

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第816號

上訴人 海霸王餐廳股份有限公司

法定代理人 莊自強

訴訟代理人 張展寧

複代理人 龐萱懷

被上訴人 陽明山休閒事業股份有限公司

法定代理人 張傳芳

訴訟代理人 陳文元律師

複代理人 陳哲民律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年5月10日臺灣基隆地方法院112年度訴字第61號第一審判決提起上訴，並為訴之追加及減縮，本院於114年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

核定被上訴人就門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄00號房屋（即新北市○○區○○段00○號建物）占用坐落新北市○○區○○段000○000地號土地如附圖編號A所示（面積28.71平方公尺）部分，自民國一百一十一年六月二日起，於新臺幣壹仟元範圍內，依「上開土地面積28.71平方公尺×當年度申報地價×10%÷12」公式計算每月租金。

被上訴人應自民國一百一十一年六月二日起至返還上開土地之日止，按月於新臺幣壹仟元範圍內，於每月始日給付依「上開土地面積28.71平方公尺×當年度申報地價×10%÷12」公式計算所得之金額。

上訴人其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。追加之訴訴訟費用由被上訴人負

01 擔三分之一，餘由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求
05 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但
06 書、第255條第1項第2款分別定有明文。查上訴人於原審依
07 民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將坐落新北市
08 ○○區○○段000○000地號土地上之門牌號碼新北市○○區
09 ○○路00巷0弄00號房屋（即新北市○○區○○段00○號建
10 物，下稱系爭房屋）如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示
11 部分拆除，並將占有之土地（下稱系爭土地）返還上訴人；
12 並依民法第179條規定，請求被上訴人應自民國111年6月2日
13 起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利
14 新臺幣（下同）1,000元。上訴人提起上訴後，於本院除以
15 上開請求為上訴聲明，並追加、減縮備位聲明，依民法第42
16 5條之1第2項規定，請求法院核定系爭土地自106年5月31日
17 起之每月租金為1,000元，並請求被上訴人應自111年6月2日
18 起至返還系爭土地之日止，按月於每月始日給付1,000元

19 （原追加被上訴人應給付自106年5月31日起至111年6月1日
20 止，按月於每月始日給付以1,000元計算之租金及法定遲延
21 利息部分，已減縮不主張，見本院卷第188頁）。核上訴人
22 追加之訴與原訴均係本其主張被上訴人占有系爭土地獲取利
23 益之同一基礎事實，揆諸上開規定，應准其追加。

24 貳、實體部分：

25 一、上訴人主張：被上訴人所有之系爭房屋無權占用伊所有之系
26 爭土地如附圖編號A所示。爰先位依民法第767條第1項前段
27 之規定，請求被上訴人拆除坐落系爭土地上如附圖編號A所
28 示之地上物，並將占用之系爭土地返還予伊；又被上訴人無
29 權占用系爭土地，乃無法律上之原因而受利益，致伊受有損
30 害，是依民法第179條之法律關係，請求被上訴人自111年6
31 月2日至返還系爭土地日止，按月給付伊相當於租金之不當

01 得利1,000元。並於本院追加備位聲明，主張縱兩造間推定
02 在系爭房屋得使用期限內有租賃關係，被上訴人亦應依法給
03 付租金，爰依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定系
04 爭房屋占用系爭土地自106年5月31日起至返還系爭土地之日
05 止，期間每月租金為1,000元，並請求被上訴人自111年6月2
06 起至返還系爭土地之日止，按月給付1,000元（減縮部分非
07 本院審理範圍，不予贅述）。

08 二、被上訴人則以：系爭土地、系爭房屋原均為訴外人洪冠屏所
09 有，伊於110年5月間向洪冠屏購買系爭房屋，嗣系爭土地遭
10 拍賣並由訴外人黃秀蓮拍定，上訴人再於111年間向黃秀蓮
11 購買系爭土地，依民法第425條之1規定，得推定伊在系爭房
12 屋得使用期限內，與系爭土地所有權人間有租賃關係存在，
13 是伊為合法占有系爭土地等語，資為抗辯。

14 三、原審駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，並為訴之追加：

15 (一)上訴聲明：

16 1.原判決廢棄。

17 2.被上訴人應將坐落系爭土地上系爭房屋如附圖編號A所示部
18 分拆除，並將上開土地返還上訴人。

19 3.被上訴人應自111年6月2日起至返還系爭土地之日止，按月
20 給付上訴人1,000元。

21 (二)追加備位聲明：

22 1.請求法院核定系爭房屋占用系爭土地自106年5月31日起至返
23 還系爭土地之日止，期間每月租金為1,000元。

24 2.被上訴人應自111年6月2日起至返還系爭土地之日止，按月
25 於每月始日給付上訴人1,000元。

26 被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

27 四、兩造不爭執事項（本院卷第170頁）：

28 (一)系爭土地為上訴人所有，系爭房屋為被上訴人所有，系爭房
29 屋占用系爭土地如附圖編號A所示，占用面積合計28.71平方
30 公尺。

31 (二)系爭土地重測前之地號原為「臺北縣金山鄉（現已改制為新

01 北市金山區；下同)頂中股段硫磺子坪小段3-33、2-5地
02 號」，乃訴外人中信股份有限公司所有，嗣自78年間起，陸
03 續轉手於訴外人馬德玲、丁磊淼、林世欽、寶成建設股份有
04 限公司、郭宣琦，並於97年4月18日轉讓與洪冠屏，再於110
05 年10月7日、111年6月2日，依序轉由黃秀蓮、上訴人買受取
06 得；系爭房屋重測前之建號為「臺北縣○○鄉○○○段○○
07 ○○○段000○號」，乃中信股份有限公司所有(70年12月1
08 7日建築完成，並於71年5月11日辦理所有權第一次登記)，
09 嗣亦陸續轉手於馬德玲、丁磊淼、林世欽、寶成建設股份有
10 限公司、郭宣琦，並於97年4月18日轉讓與洪冠屏，再於100
11 年6月9日轉手由被上訴人買受取得。

12 五、本件經兩造於本院114年9月12日準備程序中協議爭點(本院
13 卷第170-171頁)。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如
14 下：

15 (一)系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A所示，是否屬有權占
16 有？兩造間就此是否依民法第425條之1第1項規定成立租賃
17 關係？

18 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
20 段、中段固有明文。惟按土地及其土地上之房屋同屬一人所
21 有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房
22 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
23 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
24 期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項前段亦有明
25 文。其立法理由謂：「土地及房屋為各別之不動產，各得單
26 獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故
27 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
28 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
29 人時，實務上見解(最高法院48年台上字第1457號判例、73
30 年5月8日73年度第5次民事庭會議決議參照)認為除有特別
31 約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，

01 但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜
02 爭議並期明確，爰將其明文化」。即民法第425條之1係考量
03 房屋性質上不能與土地分離而存在，因土地受讓人於受讓時
04 「已可預見土地上建有房屋卻仍願受讓」，是立法者乃特予
05 明文課土地受讓人「於房屋得使用之期限內」，負「容忍房
06 屋繼續占有土地之義務」，藉以調和房屋所有人與土地所有
07 人間之關係。從而，民法第425條之1為重在「房屋既得使用
08 法律狀態」之保障，藉由立法明文肯認「土地使用權不因房
09 屋、土地所有權之嗣後變動而受影響」，落實「房屋所有權
10 與土地利用權一體化」。是於房屋、土地原同屬於一人所
11 有，其土地利用權（房屋繼續占有土地之適法權源），除有
12 特別約定予反證推翻外，不因土地或房屋讓與他人，抑土地
13 及房屋同時或先後讓與相異之人而受影響。

14 2. 依兩造不爭執事項(二)，系爭房屋及系爭土地在100年6月9日
15 之前，依序均登記在訴外人馬德玲、丁磊淼、林世欽、寶成
16 建設股份有限公司、郭宣綺、洪冠屏名下，而始終「同屬於
17 一人所有」，迨被上訴人於100年6月9日自洪冠屏取得系爭
18 房屋所有權，方生「房屋、土地異其所有人」之變動，是依
19 民法第425條之1第1項前段規定，訴外人洪冠屏乃至嗣後陸
20 續受讓系爭土地之訴外人黃秀蓮、上訴人，於彼等各自取得
21 土地所有權之期間，均依民法第425條之1第1項前段規定，
22 推定與被上訴人「於系爭房屋得使用之期限內」有租賃關
23 係。且上訴人就洪冠屏於100年6月9日移轉系爭房屋所有權
24 予被上訴人時，其等間有何特別約定，並未舉證以實其說，
25 從而，被上訴人抗辯系爭房屋於得使用之期限內，與占用之
26 系爭土地有租賃關係而有正當權源，自屬可取。

27 3. 上訴人雖主張系爭房屋縱可適用民法第425條之1之規定，該
28 租賃期間亦因「系爭房屋不堪使用」而已消滅云云。惟依原
29 審至現場履勘之勘驗筆錄及照片顯示，系爭房屋現狀雖為閒
30 置無人使用之狀態，惟為繼續附著土地上之二層加強磚造建
31 物，建築結構尚稱完整，可供遮風避雨，具有一定經濟上目

01 的，且不易移動其所在，並未喪失不動產之價值（原審卷第
02 105-117頁），足認系爭房屋並未達不堪使用之狀態。上訴
03 人以系爭房屋屋齡老舊兼以現時閒置，主張已不堪使用云
04 云，並無可採。

05 (二)上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被
06 上訴人拆屋還地及按月給付相當租金之不當得利1,000
07 元，有無理由？

08 承前所述，被上訴人所有之系爭房屋占用上訴人所有之系爭
09 土地如附圖編號A所示，已成立租賃關係，係屬「有權占
10 有」，被上訴人以系爭房屋占有系爭土地使用收益，自非無
11 法律上原因，則上訴人依民法第767條第1項、第179條之法
12 律關係，請求被上訴人拆屋還地並按月給付相當租金之不當
13 得利1,000元，為無理由，不能准許。

14 (三)上訴人追加備位聲明依民法第425條之1第2項規定，請求法
15 院核定每月租金1,000元，並請求被上訴人應自111年6月2日
16 起至返還土地之日止，按月給付1,000元，有無理由？

17 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
18 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
19 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
20 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
21 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
22 額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定
23 有明文。

24 2.承前所述，被上訴人所有之系爭房屋占用上訴人所有之系爭
25 土地如附圖編號A所示，民法第425條之1規定，已成立租賃
26 關係，上訴人主張應按月以1,000元計算，為被上訴人所否
27 認，足認兩造間就系爭土地之租金數額，不能協議定之，則
28 上訴人依上規定，請求法院核定系爭土地之租金數額，自無
29 不合。

30 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
31 額年息百分之十為限，此規定於租用基地建築房屋之情形準

01 用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又基地租金
02 之數額，尚須斟酌基地位置，工商繁榮之程度，承租人利用
03 基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金相比較，以為決
04 定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68
05 年台上字第3071號判例意旨參照）。本院審酌上訴人請求本
06 院核定系爭房屋占用系爭土地自106年5月31日起至返還土地
07 之日止之每月租金1,000元等情；復斟酌系爭土地為山坡地
08 保育區之丙種建築用地，上訴人於111年6月2日取得系爭土
09 地所有權時，申報地價為每平方公尺1,440元，系爭房屋之
10 主要用途為住家用，目前閒置未使用，有土地登記第一類謄
11 本、建物登記第二類謄本、勘驗筆錄可稽；故認為上訴人於
12 111年6月2日取得系爭土地起，始與被上訴人成立法定租賃
13 關係，且每月租金應於1,000元範圍內，依「上開土地面積2
14 8.71平方公尺×當年度申報地價×10%÷12」公式計算為適
15 當。故核定被上訴人就系爭房屋占用坐落系爭土地如附圖編
16 號A所示（面積28.71平方公尺）部分，自111年6月2日起至
17 返還土地之日止，於1,000元範圍內，依「上開土地面積28.
18 71平方公尺×當年度申報地價×10%÷12」公式計算每月租
19 金；且被上訴人應自111年6月2日起至返還上開土地之日
20 止，按月於1,000元範圍內，於每月始日給付依「上開土地
21 面積28.71平方公尺×當年度申報地價×10%÷12」公式計算之
22 租金。至上訴人請求及核定逾上開範圍之租金部分，即乏所
23 據，應予駁回。

24 (四)從而，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條之規定，
25 請求被上訴人應將坐落系爭土地上系爭房屋如附圖編號A所
26 示部分拆除，並將上開土地返還上訴人；暨被上訴人應自11
27 1年6月2日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人1,000
28 元；均屬無據，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所依據，
29 應併予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
30 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
31 其上訴。上訴人於本院追加備位聲明，依民法第425條之1第

01 2項規定，請求核定被上訴人以系爭建物占有系爭土地如附
02 圖編號A所示部分，自111年6月2日起，按月於1,000元範圍
03 內，依「上開土地面積28.71平方公尺×當年度申報地價×1
04 0%÷12」公式計算每月租金，並請求被上訴人自111年6月2
05 起至返還系爭土地之日止，按月於1,000元範圍內，於每月
06 始日給付依「上開土地面積28.71平方公尺×當年度申報地價
07 ×10%÷12」公式計算之租金，為有理由，應予准許，至逾上
08 開範圍之追加備位請求，為無理由，應予駁回。

09 六、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由，一
13 部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第79條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

16 民事第十一庭

17 審判長法 官 李慈惠

18 法 官 吳燁山

19 法 官 謝永昌

20 正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

23 書記官 鄭信昱