臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第492號

上　訴　人　林清輝

訴訟代理人　陳隆律師

被　上訴人　冠宏輪有限公司

000000000000000000

法定代理人　林維毅

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年7月7日臺灣彰化地方法院110年度訴字第991號第一審判決提起上訴，本院於111年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人應將如附圖編號B1、B2所示磚造建物拆除並返還該部分土地予被上訴人部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊於民國110年間經由法院拍賣程序而取得所有權，上訴人所有如附圖編號A、B3所示鐵皮及水泥建物加水塔、雞舍及有事實上處分權之如附圖編號B1、B2所示磚造建物（各以A、B1、B2、B3建物稱之，下合稱系爭建物）無權占有系爭土地，伊自得請求上訴人拆屋還地。至上訴人因與系爭土地原所有人間使用借貸關係而占有系爭土地興建建物，屬債權行為，不得對抗伊所有權之物權效力等情，爰擇一依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟，求為命上訴人應將系爭建物拆除，及將所占用土地返還被上訴人之判決；並陳明願供擔保，請准宣告假執行（原審為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告。上訴人不

服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地原為伊岳父王樹木所有，並於其上興建B1建物及買受B2建物，王樹木且同意女婿即伊於其上興建A、B3建物。嗣B1、B2建物由伊買受取得，系爭土地則輾轉由被上訴人拍賣取得，是系爭土地與B1、B2建物原曾同屬一人即王樹木所有，A、B3建物之興建亦係經當時土地所有權人之同意，依民法第425條之1規定或類推適用之，被上訴人與伊就系爭建物推定在房屋得使用期限內，有租賃關係存在而非無權占有，是被上訴人訴請拆屋還地，並無理由。又伊願給付合理租金給被上訴人，伊於系爭土地上居住27年，現已無工作能力及其他住處，無法搬離系爭建物，希望向被上訴人承租系爭建物坐落基地等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造經本院整理及簡化爭點，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第42至43頁）：

(一)兩造不爭執事項：

1.被上訴人為系爭土地之所有權人（見原審卷第21頁）。

2.坐落系爭土地上如附圖所示A、B3建物為上訴人興建而為其所有（見原審卷第253頁）；B1、B2建物為上訴人買受取得事實上處分權（見原審卷第355、356頁）。系爭建物現均為上訴人占有使用。

(二)兩造爭執事項：

被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆系爭建物，將占用土地返還被上訴人，有無理由？上訴人辯稱有推定租賃關係存在，是否可採？

四、得心證之理由：

(一)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、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權

占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。次按土地與房屋為各別之不動產，各具相當之使用及經濟價值等各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即房屋之存在及使用房屋必須使用該房屋之地基，而不容輕易變動，此為房屋基地之使用權恒定原則，為房屋與其基地使用關係之基本法理，而為近代民法權利社會化、物權相對化、債權物權化發展趨勢之所在，是早於48年間，我最高法院即以48年台上字第1457號判決先例揭「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。」之法旨，嗣民法於88年間修正，復基此而新增第425條之1第1項規定：「土地及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」，予以明文化，而確定上開債權物權化之大原則。

(二)經查，系爭土地重測前為彰化縣○○鄉○○段○○○段0000地號土地，於82年8月3日由王樹木因分割取得所有權，於107年6月1日由訴外人王永芳、王永傑、王聯通、王端好因分割繼承取得，於107年6月14日由訴外人林易韋因買賣取得，嗣於110年7月7日由被上訴人因拍賣取得所有權，有系爭土地第一類登記謄本、原法院不動產權利移轉證書、地籍異動索引、土地登記簿、舊式謄本在卷可稽（見原審卷第19至21頁、本院卷第55至60、71至89頁）。且查，坐落系爭土

地上如附圖所示A、B3建物為上訴人興建而為上訴人所有，B1、B2建物為上訴人買受取得事實上處分權，為兩造所不爭執；上訴人主張B1建物為伊岳父王樹木所興建，B2建物為王樹木向他房所買受，伊岳父過世後，由伊買受取得B1、B2建物事實上處分權等情，亦為被上訴人所不爭執（見原審卷第355、356頁，本院卷第106頁）。觀諸B1、B2建物之房屋稅籍登記表、房屋平面圖所示（見原審卷第65、67、89、91頁），其構造主體均為磚造，核與附圖所示B1、B2建物之使用狀況為「磚造」建物相符，復有現場照片可佐（見原審卷第261、263頁），房屋稅籍登記表上並均曾登載王樹木為所有人，益徵B1、B2建物確曾為王樹木所有或取得其事實上處分權。是以，B1、B2建物先為王樹木所有或取得其事實上處分權，嗣由上訴人輾轉受讓取得B1、B2建物之事實上處分權，足認上訴人受讓B1、B2建物前，B1、B2建物及其所坐落之系爭土地均同屬一人即王樹木所有，堪認其後讓與B1、B2建物時已默許該等建物繼續使用其所有基地，而被上訴人於受讓系爭土地時，上開建物即已存在，當難諉為不知。揆諸前（一）段關於最高法院48年台上字第1457號判決及88年新增民法第425條之1第1項規定之說明，被上訴人受讓取得系爭土地所有權後，自仍應受B1、B2建物對所在基地原有使用權之法律關係之約束，則上訴人仍得主張B1、B2建物對所在基地原已取得之使用權關係。是上訴人主張就B1、B2建物占有系爭土地有法定租賃權之正當權源存在，應屬有據，被上訴人請求上訴人拆除B1、B2建物並返還該部分土地，不應准許。

(三)至A、B3建物部分，上訴人雖主張係伊徵得王樹木同意後於系爭土地上所興建等語；然查，A、B3建物既為上訴人興建而為其所有，為兩造所不爭執，上訴人並自認A建物為其單獨出資興建，未與他人共有，B3建物為伊所搭建等語（見原審卷第253頁），則A、B3建物即非王樹木所有；而依前段所揭系爭土地所有權之地籍異動所示，上訴人並非系爭土地所

有權人之一，即不存在系爭土地及系爭土地上之A、B3建物同屬一人所有之適狀，其基礎事實與前（一）段所揭最高法院48年台上字第1457號判決、88年新增民法第425條之1第1項規定之前提要件不同，是無上開判決意旨及規定之適用或類推適用。且按使用借貸，非如租賃之有民法第425條之規定，縱令房地所有人之前手將房屋及空地，概括允許占有人使用，占有人要不得以所有人之前手，與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人有使用該房地之權利。又使用借貸本係無償借用性質，不能與租賃相提並論，難認有民法第425條之適用。故土地（不動產）於所有權移轉於他人後，除已得該他人即現在之所有人同意允予繼續使用外，縱經前所有人無償提供或允許借用人使用，亦不能以之拘束現在之所有人，而對現在之所有人主張有使用該土地之權利（最高法院59年台上字第2490號、91年度台上字第278號判決意旨參照）。縱認上訴人所辯為真，然系爭土地現所有權人即被上訴人既未同意上訴人繼續使用系爭土地，該使用借貸關係即無從拘束被上訴人。故上訴人主張兩造間就A、B3建物占有系爭土地有法定租賃權或使用借貸關係而為有權占有乙節，洵非有據。此外，上訴人未能提出其他證據證明其就A、B3建物占用系爭土地有合法正當權源，是上訴人抗辯A、B3建物屬有權占有乙節，即無可採。是以，A、B3建物既無權占有被上訴人所有系爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將A、B3建物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，上訴人就B1、B2建物占有系爭土地具有正當使用權源，就A、B3建物則屬無權占有，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將A、B3建物拆除，並返還各該部分土地，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，未及審酌上訴人所為法定租賃權抗辯之事證，而為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求

予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

民事第五庭　　審判長法　官　黃綵君

法　官　李慧瑜

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。被上訴人不得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　洪郁淇

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日