

01 用，為一層樓之建築物，正面掛有竹北明聖宮之招牌，建  
02 物前方有擺設2隻石獅子、2盆盆栽、1個香爐，面對建物  
03 之右側門口前放置1張木製椅子、2張鐵製椅子。面對上開  
04 水泥建築物之右側搭建有鐵皮屋2間，內部有門連通，2間  
05 鐵皮屋亦有獨立之門戶出入，靠近水泥建築之該戶鐵皮屋  
06 內部放置有沙發椅、茶几、電視等日常生活傢俱物品，最  
07 右側之鐵皮屋，屋頂有燒燬之痕跡，內部堆放物品。面對  
08 水泥建物左側搭建有鐵製遮雨棚，遮雨棚下方置有神轎一  
09 個，該鐵製遮雨棚前方空地上有一鐵皮搭建之獨立小屋等  
10 情，業經本院會同兩造至現場履勘，並囑請新竹縣竹北地  
11 政事務所派員測量屬實，有勘驗筆錄、現場照片及該地政  
12 事務所檢送之113年5月20日土地複丈成果圖在卷可稽（見  
13 本院卷第113-114、127、175-179頁）。

14 3.被告主張其為上開地上建物之事實上處分權人，且由竹北  
15 聖明宮未辦理寺廟登記、被告以宮主身分自居管理、宮廟  
16 現況及周遭建物使用情形觀之，亦足認定被告所言非虛；  
17 又原告不爭執複丈成果圖所示編號D鐵皮造建物為被告居  
18 住使用，而無論是其右側內部相連之屋頂毀損鐵皮屋或其  
19 左側鋼筋混凝土造宮廟、雨遮，乃至鐵皮造倉庫，地上物  
20 彼此相連、客觀上亦足避風雨，未達不堪使用之程度，使  
21 用上具關連性，或認屬為附屬建物，應可視為一整體；復  
22 審酌被告所有地上物占用系爭土地面積已達百分之70，其  
23 餘空地亦為被告平時出入連接馬路通行使用範圍，堪認系  
24 爭土地全部面積245平方公尺為被告完全使用。是本件地  
25 上物與土地原同為被告所有，原告經由拍賣程序單獨買受  
26 系爭土地時，依照民法第425條之1第1項規定，推定兩造  
27 在本件地上物得使用期限內就系爭土地全部有租賃關係。  
28 兩造間就系爭土地既有法定租賃關係存在，難謂被告係無  
29 合法權源而占用系爭土地，則原告依民法第767條第1項規  
30 定，請求被告拆除系爭建物，將土地返還原告，於法應屬  
31 無據。

01 (二) 原告依民法第425條之1第2項規定，備位請求核定每月租  
02 金，並請求被告給付租金，為有理由：

- 03 1. 按關於請求法院核定地租部分，其訴之性質為形成之訴；  
04 關於請求給付地租部分，其訴之性質為給付之訴，為達訴  
05 訟經濟目的，非不得同時提起上開形成之訴及給付之訴，  
06 然必先經法院核定地租數額後，始得據以請求如數給付。  
07 原告起訴請求核定租金部分，屬形成之訴，而在判決之  
08 前，其雖無租金請求權，惟其依核定租金一併請求被告給  
09 付到期及未到期之租金，符合訴訟經濟及紛爭解決一次性  
10 目的，洵屬有據。依上開說明，原告向被告請求給付租金  
11 時，一併請求本院核定系爭土地租金數額，為有理由。
- 12 2. 次按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須  
13 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之  
14 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
15 定（最高法院68年度台上字第3071號判決要旨參照）。查  
16 系爭土地位於竹北市鳳岡路二段492巷內，四周為農田、  
17 住宅區域，並非位處商業鬧區，111年1月申報地價為每平  
18 方公尺880元，亦有土地登記謄本可稽（見本院卷第19  
19 頁）。本院斟酌系爭土地周遭環境、利用情形等情，認原  
20 告主張以申報地價之年息10%計算，實屬過高，應以該土  
21 地申報地價之年息5%計算租金為適當。
- 22 3. 末按民法第425條之1第2項關於請求法院定租金數額，屬  
23 形成之訴，在法院定租金數額之法律效果形成前，承租人  
24 無從知悉應給付之租金數額為若干，致未為給付，乃不可  
25 歸責於承租人之事由，依民法第230條規定，承租人不負  
26 遲延責任，必待法院定租金數額之判決確定，出租人得請  
27 求給付之內容始告確定，此時承租人自判決確定翌日始負  
28 遲延責任（最高法院113年度台上字第766號判決要旨參  
29 照）。從而，原告請求自其登記取得系爭土地所有權之11  
30 2年4月6日起至本件言詞辯論終結前之114年1月5日止，已  
31 屆期之21個月租金共計18,858元（ $245\text{m}^2 \times 880\text{元} \times 5\% \div 12$

01 月＝898元，898元×21個月＝18,858元，元以下四捨五  
02 入)及自本判決確定翌日至清償日止，按年息百分之5計  
03 算之利息，暨自114年1月6日起至法定租賃關係終止日  
04 止，按月給付原告898元，為有理由；逾此範圍之請求，  
05 礙難准許。

06 四、綜上所述，本件先位之訴部分，原告依民法第767條第1項規  
07 定，請求被告拆除系爭建物，並將土地返還原告，為無理  
08 由，應予駁回。備位之訴部分，原告依民法第425條之1第2  
09 項規定，請求本院核定兩造間就系爭土地法定租賃關係之租  
10 金及請求被告給付已屆期租金與將來給付租金如主文第二項  
11 至第四項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則  
12 無理由，應予駁回。

13 五、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條  
14 第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
17 民事第一庭 法 官 林哲瑜

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
20 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁  
21 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
23 書記官 林怡芳