臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第203號

上　訴　人　汪錦寬
訴訟代理人　匡載禾律師
　　陳樹村律師
被上 訴 人　汪良原
　　汪書賢
共　　同
訴訟代理人　宋永祥律師
複代 理 人　鄭志誠律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於民國113年11月27日臺灣南投地方法院111年度訴字第433號第一審判決提起上訴，並為減縮上訴聲明及訴之擴張，本院於115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及擴張之訴均駁回。

第二審（含擴張之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款規定，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或減縮之，此就同法於第二審程序未設與第473條第1項相同之規定，即可推知。又按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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446條第1項、第255條第1項但書第3款定有明文。本件上訴人就原判決駁回其請求被上訴人給付新臺幣（下同）319萬308元，及按月給付1萬5,000元部分，均提起上訴（見本院卷7至8頁）。嗣就此部分減縮上訴聲明為：被上訴人應給付6萬6,185元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，

按月給付1,103元（見本院卷24、190頁），此應屬上訴聲明之減縮，合先敘明。又上訴人就前開請求6萬6,185元部分，於上訴後擴張請求自民國113年12月20日民事聲明上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（見本院卷190頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：坐落南投縣○○鄉○○○○○鄉○○○段○○○○○段○000地號（即重測前大水堀段000-0地號）土地（下稱系爭土地）原為伊家族成員共有，於96年1月25日按伊與訴外人○○○簽署之兄弟分祖產紀錄表（下稱系爭分產紀錄表）協議分割由伊單獨取得。被上訴人共有之頂城段00建號建物（門牌號碼鹿谷鄉仁義路16-10號，下稱系爭房屋）如原判決附圖（下稱附圖）編號（下稱編號）B所示面積132.81㎡（下稱B部分房屋），及鐵皮遮棚如編號A所示面積17.61㎡（下稱A棚架，與B部分房屋合稱系爭地上物），無權占用系爭土地如編號B、A所示部分土地（下合稱系爭占用土地）。另被上訴人無權占有系爭占用土地面積共150.42㎡，伊自得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，以系爭土地每㎡申報地價880元之年息10%計算，回溯本件起訴前5年部分為6萬6,185元；另自起訴日起至返還系爭占用土地之日止，每月為1,103元等情。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，並返還系爭占用土地；另依民法第179條規定，請求被上訴人給付6萬6,185元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付1,103元（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分：1.被上訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭占用土地騰空返還上訴人。2.被上訴人應給付上訴人6萬6,185元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人1,103

元。另上訴人就請求被上訴人給付6萬6,185元部分，於本院擴張請求自113年12月20日民事聲明上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：伊父親○○○與上訴人（下稱○○○等2人）為兄弟關係，原均為系爭土地及相鄰頂城段000地號（即重測前大水堀段000-0地號）土地（下合稱系爭2筆土地）之共有人。○○○等2人於84年間經系爭2筆土地全體共有人同意，由○○○在系爭2筆土地上興建取得系爭房屋之所有權，上訴人則建造取得門牌號碼鹿谷鄉仁義路16-9號建物（下稱16-9建物）之所有權。其2人嗣於95年12月13日以抽籤方式分配祖產，並於系爭分產紀錄表記載各人抽籤分得之財產，該紀錄表將原分屬○○○、上訴人所有系爭房屋、16-9建物，一併載於各自分得之範圍，即約定由○○○及上訴人分別取得各自所有上開建物坐落之土地。故系爭土地雖由上訴人取得，惟其應自系爭土地分割出系爭占用土地後，移轉該部分土地所有權予○○○。○○○對上訴人既有分割並移轉系爭占用土地之請求權（下稱系爭請求權），其自得合法占用系爭土地。又○○○已於96年6月28日將系爭地上物所有權及系爭請求權讓與伊，依占有連鎖之法理，伊自得依系爭請求權而合法占有系爭占用土地。再○○○前同為系爭土地共有人及系爭房屋之所有權人，○○○先將系爭土地應有部分讓與上訴人，再將系爭房屋（含A棚架）讓與被上訴人，依民法第425條之1規定，伊就系爭占用土地與上訴人間自有租賃關係，伊就系爭占用土地即有合法占有權源。另上訴人請求相當於租金之不當得利之數額，亦屬過高等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴及擴張之訴均駁回。

三、本院之判斷：

㈠上訴人主張系爭土地為伊所有，被上訴人所有系爭地上物占有系爭占用土地等情，有土地登記第一類謄本、建物登記第二類謄本可證（見原審卷一59、61頁），且經原審會同兩造

及南投縣竹山地政事務所人員至現場勘驗、測量無誤，有勘驗測量筆錄、現場照片及附圖在卷為憑（見原審卷一181至187、347頁），復為被上訴人所不爭執，堪信為真正。

㈡系爭地上物占有系爭占用土地部分，於系爭房屋得使用期限內，有租賃關係：

1.按民法第425條之1規定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，其期限不受第449條第1項規定之限制，立法目的在於使房屋不因土地物權嗣後變動而受影響，仍得繼續利用土地，俾免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益，並兼顧受讓人利益，該條文所謂「土地及房屋同屬一人」應包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人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。且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年度台上字第1938號判決意旨參照）。又按民法第425條之1第1項所稱租賃關係，其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地使用上有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院111年度台上字第152號判決意旨參照）。

2.查○○○自75年4月15日起即為系爭土地之共有人，其於84年間經全體共有人同意在系爭土地上興建系爭房屋，而於同年5月4日取得系爭房屋所有權；嗣於96年1月25日以贈與為原因，將其所有系爭土地之應有部分6分之1移轉登記予上訴人，再於同年6月28日以贈與為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人；○○○移轉系爭土地應有部分6分之1予上訴人前，同為系爭土地共有人及系爭房屋所有人等情，有南投縣地籍異動索引、土地使用權同意書

及建物登記第2類謄本可稽（見原審卷一61、115、319至325頁），且為兩造所不爭執（見原審卷二85至86頁，本院卷111、157頁），堪以認定。故自84年5月4日起至96年1月25日止，○○○確同為系爭土地共有人及系爭房屋之所有權人。

3.上訴人雖主張其係與○○○協議分割系爭土地而取得系爭土地全部所有權等語。然系爭土地未曾為分割登記，且○○○係將其於系爭土地應有部分6分之1贈與並移轉登記予上訴人等情，已如前述，上訴人上開主張，應無可採。而○○○經系爭土地全體共有人同意在系爭土地上興建取得系爭房屋所有權後，於96年1月25日將其於系爭土地之應有部分讓與上訴人，再於同年6月28日將系爭房屋讓與被上訴人，均如前述。又系爭房屋為鋼筋混凝土造，現仍結構完整，尚在得使用期間，有系爭房屋建物登記第二類本及現場照片可憑（見原審卷一61、183至187頁）。則依民法第425條之1規定及上開說明，足認兩造間就系爭房屋所占用如編號B部分土地，有租賃關係。

4.又系爭房屋後方之A棚架，係位於系爭房屋之圍牆及庭院內，有原審勘驗測量筆錄及現場照片可佐（見原審卷一181、183頁），故A棚架占用如編號A部分土地，應屬系爭房屋使用上有不可分離關係之附屬地。依上開說明，兩造間就此部分土地，亦有租賃關係。

㈢據上，被上訴人所辯伊就系爭占用土地部分與上訴人間有租賃關係，應屬可採。則上訴人主張被上訴人無權占有系爭占用土地，並受有相當於租金之不當得利，即屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，並將系爭占用土地返還上訴人，及請求被上訴人給付6萬6,185元，暨自起訴狀繕本送達翌日起，至返還系爭占用土地之日止，按月給付1,103元，為無理由，應予駁回。原判決就此部分所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，應予維持。

上訴意旨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。又上訴人於本院就6萬6,185元部分，擴張請求自113年12月20日民事聲明上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬無據，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　25　　日

民事第六庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　許石慶

法　官　吳國聖

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳緯宇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　25　　日