

臺灣臺東地方法院民事判決

110年度簡上字第23號

上訴人 許偉宗

訴訟代理人 蘇銘暉律師（法扶律師）

被上訴人 許敏宗

訴訟代理人 邱聰安律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年9月30日本院臺東簡易庭110年度東簡字第167號第一審判決提起上訴，本院合議庭於113年9月25日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人於第一審之訴駁回。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，被上訴人起訴時請求上訴人應將坐落臺東縣○○鄉○○段000地號土地（重測前地號：海端段613-6地號，下稱系爭土地）上之如附圖三所示代號A建物（即門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○00○0號未辦保存登記建物，面積288平方公尺）及代號E廁所（面積7平方公尺）拆除。經原審判決被上訴人勝訴後，因臺東縣關山地政事務所辦理112年度臺東縣海端鄉海端段地籍圖重測，本院乃於重新實施地籍測量後之同年12月11日，會同兩造及地政人員至現場履勘，被上訴人嗣依該次測量結果，最後變更聲明請求：上訴人應將坐落系爭土地上如附圖一所示編號A部分（面積120.23平方公尺）、編號B部分（面積156.07平方公尺）、編號C部分（面積22.46平方公尺）、編號D部分（面積14.52平方公尺）等地上物【下合稱系爭地上物】拆除，並將該部分占用之土地

01 返還被上訴人（見本審卷二第162頁、第163頁），核屬不變
02 更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，於法並無不合。

03 二、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其
04 提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6
05 款定有明文。查上訴人於本院始依民法第425條之1之規定，
06 辯以如附圖一所示編號A、B、D部分等地上物，與被上訴人
07 其後所取得之系爭土地間有租賃關係，係屬於二審提出新攻
08 擊防禦方法。審酌此部分之抗辯攸關上訴人是否得拒絕拆除
09 系爭地上物，如不許於本院提出，對其有顯失公平之虞，是
10 依上開規定，應准許其提出，先予敘明。

11 貳、實體部分

12 一、被上訴人起訴主張：

13 (一)伊為系爭土地之所有權人，上訴人為坐落系爭土地上之系爭
14 地上物事實上處分權人，上訴人之系爭地上物無合法權源占
15 有系爭土地，爰依民法第767條第1項之規定，提起本件訴
16 訟，請求上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地。

17 (二)並聲明：上訴人應將坐落系爭土地上如附圖一所示系爭地上
18 物拆除，並將該部分占用之土地返還被上訴人。

19 二、上訴人抗辯以：

20 (一)系爭土地及其上系爭地上物原同屬兩造父親許再得所有，嗣
21 先後讓與相異之人即兩造，依民法第425條之1規定，自應推
22 定被上訴人所有系爭土地與伊所有之系爭地上物間，在系爭
23 地上物足堪使用期限內有租賃關係存在。是伊並非無權占
24 有，被上訴人之請求為無理由。

25 (二)並聲明：被上訴人之訴駁回。

26 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴並聲明：(一)原
27 判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲
28 明：上訴駁回。

29 四、兩造經協議後將下列事實列為不爭執事項（見本審卷二第13
30 3頁至第136頁、第164頁，並由本院依相關卷證為部分文字
31 修正），爰採為本判決之基礎事實：

- 01 (一)許再得於82年12月6日起取得重測前海端段613-3地號土地
02 (含系爭土地)之完整所有權。
- 03 (二)重測前海端段613-3地號土地(含系爭土地)於89年11月30
04 日由許再得贈與其子即兩造兄弟許榮元，許榮元於92年1月7
05 日將613-3地號土地分割出613-6地號土地(即系爭土地)，
06 嗣於93年12月6日贈與系爭土地給被上訴人，並於同年月16
07 日完成登記。
- 08 (三)連秀美於80年5月26日向許再得、訴外人胡珠玉承租系爭土
09 地，在其上興建如附圖二編號F、G所示之房屋、地上物(下
10 合稱連秀美所建地上物)使用，租期自80年5月26日至85年5
11 月25日。85年5月25日租賃期間屆滿後，連秀美將其原始興
12 建之前揭房屋、地上物全部以26萬元出售。
- 13 (四)依海端鄉公所85年8月8日函文記載，許再得與連秀美於85年
14 8月5日前之某日就租賃事件成立調解，並經本院審核准予核
15 定。
- 16 (五)上訴人目前用以占用系爭土地之系爭地上物之內部、外觀之
17 現狀，如原審卷第16頁、第77頁及本審卷一頁318至334上方
18 照片之112年12月19日現場勘驗照片所示。
- 19 (六)上訴人目前用以占用系爭土地之系爭地上物，坐落系爭土地
20 之地號、範圍、面積如本審卷一頁356之複丈成果圖(即附
21 圖一)所示；系爭地上物占用系爭土地之面積共計313.28平
22 方公尺。
- 23 (七)連秀美所建地上物占有使用系爭土地之範圍、面積，如本審
24 卷一頁357之複丈成果圖(即附圖二編號F、G部分)所示，
25 面積共計118.34平方公尺。至連秀美所興建房屋之外觀如原
26 審卷頁195照片所示。
- 27 (八)臺東縣○○鄉○○村○○00○○號門牌(即系爭地上物所編
28 釘門牌)初編日期為94年6月23日。
- 29 (九)門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○00○○號於94年6月24日創
30 立新戶，許再得列為戶長，許敏宗(被上訴人)曾於該址設
31 籍，且曾擔任此址戶長，許榮元、許秋香等許再得其他子女

01 亦曾設籍於此，而許偉宗（上訴人）則不曾設籍在此。

02 五、得心證之理由

03 (一)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
04 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
05 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
06 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
07 民法第425條之1第1項定有明文。揆其立法意旨謂：「土地
08 及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性
09 質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬
10 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
11 地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解（最高法
12 院48年台上字第1457號裁判、73年5月8日73年度第5次民事
13 庭會議決議意旨參照）認為除有特別約定外，應推斷土地受
14 讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故
15 其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，爰將其
16 明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，明定當事人
17 間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其
18 期限不受第449條第1項20年之限制。爰增訂第1項。」。是
19 以，民法第425條之1之增訂乃以上開判例意旨及法理而予以
20 明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行
21 前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判例或法理
22 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
23 讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內有租賃關係，土
24 地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地。又上開規定雖
25 以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有
26 權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之
27 事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法
28 條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦
29 理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符
30 法意。且房屋受讓人與土地受讓人間得成立租賃關係者，須
31 以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價

01 值為要件（最高法院99年度台上字第2344號、99年度台上字
02 第1723號、102年度台上字第1508號裁判意旨可參）。

03 (二)經查：

- 04 1. 連秀美於80年5月26日向許再得、訴外人胡珠玉承租系爭土
05 地，在其上興建如附圖二編號F、G所示之房屋、地上物使
06 用；85年5月25日租賃期間屆滿後，連秀美將其原始興建之
07 前揭房屋、地上物全部以26萬元出售；依海端鄉公所85年8
08 月8日函文記載，許再得與連秀美於85年8月5日前之某日就
09 租賃事件成立調解，並經本院審核准予核定等節，為兩造所
10 不爭執（見不爭執事項(三)、(四)所示），並據證人連秀美於原
11 審、本院審理時證陳在卷（見原審卷第187頁；本審卷一第3
12 11頁至第313頁），堪認為真正。而由證人連秀美於原審審
13 理時證稱：85年租期屆滿後，許再得要我不要拆除我蓋的鐵
14 皮屋（指附圖二編號F、G所示部分），他想要跟我買，所以
15 我才去鄉公所申請調解，在調解中達成許再得以26萬元跟我
16 購買上開鐵皮屋的共識等語（見原審卷第187頁），及參以
17 證人連秀美提出之臺東縣○○鄉○○00○○00○○○○○○00
18 00號函上記載受文者為連秀美、許再得2人，及該函文主
19 旨、說明欄分別記載「主旨：台端為租賃事件申請民事調解
20 成立經轉請臺東地方法院審核，准予核定，茲檢發調解書一
21 份（如附件），請查照。」、「說明：依據臺東地方法院八
22 十五年八月五日東院耀民核仁字第一八五五五號函辦理」等
23 節（見原審卷第195-1頁），可知連秀美於85年間係將其所
24 建地上物之事實上處分權轉讓予許再得。被上訴人關於上訴
25 人於85年以26萬元向連秀美購買其所建地上物，買賣關係存
26 在於上訴人與連秀美間之主張（見本審卷二第86頁），核與
27 事證不符，難認可採。
- 28 2. 因許再得於85年間購買取得連秀美所建地上物之事實上處分
29 權，業經本院認定如前。且兩造均認上訴人就系爭土地上之
30 連秀美所建地上物有事實上處分權（見本審卷二第163
31 頁），及佐以證人即兩造兄弟許賢宗於本院亦證稱：許榮元

01 於89年間分得重測前海端段613-3地號土地（含系爭土地）
02 後，上訴人去使用其上連秀美所建地上物並未徵得許榮元同
03 意，許再得在世期間，任何人要使用該屋（指連秀美所建地
04 上物）都可去用等語（見本審卷二第54頁），顯見被上訴人
05 於93年間取得系爭土地所有權時，並未取得連秀美所建地上
06 物之事實上處分權。又許再得於82年12月6日起取得重測前
07 海端段613-3地號土地（含系爭土地）之完整所有權，於89
08 年11月30日將之贈與給許榮元，嗣被上訴人於00年00月間取
09 得系爭土地之所有權之事實，為兩造所不爭（見不爭執事項
10 一、二）。是許再得於89年11月30日將包含系爭土地在內之
11 重測前海端段613-3地號土地移轉登記予許榮元所有時，系
12 爭土地及其上連秀美所建地上物即非同屬一人所有，依上開
13 說明，連秀美所建地上物於得使用期限內，就被上訴人之系
14 爭土地推定有租賃關係存在。

- 15 3. 上訴人所有目前之系爭地上物占有系爭土地如附圖一所示編
16 號A、B、C、D部分面積共計313.28平方公尺；及連秀美所建
17 地上物占有使用系爭土地之範圍、面積，如附圖二編號F、G
18 部分所示，面積共計118.34平方公尺，業經本院會同兩造及
19 關山地政事務所勘測在卷，分別製有複丈成果圖可憑（見本
20 審卷一第356頁、第357頁），並為兩造所不爭執（見不爭執
21 事項六、七），應認屬實。而如附圖一所示編號A、D部分及
22 編號B部分之靠D地上物側之房間（即附圖二所示編號F、G部
23 分），於連秀美80年原始興建時即已存在，嗣上訴人將其內
24 部裝潢改建增設房間、加裝開放式鐵皮棚架及增建鐵皮廁
25 所，附圖一所示編號A部分之屋頂與連秀美所建鐵皮屋之屋
26 頂為同一外觀等節，分據上訴人、證人連秀美於本院自承、
27 證述在卷（見本審卷一第311頁至第313頁），且有連秀美所
28 建地上物照片、現場履勘照片可憑（見原審卷第195頁；本
29 審卷一第318頁至第321頁、第323頁至第328頁、第330頁至
30 第334頁上方照片）。且依本院現場勘驗結果，附圖一編號B
31 部分上方為開放式鐵皮棚架，其下方靠D地上物側為連秀美

01 所建鐵皮屋之一部，開放式鐵皮棚架架高覆蓋於A地上物屋
02 頂，緊連連秀美所建地上物搭建，依附在連秀美原始興建之
03 鐵皮屋之後方，其中一根鐵架立於連秀美所建地上物上，有
04 本院現場履勘照片可考（見本審卷一第324頁、第325頁、第
05 330頁至第333頁照片）。該附圖一編號B部分開放式鐵皮棚
06 架等增建物顯已因附合而成為連秀美原始興建鐵皮屋（即附
07 圖二所示編號F部分）之重要成分。則附圖一編號B部分應認
08 原均屬連秀美所有，嗣由許再得買賣取得事實上處分權，再
09 經許再得讓與予上訴人，即為目前附圖一編號B部分之地上
10 物，則依前揭說明，就系爭土地仍有租賃關係存在。

11 4. 上訴人在系爭土地上占有如附圖一編號C部分地上物，非由
12 連秀美所原始興建，為兩造所不爭（見本審卷二第163頁至
13 第164頁）。惟許再得係於89年11月30日將重測前海端段613
14 -3地號土地（含系爭土地）移轉登記予許榮元，則上訴人之
15 系爭地上物就系爭土地是否有租賃關係存在，應以系爭地上
16 物是否為89年11月30日當時之房屋狀況定之，而非以連秀美
17 所建地上物為斷，縱令89年11月30日當時之房屋，業經修
18 建、改建，而與登記之房屋不具同一性，充其量應屬未經保
19 存登記房屋，依前揭說明，就系爭土地仍有租賃關係存在。
20 本院審酌：

21 (1) 因本件被上訴人於原審時自陳許再得當初分產時，系爭地上
22 物即已存在，故建議由上訴人分得系爭土地，如此即可不必
23 拆除等語（見原審卷第9頁至第10頁起訴狀），足見如附圖
24 一編號C部分地上物於89年11月30日前即已存在。而按所謂
25 附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次
26 要建築而言。倘增建建物缺乏構造上及使用上之獨立性，或
27 僅具構造上獨立性而無使用上之獨立性，並常助原建築之效
28 用，應由原建物所有人取得該增建建物之所有權（最高法院
29 111年度台上字第1859號判決、最高法院100年度台上字第4
30 號判決意旨供參）。本件如附圖一編號C部分地上物位於連
31 秀美所建地上物後方，為半開放式，供作倉庫無法居住，其

01 鐵皮屋頂緊連連秀美所建地上物外牆，上方鐵皮棚頂與連秀
02 美所建地上物間形成走道等節，有本院現場履勘筆錄及照片
03 在卷（見本審卷二第313頁至第314頁、第319頁、第322頁至
04 第324頁）。揆諸前開說明，如附圖一編號C部分地上物結構
05 上與連秀美所建地上物（即如附圖二所示編號F部分）雖非
06 屬一體，惟其存在係為輔助上開連秀美所建地上物之使用，
07 如附圖一編號C部分地上物應認屬連秀美所建地上物之從
08 物，而許再得斯時既為連秀美所建地上物之事實上處分權
09 人，就如附圖一編號C部分地上物即有事實上處分權。

10 (2)臺東縣○○鄉○○村○○00○○號門牌（即系爭地上物所編
11 釘門牌）初編日期為94年6月23日；門牌號碼臺東縣○○鄉
12 ○○村○○00○○號於94年6月24日創立新戶，許再得列為戶
13 長，許敏宗曾於該址設籍，且曾擔任此址戶長，許榮元、許
14 秋香等許再得其他子女亦曾設籍於此，而許偉宗則不曾設籍
15 在此之事實，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)、(九)）。觀
16 諸門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○00○○號設籍資料（見
17 本審卷二第65頁至第75頁），許再得夫妻及其子女許秋香、
18 許榮元、被上訴人夫妻及其孫子女設籍該址之日期均在被上
19 訴人93年12月6日取得系爭土地所有權之日後，亦徵如附圖
20 一編號C部分地上物固興建於89年11月30日之前，然其事實
21 上處分權仍為許再得所有，此與證人許賢宗於本院證述於許
22 再得在世期間，任何人要使用該屋（指系爭地上物，即門牌
23 號碼臺東縣○○鄉○○村○○00○○號房屋）都可去用等
24 情，亦相吻合。

25 (3)據此可知，如附圖一所示編號A、B、C、D部分地上物（即系
26 爭地上物）即為許榮元於89年11月30日取得包含系爭土地在
27 內之重測前海端段613-3地號土地所有權當時之房屋、地上
28 物，則兩造就此部分土地即有租賃關係存在，上訴人有繳付
29 租金之義務，並非無權占有。至上訴人未依租賃之性質使用
30 系爭土地，乃屬其租賃關係如何履行之另一問題，倘符合土
31 地法第103條第5款並參照民法第438條規定，被上訴人非不

01 得終止租約，請求收回其土地，上訴人逕行主張為無權占
02 有，而請求上訴人予以拆除，即無足採。

03 (三)從而，兩造就系爭地上物所占用系爭土地之部分，依民法第
04 425條之1之規定，既存在租賃關係，上訴人所有事實上處分
05 權之系爭地上物占用系爭土地，自有合法權源，被上訴人請
06 求拆除系爭地上物，並將所占用之土地返還予被上訴人，為
07 無理由，不應准許。

08 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
09 拆除如附圖一所示編號A、B、C、D部分地上物並返還該部分
10 占用之土地部分，為無理由，不應准許。原審判上訴人敗
11 訴，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
12 為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
15 列，併此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
17 3項、第450條、第78條判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
19 民事第一庭 審判長法官 楊憶忠
20 法官 張鼎正
21 法官 吳俐臻

22 以上正本係照原本作成。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
25 書記官 鄭筑安