臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第106號

原　　告　林樹緯

000000000000000000

訴訟代理人　吳彥德律師

　　林玉山

被　　告　江松裕

000000000000000000

000000000000000000

　　江松明

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　陳詩文律師

　　林羿樺律師

　　林惠淳律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告江松裕、江松明應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○地號土地上如【附圖】紅色斜線所示面積各120.15平方公尺、1.29平方公尺、5.61平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、被告江松裕、江松明應自民國（下同）一一五年三月十日起，至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）肆仟肆佰柒拾玖元。

三、訴訟費用由被告江松裕、江松明各負擔二分之一。

四、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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。原告原起訴請求被告江松裕、江松明（下稱被告2人）拆除其等無權占用原告所有坐落新竹縣○○鎮○○段000○000○0○000地號土地（下稱系爭土地）之地上物，及請求被告2人應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,574元，嗣經本院囑託新竹縣竹北地政事務所複丈被告2人所占用之確切面積後，原告減縮被告2人按月應給付之金額至4,479元。核與前引規定無違，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、原告為系爭土地之所有權人，權利範圍全部，被告2人則為系爭土地上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街000號未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，權利範圍各1/2，有系爭土地所有權狀、新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書為證（卷第59-61頁、卷第39-41頁）。被告2人無權占有662、662之1、663地號土地各120.15平方公尺、1.29平方公尺、5.61平方公尺，占用位置詳如新竹縣竹北地政事務所複丈日期115年8月6日土地複丈成果圖（修正後）（下稱【附圖】）所示，並有系爭房屋照片為證（卷第63-65頁）。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭房屋，並將系爭土地騰空返還予原告。

㈡、又662、662之1、663地號土地114年申報地價分別為每平方公尺5,198.4元、6,080元、7,040元，按申報地價年息8%計算，被告2人至返還系爭土地之日止，應依民法第179條第1項前段之規定，按月給付原告4,479元相當於租金之不當得利。

㈢、最終聲明：如主文第一項、第二項所示；願供擔保，請准宣告假執行（卷第153-154頁）。

二、被告則答辯以：

㈠、不爭執原告為系爭土地之所有人，權利範圍全部、被告2人為系爭房屋之事實上處分權人，權利範圍各1/2，惟否認被

告2人無權占有系爭土地。

㈡、訴外人祭祀公業林長發之派下員間就系爭土地存有分管協議：

1.系爭土地原為訴外人祭祀公業林長發所有，原告為祭祀公業林長發派下員即原告訴訟代理人林玉山之子，於114年9月25日經由法院拍賣程序取得系爭土地，並於114年10月7日登記為所有權人，有系爭土地異動索引為證（卷第83-88頁）；系爭房屋則為祭祀公業林長發派下員、被告2人之祖母即訴外人林鳳妹於40、50年間所建，被告2人於77年間因繼承而取得系爭房屋之事實上處分權。

2.祭祀公業林長發係由被告2人先祖林連剛等4兄弟所設立，有派下員系統表、名單為憑（卷第89-91頁）。四大房派下員各自在祭祀公業林長發名下土地建屋，大房林連恭之後代亦於系爭房屋隔壁、祭祀公業林長發名下之同段660地號土地建屋，現由林玉山居住於此，有660地號土地之土地登記第二類謄本、Google街景圖、地籍圖可憑（卷第93-99頁），可見四大房就祭祀公業林長發名下之土地各有占有使用之情形，且歷經數十年均互無干涉情事，故應認各派下員間就祭祀公業林長發名下之土地存有分管協議。是以，林鳳妹係得各派下員之同意始在系爭土地上建系爭房屋，並非無權占有。

㈢、又系爭房屋為林鳳妹所建，並由被告2人於77年間繼承取得系爭房屋之事實上處分權，系爭土地則原為林鳳妹與他派下員所公同共有，是以原告於114年間經由拍賣取得系爭土地所有權，應有民法第425條之1前段「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。」之適用，兩造間就系爭土地成立租賃關係。

㈣、再者，原告為祭祀公業林長發派下員林玉山之子，其明知四

大房均就祭祀公業林長發名下之土地各有建屋占用之情形，且因歷時已久，各派下員間就上開土地已有默示分管契約之存在，仍對被告2人提起本件拆屋還地訴訟，嚴重影響被告2人之財產權及居住權，有違民法第148條之誠信原則而有權利濫用之虞。

㈤、退步言之，縱認被告2人係無權占有系爭土地，因系爭房屋位於巷道內，附近多為住宅，非工商繁榮之區域，原告以系爭土地申報地價年息8%作為計算不當得利金額之基準，應屬過高。

㈥、答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（卷第77頁）。

三、本院之判斷：

㈠、系爭土地原為祭祀公業林長發所有，原告經法院拍賣程序於114年10月7日登記為所有權人，權利範圍全部；被告2人為系爭房屋之事實上處分權人，權利範圍各1/2，系爭房屋占用662、662之1、663地號土地各120.15平方公尺、1.29平方公尺、5.61平方公尺，詳如【附圖】所示等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地所有權狀、異動索引、新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書、系爭房屋照片附卷可稽（卷第59-65、39-41、83-88頁），故此部分事實應堪先予認定。

㈡、按祭祀公業之祀產，為派下全體之公同共有，非任何一房或一人所得私自處分；倘有分別管理之情形，各派下就其分管部分，得依約定之方法為使用收益（最高法院86年度台上字第976號裁判要旨參照）。次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。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦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，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。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（最高法院107年度台上字第1797號民事判決意旨參照）。惟查：

1.被告2人自始非祭祀公業林長發之派下員，此觀被告2人之姓氏為「江」、115年1月23日祭祀公業林長發變動後派下員系統表上僅有其等祖母林鳳妹之姓名、派下現員名冊內無被告2人即明（卷第89-91頁）。是以，被告2人僅自林鳳妹處繼承系爭房屋，而未繼承林鳳妹之派下權，故被告2人從未取得系爭土地之公同共有權。則縱本院寬認林鳳妹與他派下員間就系爭土地曾成立默示分管協議，該分管協議亦無法由被告2人繼受。從而，被告2人自77年間繼承系爭房屋之日起，即無權占有系爭土地。

2.承上，被告2人既僅為系爭房屋之事實上處分權人，非坐落之系爭土地之公同共有人，則原告於114年間因拍賣取得系爭土地之所有權，即不符合民法第425條之1第1項之「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件。是以，兩造間就系爭土地並未依前開規定成立法定租賃關係。從而，被告2人無權占有原告所有之系爭土地，應可認定。

3.又原告知悉系爭房屋存在於系爭土地上已久之事實，仍經由法院拍賣程序取得系爭土地，充其量僅能代表原告願承受將來尚須耗費時間、金錢處理系爭房屋事宜，非限制原告物上請求權之行使，否則，無異於架空法律對所有權之保護，並嚴重妨害法拍制度；再者，被告2人明知其等非祭祀公業林長發之派下員，自始非系爭土地之公同共有人，僅因祭祀公業林長發並未對被告2人行使物上返還請求權，即無權占用

系爭土地數十載而未支付對價，自無保護之必要；況本院依職權查詢被告2人之戶籍，被告2人均未設籍在系爭房屋，則拆除系爭房屋是否即影響被告2人之居住權亦非無疑；甚且，縱被告2人因本件拆屋還地訴訟受有損害，亦係源於其等無權占有系爭土地所致。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告2人拆除系爭房屋並返還系爭土地，乃合法權利之行使，並非以損害被告2人為主要目的之權利濫用。被告2人抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原則云云，並無理由。

4.綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告2人將坐落新竹縣○○鎮○○段000○000○0○000地號土地上如【附圖】紅色斜線所示面積各120.15平方公尺、1.29平方公尺、5.61平方公尺之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

㈢、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，民法第179條定有明文。又無權占有土地，所獲得之利益係土地之使用，而使用他人土地，依社會通念須支付租金，是無權占有人所獲得之利益，應係相當於土地租金之利益，而土地租金之利益，則依土地所處地點、相關位置而應有一定客觀標準。至於相當租金利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算，而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決意旨參照）。經查：系爭土地位於第二種住宅區，距離新埔第一公有零售市場、新竹縣政府警察局新埔分局、新埔戶政事務所均300公尺內，步行5分鐘內可到達，有全國土地使用分區資料查詢、Google地圖為證（卷第123、165頁），交通便利、工商發達，則原告請求

按申報地價年息8%計算被告2人所獲利益，於法有據。又662、662之1、663地號土地114年申報地價分別為每平方公尺5,198.4元、6,080元、7,040元，有系爭土地申報地價查詢可憑（卷第31-33頁），則原告依民法第179條第1項前段，請求被告2人自起訴狀繕本送達翌日即115年3月10日（回證卷第9-11頁）起，至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,479元【計算式：〔120.15㎡×5,198.4元×8%÷12個月〕+〔1.29㎡×6,080元×8%÷12個月〕+〔5.61㎡×7,040元×8%÷12個月〕＝4,479元】，亦有理由，應予准許。

四、原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院慮及本件執行涉及大面積之地上物之拆除，被告2人因假執行地上物全毀，恐受不能回復之損害，不宜於訴訟確定前為假執行，爰駁回原告假執行之聲請。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　19　　日

民事第一庭　　法　官　陳麗芬

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　　115　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　涂庭姍

【附圖】新竹縣竹北地政事務所複丈日期115年8月6日土地複丈成果圖（修正後）（卷第171頁）