

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第25號

上訴人 林建宏

被上訴人 天汗工程股份有限公司

法定代理人 劉志春

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國109年9月30日臺灣雲林地方法院108年度重訴字第78號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用(含追加之訴部分)由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者始屬之（最高法院109年度台抗字第433號裁定意旨參照）。查上訴人於原審原請求確認其所有之建物，對被上訴人所有坐落雲林縣○○鎮○○段00000地號土地（下稱系爭土地），有民法第425條之1之租賃權存在；嗣於上訴時追加主張民法第426條之1規定，核其追加與原訴之主要爭點均係本於上訴人所有如附表所示之建物對被上訴人所有系爭土地得否主張租賃關係存在，基礎事實具有同一性，且卷證資料可相互為用，則揆諸前開規定，上訴人所為訴之追加，於法尚無不合，應予准許。

二、又被上訴人經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：人民因信賴法院公信，認法院不會將非屬債務人所有之財產或無權占有之不動產拍賣而導致日後得標財產因第三方興訟而化為烏有，依信賴保護原則應加以保護。系爭土地上之建物係訴外人大晉建設股份有限公司(下稱大晉公司)於民國81年間，與當時地主即訴外人林有土及其相關親屬簽訂合建分屋契約，於81年9月3日取得雲林縣政府建造執照後，興建地下1層地上10層建物，因大晉公司經營不善倒閉，該未完成建物約只完成7成，後系爭土地經由買賣多次轉手，地上建物經由多次法拍後數度易主，上訴人經法拍承買取得如附表所示之地上建築物（如雲林地院104年4月7日雲院通102司執子字第4901號不動產權利移轉證書所載，下稱系爭建物），對於被上訴人之土地，非無權占有，而是基於合建分屋合約，以使用借貸方式取得建物對土地之合法占有權源，本於基地使用權不因基地物權之嗣後變動受影響，基於立法規範之目的及債權物權化之趨勢考量，依相類事實，應為相同處理之法理，應類推適用民法第425條之1、第426條之1規定，推定房屋受讓人與土地所有人間於房屋得使用期限內，有使用借貸關係。被上訴人向前手取得土地時，未依法詢問優先承買權人是否優先承買，斗南地政事務所亦未依土地登記規則第97條要求被上訴人提出優先承買權人放棄優先承買權利之切結書。政府制定時效取得不動產產權之法規目的是為活絡地上建物及土地價值，系爭土地上之建物存在時間已超過20年，超過法令時效取得不動產役權之規定。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人下開請求部分廢棄。(二)確認上訴人所有坐落雲林縣○○鎮○○段000○0地號土地上，如附表所示編號1至37未辦理保存登記之建物，就被上訴人所有上開土地有租賃關係存在。

二、被上訴人於第二審未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

01 (一)查林有土於81年3月25日與訴外人大堡建設股份有限公司
02 (下稱大堡公司)、大晉公司簽訂合建契約書(下稱系爭合
03 建契約)，由林有土提供斯時仍為其全部所有之系爭土地，
04 委由大堡公司、大晉公司投資興建地下1樓地上8樓店舖住宅
05 大樓(下稱系爭大樓)，系爭大樓起造人為大晉公司，有系
06 爭合建契約、土地登記簿、雲林縣政府建設局建造執照附卷
07 可稽(原審卷一第187-194頁、第221頁、第198頁)；而建造
08 當時之土地所有人即林有土、訴外人林盈志、林坤明、林大
09 翔、林卓緯、林政緯、黃瑞珠、金琮傑、賴素芬、金琮凱，
10 亦已就系爭大樓之建造出具土地使用權同意書，有土地登記
11 簿、土地使用權同意書在卷可佐(原審卷一第221頁、第172
12 -173頁)；核諸林盈志、林坤明、林大翔、林卓緯、林政
13 緯、黃瑞珠、金琮傑、賴素芬、金琮凱等9人既非系爭合建
14 契約之當事人，則其等以名下所有系爭土地供大堡公司、大
15 晉公司興建系爭大樓，乃係無償供大堡公司、大晉公司使用
16 系爭土地，性質上屬使用借貸契約，上訴人亦自承系爭大樓
17 一開始就系爭土地有使用借貸關係等語在卷可按(本院卷一
18 第7頁上訴狀、第72頁、第99頁)。按民法就使用借貸，並無
19 如租賃有民法第425條、第426條之1之規定，而民法上之債
20 權契約，除法律有特別規定，或有誠信原則之適用外，僅於
21 特定人間發生其法律上之效力(最高法院107年台上字第182
22 5號判決參照)，是縱大晉公司係經林盈志等9人同意提供系
23 爭土地供大晉公司無償使用而興建系爭大樓，並經上訴人輾
24 轉受讓系爭建物，上訴人仍不得對林盈志等9人及輾轉受讓
25 系爭土地之被上訴人主張使用借貸關係存在，或逕以前開使
26 用借貸關係主張得推定有租賃關係存在。

27 (二)而林有土雖與大堡公司、大晉公司簽訂系爭合建契約，並以
28 其所有系爭土地供大堡公司、大晉公司投資興建系爭大樓，
29 惟依系爭合建契約內容，除難認大堡公司、大晉公司係向林
30 有土租用基地建築房屋外，依系爭合建契約第3條、第8條之
31 約定(原審卷一第187-193頁)，建造系爭大樓所需全部資

01 金係由大堡公司、大晉公司負責，且林有土之保留戶產權，
02 亦係於大堡公司、大晉公司辦理保存登記完成後，與基地所
03 有權移轉登記同時辦理，是在系爭土地或系爭大樓辦理移轉
04 登記予對方前，系爭大樓與系爭土地均未曾同屬一人所有；
05 再者，依系爭土地之土地登記簿、地籍異動索引所載（原審
06 卷一第221-247頁），上訴人亦不曾為系爭土地之所有權
07 人，自無民法第425條之1、第426條之1規定之適用。

08 (三)上訴人雖引最高法院91年度台上字第1919號判決、95年度台
09 上字第551號判決，主張基於立法規範之目的及債權物權化
10 之趨勢考量，依「相類事實，應為相同處理」之法理，類推
11 適用民法第425條之1、第426條之1規定，推定房屋受讓人與
12 土地所有人間於房屋得使用期限內，有租賃關係云云，惟核
13 諸上開二判決之基礎事實，乃係針對房屋與土地原均登記為
14 同一人所有，僅因民法夫妻財產歸屬之特別規定，而將登記
15 於該人名下之房屋認定為其配偶所有，與本件系爭建物與系
16 爭土地未曾同屬一人所有之情形不同，自無從比附援引。

17 (四)再上訴人主張其因信賴法院不會將非屬債務人所有之財產或
18 無權占有之不動產拍賣，導致日後得標財產因第三方興訟化
19 為烏有，而參與法院拍賣，其應受信賴保護原則保護云云，
20 核諸雲林地院102年度司執字第4901號強制執行事件拍賣訴
21 外人劉宥興所有之系爭建物時，已於拍賣公告上明載：未保
22 存登記建物部分，得標人應自行負擔不能為所有權移轉登記
23 及被拆除之危險（前開執行卷一第123頁反面），是上訴人
24 應買系爭建物並取得系爭建物所有權，對於拍賣公告之上開
25 記載應已知悉，且其此部分之主張，亦與本件上訴人之請求
26 無涉。至於上訴人主張黃瑞珠之建物就系爭土地有法定租賃
27 權、被上訴人向前手地主取得系爭土地時，未依法詢問優先
28 承買權人是否優先承買，斗南地政事務所亦未要求被上訴人
29 提出優先承買權人放棄優先承買權利之切結書、法院拍賣非
30 屬債務人之財產是否已逾越無瑕疵擔保責任、代債務人拍賣
31 系爭建物之雲林地院是否屬無權代理、未遵守土地登記規則

第97條第2項所為之登記是否存在法律效力、系爭建物對系爭土地是否存在法定時效地上權云云，均與本件上訴人請求確認之法律關係無涉，爰不予審酌。

四、綜上所述，上訴人請求確認其所有系爭建物就被上訴人所有系爭土地有租賃關係存在，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，上訴人其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 26 日

民事第二庭 審判長法官 吳上康

法官 李素靖

法官 林育幟

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）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。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 10 月 26 日

書記官 羅珮寧

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

編號	雲林地院 104年4月 7日雲院 通102司 執子字第 4901號不 動產權利 移轉證書 所載建號	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		樓層	附屬建物主要建築材料及用途	
1.	000-0	第三層：91.03	RC造陽台8.06	全
2.	000-0	第三層：90.58	RC造陽台10.88	全
3.	000-0	第五層：91.03	RC造陽台8.06	全
4.	000-0	第六層：91.03	RC造陽台8.06	全
5.	000-0	第二層：90.25	RC造陽台14.80	全
6.	000-0	第三層：85.27	RC造陽台7.93	全
7.	000-0	第三層：90.25	RC造陽台11.80	全
8.	000-0	第五層：90.25	RC造陽台11.80	全
9.	000-0	第六層：90.58	RC造陽台11.83	全
10.	000-0	第六層：86.02	RC造陽台7.93	全
11.	000-0	第六層：88.23	RC造陽台4.43	全

12.	000-0	第六層：90.25	RC造陽台11.80	全
13.	000-0	第七層：91.04	RC造陽台6.84	全
14.	000-0	第七層：86.37	RC造陽台9.34	全
15.	000-0	第七層：88.23	RC造陽台4.43	全
16.	000-0	第八層：91.04	RC造陽台6.84	全
17.	000-0	第八層：88.23	RC造陽台4.43	全
18.	000-0	第九層：48.75	RC造陽台2.25	全
19.	000-0	第九層：75.97	RC造陽台4.73	全
20.	000-0	第九層：44.97	RC造陽台2.72	全
21.	000-0	第九層：40.65	RC造陽台5.34	全
22.	000-0	第十層：48.75	RC造陽台8.04	全
23.	000-0	第十層：75.97	RC造陽台4.73	全
24.	000-0	第十層：44.97	RC造陽台2.72	全
25.	000-0	第十層：40.65	RC造陽台5.34	全
26.	000-0	第十層：90.65	RC造陽台5.20	全
27.	000-0	第十層：89.29	RC造陽台19.60	全
28.	000-0	第十層：30.80	RC造陽台3.00	全
29.	000-0	第十層：28.31		全
30.	000-0	第十層：24.59		全
31.	0000-0	地下室：773.42		全
32.	0000-0	梯間(A)：89.34 梯間(B)：12.15 騎樓：34.30		全
33.	0000-0	第2層至第10層 合計195.66		全
34.	0000-0	第11層至第12 層，合計158.04	RC造機械房22.9 3、RC造水塔22. 93、RC造機械房 19.61、RC造水 塔19.61、RC造	全

(續上頁)

01

			機械房36.48、RC造水塔36.48合計158.04	
35.	0000-0	第2層至第10層，合計212.67		全
36.	0000-0	第2層至第10層，合計372.92		全
37.	0000-0	第9層：90.25	RC造陽台8.80	全