最高法院民事判決

115年度台上字第1076號

上　訴　人　郭毓義

　　郭吉庭

共　　同

訴訟代理人　林福容律師

被 上訴 人　黃艷秋

訴訟代理人　顏子涵律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國115年3月25日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度上字第298號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、上訴人主張：坐落屏東縣○○鎮○○○段000、000地號土地分別為上訴人郭毓義、郭吉庭所有；同段000地號土地為郭吉庭與訴外人郭輔仁共有。被上訴人所有同鎮○○路000號房屋（下稱系爭房屋）坐落000、000、000地號土地，無權占有土地面積依序為58.79平方公尺、140.59平方公尺、27.27平方公尺。爰依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除系爭房屋，將占用000、000地號土地部分分別返還郭毓義、郭吉庭；將占用000地號土地部分返還郭吉庭及全體共有人之判決（上訴人於第一審就占用000地號土地部分，聲明返還郭吉庭，嗣於原審變更聲明如上）。

二、被上訴人抗辯：系爭房屋係訴外人郭加秀出資興建，贈與伊配偶即訴外人郭毓仁，辦理建物所有權第一次登記。郭毓仁死亡後，由伊與子女即訴外人郭淨、郭芮安、郭奎麟（下合稱子女）共同繼承登記為共有人，伊於民國94年4月1日受子女贈與應有部分而登記單獨所有。系爭房屋經基地所有人同意興建，基於使用借貸契約占用，伊繼受系爭房屋，該使用

借貸契約對伊繼續存在，且屋況良好無毀損，上訴人不得請求拆屋還地。郭加秀興建系爭房屋時，同為000、000地號土地所有人，嗣後將房屋及土地讓與不同人，該房屋對占用土地亦有租賃關係存在。又郭毓義係郭毓仁之弟，郭吉庭為郭毓義之子，明知上情，上訴人提起本件訴訟，係以損害伊利益為目的，權利濫用而違反誠信原則，應駁回其請求。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及變更之訴，理由如下：

㈠郭加秀於62年11月26日出資，在其所有000、000地號與訴外人郭家民所有000地號土地，興建系爭房屋及相鄰之000路000號房屋（下稱000號房屋），依序將系爭房屋、000號房屋贈與郭毓仁、郭毓義，並於70年7月6日逕以受贈人申辦建物所有權第一次登記。系爭房屋嗣於93年12月16日由被上訴人及子女繼承，子女於94年4月1日將其應有部分贈與被上訴人，而為被上訴人單獨所有。

㈡郭加秀於99年10月13日、101年12月12日分別以贈與為原因，將000、000地號土地所有權移轉登記予郭吉庭，郭吉庭再於104年10月19日以贈與為原因，將000地號土地所有權應有部分1/5移轉登記予郭輔仁。郭輔仁復於109年11月12日以信託為原因，移轉所有權登記予訴外人高雄銀行股份有限公司（下稱高銀）。000地號土地所有人原為郭家民，其於81年2月11日以買賣為原因，移轉所有權登記予郭毓義。系爭房屋坐落000、000、000地號土地，占用面積依序為58.79平方公尺、140.59平方公尺、27.27平方公尺。

㈢觀諸系爭房屋辦理建物所有權第一次登記時之土地登記規則第70條第1項第2款、第2項後段規定，應徵得坐落基地000地號土地所有人郭家民之同意，始得以完成登記。又別無其他積極事證足認郭加秀、郭毓仁與郭家民間有何使用土地對價之約定，可見郭加秀、郭毓仁與郭家民就系爭房屋無償使用000地號土地為建築基地之一，成立使用借貸契約。而郭毓義受贈000號房屋，亦坐落000、000、000地號土地，同於70

年7月6日辦理建物所有權第一次登記，益徵郭毓義就所成立之使用借貸契約等，應為明知或無法諉為不知。郭毓義雖因買賣而受讓000地號土地，然上訴人於111年間仍居住系爭房屋及000號房屋，未反對系爭房屋使用000地號土地，基於債權物權化法理，該使用借貸契約對於郭毓義繼續存在，被上訴人所有系爭房屋占用000地號土地，係因使用借貸契約而為有權占有。

㈣綜合郭加秀在所有000、000地號土地出資興建系爭房屋，嗣將000、000地號土地贈與郭吉庭，郭吉庭再贈與000地號土地應有部分1/5予郭輔仁，郭輔仁以信託為登記原因移轉所有權登記予高銀。郭加秀另將系爭房屋贈與郭毓仁，郭毓仁死亡後由被上訴人及子女共同繼承，子女再將其應有部分贈與被上訴人各情，則依民法第425條之1第1項規定，上訴人與被上訴人間推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係。而被上訴人於111年間聲請強制執行時，上訴人與訴外人鍾秋娥仍共同居住系爭房屋2樓以上，1樓則經營惠隆木材行、宸城工程行，堪認系爭房屋使用期限尚未屆至，被上訴人所有之系爭房屋有權占用000、000地號土地。

㈤從而，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭房屋，將占用000、000地號土地部分分別返還郭毓義、郭吉庭；將占用000地號土地部分返還郭吉庭及全體共有人，均為無理由，不應准許。

四、本院判斷：

㈠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項定有明文。此規定本旨，在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋既得之使用權，並推定租賃關係存在，以調和土地、房屋不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求。該所稱房屋得使用期限，應以房

屋通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情形，依社會通常之觀念以為認定。而89年5月5日上開條文施行前，倘有土地及土地上之房屋同屬一人所有，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之人情形，除有特別情事或有反證外，得以該法條法理為基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係，觀諸民法第425條之1立法理由載明係將原有實務見解明文化等語即明。又出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，同法第425條第1項亦有明定。故上開受讓土地所有權之人將土地復讓與他人，房屋所有權人與再受讓之該他人間，租賃契約仍繼續存在。

㈡系爭房屋與000、000地號土地原同屬郭加秀一人所有，將系爭房屋贈與郭毓仁，而以郭毓仁於70年7月6日辦理所有權第一次登記，郭加秀仍保有000、000地號土地所有權；嗣系爭房屋由被上訴人及子女繼承後，子女再贈與其應有部分予被上訴人，000、000地號土地則由郭加秀以贈與為原因，分別移轉土地所有權登記予郭吉庭，郭吉庭再贈與000地號土地所有權應有部分1/5予郭輔仁，郭輔仁以信託為原因移轉所有權登記予高銀，系爭房屋使用期限尚未屆至等情，為原審合法認定之事實。依上開規定及說明意旨，系爭房屋受讓人郭毓仁，推定在房屋得使用期限內對於郭加秀有租賃關係，該租賃關係對於嗣後分別受讓該房屋、土地之被上訴人、郭吉庭及郭輔仁仍繼續存在。原判決因以上開理由，認定被上訴人所有系爭房屋有權占用000、000地號土地，核無違誤。

㈢使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。買受土地者，並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則不得執該關係主張其有使用土地之權利。於具體個案，固得於斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人

行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，而駁回其請求；惟如無上開情狀，則不能逕以土地所有人知悉房屋占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束。

㈣郭加秀興建系爭房屋時，已徵得000地號土地原所有人郭家民同意，雙方成立使用借貸契約，為原審所是認。則郭毓義嗣因買賣而受讓000地號土地所有權，不當然繼受該使用借貸關係，系爭房屋係無權占有000地號土地。惟郭加秀為郭毓義、郭毓仁之父，郭吉庭為郭毓義之子，郭毓義取得該土地所有權後，知悉系爭房屋占用其土地之情形，系爭房屋經繼承及贈與後，移轉由被上訴人取得所有權，郭毓義仍未反對系爭房屋使用其土地，系爭房屋使用該土地之狀態持續，且占用土地面積不大，倘拆除占用部分，房屋將嚴重受損，被上訴人所受損害甚大，郭毓義所獲利益甚微等一切情狀，可認上訴人行使物上請求權，違反誠信原則，且以損害他人為主要目的，為權利濫用之行為，自不應准許。

㈤原審判決駁回上訴人之訴及變更之訴，理由雖有部分不同或贅述之處，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　鍾　任　賜

法官　黃　書　苑

法官　陶　亞　琴

法官　蔡　惠　如

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　金　勝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　15　　日