臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第22號

上　訴　人　益賓企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　高裕涵

訴訟代理人　朱俊穎律師

被 上訴 人　楊雅之

　　楊雅文

共　　同

訴訟代理人　楊金順律師

複 代理 人　巫家佑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年12月6日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第643號第一審判決提起上訴，本院於109年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴，及訴訟費用(除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人楊雅之、楊雅文應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示建物（面積一○點六四平方公尺）拆除，並將該占用土地騰空返還上訴人。

被上訴人楊雅之、楊雅文應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號B所示建物（面積十八點七八平方公尺）拆除，並將該占用土地騰空返還上訴人。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。經查，本件上訴人之法定代理人原為涂

家瑋，於原審審理時變更為高裕涵，有經濟部商工登記公示資料查詢、公司變更登記表在卷可稽（見原審卷二第81至83頁、本院卷第25至31頁），經其於民國109年2月5日具狀聲明聲明承受訴訟（見原審卷二第77至79頁）後，業由原審法院裁定准許其承受訴訟續行本件訴訟（見本院卷第155至156頁），合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：緣國龍建設股份有限公司（下稱國龍公司）更名為益國建設股份有限公司（下稱益國公司），於更名後經主管機關核准與伊合併，並以伊為存續公司，是國龍公司之權利義務關係悉由伊概括承受。而國龍公司於69年5月16日與被上訴人楊雅之及其母即訴外人楊鐘惜共同簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）280萬元購買楊雅之所有、坐落臺北市○○區○○段○○段00○000地號土地（下分別稱00、000地號土地，合稱系爭土地），及其上楊鐘惜所有、分別如附圖編號A所示建物（即同小段000建號建物，門牌號碼為臺北市○○區○○街000巷0弄0號，占用00地號土地面積10.64平方公尺，下稱系爭A屋）、編號B所示建物（即同小段000建號建物，門牌號碼為同巷弄00號，占用000地號土地面積18.78平方公尺，下稱系爭B屋，與系爭A屋則合稱系爭房屋），楊鐘惜另於69年5月20日出具「同意及切結書」（下稱系爭切結書），切結同意拆除系爭房屋等語。國龍公司已付清買賣價金，楊雅之遂於69年7月10日將系爭土地辦竣所有權移轉登記，惟系爭房屋所有權人楊鐘惜尚未及移轉所有權即於97年2月8日死亡，乃由楊雅之與被上訴人楊雅文（與楊雅之合稱被上訴人）繼承系爭房屋，並於97年8月8日以分割繼承為原因，登記為系爭建物所有權人，每人應有部分各為二分之一。詎被上訴人未曾依系爭買賣契約之約定移轉系爭房屋所有權予伊，亦未自行拆除系爭房屋，業已侵害伊之土地所有權，而原審共同被告吳文賓則自80年10月29日起設籍並占有使用系

爭Ａ屋，爰依民法第767條第1項前段及中段規定，訴請吳文賓自系爭Ａ屋遷出，及被上訴人將系爭房屋拆除，並將占用部分之土地騰空返還予伊；又被上訴人無權占有系爭土地，享有相當於租金之利益，並致伊受有無法利用土地之損害，爰依民法第179條規定，請求被上訴人給付相當於租金損害之不當得利等語。並於原審聲明：㈠吳文賓應自系爭Ａ屋遷出。㈡被上訴人應將坐落00地號土地上之系爭Ａ屋拆除，並將占用部分土地騰空返還上訴人。㈢被上訴人應將坐落000地號土地上之系爭Ｂ屋拆除，並將占用部分土地騰空返還上訴人。㈣被上訴人應給付上訴人1,466,570元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人24,443元。

二、被上訴人則以：系爭房屋係以系爭土地為其坐落基地，前者原登記所有權人楊鐘惜與後者原登記所有權人楊雅之間為母子關係，自足以推認彼此間已存在同意系爭房屋得使用系爭土地之使用借貸關係，而楊鐘惜簽立系爭切結書僅約定待將來上訴人土地整合完成、興建房屋時，同意由上訴人自行拆除系爭房屋，非謂有立即終止使用借貸關係之意，上訴人之前身國龍公司於簽立系爭買賣契約前既已知悉上情，且40餘年來均未見為反對之意思表示，足以推斷上訴人有默示同意伊就系爭房屋繼續使用系爭土地之意思，該使用借貸關係得以對抗上訴人；又基於房屋及基地之使用權關係恆定暨房屋既得使用權保護原則之考量，本件應得類推適用民法第425條之1規定，上訴人於取得系爭土地所有權時仍須承受原使用權法律關係之拘束，不得主張伊為無權占有等語，資為抗辯。並於原審答辯聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴。嗣上訴人於本院審理中就請求吳文賓遷出部分，及請求被上訴人給付不當得利部分均當庭撤回上訴（見本院卷第271、272頁），該部分已非本院審理範圍。並於本院上訴聲明：㈠原判決關

於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應將坐落00地號土地上之系爭A屋拆除，並將占用部分土地騰空返還上訴人。㈢被上訴人應將坐落000地號土地上之系爭B屋拆除，並將占用部分土地騰空返還上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第206、207頁）：

㈠被上訴人與楊鐘惜為母子關係；上訴人之前身即國龍公司於69年5月16日與楊雅之、楊鐘惜共同簽訂系爭買賣契約，約定以280萬元購買楊雅之所有系爭土地，及其上楊鐘惜所有系爭房屋。

㈡系爭買賣契約簽訂時，00、000地號土地上各存在系爭A屋、系爭B屋，其占有土地範圍分別如附圖編號A、B所示（各為10.64、18.78平方公尺）。

㈢楊鐘惜係於69年5月20日出具系爭切結書，內載：「本人所有座落臺北市○○街000巷0弄0號、0號及00號三戶房屋同意拆除，房屋產權確屬本人所有，如有產權糾紛自願負全責，特此立切結。此致□臺北市政府工務局建管處□立書人：楊鐘惜」等語。

㈣國龍公司就系爭買賣契約所約定之價金業已全數支付完畢。

㈤楊雅之係於69年7月10日將系爭土地辦竣所有權移轉登記予國龍公司，國龍公司嗣經更名為益國公司，再與上訴人合併，以上訴人為存續公司，嗣系爭土地於93年5月13日以「法人合併」為原因登記為上訴人所有。

㈥楊鐘惜於97年2月8日死亡後，系爭房屋於97年8月8日以「分割繼承」為原因登記為楊雅之、楊雅文分別共有，權利範圍各二分之一。

㈦楊鐘惜自建造系爭房屋完畢後即未為任何使用，嗣經被上訴人辦理繼承登記後迄今，亦均未曾使用系爭房屋。

五、至於上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地，應將系爭房屋拆除，並騰空返還所占用之土地等情，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。從而本件兩造所爭執之處，應在

於：㈠被上訴人辯稱系爭房屋與系爭土地原存有使用借貸關係，該使用借貸關係迄今未終止，上訴人之前身即國龍公司簽立買賣契約時即已明知上情，且默示同意該使用借貸關係繼續存續約40年，故該使用借貸關係得以對抗上訴人，上訴人不得請求被上訴人應拆屋還地，是否有理？㈡被上訴人辯稱基於房屋與基地之使用權關係恆定暨房屋既得使用權保護原則考量，被上訴人得主張系爭房屋對系爭土地原已取得之使用權關係，類推適用民法第425條之1規定結果，上訴人不得請求被上訴人應拆屋還地，是否有理？㈢上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋，並將占用部分土地騰空返還上訴人，是否有理？茲分別論述如下：

㈠按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。本件系爭土地為上訴人所有，業如前述，則依前揭說明，被上訴人自應就其為有權占有如附圖編號A、B所示部分土地之正當權源事實，負舉證責任。

㈡被上訴人辯稱系爭房屋與系爭土地原存有使用借貸關係，該使用借貸關係迄今未終止，上訴人之前身即國龍公司簽立買賣契約時即已明知上情，且默示同意該使用借貸關係繼續存續約40年，故該使用借貸關係得以對抗上訴人，上訴人不得請求被上訴人應拆屋還地，是否有理？

1.按使用借貸未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完畢時返還借用物，此觀民法第470 條第1 項之規定自明。故於依借貸之目的使用完畢之時，使用借貸關係當然終了，自斯時起，使用借貸關係即當然歸於消滅，無待貸與人另為終止之意思表示，亦與借用人是否已受返還之請求無涉。

2.經查，系爭土地、房屋原分別為楊雅之、楊鐘惜所有，渠等為母子關係等情，為兩造所不爭執，楊雅之並於57年4月11日書立土地使用權同意書，同意楊鐘惜向主管機關申請營造

執照等語（見原審卷一第339頁），可徵楊鐘惜與楊雅之間就系爭土地所成立之未定期限使用借貸關係，目的顯為供楊鐘惜建造系爭房屋之用，則系爭房屋占有使用系爭土地之未定期限使用借貸關係，自應因借貸之目的使用完畢，即系爭房屋無現實上存續使用之必要時自已當然終止。

3.而楊雅之、楊鐘惜係於69年5月16日與上訴人之前身即國龍公司簽訂系爭買賣契約，將系爭土地及系爭房屋併同出售予國龍公司（見原審卷一第45至49頁）；楊鐘惜並於69年5月20日出具系爭切結書，向臺北市政府工務局建築管理處聲明同意拆除系爭房屋之意旨（見原審卷一第59頁）；且被上訴人亦於本院陳稱楊鐘惜自建造系爭房屋完畢後即未為任何使用等語（見本院卷第406、422頁），以上均足徵於楊雅之、楊鐘惜同將系爭土地及系爭房屋一併出售予國龍公司，且楊鐘惜嗣出具系爭切結書聲明同意拆除系爭房屋時，楊鐘惜實有任憑國龍公司處置系爭房屋之意，系爭房屋已無現實上存續而使用之必要；再者，國龍公司乃經營建築開發等相關業務之公司，其係為整合開發之目的而購入系爭土地，並非基於自行使用系爭土地及系爭房屋之需求而購買，且楊鐘惜生前從未使用過系爭房屋乙節，已如前述，是探求當事人間之真意，楊鐘惜出具系爭切結書之目的係為履行系爭買賣契約中之交付買賣標的物義務，故而以聲明同意拆除系爭房屋之方式以代交付，非謂楊鐘惜仍有繼續使用系爭房屋或使之暫時留存之需求，而與國龍公司協議迨至土地狀況整合完畢後始行拆除，益徵楊鐘惜及國龍公司於簽立系爭買賣契約時均無現實使用系爭房屋之必要，亦無令系爭房屋繼續存在之需求，可認至遲於楊鐘惜在69年5月20日出具系爭切結書時，系爭房屋與系爭土地間之原借貸目的已使用完畢，始有楊鐘惜聲明同意拆除系爭房屋之理，則自斯時起，原使用借貸關係即應當然歸於消滅。

4.被上訴人雖又稱自69年間簽立系爭買賣契約起，迄至上訴人於107年1月22日以文山景美郵局第45號存證信函通知被上訴

人應自行拆除系爭房屋為止（見原審卷一第61至65頁），已歷時近40年，國龍公司或上訴人就系爭房屋之存在均未為任何異議，顯見默示同意原使用借貸關係繼續存續云云。惟所謂默示之意思表示，必依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，始得當之；單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用（最高法院104年度台上字第644號、105年度台上字第13號判決意旨參照），而本院前已敘及關於本件系爭房屋與系爭土地間之原借貸目的，於楊鐘惜出具系爭切結書、表明同意拆除意旨時已使用完畢，故原使用借貸關係即當然歸於消滅等情，從而無論國龍公司或上訴人嗣後是否催告楊鐘惜或被上訴人移轉系爭房屋之所有權登記或自行拆除，充其量僅屬單純沉默，並無舉動或其他特別情事足以推知有為一定意思表示之效果意思，均無從使已消滅之原使用借貸關係重新生效，自無被上訴人所謂上訴人默示同意原使用借貸關係繼續存續之理，是被上訴人此部分所辯，非為可採。

5.準此，系爭房屋於併同系爭土地出售予國龍公司，經楊鐘惜出具系爭切結書時，其使用借貸目的已使用完畢，原使用借貸關係於斯時已當然消滅，被上訴人仍以系爭房屋占有系爭土地，即屬無權占有。至於被上訴人固舉最高法院108年度台上字第2258號判決意旨，辯稱約定一方須交付特定不動產予他方者，一方固負有交付該不動產予他方之義務，但在未交付前，一方繼續占有該不動產，尚難指為無權占有或構成不當得利，亦不因已辦理所有權移轉登記而有異，故上訴人尚未取得系爭房屋所有權，更無從主張被上訴人無權占有系爭土地云云。惟上開判決之基礎事實乃當事人間就爭議房地訂有合建契約，基於合建契約之約定及不當得利之法律關係，請求交付爭議房地及給付占有期間相當於租金之不當得

利，然本件係上訴人本於系爭土地所有人之物上請求權，請求被上訴人拆屋還地以排除侵害，其請求權基礎及重要爭點，要與本件情形不同（該案為未依契約交付爭議房地是否為無權占有，本案則為於行使物上請求權情況下，系爭房屋有無占有使用系爭土地之正當權源），自難逕予比附援引；況縱使上訴人對於系爭房屋之回復請求權（交付請求權）因被上訴人為時效抗辯而罹於時效消滅（見本院卷第441頁），然被上訴人僅係取得拒絕交還系爭房屋之抗辯權而已，非謂被上訴人對於系爭房屋所屬基地（即系爭土地）之無權占有，更易為合法占有，被上訴人占有系爭房屋之時效利益，自不能無條件擴及於基地之占有，進而排除上訴人本於系爭土地所有權可得行使之物上請求權並拒絕交還基地，是被上訴人引用上開判決結論，認系爭房屋對於系爭土地之使用借貸權源仍繼續存在云云，尚非可採，併此敘明。

㈢被上訴人辯稱基於房屋與基地之使用權關係恆定暨房屋既得使用權保護原則考量，被上訴人得主張系爭房屋對系爭土地原已取得之使用權關係，類推適用民法第425條之1規定結果，上訴人不得請求被上訴人應拆屋還地，是否有理？

1.被上訴人復以最高法院96年度台上字第1359號判決意旨，辯稱房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣房地異主時，雖與民法第425 條之1所稱之「土地及房屋同屬一人」情形未盡相同，但揆諸上開法文規範之目的及債權物權化之趨勢考量，應類推適用之，推定房屋受讓人與土地所有人間於房屋得使用期限內有正當占有權源，故本件被上訴人得主張系爭房屋對系爭土地原已取得之使用權關係，上訴人不得請求被上訴人拆屋還地云云。惟細究上開判決意旨之適用，仍須以房屋所有人乃基於與土地原所有權人間合法有效之債權法律關係而為占有為前提，始有在具體個案中斟酌當事人間意思、交易情形及地上物使用土地等一切情狀，衡量土地新所有權人行使物上請求權是否應受限制，倘地上物占有人所據之債權法律關係並非適法，或於土地新所有權人買

受土地時已歸於消滅，自無從援引上開意見並以之否准土地新所有權人對地上物占有人行使物上請求權餘地。

2.經查，本件系爭房屋與系爭土地間之原借貸目的，於楊鐘惜於69年5月20日出具系爭切結書時已使用完畢，故原使用借貸關係即當然歸於消滅等情，業如前述，從而被上訴人於97年間自其母楊鐘惜繼受系爭房屋所有權時，系爭房屋早已因原使用借貸關係消滅而喪失占有系爭土地之本權，其情形與上開最高法院判決意旨之適用前提顯不相同，自無援引該判決意旨推論本件有類推適用民法第425條之1規定之理；況自國龍公司業已付清系爭房屋及系爭土地買賣價款、系爭房屋自建造完畢迄今被上訴人均無使用之事實，甚至被上訴人自承系爭A屋遭不明人士進入使用，系爭B屋原為公共廁所，不太乾淨，現由隔壁建物所有權人將其鎖上（見原審卷第309頁）、以及系爭房屋現存價值低微（無須繳納房屋稅，見本院卷第359頁）等情，系爭房屋實無被上訴人所稱既得使用權保護之必要，土地新所有權人即上訴人行使物上請求權即無須受此限制，是被上訴人此部分所辯，亦無可取。

㈣上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋，並將占用部分土地騰空返還上訴人，是否有理？

末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767 條第1 項定有明文。準此，系爭土地為上訴人所有，其基於所有物之返還、排除請求權向被上訴人為回復請求，因被上訴人未能舉證其有正當使用權源之事實，當認係屬無權占有，從而上訴人依據民法第767 條第1 項前段及中段之規定，請求被上訴人將如附圖編號A、B所示之房屋拆除，並將前述占用之土地均騰空返還予上訴人，自屬有據，應予准許。

六、綜上所陳，上訴人依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被上訴人應將系爭土地上如附圖編號Ａ、Ｂ所示之房屋拆除，並將占用之土地騰空返還上訴人，洵屬有據，應予准

許。原審就此為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　邱靜琪

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　強梅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。