臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1107號

上　訴　人　富旺都市更新服務有限公司

000000000000000000

法定代理人　李台興

000000000000000000

被 上訴 人　李仁崇

　　邱顯文

共　　同

訴訟代理人　陳郁婷律師

複 代理 人　林奇賢律師

上列當事人間請求核定租金等事件，上訴人對於中華民國112年4月7日臺灣桃園地方法院111年度訴字第408號第一審判決提起上訴，本院於113年3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

一、上訴人主張：門牌號碼桃園市○○區○○○街00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）及所坐落同市區○○段000地號土地（下稱系爭土地），原均為訴外人李王梅妹（即被上訴人李仁崇之母、邱顯文之岳母，下各稱其名，合稱李仁崇等2人）所有，李王梅妹先於民國89年間將系爭建物讓與其子即訴外人李仁潭，再於93年間將系爭土地出售予李仁崇等2人，伊於110年間拍定買受系爭建物，就系爭土地應成立法定地上權或法定租賃關係等情，爰先位依民法第838條之1規定，備位依民法第425條之1規定，求為核定上訴人就系爭土地之租用範圍、租金、租用期限之判決。對李仁崇等2人之反訴則以：伊依法定租賃關係有權占用系爭土地，系爭建物無水無電無法使用，未受有不當得利，又李仁崇等2人容任系爭建物存在多年，卻為損害伊之利益訴請拆屋還地，要屬

權利濫用等語，資為抗辯。【原審就本、反訴分別為上訴人全部、一部敗訴之判決，上訴人就備位之訴及反訴敗訴部分提起上訴，李仁崇等2人未就反訴敗訴部分聲明不服，未繫屬本院部分，下不贅述】並上訴聲明：㈠原判決關於下開第㈡項不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分：1.請求核定上訴人所有系爭建物租用李仁崇等2人所有系爭土地之範圍、租金、租用期限。2.李仁崇等2人在第一審之反訴駁回。

二、李仁崇等2人則以：李仁潭為系爭建物之原始起造人及所有權人，系爭建物及系爭土地未曾同屬李王梅妹所有，並無民法第425條之1規定之適用等語，資為抗辯。另主張上訴人自110年10月20日取得系爭建物事實上處分權之日起，無權占用系爭土地，並受相當於租金之不當得利等情，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，反訴求為命上訴人應將系爭建物占用系爭土地如桃園市中壢地政事務所109年1月8日109年中地法建字第000150號建物測量成果圖（下稱附圖）斜線標示部分拆除，並將上開土地騰空遷讓返還予李仁崇等2人，並應自110年10月20日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付李仁崇等2人新臺幣（下同）1075元之判決。並答辯聲明：上訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠查李王梅妹（107年8月23日歿）於79年間因分割繼承取得其夫李秋金（79年1月27日歿）所遺系爭土地所有權，李仁潭（00年0月00日生、108年3月10日歿）於89年5月9日經桃園市政府地方稅務局中壢分局核定為系爭建物之原始納稅義務人，李仁崇等2人於93年11月23日向李王梅妹買受系爭土地，並移轉登記以應有部分各1/2共有，訴外人紀國勳即李仁潭之債權人於108年間聲請原法院執行處（下稱執行法院）以108年度司執字第95546號清償債務執行事件（下稱系爭執行事件）對系爭建物為強制執行，經李仁崇等2人向執行法院陳報其2人於93年10月20日向李王梅妹買受系爭建物及系爭土地等情，並向原法院提起109年度桃簡字第1023號

第三人異議之訴事件（下稱前案），惟前案確定判決認定李仁潭為系爭建物之原始所有權人，李王梅妹及李仁崇等2人未曾取得系爭建物之所有權或事實上處分權，並駁回其2人之訴確定在案，系爭建物嗣由上訴人於110年9月30日拍定買受，於110年10月20日核發權利移轉證書等事實，為兩造所不爭執（原審卷㈠285至286頁），並有執行法院拍賣公告、系爭建物登記謄本、測量成果圖、權利移轉證書、房屋稅籍證明書、房屋稅籍紀錄表、系爭土地權利異動索引、土地登記謄本、前案確定判決、戶籍謄本可稽（原審卷㈠13至35、113至117、137至141、255至259、265至268、343至345頁，本院卷219至236、299頁），且經本院調取系爭執行事件及前案案卷核閱無訛，堪予認定。

㈡上訴人未舉證證明李王梅妹出資起造系爭建物並取得所有權，其依民法第425條之1規定請求核定租金等，為無理由：

1.按民法第425條之1第1項前段關於法定租賃關係之成立，必須土地及其土地上之房屋原同屬一人所有，而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人之情形，始有該條之適用；倘土地及房屋非同屬一人所有，自無上開規定之適用。

2.經查，李仁崇等2人固曾於系爭執行事件及前案主張於93年間以買賣價金500萬元向李王梅妹購買系爭建物及系爭土地，並提出不動產買賣契約書為證，該買賣契約書第14條第2項記載買賣標的物為系爭土地包括地上物全部等情（系爭執行卷61至62、64至71、116頁之書狀及買賣契約書，前案卷3至8、14、17頁書狀、買賣契約書及筆錄，原審卷㈠323、325頁），惟其2人上開主張為前案確定判決所不採，並認定李仁潭方為系爭建物之原始起造人及所有權人，已如前述，且李仁崇等2人於本院以當事人訊問具結陳述略以：李仁潭自80年間系爭建物興建完成後，即開始使用系爭建物經營音響工廠，90年間並邀兄弟李仁和、李仁合在同址經營卡拉OK，李仁潭於93年7月躲債離開，

李王梅妹為籌措資金幫李仁潭還債，於93年10月將系爭土地包括地上物出售其2人，但李仁崇僅係聽聞李王梅妹陳稱系爭建物是她的，邱顯文又係聽聞李仁崇轉述，惟李王梅妹未曾說過系爭建物由她出資興建，其2人亦不知由誰出資興建，亦未目睹何人出資僱工，因無證據證明為李王梅妹出資興造，故信服前案判決未再上訴等語（本院卷340至345頁），並有Google街景圖顯示系爭建物懸掛「天籟音響」招牌可佐（原審卷㈡38至46頁），則其2人聽聞李王梅妹所述而於系爭執行事件及前案主張李王梅妹為系爭建物所有權人乙節，亦難逕信為真。縱依農林航照圖顯示（原審卷㈠27、301頁，本院卷241至245頁），系爭建物自79年9月已有開始興造之外觀，但僅足證明系爭建物實際興造之時間，仍無從遽認系爭建物為李王梅妹出資興建；此外，上訴人未再舉證證明李王梅妹出資起造系爭建物並取得所有權，則其此部分主張，尚難認可採。

3.又稅籍登記乃行政上為課徵稅賦而設，固不能僅以房屋稅籍資料作為房屋所有權誰屬之唯一證明，惟未辦保存登記建物房屋稅籍資料納稅義務人之記載，仍不失作為私法上表彰財產價值利益之重要參考，倘無其他證據證明房屋所有權另有所屬，復依稅籍資料及設籍經過，佐以房屋興建之客觀情狀、占有使用情形或其他直接間接證據，客觀上合理可信納稅義務人對房屋具有所有權能，則稅籍資料非不得作為房屋所有權屬之依據。查系爭建物未辦保存登記，自89年核課房屋稅時起，即以李仁潭作為系爭建物之原始納稅義務人，列屬李仁潭之財產，直至上訴人拍定取得前，均未曾變更，有前述房屋稅籍證明書、房屋稅籍紀錄表及李仁潭108年10月21日全國財產稅總歸戶財產查詢清單可憑（本院卷217頁）。而系爭建物於80年間興造完成後，即由李仁潭占有使用經營音響事業，且曾邀同兄弟在同址經營卡拉OK，直至李仁潭93年7月躲債離開為止等情，已如前述，則依稅籍資料、設籍經過、房屋興建及占

有使用情形綜合判斷，客觀上已合理可信李仁潭對系爭建物具有完整支配、處分及使用權能，堪認其為系爭建物之原始起造人，李仁崇等2人此部分抗辯，應屬可採。至李仁崇等2人在前案所述雖有不同，惟其2人業已陳明僅係聽聞李王梅妹自稱為所有人，但對於系爭建物是否確為李王梅妹出資興建並取得所有權乙節並無所悉，且縱李王梅妹在債權關係上居於買賣契約之出賣人地位，亦非在物權關係上即必然為真正所有權人，則其2人嗣後信服前案確定判決結果，並據以為本件抗辯，難認有何違反誠信原則或權利濫用之情，併此敘明。

4.從而，上訴人主張系爭土地及系爭建物原同屬李王梅妹所有，嗣後始分別讓與李仁崇等2人、其前手李仁潭乙節，不足可採，則其依民法第425條之1規定，請求核定系爭建物就系爭土地之租用範圍、租金、租用期限，為無理由。

㈢李仁崇等2人反訴請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，為有理由：

1.查李仁崇等2人為系爭土地共有人，上訴人抗辯其拍定取得之系爭建物對系爭土地有法定租賃關係存在乙節，並不可採，已如前述，上訴人復未再舉證證明有何占有爭土地之正當權源，則李仁崇等2人主張上訴人為無權占有，並依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭建物並返還所占用系爭土地，為有理由。又李仁崇等2人前係誤認向李王梅妹同時買受取得系爭土地及系爭建物所有權，嗣因遵循前案確定判決結果，基於系爭土地所有權人地位反訴請求上訴人拆屋還地，核屬正當權利行使，非以損害上訴人為主要目的，要無權利濫用或違反誠信原則之情。況系爭建物拍賣公告已載明「拍定人無法持權利移轉證明書辦理所有權移轉登記，且需承擔被拆除之風險，請應買人注意」等語（原審卷㈠258頁），上訴人猶願應買，當應自負風險，其理甚明。故上訴人抗辯李仁崇等2人反訴有權利濫用云云，委無可採。

2.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，李仁崇等2人依民法第179條規定，請求上訴人返還相當於租金之不當得利，於法有據。又建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，所謂土地申報價額係指法定地價（土地法施行法第25條），又法定地價係指土地所有權人依土地法所申報之地價（土地法第148條），在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價（平均地權條例第16條前段）。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地位置、工商業繁榮程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項，以為決定。爰審酌系爭土地使用分區為農業區（原審卷㈠157頁），位於中壢（龍岡地區）都市計畫範圍，鄰近普光二街可對外通行，附近區域住家密集，有補習班、安親班、企業社、美容店、簡餐店、高爾夫球練習場等商業活動，有系爭建物位置圖、空照圖、Google街景圖及地圖、桃園市政府土地使用分區證明可參（原審卷㈠123、125、319、321頁、卷㈡38至46頁，本院卷20、251、295頁），李仁崇等2人請求以系爭土地申報地價年息2%計算相當於租金之不當得利，並無不當。又系爭建物占用系爭土地如附圖斜線標示所示面積310.14平方公尺，申報地價每平方公尺2080元（原審卷㈠33頁），則李仁崇等2人請求上訴人自110年10月20日取得系爭建物時起至騰空返還占用系爭土地部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利1075元（計算式：2080×310.14×2%÷12=1075，元以下4捨5入），為有理由。

四、綜上所述，上訴人依民法第425條之1規定，請求核定其所有系爭建物就系爭土地之租用範圍、租金、租用期限，非屬正當，不應准許。李仁崇等2人依民法第767條第1項前段、中

段、第179條規定，請求上訴人應將系爭建物拆除，將所占用系爭土地如附圖斜線標示部分騰空遷讓返還予李仁崇等2人，並應自110年10月20日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付李仁崇等2人1075元，為有理由，應予准許。從而原審就本、反訴俱為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決上開部分不當，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，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　16　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　陳彥君

法　官　廖慧如

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　　113　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　呂　筑