

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1718號

原告 晶點實業有限公司

法定代理人 林秋燕

訴訟代理人 胡達仁律師

被告 黃傳宗

黃傳傑

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年10月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖所
示面積167.54平方公尺之藍色部分拆除，並將上開土地返還原
告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣3,420,000元供擔保後，得
假執行；但如被告以新臺幣10,240,715元為原告預供擔保，得免
為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。
查本件原告起訴時就聲明第1項係請求：「被告應將坐落於
臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示A部分（實際
面積以地政事務所測量為主）拆除，並將上開土地返還原
告。」，嗣經測量後，原告依臺中市中正地政事務所測量結
果，於民國112年5月5日以書狀將訴之聲明第1項補充、更正

01 為如後原告聲明第1項所示，核屬不變更訴訟標的，而更正
02 事實上之陳述，非屬訴之變更追加，應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：

05 (一)被告二人為原臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段2
06 6號建號門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱
07 系爭房屋）之共有人，權利範圍各2分之1。因被告黃傳傑欲
08 與被告黃傳宗分割上開土地，並於分割後取得之土地上另行
09 興建房屋，故被告二人於110年間協議分割上開土地，且均
10 同意拆除其上系爭房屋，共同委由訴外人甲旺營造工程股份
11 有限公司（下稱甲旺公司）辦理拆除事宜。是被告黃傳宗方
12 向原告表明上開土地即將分割，其上系爭房屋亦將拆除。嗣
13 被告二人於110年1月27日將上開土地分割登記為臺中市○○
14 區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及同段237-1地號土
15 地，分別由被告黃傳宗及被告黃傳傑各為所有權人。後被告
16 二人再於110年12月23日申請系爭房屋之拆除執照，經臺中
17 市政府都市發展局於111年1月10日核發拆除執照在案。

18 (二)而原告為建築業者，欲向被告黃傳宗收購系爭土地建築房屋
19 出售，故與被告黃傳宗於110年10月20日簽立系爭土地之買
20 賣契約（下稱系爭買賣契約），由被告黃傳宗出售系爭土地
21 予原告。原告旋即於110年11月2日、11月11日與被告二人共
22 同商議系爭房屋拆除之日期，兩造並於110年11月11日達成
23 共識，被告二人向原告承諾於111年5月31日前將系爭房屋全
24 部拆除、遷移完竣（包含清理廢棄物及遺留物等），嗣被告
25 黃傳宗並交付與原告及訴外人向陽土木包工業有限公司共同
26 出具之建物拆除承諾書予訴外人新鑫股份有限公司（下稱新
27 鑫公司），以利原告以系爭土地設定抵押向新鑫公司融資，
28 系爭土地並於111年1月18日完成移轉登記予原告。未料，被
29 告二人於111年5月31日竟仍未將系爭房屋拆除，經原告多次
30 催促仍拒不履行。

31 (三)被告黃傳傑既已向原告承諾於111年5月31日前將系爭房屋全

01 部拆除、遷移完竣，逾期卻仍未履行，原告得依兩造間之協
02 議，請求被告二人履行拆除系爭房屋。又被告二人於111年6
03 月1日起即無權占用系爭土地，可認被告二人獲有相當於租
04 金之利益，而原告所有系爭土地因遭被告二人無權占用，致
05 無法使用系爭土地之全部，認受有相當於租金之損害。為
06 此，爰依民法第767條第1項規定、兩造間之協議、建物拆除
07 承諾書及民法第179條之規定，提起本件訴訟。並聲明：1.
08 被告應將坐落於系爭土地上如鈞院卷第223頁複丈成果圖所
09 示面積167.54平方公尺之藍色部分拆除，並將上開土地返還
10 原告。2.被告應自111年6月1日起至返還前項土地之日止，
11 按月給付原告新臺幣（下同）50,680元。3.願供擔保，請准
12 宣告假執行。

13 二、被告答辯：

14 (一)被告黃傳傑則以：

15 1.原告買受被告黃傳宗單獨所有之系爭土地，惟系爭房屋並不
16 在買賣範圍，被告黃傳傑並非系爭土地之共有人，亦從未曾
17 與原告簽定系爭買賣契約。系爭房屋為合法建物，登記所有
18 權人為被告二人，權利範圍各2分之1，因原臺中市○○區○
19 ○段000地號土地分割後，而造成坐落於分割後之二筆土地
20 上之情形。然系爭房屋原始起造人係被告二人，縱土地分割
21 為二筆，因系爭房屋並非於原告買受系爭土地後再行興建，
22 被告黃傳傑無越界建築亦非無權占用系爭土地。又被告黃傳
23 宗出賣自己之系爭土地予原告，事先並未知會被告黃傳傑，
24 亦未連同系爭房屋一併出賣，被告黃傳宗應自行負擔交付系
25 爭土地之義務，與被告黃傳傑無涉。原告雖曾於110年11月2
26 日及11月11日與被告協商系爭房屋拆除事宜，協商時尚有甲
27 旺公司人員及代書在場，惟被告黃傳傑對於系爭房屋拆除並
28 未與原告達成共識。兩造對於系爭房屋拆除既無共識，自無
29 與原告簽定建物拆除承諾書，原告提出之建物拆除承諾書上
30 無被告之簽名，姓名欄所蓋印章亦非被告黃傳傑所有。是原
31 告所述與事實不符，被告黃傳傑拒不接受該建物拆除承諾

書，其上被告黃傳傑印章非本人所有應屬偽刻，原告訴請被告黃傳傑拆屋還地自無理由。再者，被告黃傳傑既非無權占用原告買受之系爭土地，且系爭房屋係由被告黃傳傑居住使用，被告黃傳傑對系爭建物既有管領力，依法自得排除他人干涉，是原告並無理由主張拆屋還地，亦無不當得利之情形，原告請求被告黃傳傑自111年6月1日起至返還系爭土地之日止，按給付原告50,680元，亦無理由。

2.又依原告與被告黃傳宗簽定之系爭買賣契約第3條，付款明細表中付款期別欄其他部分、應同時履行之條件，有約定「地上有建築物，拆除後辦理鑑界手續，鑑界費由賣方負擔。地上物拆除由買方負責處理。」足證被告黃傳宗出賣系爭土地並不負責地上物拆除部分，出賣人尚且無須負責，原告又豈能請求被告黃傳傑拆除系爭房屋。至於被告二人申請拆除執照，係因系爭房屋為被告二人共有，被告黃傳傑預計於分割後之土地另行興建房屋，嗣經甲旺公司估價拆除及重建所費不貲，無法負擔，當時被告黃傳傑即已打消將系爭房屋拆除重建之念頭。臺中市政府固於111年1月10日已核發111中都拆字第00024號拆除執照，惟依臺中市建築管理自治條例第45條第1項規定「拆除執照未併同建築執照申請者，應於領得拆除執照後3個月內向都發局申報開工，並應於開工後6個月內申報竣工，逾期未申報者，執照失其效力。」本件拆除執照如因逾期而失其效力，系爭房屋仍屬合法建築，原告至多僅能取得系爭房屋2分之1所有權，再依地籍測量實施規則第288條規定，申請辦理建物分割，否則僅能就系爭房屋占用部分之土地面積依法向被告黃傳傑請求給付按土地公告現值計算、年利率10%以下之租金。

3.本件原告買受被告黃傳宗單獨所有之系爭土地，渠等自應各依系爭買賣契約履行義務，被告黃傳傑並非系爭買賣契約當事人，僅為其地上合法建物之共有人，且並未曾同意配合原告拆除系爭房屋，原告本於所有權請求被告黃傳傑拆屋還地，並給付相當租金之不當得利，為無理由等語，茲為抗

01 辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔
02 保，請准宣告免為假執行。

03 (二)被告黃傳宗則以：

04 同意原告拆屋還地之請求，但不同意原告不當得利之主張，
05 被告黃傳宗已自系爭房屋該處搬遷。本件係被告黃傳傑先說
06 要改建房子，被告黃傳宗才會出賣系爭土地給建商即原告，
07 且系爭房屋拆除執照亦是被告黃傳傑委託甲旺公司申請的。
08 兩造於協議當時本想以書面約定拆除執照下來就將系爭房屋
09 拆除，惟被告黃傳傑以口頭擔保其一定會拆房子，不需簽訂
10 切結書或同意書，因此建物拆除承諾書上才會沒有被告之簽
11 名等語，茲為抗辯。並聲明：1.同意原告聲明第1項拆屋還
12 地之請求。2.原告聲明第2項之訴駁回。

13 三、得心證之理由

14 (一)請求拆屋還地部分：

15 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
16 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
17 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
18 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
19 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
20 項定有明文。次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，
21 縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續
22 存在。同法第425條第1項亦有明文。經查，系爭房屋為被告
23 共有，所坐落之土地亦原為被告共有，嗣經被告協議分割土
24 地，由被告黃傳宗取得系爭土地、被告黃傳傑取得同段237-
25 1地號土地，原告嗣後則向被告黃傳宗買受系爭土地等情，
26 為兩造所不爭執（見本院卷第192頁），是系爭房屋及所坐
27 落土地原均為被告共有，因土地協議分割而使土地及房屋所
28 有權人相異，雖非民法第425條之1第1項規定因「所有權讓
29 與」致房屋與土地所有權人相異之情形，然均係所有權變動
30 而致房屋與土地所有權人相異，亦應推斷土地所有權人有默
31 許房屋所有權人繼續使用土地之意思，即應類推適用民法第

01 425條之1第1項規定，此時系爭房屋所有人對於所坐落土地
02 之所有人應有推定租賃關係存在，嗣後被告黃傳宗將其所有
03 之系爭土地出售並移轉所有權予原告，上開推定租賃關係，
04 依同法第425條第1項規定，亦應移轉於原告與系爭房屋所有
05 人即被告間，被告對於系爭房屋所占用之系爭土地具有推定
06 租賃關係之使用權源，準此，原告依民法第767條第1項前段
07 規定請求被告拆屋還地，為無理由。

08 2.原告另主張兩造間有達成拆除系爭房屋並返還土地之協議，
09 被告黃傳宗對此協議並無意見，被告黃傳傑則否認之，並稱
10 本院卷第87頁拆除承諾書上之蓋章為真正。經查：證人王大
11 旭於本院準備程序中證稱：我於110年間在林明道建築師事
12 務所擔任設計師，我認識被告黃傳傑，他們房子要拆除重
13 建，拆房子都是被告黃傳傑跟我聯繫拆除重建及設計的事
14 情，我接了之後才認識原告，有一起討論房子怎麼拆，怎麼
15 設計，我有參與兩造間就系爭房屋是否拆除之事，我們有辦
16 拆除執照下來，也有討論到大概的時間，預計111年底要
17 拆，最後沒有拆，因為有爭議，拆除執照也過期了，我們討
18 論過很多次，一開始是和被告黃傳傑討論，後來有找原告討
19 論，沒有跟被告黃傳宗討論過，當時有達成拆除協議，要有
20 拆除協議才能辦拆除執照，被告2人都同意才能辦拆除，本
21 院卷第33至71頁的拆除執照是我幫被告辦的，當時討論沒有
22 具體的拆除時間，都是大概，僅有協議要拆除等語（見本院
23 卷第284-288頁），已明確證稱兩造有達成拆除協議。參以
24 原告提出之拆除執照申請書（見本院卷第33-71頁），其上
25 蓋有被告2人之印章，且被告黃傳傑自承其上「黃傳傑」之
26 印文為其所蓋用（見本院卷第270頁），再佐以被告黃傳宗
27 稱兩造於協議當時本想以書面約定拆除執照下來就將系爭房
28 屋拆除，惟被告黃傳傑以口頭擔保其一定會拆房子，不需簽
29 訂切結書或同意書，因此建物拆除承諾書上才會沒有被告之
30 簽名等語（見本院卷第271頁），及被告黃傳傑自陳110年11
31 月2日有與原告、被告黃傳宗、甲旺公司人員見面洽談，有

01 想拆掉系爭房屋重建，但後來請建築師設計新房子估算金
02 額，因金額太高無法負擔，才沒有要重建等語（見本院卷第
03 270-271頁）。綜上可知，被告黃傳傑曾與證人討論系爭房
04 屋如何拆除、重建及設計，亦曾親自蓋印提出拆除執照申
05 請，足認被告黃傳傑亦有與原告達成拆除系爭房屋之協議。
06 再系爭房屋占用系爭土地之範圍為附圖所示面積167.54m²之
07 藍色部分，此有本院囑託臺中市中正地政事務所測量及繪製
08 之土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第223頁）。是原告
09 依兩造間之拆除協議，請求被告拆除系爭房屋，並將所占用
10 之系爭土地（即附圖所示面積167.54m²之藍色部分）返還予
11 原告，為有理由。

12 (二)不當得利部分：原告主張被告無權占用其所有之土地，係無
13 法律上原因受有利益，致原告受有損害，應返還相當於租金
14 之不當得利等語。然查，被告共有之系爭房屋，係基於民法
15 第425條之1第1項之推定租賃關係，有權占有原告所有之系
16 爭土地，業如前述，被告並非無權占有。再被告固然承諾拆
17 除系爭房屋並遷移，然在其等履行拆除及遷移義務之前，其
18 仍係基於前揭推定租賃關係有權占有原告所有之系爭土地，
19 自非不當得利，原告此部分之請求為無理由。

20 四、綜上所述，原告依拆除協議之法律關係，請求被告拆除系爭
21 房屋，並將所占用之系爭土地返還予原告，為有理由，應予
22 准許；其餘請求，為無理由，應予駁回。

23 五、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免
24 為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
25 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併
26 予駁回。

27 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決
28 結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
31 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法 官 潘怡學

法 官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 112 年 11 月 10 日

書記官 張卉庭