

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第103號

上訴人 東紘企業股份有限公司

法定代理人 陳由賢

訴訟代理人 許雅芬律師

蔡宜君律師

王文廷律師

被上訴人 謝明振

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年6月13日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度重訴字第91號）提起上訴，本院於114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國98年10月間，向訴外人陳○哲購買而登記取得坐落臺南市○區○○段0000、0000地號土地（下分稱各地號，合稱系爭土地）之所有權。0000地號上之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）及0000地號土地上之臺南市○區○○段00建號建物（即門牌號碼臺南市○區○○路000號廠房，下稱系爭廠房）無權占用系爭土地如臺南市東南地政事務所111年3月4日繪製之土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A部分、面積388平方公尺及編號B部分、面積746平方公尺（編號A、B土地，合稱占用土地，編號A、B土地上之地上物，合稱系爭地上物）。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物並返還占用土地，及給

01 付伊新臺幣（下同）172萬6,979元及自114年4月15日起至返  
02 還占用土地之日止，按月給付13萬5,837元之判決。（原審  
03 判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起上訴）。並答辯  
04 聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人則以：伊（原名：東雲紡織股份有限公司）之法定代  
06 理人陳由賢與陳○哲及訴外人陳○豪為兄弟關係，其等之父  
07 親為陳○曉（00年0月00日歿）。系爭建物於陳○曉興建  
08 時，業經所坐落0000地號土地共有人同意（斯時陳○曉同為  
09 0000地號土地之共有人），且系爭廠房及所坐落0000地號土  
10 地於48年間亦同屬陳○曉所有，縱系爭土地所有權人嗣後有  
11 所異動，依民法第425條之1規定，系爭地上物於得使用期限  
12 內對系爭土地仍具法定租賃關係，非無權占有，未受有不當  
13 得利，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求  
14 伊拆除系爭地上物並返還占用土地，及請求伊給付相當於租  
15 金之不當得利為無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原  
16 判決廢棄；（二）被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁  
17 回。

18 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第201至202頁）：

19 （一）被上訴人於98年10月以買賣為原因（登記日期98年12月23  
20 日），取得系爭土地之所有權（原審卷一第217頁、原審卷  
21 二第97至98、131頁）。

22 （二）上訴人為系爭廠房及系爭建物之所有權人；系爭廠房及系爭  
23 建物坐落之地號及面積如附圖所示（原審卷一第39至39-2、  
24 65至77、135頁）。

25 （三）系爭廠房、系爭建物於48年時，均屬陳○曉所有。

26 （四）陳○曉曾為臺南市○區○○段0000地號（重測前為○○段○  
27 ○段00-0地號，下稱原0000地號）土地之共有人，應有部分  
28 27/140（原審卷二第115、122、118頁），並於61年11月17  
29 日以買賣為原因移轉予上訴人（原審卷二第120頁）。

30 （五）陳○曉於41年5月22日為臺南市○區○○段0000地號（重測  
31 前為○○段○○段00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0地

01 號，應有部分全部)土地之所有權人，嗣於63年11月6日以  
02 買賣為登記原因移轉予訴外人胡○堯；胡○堯再於65年8月3  
03 1日以買賣為登記原因移轉予陳○哲(原審卷一第231-235、  
04 216-247、255-259、270-271、280-281、292-293頁)。

05 四、兩造爭執事項如下(見本院卷第202頁)：

06 (一)上訴人抗辯依民法第425條之1規定，系爭地上物與系爭土地  
07 間有法定租賃權存在，有無理由？若有，上訴人前開有法定  
08 租賃權存在之抗辯，有無權利濫用？

09 (二)上訴人可否於二審提出被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物  
10 有權利濫用之新攻擊防禦方法？若可，被上訴人請求上訴人  
11 拆除系爭地上物，有無權利濫用？

12 (三)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地  
13 上物並返還該土地，有無理由？

14 (四)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之  
15 不當得利，有無理由？

16 五、得心證之理由：

17 (一)關於爭執事項(一)、(三)部分：

18 1.民法第425條之1雖於88年4月21日始為增訂，並於89年5月5  
19 日施行，且無溯及適用之規定，惟土地與房屋為各別之不動  
20 產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用  
21 權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土  
22 地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，  
23 其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之  
24 真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默  
25 許房屋承買人繼續使用土地。民法第425條之1之增訂，即為  
26 最高法院48年台上字第1457號民事判決及上開法理之明文  
27 化，則於前揭法條施行前，倘有土地及土地上之房屋同屬一  
28 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地  
29 及房屋同時或先後讓與相異之人情形，非不得以該判決或上  
30 開法條法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人  
31 間，或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，

01 有租賃關係，以符社會正義（最高法院99年度台上字第2344  
02 號、101年度台上字第1114民事判決意旨參照）。經查，000  
03 0地號土地及系爭廠房於48年間原同屬陳○曉所有，其中000  
04 0地號土地嗣由被上訴人於98年12月23日以買賣為登記原因  
05 取得，為兩造所不爭執（詳不爭執事項(一)、(三)、(五)）；系爭  
06 廠房則於72年10月19日由上訴人（原名：東雲紡織股份有限  
07 公司）以買賣為登記原因取得（見原審卷一第39、307至308  
08 頁；原審卷四第276頁），依前開說明，應可推定兩造間在  
09 系爭廠房得使用期限內，就占用土地有租賃關係存在。

10 2.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  
11 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  
12 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  
13 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民  
14 法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房  
15 屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進  
16 房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免  
17 危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合  
18 理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，  
19 然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以  
20 事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無  
21 法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適  
22 用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋  
23 同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有  
24 人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目  
25 的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地  
26 上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人  
27 另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用  
28 土地（最高法院107年度台上字第1797號裁判意旨參照）。  
29 另受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但  
30 書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各  
31 該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之

01 難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因  
02 素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明  
03 度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證  
04 甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法  
05 則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證  
06 之責（最高法院107年度台上字第313號裁判意旨參照）。上  
07 訴人抗辯：系爭建物興建時，已經其餘共有人同意，因系爭  
08 建物興建年代久遠，雖無法提出相關書面證據，但參之其與  
09 系爭廠房為整體建物，且原0000地號土地所有權人歷經變  
10 動，亦均未對系爭建物提起拆屋還地或其他民事上之主張，  
11 可證原0000地號土地共有人或所有權人均有同意系爭建物使  
12 用0000地號土地等語（見本院卷第199至200頁），固為被上  
13 訴人所否認。惟觀之系爭廠房與系爭建物之外部及內部照片  
14 （見原審卷二第221、225至227頁）可知，系爭廠房與系爭  
15 建物之建築結構具有一體性，應為一起興建，且兩造就系爭  
16 廠房及系爭建物於48年均屬陳○曉所有，亦不爭執（詳不爭  
17 執事項(三)），足見系爭建物占用0000地號土地已逾60餘年，  
18 並與系爭廠房合併使用。參以陳○曉已亡故多年，其興建時  
19 之其他共有人年籍資料亦闕如，斯時之共有人目前是否尚  
20 存，顯難以查考，陳○曉於48年間興建系爭建物時，有無經  
21 原0000地號土地全體同意之待證事實，因年代久遠且人事皆  
22 非，致上訴人之舉證甚為困難。是酌以原系爭建物之事實上  
23 處分權人陳○曉曾為原0000地號土地共有人，應有部分27/1  
24 40等情，此為兩造所不爭（詳不爭執事項(三)、(四)），其後原  
25 0000地號土地共有人陸續於59年2月11日、61年11月17日、6  
26 3年6月7日將應有部分以買賣為登記原因轉讓與上訴人（合  
27 計取得應有部分6/7）及陳○哲（取得應有部分1/7），陳○  
28 曉復為陳○哲與上訴人法定代理人陳由賢之父親，上訴人、  
29 陳○哲與陳○曉間之關係甚為緊密，有原0000地號土地之人  
30 工登記簿謄本及陳○曉等人之戶籍資料在卷可稽（見原審卷  
31 二第119、120至122頁；原審卷四第364至272頁），且系爭

01 建物占用面積非微，占用期間非短，他共有人均未曾請求拆  
02 除系爭建物等情以觀，本於經驗法則及降低後之證明度，適  
03 足推斷陳○曉在原0000地號興建系爭建物，業經斯時其他共  
04 有人全體之同意，則陳○曉既經其他共有人全體同意興建系  
05 爭建物，應可推斷0000地號土地承買人默許系爭建物受讓人  
06 繼續使用土地，雖系爭建物未辦保存登記建物，依前開說  
07 明，仍有租賃關係之適用。從而，兩造間應推定在系爭建物  
08 得使用期限內，就占用土地有租賃關係存在。

09 3.依民法第425條之1第1項規定，於土地受讓人或房屋受讓人  
10 與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得  
11 使用期限內，有租賃關係者，以該房屋於土地或房屋讓與時  
12 業已存在，並具相當之經濟價值為要件，當事人亦得舉證推  
13 翻該法律上之推定（最高法院111年度台上字第742號判決意  
14 旨參照）。又建物如係指依附於原建築物以助其效用而未具  
15 獨立性之次要建築者，諸如依附於原建築物而增建之建物，  
16 缺乏構造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而  
17 無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用者，即所謂附屬  
18 建物，此類建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有  
19 人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。  
20 但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建  
21 物，或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建  
22 物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷  
23 增建之建物是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構造上  
24 及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具  
25 有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年度台上字第307  
26 1號判決意旨參照）。觀之系爭地上物內、外觀照片、空照  
27 圖及台南市土木技師公會套繪示意圖（見原審卷二第221、2  
28 25至227頁；原審卷三第57、63、73頁），可知系爭建物が  
29 構造上及使用上未具獨立性，係與系爭廠房合併連通使用，  
30 與系爭廠房成為一體，具有物理上之依附關係，而為系爭廠  
31 房之附屬物，故系爭廠房及系爭建物之經濟價值應合併判

01 斷。經原審就系爭廠房現況是否仍能為通常之使用，以及系  
02 爭地上物興建至今有無經過修繕，若有，修繕內容為何，如  
03 未經修繕，是否會不堪使用等事項，囑託台南市土木技師公  
04 會鑑定之結果略以：系爭廠房經勘查結果，仍能為通常之使  
05 用；又系爭廠房為48年4月20日興建，興建至今有經過修  
06 繕，修繕內容為屋頂全面翻修、室內屋頂木樑格柵下方增設  
07 C型鋼、及窗戶增設金屬骨架之採光罩，其中屋頂全面修繕  
08 部分，研判系爭廠房曾經於90年8月24日至95年12月6日間進  
09 行南側2列屋頂修繕作業，並於95年12月6日至96年4月24日  
10 間，全面修繕屋頂；另於96年4月24日至112年4月27日間再  
11 修繕南側算起（入口處雨遮不算）第4至6列屋頂；室內屋頂  
12 木樑格柵下方增設C型鋼部分，112年7月20日會勘時，屋頂  
13 下方為木襯板，襯板下方為木角材（第一層格柵），木角材  
14 下方為木樑（第二層格柵），木樑下方以C型鋼補強支撐  
15 （第三層格柵），本案建築物興建於42年至48年間，當時坊  
16 間建築尚無使用C型鋼，研判木樑下方C型鋼非為該建築物當  
17 時所使用之材料，係後續修繕使用之材料，至何時施作，無  
18 法確認；窗戶增設金屬骨架之採光罩部分，112年7月20日會  
19 勘時，窗戶現況為設置金屬骨架，外覆透光材質之材料，研  
20 判金屬鋼架非為該建築物當時所使用之材料，係後續修繕使  
21 用之材料，至何時施作，無法確認；系爭廠房如未經修繕，  
22 屋頂、木襯板下方之木角材（第一層格柵），及木角材下方  
23 之木樑（第二層格柵）可能會因老舊或蛀蟲啃蝕導致屋頂崩  
24 塌，窗戶破壞，不過屋頂及窗戶均屬「非結構」，故房屋結  
25 構尚不致有危險，但若因屋頂及窗戶損害，則無法達到遮陽  
26 避雨之功能，確實將無法為通常使用等語（見原審卷三第17  
27 至25頁），足見系爭地上物現況仍具通常之使用，且96年4  
28 月24日前已全面修繕屋頂，以保持建築物之使用功能，而非  
29 放任其損壞，堪認被上訴人系爭土地於98年10月出售被上訴  
30 人時，系爭地上物猶具相當經濟價值，仍在得使用期限內，  
31 與系爭土地之間有租賃關係。被上訴人主張於96年全面修繕

01 屋頂前已非不動產、無法為通常使用，縱認有法定租賃權，  
02 亦已經終止，且不因上訴人事後修繕而得回復云云，尚難憑  
03 採。準此，被上訴人主張系爭地上物無權占有系爭土地，難  
04 認有據，其依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭  
05 地上物及返還占用土地，為無理由，不應准許。

06 4.被上訴人固主張：系爭土地及房屋雖先後讓與相異之人，但  
07 渠等具有親誼，顯無不能協議租金之情事，然歷來之土地受  
08 讓人與房屋受讓人，長達數十年間，未曾給付租金，亦可佐  
09 證上訴人與地主有排除租賃關係之特約云云。惟查，歷來系  
10 爭土地所有權人縱未向被上訴人請求租金，至多僅能認系爭  
11 土地所有權人怠於行使權利，尚難據此即遽予推論被上訴人  
12 與歷來系爭土地所有權人就系爭土地有特約排除租賃關係，  
13 其前開主張，尚難憑採。又被上訴人以其自陳○哲購入系爭  
14 土地時，該買賣契約第5條、第17條第4項明載「無租賃糾  
15 紛」並約定「現況整地拆除」為由，主張系爭土地上並無租  
16 賃契約關係乙節。然查，陳○哲與上訴人分屬個人及公司法  
17 人，非同一法人格，且陳○哲亦非上訴人之法定代理人，基  
18 於債之相對性，前開買賣契約僅存在於陳○哲與被上訴人  
19 間，上訴人自不受該買賣契約之拘束，自難從被上訴人與陳  
20 ○哲所簽訂之買賣契約書第5條約定「乙方（即賣主陳○  
21 哲）保證無租賃之糾紛」或於第17條第4項約定「乙方應協  
22 助甲方（即被上訴人）無條件配合有效建照變更起造人為甲  
23 方及現況整地拆除」（見原審卷二第97至98頁），遽認有排  
24 除租賃關係之特約存在。至被上訴人另主張：上訴人於另案  
25 （即臺灣臺南地方法院110年度重訴字第35號、本院113年度  
26 重上更一字第4號確認使用借貸關係不存在事件，下稱另  
27 案）係主張系爭土地應作為臺南市政府工務局(82)南工造字  
28 第2845號建照之基地使用，未曾提及系爭土地上有租賃權妨  
29 礙使用借貸云云。惟查，另案係被上訴人對陳○曉之繼承人  
30 （即陳由賢、陳○哲、陳○豪及訴外人黃○雅、黃○棻、黃  
31 ○斐、陳○子）就陳○哲出具包含系爭土地在內之土地使用

01 同意書（下稱系爭同意書）予陳○曉，提起確認被上訴人與  
02 陳○曉之繼承人間就系爭土地之使用借貸關係不存在之訴，  
03 上訴人既非該事件之當事人，另案與本件租賃權之有無自屬  
04 二事，亦無從以此遽認上訴人就系爭地上物與基地之使用，  
05 有排除租賃關係之特約存在。

06 5.上訴人主張系爭地上物與系爭土地間有法定租賃權存在，並  
07 無權利濫用：

08 (1)按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，或  
09 以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及  
10 信用方法。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就  
11 權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其  
12 權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，  
13 自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，  
14 始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足  
15 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該  
16 條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、45年台上  
17 字第105號判決意旨參照）。

18 (2)尋繹民法第425條之1之規範本旨，乃側重於房屋所有權與基  
19 地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之  
20 考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受  
21 影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要  
22 求，而系爭地上物猶具相當經濟價值，已如前述，則上訴人  
23 主張兩造間就系爭土地存有租賃關係，自無權利濫用之可  
24 言，被上訴人主張上訴人前開有法定租賃權存在之抗辯，有  
25 權利濫用之情事，難認可採。

26 (二)關於爭執事項(四)部分：

27 1.按不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內  
28 容不應取得之利益，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬  
29 對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。又房屋不  
30 能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地；  
31 而土地所有人得自由使用、收益、處分其土地，並排除他人

01 干涉，如無特別情事（如設定地上權或出租他人等），原則  
02 上為使用土地的權益歸屬對象，享有得使用土地之權能，而  
03 得對無權占有土地之人請求返還不當得利。換言之，土地上  
04 若存在租賃契約，則使用土地之權益歸屬對象為土地承租  
05 人，並非土地所有人。

06 2. 經查，系爭地上物與系爭土地之間存有租賃關係，已如前  
07 述，則被上訴人雖為土地所有人，惟並非使用土地之權益歸  
08 屬對象，依前揭說明，被上訴人對於以承租系爭地上物之方  
09 式使用系爭土地之上訴人，無從行使不當得利請求權。是被  
10 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付172萬6,979元  
11 及自114年4月15日起至返還占用土地之日止，按月給付13萬  
12 5,837元之相當於租金之不當得利，亦無理由，不應准許。

13 (三) 承上，被上訴人本件之請求既為無理由，關於爭執事項(二)部  
14 分，即毋庸再為審究，附此敘明。

15 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人  
16 拆除系爭地上物並返還占用土地，及依民法第179條規定，  
17 請求上訴人給付172萬6,979元及自114年4月15日起至返還占  
18 用土地之日止，按月給付13萬5,837元之相當於租金之不當  
19 得利，均為無理由，不應准許。原審為被上訴人勝訴之判  
20 決，並為准、免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原  
21 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄  
22 改判如主文第2項所示。

23 七、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  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日  
28 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

29 法官 黃義成

上為正本係照原本作成。

被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。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

書記官 施淑華

**【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。