臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第610號

原　　告　大典科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王福祺

訴訟代理人　陳宜新律師

被　　告　黃介忠

訴訟代理人　劉宏邈律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下

主　文

核定被告有事實上處分權之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號建物，占有原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段000號土地上如附圖所示A部分面積72.62平方公尺，自民國112年11月1日起至112年12月31日起每月租金為新臺幣5萬3,917元、及113年1月1日起法定租賃關係終止日止，每月租金為新臺幣5萬4,470元。

被告應給付原告新臺幣93萬9,884元，及自本判決確定翌日起至清償日止，給付按週年利率5%計算之利息，及自民國114年4月1日起至上開建物得使用期限之日止，按月於每期屆滿時給付原告新臺幣5萬4,470元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔80%，餘由原告負擔。

本判決第二項前段所命給付，於原告以新臺幣31萬4,000元供擔保後得假執行，但被告以新臺幣93萬9,884元為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第二項後段所命給付，於原告按月以新臺幣1萬8,200元供擔保後得假執行，但被告按月以新臺幣5萬4,470元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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者，或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255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查本件原告起訴時聲明為：㈠被告應將臺北市○○區○○段○○段000號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示A部分之地上物（門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號之未辦保存登記建物，下稱系爭建物）予以拆除，並將該系爭土地騰空返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）96萬8,176元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國114年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告5萬7,288元。㈢願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷一第9頁）。復經臺北市建成地政事務所（下稱建成地政事務所）測量繪製複丈成果圖，嗣於審理中最後變更及追加聲明為：㈠先位聲明：1.被告應將坐落於系爭土地上，如建成地政事務所114年7月24日萬華土字第21號之複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分面積72.62平方公尺之系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。2.被告應給付原告117萬2,376元及爭點整理狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告6萬9,338元。3.原告願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.核定系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分面積72.62平方公尺，自112年11月1日每月應給付租金。2.被告應給付原告117萬2,376元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月1日起，於被告使用系爭建物時間內，按月給付原告6萬9,338元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第19至20頁）。核原告為訴之追加、變更所執之基礎原因事實相同，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人德陽鋼鐵有限公司於112年10月31日將系爭土地信託予原告，嗣於115年4月24日因拍賣取得系爭土地

所有權，系爭建物長年無權占有系爭土地如附圖所示A部分、面積72.62平方公尺。被告不能證明其有租賃、地上權或其他得對抗原告之合法占有權源，原告自得依民法第767條第1項規定請求被告拆除系爭建物並返還占用土地，及依同法第179條規定，請求被告依系爭土地申報地價年息10%計算，返還自112年11月1日起至114年3月31日止之相當於租金之不當得利共計117萬2,376元，及自114年4月1日起按月給付6萬9,388元。又退步言之，倘認兩造間有民法第425條之1所定租賃關係，則備位請求核定租金，並命被告給付租金等語。㈠先位聲明：1.被告應將坐落於系爭土地上，如附圖所示A部分面積72.62平方公尺之系爭建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。2.被告應給付原告117萬2,376元及爭點整理狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告6萬9,338元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.核定系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分面積72.62平方公尺，自112年11月1日每月應給付租金。2.被告應給付原告117萬2,376元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年4月1日起，於被告使用系爭建物時間內，按月給付原告6萬9,338元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地為訴外人張阿鼎所有，系爭建物係張阿鼎於24年間興建，張阿鼎於37年7月24日死亡後，系爭土地由張阿鼎之繼承人共有，配偶張陳腰繼承取得系爭建物，76年間係由張王愛珠繳納系爭建物之房屋稅。張王愛珠於91年5月死亡後，由被告繼承取得系爭建物，系爭建物與系爭土地原同屬張阿鼎所有，嗣房地因讓與而分屬不同之人，應適用或類推適用民法第425條之1，推定於房屋得使用期限內有租賃關係。又系爭建物雖曾修繕、增建，仍與原有建物具有主體同一性，並非全部重新建造。原告取得土地時明知系爭建物長期存在，仍請求拆除，亦有違誠信原則；原告與德陽

公司間之信託關係，顯係為進行訴訟為主要目的，依信託法第5條第3款規定，自應認無效等語，資為抗辯。並聲明：原告先位之司物、備位之訴及假執行之聲請均駁回。若受不利益之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠訴外人張介日與德陽鋼鐵公司於111年4月20日簽訂合建契約書，合約期限自簽約日起至111年12月31日止，約定屆時如無進度，雙方可再商討續約。

㈡訴外人鄭秀英等人依土地法第34條之1規定以買賣為原因關係，於111年12月31日將系爭761號土地出售予李厚德等人，並以德陽鋼鐵公司為權利人辦理所有權買賣移轉登記，於112年10月26日登記完畢。

㈢原告於112年10月31日以信託為原因關係，取得系爭761號土地之所有權，信託期間為112年9月18日到113年9月17日，信託財產之管理及處分方法：管理、處分、出售移轉予安家興建築事業股份有限公司、抵押、塗銷、分割、合併、土地鑑界及複丈、土地持分分配、設定負擔、抵押權內容變更登記等其他不動產登記及其權利變更等行為。

㈣原告於115年4月24日因拍賣取得系爭土地所有權。

㈤系爭房屋為未辦保存登記之建物，占用系爭761號土地面積為72.62平方公尺。

㈥系爭761號土第112年度申報地價為11萬1,368元，113年度迄今申報地價為11萬4,576元。

四、本院之判斷：

原告主張其為系爭土地之所有人，被告應將無權占用系爭土地之系爭建物拆除，並返還系爭土地予原告，及給付相當租金之不當得利，或由法院核定被告給付租金等情，為被告所否認，並以前詞置辯。

㈠按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，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，民法第425條之1第1項前段定有明文，在於保障社會經濟利益兼顧受讓人利益。是前手有民法第425條之1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條之1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）。再按民法第425條之1之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」之情形在內（最高法院110年度台上字第1337號判決意旨參照）。另按未辦保存登記之房屋，無法辦理所有權移轉登記，上開條文所謂「所有權讓與」，自應包括受讓建物事實上處分權之情形，以貫徹實務上對違章建築賦與事實上處分權之內涵（最高法院107年度台上字第1938號判決意旨參照）。經查：

1.依日據時期土地登記簿、臺北市土地登記簿（見本院卷二第269至276、493至496頁）可知系爭土地原為張阿鼎所有，又依78年台北市捐稽徵處萬華分處函（見本院卷一第413頁）之內容，推知系爭建物已歷經54年，足見系爭建物應於24年即已興建完成，參以日據時期戶籍謄本（見本院卷一第411頁）所載，張阿鼎設籍於系爭土地上，是被告抗辯系爭建物為張阿鼎所興建，尚非無據。張阿鼎於37年過世後，系爭土地由繼承人張介日等人繼承；且上開台北市稅捐稽徵處萬華分處函記載原課徵房屋稅義務人為張陳腰，張陳腰於60年過世後，系爭建物則由張王愛珠繼承取得事實上處分權，張王愛珠過世後，由被告繼承取得事實上處分權，益證系爭土地及原有一層建物最初均由張阿鼎實質管領、處分，嗣系爭建物之事實上處分權與土地所有權因繼承及讓與而歸屬不同之人，依上開說明意旨，系爭建物雖未辦理保存登記，仍屬具

有獨立經濟價值並得為交易客體之建物，其事實上處分權之讓與，應推定系爭建物得使用期限內成立法定租賃關係。是原告先位依民法第767條第1項、第821條、第179條規定請求被告將系爭建物拆除，並還系爭土地與原告及給付相當租金之不當得利，自無可取。

2.原告雖以房屋稅籍之原課稅義務人記載為張陳腰，主張系爭建物與土地從未同屬一人。惟房屋稅籍資料主要係供稅捐稽徵使用，其登載之納稅義務人並不當然等同於房屋之原始出資興建人或所有權人。觀諸台北市捐稽徵處萬華分處函，其主旨載明：「本市○○路000巷0號房屋依本分處資料該房屋經歷數54年、磚造、一層面積49.8平方公尺。」等語，足見系爭建物至遲於24年即已興建完成，尚不足僅憑稅籍資料上名義之記載，即推翻系爭土地及建物原同屬張阿鼎實質所有之認定。

3.原告又主張系爭建物層數為2層，面積為72.62平方公尺，已非24年所興建之建物，二者不具同一性。按就原建築物再行擴建或增建者，該擴建、增建部分除具有使用上及構造上之獨立性外，應認係原建築物之從物，或因添附而成為原建築物之一部(最高法院99年度台上字第651號判決意旨參照)查，系爭建物雖有增建，惟依系爭建物111年至115年房屋稅籍證明書可知，系爭建物至115年止歷經年數為91年，足證系爭建物確為24年原始之建物，有臺北市稅捐稽徵處萬華分處115年6月16日北市稽萬華乙字第1154404696號函及課稅資料可佐（見本院卷二第75至86頁）。足認系爭建物與24年興建之建物具同一性。至原告主張系爭建物現值僅3萬8,000元，並無經濟價值。惟所謂房屋得使用期限，應依建物結構、保存狀態、安全性、實際使用情形及修繕可能性等事項具體判斷，自不以房屋課稅現值或固定資產耐用年數作為唯一標準，況課稅現值係依稅捐規定按年折舊計算，尚不能逕認系爭建物已不堪使用或喪失經濟價值。佐以本院履勘結果，被告與張介日等親屬均居住在系爭建物內，現供住宅使

用，有勘驗測量筆錄為佐（見本院卷一第337至339頁），堪認其仍在得使用期限內。是原告上開主張，均不足採。

㈡次按租用基地建築房屋，其土地之租金，以不超過土地申報總價額年息10%為限，為土地法第97條第1項、第105條所明定。經查，原告於112年10月31日取得系爭土地所有權，類推適用民法第425條之1規定，推定系爭建物得使用期限內成立法定租賃關係，請求核定被告自112年11月1日起給付租金，自屬可取。參以系爭建物尚未辦理保存登記、結構為磚造、占用系爭土地面積72.62平方公尺等情，有附圖可稽（見本院卷一第347頁），並為兩造所不爭。衡諸系爭土地位於臺北市萬華區、鄰近龍山寺捷運站，交通發達且工商繁榮，生活機能便利，因屬早期發展地區，整體市容景觀較為老舊，有Google地圖為憑（見本院卷二第567頁）；又系爭土地112年度申報地價為11萬1,368元，113年度迄今申報地價為11萬4,576元，為兩造所不爭執，且系爭建物位於康定路277巷內、汽車無法進入、屋齡已逾90年、結構耐震安全性較為堪慮且功能落伍，經濟使用效益不彰，受限於臨街路寬及偏處商圈外圍、現供被告一家居住使用等情，則系爭建物占用系爭土地之地租，應以申報地價年息8%計算112年11月1日至12月31日為每月5萬3,917元（計算式：111,368元/㎡×72.62㎡×8%÷12個月＝53,917元，元以下四捨五入）、113年後則為每月5萬5,470元為適當（計算式：114,576元/㎡×72.62㎡×8%÷12個月＝55,470元，元以下四捨五入），原告請求核定被告自112年11月1日起至112年12月31日止每月租金5萬3,917元及自113年1月1日起至系爭建物得使用期限止，每月租金5萬5,470元，並請求112年11月1日起至114年3月31日止，合計租金93萬9,884元（53,917元x2月＋55,470元x15月＝939,884元），及自114年4月1日起至系爭建物得使用期限止，每月租金5萬5,470元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告先位聲明請求被告拆屋還地及給付不當得

利，為無理由，應予駁回。另備位聲明依兩造間之法定租賃關係，請求核定112年11月1日起每月租金5萬3,917元、113年1月1日起每月租金5萬5,470元，並請求被告給付租金93萬9,884元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，以及自114年4月1日起至法定租賃關係存續期間，按月給付原告租金5萬5,470元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

六、原告聲明願供擔保宣告假執行，被告亦陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

民事第一庭　　法　官　賴秋萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　顏莉妹