臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第371號

原　　告　林黃素香

000000000000000000

原　　告　徐黃素心　同上

共　　同

訴訟代理人　林羣期律師

被　　告　釜金有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張志誠

訴訟代理人　林麗瑜律師

上列當事人間請求排除侵害事件，於民國114年5月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將坐落雲林縣○○鄉○○○段0000號土地上如原告民國113年10月11日民事追加聲明狀附件照片所示房屋外牆上垂直地面之水管1條拆除，並將上開物品占用之土地領空返還予原告。

二、原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

三、訴訟費用由被告負擔1%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新台幣7,100元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。上開規定依同法第436條第2項於簡易訴訟程序適用之。原告起訴時原聲明：被告應將坐落於雲林縣○○鄉○○○段0000號土地（下稱系爭土地）上如

起訴狀附圖所示面積約為49.587平方公尺之地上建物（實際面積以測量後為準）全部拆除，並將土地返還原告，並自民國113年7月11日起至返還日止，按月給付新台幣（下同）2,934元予原告等語，嗣於本件訴訟審理中，原告迭經變更追加，最後聲明：一、被告應將坐落於系爭土地如113年11月1日雲林縣斗六地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示A部分面積為50平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,958元整予原告；二、被告應將坐落系爭土地土地上如原告113年10月11日民事追加聲明狀附件照片所示房屋外牆上垂直地面之水管1條（下稱外牆上垂直地面水管）拆除，並將上開物品占用之土地領空返還予原告。三、被告應將坐落系爭土地上如原告114年5月26日民事更正聲明㈠狀附件九照片所示其與被告所有4117 號土地相鄰之延伸物即地面上水管1條（下稱地面上水管）予拆除，並將上開物品占用之土地如114年6月10日雲林縣斗六地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示4122(1)部分面積為1平方公尺返還予原告（本院卷第407-408頁）。原告前揭所為，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

㈠原告為系爭土地之所有人，被告則為坐落系爭土地之門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○0000號建物（下稱系爭房屋）及系爭房屋外牆上垂直水管之所有權人，且被告未經原告同意於系爭土地地私自增設地面上水管供被告使用，被告之上開系爭房屋、外牆上垂直水管及地面上水管並無合法權源占用系爭土地，原告爰依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭房屋、外牆上垂直水管及地面上水管占用系爭土地部分，並返還該部分土地予原告，以及就系爭房屋占有系爭土地自113年7月11日起至返還日，按月給付所獲得相當租金之不當得利2,958元予原告。

㈡原告爰依民法第767條第1項及第179條，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應將坐落於系爭土地如附圖一所示A部分面積為50平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,958元整予原告；2.被告應將坐落系爭土地土地上外牆上垂直水管拆除，並將上開物品占用之土地領空返還予原告。3.被告應將坐落系爭土地上地面上水管1條予以拆除，並將上開物品占用之土地如附圖二所示4122(1)部分面積為1平方公尺返還予原告；4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭土地原所有權人為黃永有，系爭房屋之出資興建人亦為黃永有，則系爭土地及系爭房屋曾同屬一人所有，而外牆上垂直水管為購買系爭房屋時已存在之水管，為該建物所必須，本件有民法第425之1條推定租賃關係之適用或類推適用。而前手有民法第425之1規定適用或類推適用，為免房屋遭受拆除損及社會經濟利益，則其後繼受房屋者，亦有利用該土地之必要，基於相同維護社會經濟需求，房屋其後繼受者亦有同法第425條之1規定之保護。從而，被告就系爭房屋及外牆上垂直地面水管，得對原告所有之系爭土地主張有權占有，被告就系爭房屋，得對原告所有之系爭土地主張有權占有，並無無權占有之相當於租金不當得利可言；至於原告所指之地面上水管，為被告購買雲林縣○○鄉○○○段0000地號土地時即已存在，其用途不明，僅因被告在其所有4117地號土地上搭設圍籬時，覆蓋其上的土壤崩落而顯露出，並非被告所增設等語，資為抗辯。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

㈠兩造不爭執事項

1.雲林縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱原4122地號土地）未分割前係訴外人黃永有所有（農地重劃，71年5月10

日登記），黃永有於85年1月1日死亡，原4122地號土地於85年6月12日以繼承登記原因登記在訴外人黃沐材、黃志強、黃福義名義，88年11月5日分割成同段4122之2、4122之4地號土地。

2.系爭土地於88年11月24日以共有物分割為原因登記在黃福義名義，於92年4月2日以買賣原因登記在訴外人張秀蘭名義，張秀蘭106年8月19日死亡，於106年10月17日以分割繼承原因登記在原告林黃素香、余黃素心名義（106年10月13日遺產分割契約書）。

3.4122之2地號土地於88年11月24日以共有物分割為原因登記在黃沐材名義。

4.4122之4地號土地於88年11月24日以共有物分割為原因登記在黃志強名義，於112年12月26日以買賣原因登記在原告名義。

5.系爭房屋於71年上期初設籍人黃永有；於85年6月6日黃沐材、黃志強、黃福義以繼承移轉原因，移轉持分各1/3，成為納稅義務人；於92年4月2日張秀蘭以贈與原因（黃福義），移轉持分1/3，成為納稅義務人；106年10月13日黃志強以贈與原因（黃沐材），移轉持分1/3，共持分2／3；106年10月20日黃志強以繼承原因（張秀蘭），移轉持分1/3，共持分1/1（106年10月13日遺產分割契約書）；112年10月13日被告以買賣原因，移轉持分1/1。

6.系爭房屋座落於雲林縣○○鄉○○○段0000地號（50平方公尺）、4122之4地號土地。

7.系爭土地於112年申報地價為每平方公尺1,200元。

8.原告113年10月11日民事追加聲明狀附件照片所示系爭房屋外牆上垂直地面之水管1條坐落在系爭土地上。

9.原告114年5月26日民事更正聲明（一）狀附件九照片所示與被告所有4117號土地相鄰之延伸物即地面上水管1條，於系爭土地占用1平方公尺。

㈡兩造爭執事項：

1.被告主張依民法第425條之1規定，系爭房屋占用系爭土地50平方公尺及垂直地面水管占用系爭土地，有無理由？

2.被告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除上開50平方公尺，並返還該占用部分之土地，及請求被告113年8月10日起至返還日止，按月給付原告2,958元，有無理由？請求被告拆除上開垂直地面水管，並將占有之地地領空返還予原告？有無理由？請求被告拆除上開地面上水管，並將占有之1平方公尺返還予原告？有無理由？

五、法院之判斷：

㈠原告請求被告坐落於系爭土地如附圖一所示A部分面積為50平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還原告，以及不當得利部分，均無理由：

1.系爭房屋為黃永有所建：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條規定甚明。惟證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，自包括在內（最高法院91年度台上字第2578號判決意旨參照）。又，於未辦保存登記房屋部分，因稅捐稽徵機關通常就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義（俗稱過戶），而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人。故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一（臺灣高等法院臺南分院109 年度上易字

第275 號判決意旨參照）。查原告主張系爭房屋所有權人為何人，有所疑義，被告應舉證證明云云，查系爭房屋於71年上期初設籍人為黃永有，黃永有於85年1月1日死亡，於85年6月6日黃沐材、黃志強、黃福義以繼承移轉原因，移轉持分各1/3（兩造不爭執事項5.），而依卷附106年10月13日遺產分割契約書（本院卷第121頁），而原告之母親張秀蘭於106年8月19日死亡，系爭房屋亦列為遺產，倘系爭房屋確係由他人出資興建而成，何以系爭房屋初稅籍名義人為黃永有，且迭經多年他人均未向或其繼受之人提出異議。再者，本院衡諸本件系爭房屋建築年代久遠，人物全非，遠年舊物，甚難查考，有「證據遙遠」或「舉證困難」之情形，是依民事訴訟法第277 條但書規定，自得以「證明度減低」之方式，減輕其舉證責任。本件既已有相關之證據如上，復依首開說明，本院基於論理及經驗法則，足可推知被告主張與事實大致相符，亦應認其已有提出適當之證明，原告如欲否認其主張，自應舉反證以證明之。對此，原告並未提出其他反證，是堪認系爭房屋為黃永有所建，為黃永有所有。

2.系爭房屋占用系爭土地，有合法權源：

⑴按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。又民法第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」。雖以「所有權讓與」為明文，然未辦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，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開

法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。又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（最高法院48年台上字第1457號判決意旨參照）。上開法定租賃係在保障社會經濟利益兼顧受讓人利益。是前手有民法第425之1條適用，俾免房屋遭受拆除損及社會經濟利益，則其後繼受房屋者，亦有利用該土地之必要，基於相同維護社會經濟需求，房屋其後繼受者亦有同受民法第425之1條之保護，該條規範目的性應為同一解釋(最高法院101年度台上字第1643號判決意旨參照)。

⑵經查，分割前之原4122地號土地於71年5月10日農地重劃，登記為黃永有所有，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項1.），而系爭房屋為黃永有所建，已如前2.⑴所述，可知系爭土地及系爭房屋原同屬黃永有所有，嗣黃永有於85年1月1日死亡，系爭房屋於85年6月6日黃沐材、黃志強、黃福義以繼承移轉原因，移轉持分各1/3（兩造不爭執事項5.），而原4122地號土地系爭土地亦於85年6月12日以繼承登記原因登記在黃沐材、黃志強、黃福義名義（兩造不爭執事項2.），斯時系爭房屋及系爭土地亦均屬黃沐材、黃志強、黃福義所共有，黃沐材、黃志強、黃福義於88年11月5日協議分割原4122地號土地時，分割成系爭土地、同段4122之2、4122之4地號土地，而系爭房屋依附圖一所示係占用系爭土地、4122之4地號土地，造成系爭房屋（即黃沐材、黃志強、黃福義共有，應有部分各3分之1）與系爭土地（即登記在黃福義），分屬不同人所有之結果者至明。參以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者，為一般普遍之常情，再佐以黃福義於88年11月5日協議分割取得系爭土地時，斯時黃福義亦為系爭房屋

之共有人之一，衡情應無不許系爭房屋所有人繼續使用土地，應堪肯認，則依上開說明，應推斷土地受讓人黃福義，有默許房屋所有人（即黃福義、黃沐材、黃志強）繼續使用土地之意思，依照上開實務見解，應有民法第425之1條之適用，而系爭房屋嗣因贈與、繼承、買賣等原因，致系爭房屋為被告所有（兩造不爭執事項5.），系爭土地嗣因買賣、繼承等原因，致系爭土地為原告所有（兩造不爭執事項2.），揆諸前揭說明，應認系爭土地受讓人與系爭房屋受讓人間，在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係，始符社會正義。準此，被告得類推適用民法第425條之1第1項規定，推定在系爭房屋得使用期限內，與土地所有人原告間有租賃關係存在，即被告對原告得以主張有法定租賃關係存在，系爭房屋占用系爭土地為有權占有，非屬無權占用。

3.原告雖主張而本件依雲林縣政府所認定系爭房屋應屬加強磚造之房屋，其耐用年限為52年，而系爭房屋早71年所建，至今已逾52年之耐用年限，已逾固定資產耐用年數表，且鈞院現場會勘時亦可見被告似有在內部房外之加強等情，顯見已不符合民法第425條之1所要求尚須以房屋具有相當之價值為條件云云，然固定資產耐用年數表僅為據以計算折舊性固定資產殘價課稅之依據，自不能僅以該固定資產耐用年數表遽以認定房屋之實際經濟價值，無從逕以其逾固定資產耐用年數表年限，即謂已不堪使用。本院會同兩造及雲林縣斗六地政事務所人員至現場勘驗，系爭房屋為系爭建物是三層樓鋼筋水泥加強磚造建物，且系爭房屋牆壁、屋頂仍然完好，能遮風避雨，其外觀並無頹圮、毀壞或滅失之情事，即無不堪使用之情形，有本院勘驗筆錄及現場照片可佐(本院卷第153-169頁)，則系爭房屋既尚能居住，且無頹圮、毀壞或滅失之情，顯見非無經濟價值，是原告上開主張，為不可採。

4.原告又主張因原告不同意出售，轉向4122-4土地所有權人即黃志強購買該土地，且明知系爭房屋已有占用原告之土地，仍堅持要向黃志強購買土地並強調係連同建物一併出售，已

有明知購買系爭房屋後會有占用原告土地之情事，仍強行購買地，故其行為已難謂有合於誠信原則及無權利濫用之情形云云，然按主張權利人行使權利，有違誠信原則而權利失效或以損害他人為主要目的而濫用權利之義務人，就該有利於己之事實，應負舉證之責（最高法院97年度台上字第950號判決意旨參照）。查本件系爭土地受讓人與系爭建物受讓人間，在系爭建物得使用期限內，有租賃關係，已如上開2.所述，難認被告購買系爭房屋係故意損害原告為目的，或有何違反誠信原則之情事，原告此部分主張，不足採憑。

5.原告固引用最高法院110年度台上字第409號、107年度台上字第879號、88年度台上字第224號、臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第289號及100年度重上字第25號民事判決，主張系爭房屋占用部分不得適用或類推適用425條之1之規定云云，核與上開2.⑵所述本件事實有別，故該等判決尚無從逕予援用。

6.從而，本件既推定在系爭房屋得使用期限內有租賃關係存在，被告以其系爭房屋占用系爭土地，具有正當權源，自非無權占有；被告既有法律上原因占有使用系爭土地如附圖編號A 所示，面積50平方公尺之土地，即無不當得利可言。原告猶執前詞依民法第767條及第179條規定請求被告坐落於系爭土地如附圖一所示A部分面積為50平方公尺之地上建物全部拆除，並將土地返還原告，以及不當得利部分，均無理由。

㈢原告請求被告拆除系爭房屋外牆上垂直地面水管，並將占有之地領空返還予原告，為有理由：

按依民法第425條之1規定成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件。其範圍應以房屋占有之土地及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地(如庭院、走道等)為限(最高法院102年度台上字第1508號判決意旨可參)。查被告抗辯外牆上垂直地面水管為購買系爭房屋時已存在之水管，為該建物所必須，亦有

民法第425之1條推定租賃關係之適用或類推適用云云，經查，系爭房屋外牆上垂直地面水管與系爭房屋之使用有可分離關係，揆諸前說明，並無適用或類推適用民法第425條之1規定，且被告無法提出系爭房屋外牆上垂直地面水管占用系爭土地，有何正當權源，是原告請求被告拆除系爭房屋外牆上垂直地面水管，並將占有之地地領空返還予原告，應屬有據。

㈣原告請求被告拆除地面上水管1條，並將占有之1平方公尺返還予原告，為無理由：

查本件原告主張被告未經原告同意私自增設地面上水管，占用系爭土地1平方公尺之事實，惟為被告所否認，而按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段規定甚明，是原告自應負舉證責任。查觀諸原告所提出之照片，地面上水管並非新品，縱使原告主張地面上水管不像舊水管，至多亦僅能證明地面上水管經人埋設，亦難據以認定地面上水管應係被告埋設，此外，原告復未能舉出其他證據以實其說，原告上開主張，自難採信，則原告主張依民法第767條第1項規定，訴請被告將地面上水管拆除，自屬無據。至原告請求傳訊被告施工人員，欲證明被告埋設地面上水管乙節，然原告並未提出被告之施工人員在此處埋設水管之相關證據，本院因認無傳訊必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第39

2條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　2　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本係依照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由（以判決違背法令為限），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）（上訴理由應記載原判決所違背之法令及其具體內容、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　2　　日

書記官　蕭亦倫