

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第321號

上訴人 楊仁宏

訴訟代理人 林君鴻律師

上訴人 郭淑賢

訴訟代理人 郭天賜

被上訴人 吳姿儀

訴訟代理人 陳聰明

被上訴人 郭建華

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年4月7日臺灣新竹地方法院111年度重訴字第100號第一審判決提起上訴，被上訴人吳姿儀提起附帶上訴，本院於114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

楊仁宏、郭淑賢之上訴、吳姿儀之附帶上訴均駁回。

第二審（除減縮部分外）訴訟費用由楊仁宏、郭淑賢、吳姿儀各自負擔。

原判決主文第二項減縮為：郭建華、郭淑賢、吳姿儀應自民國一一一年四月十五日起至如附圖所示建物得使用期限止，按月給付楊仁宏新臺幣肆仟陸佰玖拾壹元。

事實及理由

壹、程序事項：

一、上訴人郭淑賢、被上訴人郭建華（下均逕稱其名）經合法通知，無正當理由未到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人楊仁宏（下稱其名）之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第466條第1項、第255條第1項第3款定有明文。楊仁宏先位聲明：（一）郭淑賢、郭建華、被上訴人吳姿儀（下稱其名，並合稱郭淑賢等3人）應將坐落○○市○○段○○○地號土地（下稱系爭

土地)上如新竹市地政事務所建物測量成果圖(下稱附圖)所示騎樓17.16平方公尺、第一層67.53平方公尺、雨遮12.55平方公尺之未辦保存登記門牌號碼○○市○○路○○○號建物(下稱系爭建物)拆除,並返還占用系爭土地部分(下稱系爭部分)予楊仁宏及其他全體共有人。(二)郭淑賢等3人應自民國111年4月15日起至返還系爭部分之日止,按月各給付楊仁宏新臺幣(下同)7120元。備位聲明:(一)核定郭淑賢等3人共有系爭建物,占有楊仁宏共有系爭部分,自111年4月15日起,每月租金為2萬2012元。(二)郭淑賢等3人應自111年4月15日起至系爭建物得使用期限止,按月給付楊仁宏前項租金。其中於本判決確定前已到期者,自判決確定翌日起;於本判決確定後始到期者,自各該次月1日起,均至清償日止,給付按年息5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行(原審卷第234至235頁)。原審駁回楊仁宏先位之訴及假執行之聲請,並就備位之訴為楊仁宏一部勝、敗之判決,即核定郭淑賢等3人共有系爭建物占用楊仁宏共有系爭部分,自111年4月15日起,每月租金4691元,郭淑賢等3人應自111年4月15日起至系爭建物得使用期限止,按月給付楊仁宏4691元,其中於本判決確定前已到期者,自判決確定翌日起;於本判決確定後始到期者,自各該次月1日起,均至清償日止,給付年息5%計算之利息,並為准、免假執行之宣告。楊仁宏提起上訴後減縮備位聲明:(一)核定郭淑賢等3人共有系爭建物坐落楊仁宏共有系爭部分,自111年4月15日起,每月租金為2萬2012元。(二)郭淑賢等3人應自111年4月15日起至系爭建物得使用期限止,按月給付楊仁宏2萬2012元(本院卷第440頁),核屬減縮應受判決事項之聲明,揆諸前開規定,應予准許。

貳、實體部分：

一、楊仁宏主張：伊為系爭土地之共有人(應有部分3分之1)，郭淑賢等3人共有系爭建物無權占用系爭部分，應拆除系爭建物及返還系爭部分予伊及其他全體共有人，並自111年4月

01 15日起至返還系爭部分之日止，按月各給付7120元相當租金
02 之不當得利。如郭淑賢等3人與伊共有系爭部分，在系爭建
03 物得使用期限成立法定租賃關係，應由法院核定每月租金2
04 萬2012元等情。爰先位依民法第767條第1項前段、中段、第
05 821條、第179條規定，備位類推適用民法第425條之1規定，
06 求為命：(一)原判決不利楊仁宏部分廢棄。(二)上開廢棄部分：
07 先位聲明：1. 郭淑賢等3人應將系爭建物拆除，並返還系爭
08 部分予楊仁宏及其他全體共有人。2. 郭淑賢等3人應自111年
09 4月15日起至返還系爭部分之日止，按月各給付楊仁宏7120
10 元。備位聲明：1. 核定郭淑賢等3人共有系爭建物坐落楊仁
11 宏共有系爭部分，自111年4月15日起，每月租金為2萬2012
12 元。2. 郭淑賢等3人應自111年4月15日起至系爭建物得使用
13 期限止，按月給付楊仁宏2萬2012元租金之判決。並願供擔
14 保請准宣告假執行。另答辯聲明：郭淑賢之上訴及吳姿儀之
15 附帶上訴均駁回。

16 二、郭淑賢等3人則以：

17 (一)郭淑賢則以：郭天賜原為系爭土地之共有人，因訴外人趙守
18 文憑其對郭天賜之假債權，經原法院109年度司執字第22309
19 號強制執行（下稱第22309號執行事件）拍賣取得郭天賜所
20 有系爭土地應有部分3分之1，再由何姓訴外人出資，由楊仁
21 宏擔任人頭配合訴外人鴻漢資產管理顧問有限公司（下稱鴻
22 漢公司）與趙守文為假買賣，始登記為系爭土地共有人，楊
23 仁宏無從請求伊等拆屋還地、給付相當租金之不當得利或核
24 定租金等語，資為抗辯。並上訴及答辯聲明：1. 原判決不利
25 郭淑賢部分廢棄。2. 上開廢棄部分，楊仁宏在第一審備位之
26 訴及假執行之聲請均駁回。3. 楊仁宏之上訴駁回。

27 (二)吳姿儀則以：系爭土地及系爭建物原為訴外人郭天賜家族所
28 有，趙守文於110年12月7日拍賣取得系爭土地所有權應有部
29 分3分之1，於111年4月15日買賣移轉登記予楊仁宏，伊於11
30 0年11月11日經第22309號執行事件拍賣取得系爭建物3分之1
31 事實上處分權，伊等與楊仁宏共有系爭部分推定在系爭建物

得使用期限內成立法定租賃關係，楊仁宏請求拆屋還地及不當得利為無理由。另因郭天賜持續占用系爭建物，伊未使用系爭建物，且核定租金數額過高等語，資為抗辯。並附帶上訴及答辯聲明：1. 原判決不利吳姿儀部分廢棄。2. 上開廢棄部分，楊仁宏在第一審備位之訴及假執行之聲請均駁回。3. 楊仁宏之上訴駁回。

(三)郭建華經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、楊仁宏主張其為系爭土地之共有人，郭淑賢等3人應將無權占用系爭部分之系爭建物拆除，並返還系爭部分予楊仁宏及其他全體共有人，及給付相當租金之不當得利，或由法院核定郭淑賢等3人給付租金等情，為郭淑賢等3人所否認，並以前詞置辯。

(一)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

01 權之內涵（最高法院107年度台上字第1938號判決意旨參
02 照）。經查：

03 1. 郭淑賢抗辯趙守文以其對郭天賜之假債權經第22309號執行
04 事件拍賣取得郭天賜所有系爭土地所有權應有部分3分之1，
05 再由何姓訴外人出資，由楊仁宏擔任人頭配合鴻漢公司與趙
06 守文為假買賣及移轉登記取得系爭土地所有權應有部分3分
07 之1，故楊仁宏非共有人云云，並舉系爭土地登記謄本、債
08 權讓與通知暨限期優惠還款通知書、借據及臺灣臺北地方法
09 院（下稱臺北地院）債權憑證、繼續執行紀錄表為證（本院
10 卷第221至222、225至255、323至337頁）。惟上開通知書係
11 訴外人得理資產管理有限公司（下稱得理公司）於113年5月
12 6日通知郭天賜關於新竹國際商業銀行股份有限公司（下稱
13 新竹商銀）將其對郭天賜擔任借款債務人任慶森之連帶保證
14 人所生保證債權輾轉於105年3月31日讓與鴻漢公司，於109
15 年11月27日讓與趙守文後，於113年5月6日再讓與得理公司
16 之債權讓與通知及優惠還款方案；另任慶森向新竹商銀之借
17 據及上開債權憑證、繼續執行紀錄表乃係新竹商銀持確定判
18 決聲請強制執行任慶森、郭天賜後不足額，經臺北地院核發
19 債權憑證等件，並未能證明楊仁宏為鴻漢公司之人頭與趙守
20 文為假買賣，況楊仁宏既已登記取得系爭土地所有權應有部
21 分3分之1，在未依法定程序塗銷該登記前，不容否認此項適
22 法權利，郭淑賢執上詞抗辯楊仁宏非系爭土地共有人云云，
23 自不可取。

24 2. 再查，系爭土地及系爭建物原為郭洪玉英所有，郭洪玉英死
25 亡後由郭淑賢、郭建華及郭天賜繼承為共同共有，並依臺灣
26 新竹地方法院（下稱新竹地院）106年度訴字第161號分割遺
27 產事件確定判決，由郭淑賢、郭建華、郭天賜分別共有（應
28 有部分各為3分之1），趙守文於110年12月7日拍賣取得郭天
29 賜原有系爭土地所有權應有部分3分之1，並於111年4月15日
30 以買賣為原因移轉登記予楊仁宏，吳姿儀則於110年11月11
31 日拍賣取得郭天賜就系爭建物3分之1事實上處分權等情，有

01 系爭建物及系爭土地拍賣公告、投標書、稅籍證明書、系爭
02 土地登記謄本及異動索引及新竹地院判決可稽（原審卷第77
03 至83、89至95、134至139、157至167頁、本院卷第141至15
04 1、323至327頁）。可見系爭土地及系爭建物原同屬郭淑
05 賢、郭建華、郭天賜共有，嗣系爭土地共有人變更為郭淑
06 賢、郭建華、趙守文，再變更為郭淑賢、郭建華、楊仁宏，
07 系爭建物共有人變更為郭淑賢等3人，依首開說明意旨，郭
08 淑賢等3人與楊仁宏共有系爭部分推定在系爭建物得使用期
09 限內成立法定租賃關係。是楊仁宏先位依民法第767條第1項
10 前段、中段、第821條、第179條規定，請求郭淑賢等3人將
11 系爭建物拆除，並返還系爭部分予楊仁宏及其他全體共有人
12 及給付相當租金之不當得利，自無可取。

13 (二)次按租用基地建築房屋，其土地之租金，以不超過土地申報
14 總價額年息10%為限，為土地法第97條第1項、第105條所明
15 定。經查，楊仁宏於111年4月15日取得系爭土地所有權應有
16 部分3分之1，類推適用民法第425條之1規定，郭淑賢等3人
17 與楊仁宏共有系爭部分推定在系爭建物得使用期限內成立法
18 定租賃關係，請求核定郭淑賢等3人自111年4月15日起給付
19 租金，自屬可取。參以系爭建物為磚造1層樓建築，其建物
20 主體67.53平方公尺、騎樓17.16平方公尺、雨遮12.55平方
21 公尺，合計占用系爭部分面積97.24平方公尺等情，有第223
22 09號執行事件拍賣公告可稽（原審卷第79頁），並為兩造所
23 不爭（本院卷第308頁）。衡諸系爭土地位於新竹市東區、
24 道路沿線商家林立，附近有三民國中、國小、新竹女中等學
25 校及巨城購物中心、公園、商店鄰立，交通發達且工商繁
26 榮，生活機能便利，及111年1月間申報地價每平方公尺1萬7
27 366元等節，有Google地圖及街景圖、系爭土地登記謄本為
28 憑（原審卷第49至51頁、本院卷第285至293、323至327
29 頁），且系爭建物現供郭天賜居住使用，業如前述，楊仁宏
30 亦未提出有供商業利用情形，則系爭建物占用系爭部分之地
31 租，應以申報地價年息10%計算為每月1萬4072元為適當

(計算式： $17,366\text{元}/\text{m}^2 \times 97.24\text{m}^2 \times 10\% \div 12\text{個月} = 14,072$ ，元以下四捨五入，下同)，楊仁宏請求核定郭淑賢等3人共有系爭建物自111年4月15日起至系爭建物得使用期限止，按月給付楊仁宏4691元（計算式： $14,072\text{元} \div 3 = 4691\text{元}$ ）租金，為有理由。至楊仁宏主張系爭土地有高度商業價值，應以周遭土地每坪2245元租金核定每月租金2萬2012元，及吳姿儀抗辯核定租金數額過高云云，均不可取。

四、綜上所述，楊仁宏先位依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求郭淑賢等3人應將系爭建物拆除，並返還系爭部分予楊仁宏及其他全體共有人，及自111年4月15日起至返還前項土地之日止，按月各給付楊仁宏7120元，為無理由；備位類推適用民法第425條之1規定，請求核定郭淑賢等3人共有系爭建物占用系爭部分，自111年4月15日起，每月租金為4691元，及郭淑賢等3人應自111年4月15日起至系爭建物得使用期限止，按月給付楊仁宏4691元，為有理由，應予准許。原審（除減縮部分外）就上開應准許部分，核定每月租金及命郭淑賢等3人如數給付，另駁回楊仁宏其餘之訴，於法並無不合，楊仁宏、郭淑賢上訴及吳姿儀附帶上訴意旨指摘原判決對渠等各自不利部分為不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。另楊仁宏減縮備位請求金額，爰由本院將原判決主文第2項關於命郭淑賢等3人給付金額減縮如本判決主文第4項所示。

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，併此敘明。

六、據上論結，本件楊仁宏、郭淑賢之上訴及吳姿儀之附帶上訴均為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

01 法 官 黃欣怡

02 法 官 陳彥君

03 正本係照原本作成。

04 郭建華、郭淑賢、吳姿儀不得上訴。

05 楊仁宏如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
06 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
07 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
08 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
09 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
10 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
11 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

13 書記官 陳冠璇