臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第408號

原　　告　富旺都市更新服務有限公司

000000000000000000

法定代理人　李台興

訴訟代理人　陳文蟬

　　劉知非

被　　告　李仁崇

　　邱顯文

共　　同

訴訟代理人　陳郁婷律師

複　代理人　林哲丞律師

上列當事人間請求核定租金等事件，本院於民國112年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應將如附圖斜線標示部分所示、門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○號未辦保存登記建物（面積三一○點一四平方公尺）拆除。

反訴被告應將上開建物占用部分之土地騰空遷讓並返還予反訴原告。

反訴被告應自民國一百一十年十月二十日起至騰空返還上開土地止，按月給付反訴原告新臺幣壹仟零柒拾伍元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。查本件原告即反訴被告以民法第425條之1、第838條之1之法律關係為據，起訴請求核定其所有門牌號碼桃園市○○區○○○街00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）對於所坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之租用範圍、租金、使用期限；被告李仁崇、邱顯文(以下分稱其名，合稱被告)即反訴原告則於言詞辯論終結前提起反訴，主張原告即反訴被告無占有權源，請求原告即反訴被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利。觀原告即反訴被告所提起之本訴以及被告即反訴原告所提之反訴，在法律上或事實上均關係密切，審判資料有共通性、牽連性，復無其他不得提起反訴之情形，是被告即反訴原告提起本件反訴，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：請求核定系爭建物租用系爭土地之租金、使用期限（見本院卷一第3頁）。嗣變更為：請求核定原告就系爭土地之「租用範圍」、租金、使用期限（見本院卷二第190頁），經核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

㈠原告主張：系爭建物與系爭土地原同屬訴外人庚所有，而庚於民國89年間將系爭建物讓與予訴外人辛，復於93年間將系爭土地出售予被告；嗣於110年間系爭建物因辛遭強制執行而由其拍定買受。既系爭建物及系爭土地原同屬庚所有，且庚將系爭建物讓與予辛後，仍繼續容許系爭建物占有系爭土地，庚與辛就系爭土地自有使用關係存在，而原告復係因強制執行之拍賣程序始取得系爭建物之事實上處分權，則類推適用民法第425條之1之規定，或依民法第838條之1之規定，

系爭建物對系爭土地應有租賃或地上權關係，然被告卻加以否認，爰先位依民法第838條之1，備位依民法425條之1之規定提起本件訴訟等語，並聲明：請求核定原告就系爭土地之租用範圍、租金、使用期限。

㈡被告則以：系爭建物起造人為辛，是辛自始即為系爭建物之所有人，而系爭土地則原為庚所有，嗣移轉為其等共有，故系爭建物及系爭土地未曾有同屬一人之情形，自無民法第425條之1或第838條之1等規定之適用或類推適用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：反訴被告經由拍賣程序取得系爭建物，然系爭建物既為未辦理保存登記之違章建築，且拍賣公告復載明系爭建物有被拆除之風險等語，反訴被告仍願拍定取得系爭建物，顯係同意承擔遭拆除之風險；且如前所述，本件並無民法第425條之1或第838條之1等規定之適用或類推適用之可能，是系爭建物實屬無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項、第179條之規定，請求反訴被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：㈠反訴被告應將系爭建物拆除。㈡反訴被告應將系爭建物占用部分之土地騰空遷讓並返還予反訴原告。㈢反訴被告應自110年10月20日起至騰空返還系爭土地止，按月給付反訴原告新臺幣（下同）76,223元。

㈡反訴被告則以：承前所述，其就系爭土地應有地上權或租賃權存在，並非無權占有；又系爭建物已經在系爭土地上30幾年，反訴原告卻直到其拍定系爭建物後才訴請拆屋還地，應屬權利濫用；且系爭房屋目前無水、無電，其根本無法使用，故未受不當得利等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第285至286頁，依論述需要為部分刪減及文字修正）：

㈠辛為系爭建物之原始納稅義務人，至108年間均登記為系爭

建物之納稅義務人。

㈡訴外人戊為辛之債權人，於108年11月14日前執本院93年度促字第35922號支付命令及確定證明書為執行名義聲請就系爭建物為強制執行（下稱系爭執行事件）。

㈢李仁崇於109年3月4日具狀向本院執行處表示系爭建物及系爭土地均由被告於93年10月20日向訴外人庚購買，並檢具相關買賣契約為證。

㈣被告嗣提起第三人異議之訴暨聲請停止執行（下稱另案），主張其等曾向庚購買系爭建物及系爭土地。

㈤被告另案敗訴確定，系爭執行事件因而繼續執行，系爭建物經拍賣後由原告於110年9月30日得標買受，於110年10月20日經核發權利移轉證書。

四、得心證之理由：

㈠本訴部分：

1.系爭建物對系爭土地並無民法第838條之1第1項規定之適用：

⑴按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅，民法第838條之1定有明文。次按，地上權之發生，有基於法律行為者，例如本於契約而設定地上權是，有基於法律規定者，即依法律之特別規定而發生地上權是，此即所謂法定地上權。故法定地上權，必須合於法律之特別規定，始能發生。

⑵查依原告主張之事實，原告拍定系爭建物時，系爭土地及系爭建物已分屬被告、辛所有，並無土地及其土地上之建築物同屬於一人所有之情事，顯與上述民法第838條之1規定要件不符，依上開說明，自不發生法定地上權之效果。是縱原告所主張之事實為真，原告先位主張民法第838條之1之規定系爭建物對系爭土地具有地上權云云，仍無可採。

2.系爭建物對系爭土地並無民法第425條之1第1項規定之類推適用：

⑴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。核其立法理由：「土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性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，實務上見解認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議，並期明確，爰將其明文化。」是以前開規定須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**（最高法院93年度台上字第2554號、90年度台上字第1366號、107年度台上字第1380號判決意旨參照）。揆諸上開法條規範意旨，乃在處理土地及土地上房屋原屬同一人所有，因原所有權人嗣後之處分行為，致生房屋及土地分由不同人取得之問題，並以法律推定之方式，肯認房屋對基地之使用權限，不因基地物權嗣後變動而受影響，俾以保護既有之使用權利。至於**房屋及坐落土地分屬不同人所有者**，現行法律體系就其相互間之權義關係，已有基地租賃、地上權、時效取得、土地相鄰關係、占有使用等機制可供調和規範，自得視分別情況而為適用，**難認有何法律漏洞待填補，亦不得任意類推適用，俾免過於侵蝕私法自治原則而影響社會交易秩序**。

⑵本件原告主張系爭建物與系爭土地原均屬庚所有，無非係以被告於系爭執行事件及另案中主張之內容為其依據。經查，

被告於系爭執行事件及另案中曾主張其等係向庚購買系爭建物及系爭土地乙節，固為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢㈣），然該主張並未獲另案法院採信，此有另案判決附卷足參（見本院卷一第265至268頁）；況系爭建物經桃園市政府地方稅務局中壢分局於89年5月9日所核定之原始納稅義務人為「辛」，更自斯時起至108年為止均以辛為系爭建物之納稅義務人等情，另為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠），復有該分局111年11月1日桃稅壢字第1117440599號函可佐（見本院卷一第343頁），與被告於系爭執行事件及另案中之主張顯有不符，已難認該主張為真實，原告猶以之為依據，自非可信。

⑶從而，原告所提之事證尚不足以證明系爭建物與系爭土地原同屬庚所有，即難認本件有土地與土地上之房屋原同屬一人，嗣後分別讓與相異之人之情形，參照前揭說明，難認有何法律漏洞待填補，自不得任意類推適用，是原告備位主張類推適用民法第425條之1第1項前段，推定系爭建物對系爭土地有租賃關係，亦非可取。

㈡反訴部分：

1.系爭建物占用系爭土地是否有合法權源？反訴原告請求反訴被告將系爭建物拆除，並騰空返還所占用之系爭土地予反訴原告，是否有理？

⑴按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有規定。是以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上字第1164號裁判意旨可資參照）。

⑵查反訴原告為系爭土地之共有人，有系爭土地之異動索引附卷可稽（見本院卷一第139至141頁）；而反訴被告得標買受

系爭建物，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），揆諸前揭舉證責任分配原則之說明，自應由反訴被告就系爭建物占有系爭土地具正當權源乙節負舉證責任。又反訴被告主張系爭建物基於類推適用民法第425條之1之規定，或依民法第838條之1之規定，對於系爭土地具有租賃或地上權關係，均非可採，業經說明如前，堪認反訴被告占有系爭土地並無正當權源甚明，則反訴原告請求反訴被告拆除系爭建物，並將該部分土地騰空返還，應予准許。

⑶反訴被告另辯稱：系爭建物已經在系爭土地上30幾年，反訴原告卻直到其拍定系爭建物後才訴請拆屋還地，應屬權利濫用云云。然反訴原告前未向系爭建物之原所有人辛訴請拆屋還地之原因不一而足（可能基於特定法律關係或單純個人情誼），自不得以反訴原告長久以來均未向辛訴請拆屋還地，即認反訴原告於反訴被告買受系爭建物後仍不得訴請拆屋還地，是反訴被告此部分辯詞，不足採信。

2. 反訴原告請求反訴被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為何？

⑴按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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，此有最高法院61年度台上字第1695號判例可參。再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，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當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，復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條前段定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10％最高額，此亦有最高法院68年度台上字第3071號判例可資參照。

⑵反訴被告無權占有系爭土地乙節，既經認定如前，則其顯受有使用系爭土地之利益，致反訴原告受有無法使用系爭土地之損害，反訴原告主張依民法第179條之規定訴請反訴被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。本院審酌系爭土地使用分區為「農業區」（見本院卷一第157頁），固難以作為合法興建住宅使用，惟鄰近普光二街可對外通行，交通尚屬方便（見本院卷一第219頁），認為依系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息之百分之2計算反訴被告無權占有系爭土地所受相當於租金之利益為適當。反訴原告、被告分別主張以每平方公尺申報地價之年息百分之10、百分之1計算，均過於極端，並非可採，附此敘明。

⑶又系爭建物占用系爭土地面積共計310.14平方公尺，此有附圖之中壢地政事務所建物測量成果圖足查，並為兩造所不爭執（見本院卷二第192頁）。則依上開認定之申報地價比例，復按系爭土地之申報地價為每平方公尺2,080元（見本院卷一第33頁），反訴原告自反訴被告取得系爭建物之110年10月20日起至騰空返還系爭土地止，得按月請求反訴被告給付之金額為1,075元(計算式：2080*310.14*2%÷12＝1075，元以下四捨五入），逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

⑷反訴被告復辯稱：系爭房屋目前無水、無電，其根本無法使用，故其未受不當得利云云。然無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，反訴被告既無權占有反訴原告所有之系爭土地，自獲有相當於租金之不當得利，致反訴原告受有無法使用收益系爭土地之損害，是反訴

被告上開辯詞，不可採信。

五、綜上所述，原告先位依民法第838條之1之規定，主張系爭建物對系爭土地應有地上權，備位依民法第425條之1之類推適用，主張系爭建物對系爭土地應有租賃關係，均無理由，應予駁回。另被告提起反訴，主張系爭建物無權占有系爭土地，依民法第767條第1項之規定，請求反訴被告將系爭建物拆除，並將系爭建物占用部分之土地騰空遷讓返還；復依民法第179條規定，請求反訴被告應自110年10月20日起至返還系爭土地之日止，按月給付反訴原告1,075元之範圍，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條（反訴原告僅就請求相當於租金部分敗訴，因其敗訴部分不影響訴訟標的價額計算，是以本件反訴訴訟費用仍應由反訴被告負擔，附此說明）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　7　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

附圖：中壢地政事務所建物測量成果圖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　112　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　王家蒨