

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第27號

上訴人 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 洪海峰律師

林盟仁律師

被上訴人 許忠茂

上列當事人間請求除去侵害等事件，上訴人對於中華民國112年1月17日臺灣嘉義地方法院111年度訴字第599號第一審判決提起上訴，本院於113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知，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。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：上訴人於民國111年8月12日拍賣取得嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權，系爭土地上有被上訴人有事實上處分權之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○00號建物占用如嘉義縣水上地政事務所112年5月25日上測法字第20900號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A（面積106.79平方公尺）、B（30.38平方公尺）、C部分（7.43平方公尺）（下合稱系爭地上建物，面積合計為144.6平方公尺）。雖系爭土地及系爭地上建物之

所有權人原均係訴外人許清對所有，然系爭地上建物存在已逾65年，已超過木石磚造結構之耐用年數，且系爭地上建物外牆、屋頂外表已屬老舊，難認其內部結構仍然完好安全，應認系爭地上建物已不堪使用；又依102年及112年之系爭土地Google街景圖比對，可見系爭地上建物之鐵皮屋頂於102年時應有鐵皮翻新，故兩造分別所有之系爭土地及系爭地上建物間，應無民法第425條之1第1項所定之法定租賃關係規定之適用。是以，被上訴人所有之系爭地上建物無合法權源坐落系爭土地上，爰先位主張依民法第767條前段、中段規定，請求被上訴人除去系爭地上建物並返還所占用之系爭土地予上訴人；並依民法第179條、土地法第97條第1項、平均地權條例第16條規定，以系爭土地之申報地價新臺幣（下同）1,120元、被上訴人占用面積144.6平方公尺及年息百分之10計算，請求被上訴人每月應給付上訴人相當租金之不當得利1,350元【計算式：1,120元×144.6平方公尺×0.1÷12=1,350元，元以下四捨五入】。惟如本件有民法第425條之1第1項法定租賃規定之適用，因兩造就系爭土地之租金數額不能協議，故備位主張依民法第425條之1第2項規定，請求核定每月租金數額為1,350元（原審判決駁回上訴人先位之訴，並就備位之訴部分判決核定被上訴人就系爭地上建物自112年5月16日起至法定租賃關係終止日止，每月應付租金為1,080元；被上訴人應自112年5月16日起至法定租賃關係終止日止，按月於各該月之末日以前，給付上訴人1,080元。上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.先位聲明：(1)被上訴人應將坐落於系爭土地上如附圖編號A、B、C所示之系爭地上建物拆除，並將該占用土地返還予上訴人。(2)被上訴人自起訴狀送達被上訴人之翌日起至前項所占用之系爭土地返還予上訴人之日止，按月給付上訴人相當租金之不當得利1,350元。2.備位聲明：(1)核定被上訴人就其有事實上處分權之系爭地上建物占有系爭土地如附圖編號A、B、C所示面積共14

01 4.6平方公尺之部分，自起訴狀送達被上訴人之翌日起至法
02 定租賃關係終止日止，每月租金為1,350元。(2)被上訴人應
03 自起訴狀送達被上訴人之翌日起至法定租賃關係終止日止，
04 按月於每月5日前給付上訴人1,350元。

05 二、被上訴人未於本院審理時到庭，惟據其於原審陳述略以：系
06 爭土地與系爭地上建物原同為許清對所有，嗣後系爭土地雖
07 迭經繼承、拍賣，系爭地上建物則經繼承，使系爭土地所有
08 權與系爭地上建物事實上處分權先後讓與相異之人，惟該等
09 嗣後權利變動仍不影響系爭地上建物坐落系爭土地乃有權使
10 用之事實。又耐用年數及折舊率標準表，實務上並非作為實
11 際認定房屋是否不堪使用之唯一標準。實際上，系爭地上建
12 物之屋牆、屋頂雖然外觀老舊，惟屋牆、屋頂及主要結構體
13 都仍完好，具備基本生活機能，足堪日常生活起居之用，且
14 被上訴人迄今仍居住在系爭地上建物，故本件有民法第425
15 條之1法定租賃關係規定之適用，上訴人請求被上訴人拆除
16 系爭地上建物及請求相當於租金之不當得利，並無理由。又
17 系爭土地僅能自狹小巷道進出，路寬僅足供一台汽車通行，
18 周遭均為住家，幾無商家及商業活動，出入仰賴鄉道對外通
19 行，且鄉道兩側亦多為農地及住家，商業活動發展程度甚
20 低，參以系爭地上建物僅係供被上訴人居住使用，並未作為
21 商業營利使用，至多僅能以申報總價額百分之6之數額計算
22 系爭土地租金，始屬公允等語，資為抗辯。

23 三、得心證之理由：

24 (一)上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定及第179條規
25 定，先位請求被上訴人拆除系爭地上建物及返還所占用之系
26 爭土地，並請求給付相當租金之不當得利部分，為無理由：
27 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
28 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
29 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
30 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
31 其期限不受第449條第1項規定之限制，此觀民法第425條之1

第1項規定即明。該條雖以「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號民事裁判意旨參照）。又所謂房屋得使用期限，應解為至房屋不堪使用時為止。至是否不堪使用，原則上應以該房屋是否得為通常使用判斷之（最高法院106年度台上字第1646號民事裁判參照）。另強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院49年台抗字第83號裁判意旨可參）。

2. 經查，被上訴人主張系爭土地及未為保存登記之系爭地上建物原均為許清對所有，之後系爭地上建物之事實上處分權由被上訴人一人繼承之事實；又許清對死亡後，經由繼承、買賣、拍賣等法律關係，最後由上訴人於111年8月22日取得系爭土地所有權等情，為上訴人不爭執（原審卷二第169頁），並有系爭土地之土地登記公務用謄本、臺灣省嘉義縣土地登記簿、系爭土地第一類土地異動索引各1份在卷可憑（原審卷二第27頁、31頁、第9至13頁）。是以，系爭土地及系爭地上建物既原屬同一人所有，現雖分屬上訴人、被上訴人所有，惟依民法第425條之1第1項規定，應推定在系爭地上建物得使用期限內有法定租賃關係無訛。

3. 上訴人雖主張依嘉義縣房屋耐用年數及折舊率標準表，系爭地上建物已逾耐用年數，已達不堪使用之程度；且依102年及112年之系爭土地Google街景圖比對，可知系爭地上建物之鐵皮屋頂於102年時應有鐵皮翻新，故應無民法第425條之1第1項所定法定租賃關係規定之適用云云。然房屋建造完成後，實際得使用年限為何，係受到建築工法、維護程度、建材品質等多重因素影響，不可一概而論，是否已達不堪使用

之程度，必須從客觀之現況加以判斷。上訴人所指之前開標準表僅係實務上為統一計算折舊率、殘值率而定之參考，並非劃定房屋實際使用年限，不得以房屋超出耐用年數，即一概遽認已屬不堪使用而無經濟價值。本院審視系爭地上建物之照片，雖然外觀較為老舊，但屋頂、牆垣等主體結構均仍完好，應堪認仍具備基本遮風避雨之生活居住機能，足供日常生活起居之用（原審卷二第39至41頁），參以被上訴人自承目前仍居住在系爭地上建物一情，應足認定系爭地上建物仍屬在得使用之期限內，上訴人稱系爭地上建物已不堪使用云云，尚難憑採。從而，系爭地上建物現既仍在得使用之期限內，法定租賃關係自應仍存在至明。再者，上訴人雖提出系爭地上建物於102年及112年之Google街景圖比對，欲以之證明系爭地上建物之鐵皮屋頂於102年時應有翻新情事云云，然查上開102年Google街景圖中系爭地上建物之鐵皮屋頂雖較112年Google街景圖系爭地上建物之鐵皮屋頂為新，然102年早於112年約10年之久，此新舊之別，自屬當然且合理之情形；而上訴人並未提出早於上開102年Google街景圖中系爭地上建物鐵皮屋頂態樣之證據，無從比對上開102年Google街景圖中系爭地上建物鐵皮屋頂更先狀態與之差別之情形，實無法證明系爭地上建物鐵皮屋頂於102年有何翻新一節，故上訴人此等主張，亦不可採。況且，上訴人係於111年8月22日始取得系爭土地之所有權，於102年當時，上訴人尚非系爭土地之所有權人，而被上訴人於102年間既同為系爭土地所有權人之一及系爭地上建物之事實上處分權人，有系爭土地異動索引在卷可佐，則被上訴人於102年間當時縱有維護更新系爭地上建物之行為，亦非嗣於111年8月22日始取得系爭土地之上訴人可得置喙或否認之；況上訴人就其主張被上訴人有未經系爭土地所有權人同意而翻新系爭地上建物鐵皮屋頂一節，並未舉證以實其說，是上訴人此等主張，仍非可採。

4.基上說明，上訴人所有之系爭土地，及被上訴人所有之系爭

01 地上建物之間，應有民法第425條之1第1項法定租賃關係規
02 定之適用，則被上訴人所有之系爭地上建物即非無權占用系
03 爭土地，亦無何不當得利。是以，上訴人依民法第767條第1
04 項前段、中段規定及第179條規定，先位請求被上訴人拆屋
05 還地及給付不當得利，為無理由。

06 (二)上訴人依民法第425條之1第2項規定，備位請求核定每月租
07 金之數額，並請求被上訴人給付租金之數額部分：

08 1.按當事人依民法第425條之1第1項成立法定租賃關係，而租
09 金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，同條第2項定
10 有明文規定。而兩造依民法第425條之1第1項規定，既有法
11 定租賃關係存在，已如前述，在本案審理時又不能協議租
12 金，則上訴人請求法院核定其租金，於法有據。

13 2.城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年
14 息百分之10為限；且此項規定，於租用基地建築房屋準用
15 之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。上開條文
16 固係針對城市地方房屋所訂定之租金標準，限制租金之最高
17 額，舉重以明輕，相較之下經濟效益遠不如城市地方房屋之
18 非城市地方房屋及基地之租賃，其租金標準亦得參照上開計
19 算基礎，不應超過土地及建築物申報價額年息百分之10。且
20 上開規定以年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，
21 非謂所有租金必須照申報價額年息百分之10計算之，即基地
22 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
23 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
24 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系爭
25 土地位於嘉義縣中埔鄉富收村，使用分區為鄉村區，使用地
26 類別為乙種建築用地，而該地旁之道路狹小，路寬僅足供1
27 台汽車通行，周遭多為住家，較無商業活動，距離嘉義市、
28 嘉義縣中埔鄉鬧區均非近，惟鄰近國道3號等節，有系爭土
29 地之土地登記公務用謄本、現場照片、Google地圖在卷可參
30 （原審卷二第27頁、第141至153頁、第179頁）。本院審酌
31 系爭土地坐落位置、生活機能、附近交通、系爭地上建物現

供被上訴人自住各節，認系爭地上建物所占用系爭土地之租金，應以申報總價額百分之8計算為適當。至上訴人雖主張系爭土地鄰近國道3號，附近有嘉義縣中埔產業園區委託開發、出租及管理計畫正在進行中，且鄰近土地（○○段555地號）之113年3月29日交易價格達346萬元（總面積42.63坪），故應以申報總價年息百分之10核定每月租金云云。惟查，依上訴人提出之開發計畫開發位置、中埔產業園區與系爭土地之距離之地籍圖、Google地圖資料，可見系爭土地與上訴人所指之中埔產業園區開發位置尚有一段相當之距離，並非系爭土地之鄰近區域；且上訴人所指之○○段555地號土地，與系爭土地並非相鄰土地，所處位置之臨路狀況、周遭環境亦非相同，是以，上訴人所提之該等資料尚難作為系爭土地租金核定之參考依據，其此部分之主張，仍不可採。

3.而查，系爭地上建物占用系爭土地之面積共計144.6平方公尺，以及系爭土地的申報地價為每平方公尺1,120元等情，有附圖及系爭土地之土地登記公務用謄本附卷可考（原審卷二第27頁、95頁）。故以系爭土地之申報地價、系爭地上建物占用之面積，佐以前揭所述之申報總價額百分之8計算，核定被上訴人每月應給付上訴人之租金為1,080元【計算式：1,120元×144.6平方公尺×0.08÷12=1,080元，元以下四捨五入】。

4.承上說明，兩造間就系爭地上建物坐落系爭土地間有法定租賃關係成立，並經本院核定每月租金為1,080元，業如前述。又本件起訴狀繕本寄存送達至被上訴人之日為112年5月5日，而於同年月00日生送達效力之事實，有原審送達證書1份為證（原審卷一第251頁）。從而，上訴人備位請求核定自起訴狀繕本送達之翌日即112年5月16日起至法定租賃關係終止日止，每月租金為1,080元；以及自112年5月16日起至法定租賃關係終止日止，按月於各該月之末日，給付上訴人1,080元部分，均有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。至上訴人於上訴後，請求每月給付租金之時間點改為「按月

於每月5日前」之部分，因本件租金本即為每月給付，每月之5日前或每月之末日前給付，對上訴人之權利並無影響，故認上訴人變更每月給付時間之請求，實無必要，應無理由。

四、綜上所述，上訴人(一)先位依民法第767條第1項前段、中段規定及第179條規定，請求被上訴人拆屋還地及給付不當得利，為無理由，應予駁回；(二)備位依民法第425條之1規定，請求1.核定被上訴人就其有事實上處分權之系爭地上建物，占有系爭土地如附圖編號A、B、C所示面積共144.6平方公尺，自112年5月16日起至法定租賃關係終止日止，每月租金為1,080元。2.被上訴人應自112年5月16日起至法定租賃關係終止日止，按月於各該月之末日前給付上訴人1,080元，為有理由，應予准許。原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論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。

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，附此敘明。

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

中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法 官 郭貞秀

法 官 黃聖涵

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

書記官 徐振玉