臺灣雲林地方法院民事判決

109年度訴字第687號

原　　告　琇誠實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱林金花

訴訟代理人　黃翎芳律師

複　代理人　林宏鈞律師

被　　告　黃美雲

訴訟代理人　江銘栗律師

上列當事人間請求除去侵害等事件，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國109年5月9日拍賣取得雲林縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱系爭土地），於109年5月18日登記為所有權人，系爭土地其上遭被告所有之雲林縣○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路00巷0號，下稱系爭建物）所占用，然被告與原告間並無租賃契約存在，被告亦無任何占有系爭土地之合法權源，原告自得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告除去地上物，並返還占用之土地予原告。

㈡原告於109年5月18日經拍賣取得系爭土地所有權，迄今被告為無權占有原告之系爭土地，被告受有相當於租金之不當得利，故而原告向被告請求自109年5月18日起至109年11月17日止相當於租金之不當得利，以及自109年11月18日起至被告返還系爭土地予原告之日為止，每月應給付原告相當於租金之不當得利。系爭土地於109年1月之申報地價為每平方公尺4,480元，以此為計算相當於租金之不當得利，則被告每

月應給付原告2,613元（計算式：4,480元x70平方公尺x年息10%÷12＝2,613.33，元以下四捨五入）。被告於109年5月18日起至109年11月17日止，無權占有系爭土地所受有之相當於租金之不當得利金額為15,678元（計算式：2,613x6=15,678），另被告應自109年11月18日起至被告返還系爭土地之日止，按月給付原告2,613元。

㈢並聲明：被告應將其所有坐落於系爭土地上之系爭建物拆除，並將土地返還於原告；被告應給付原告15,678元，及自民事起訴狀（更正）繕本送達被告翌日起至清償之日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息；被告應自109年11月18日起至將系爭土地返還原告之日止，按月給付原告2,316元。

二、被告則辯以：

㈠系爭土地原所有權人為訴外人張春發、張一生、張一雄，於65年1月23日以買賣為原因移轉登記所有權人為訴外人程玉麗，而系爭建物於64年12月9日辦理所有權第一次登記之所有人為張一生，至65年1月23日以買賣為原因移轉登記所有權人為訴外人程林芳和，足見系爭土地分割自同段932地號土地，張一生於00年0月00日再與其上系爭建物同時出售，分別移轉登記予具夫妻關係之程玉麗及程林芳和，足以證明系爭土地及系爭建物係同屬一人所有，而有將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，至為明確。

㈡依據卷附程玉麗之戶籍謄本所示，程林芳和於80年11月11日過世後，系爭建物由程玉麗與其他繼承人共同繼承，再分割繼承移轉登記與訴外人即被告前夫林鎮泉，此情形亦有土地及房屋係同屬一人，而將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形。是系爭土地與系爭建物間依民法第425條之1規定，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係存在，並非無權占有。原告依據民法第767條第1項前、中段之規定請求被告除去地上物返還土地，及依據民法第179條規定請求相當於租金之不當得利，於法無據，為無理由。

㈢並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實及本件之爭點：

㈠兩造不爭執之事實：

1.系爭土地原係由張一生（10分之6）、張一雄（10分之2）、張春發（10分之2）等人所共有，於65年1月23日以買賣為原因移轉登記為程玉麗所有，於106年3月8日因繼承登記為林鎮泉所有，於107年9月26日以贈與為原因移轉登記為訴外人林慧茹所有，於108年12月4日判決回復登記為林鎮泉所有，於109年5月18日再由原告拍賣取得所有權。

2.系爭建物於64年12月9日辦理所有權第一次登記為張一生所有，於65年1月23日以買賣為原因移轉登記為程林芳和所有，81年2月27日以繼承為原因移轉登記為林鎮泉所有，再於87年11月20日以贈與為原因移轉登記為被告所有。

3.被告所有之系爭建物占用系爭土地之全部。

㈡本件之爭點：

1.本件是否有民法第425條之1規定之適用？

2.原告主張被告無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告拆屋還地，是否有理由？

3.原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理由？

四、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地為其所有，系爭建物為被告所有，系爭建物占用系爭土地之面積為系爭土地全部即70平方公尺之事實，為兩造所不爭執，並有系爭土地、系爭建物登記謄本在卷足憑（見本院卷第15、57頁），且經本院會同兩造及雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政）測量員履勘測量屬實，有本院之勘驗筆錄、內政部國土測繪中心網路圖、現場照片及西螺地政110年3月8日雲西地二字第1100001045號函所檢

送之土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第105-118、141-143頁），原告此部分主張自屬可信。

㈡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。其立法理由謂：「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，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。」足見出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋可使用期限內，繼續合法使用該房屋所坐落之土地。縱房屋所有權人須支付相當之對價，非可當然無償使用該土地，然除別有約定外，仍不影響其對於房屋坐落土地之有權使用。又「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，本院四十八年台上字第一四五七號判例之本旨，係依此法理加以闡釋，謂土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，體現上述法理，以保護房屋既得之使用權。民法第四百二十五條之一之增訂乃以上開判例意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判例或法理為基礎，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，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地。」（最高法院93年度台上字第1792號、99年度台上字第2344號判決意旨參照）。又最高法院48年度台上字第1457號判決及73年度第5次民事庭會議決議闡釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出

賣，應推斷土地承買人默許房屋承買人有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人」固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院100年度台上字第2103號判決意旨參照）。是房屋在性質上原即不能與土地使用權分離而存在，最高法院48年度台上字第1457號判決意旨即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，並依民法第425條之1有關推定租賃關係存在之規定，俾免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益，而其後之繼受該房屋者，其亦有利用該土地之必要，以調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要求。

㈢經查，系爭土地原係由張一生（10分之6）、張一雄（10分之2）、張春發（10分之2）等人所共有，於65年1月23日以買賣為原因移轉登記為程玉麗所有，於106年3月8日因繼承登記為林鎮泉所有，於107年9月26日以贈與為原因移轉登記為訴外人林慧茹所有，於108年12月4日判決回復登記為林鎮泉所有，於109年5月18日再由原告拍賣取得所有權。而系爭建物於64年12月9日辦理所有權第一次登記為張一生所有，於65年1月23日以買賣為原因移轉登記為程林芳和所有，81年2月27日以繼承為原因移轉登記為林鎮泉所有，再於87年11月20日以贈與為原因移轉登記為被告所有等情，為兩造所不爭執，並有西螺地政109年11月26日雲西地一字第1090006263號函檢送之系爭土地及系爭建物地籍異動索引、雲林縣稅務局110年1月21日雲稅房字第1100056375號函檢送之系爭建物歷次納稅義務人變動原因、日期等資料、110年4月6日雲西地一字第1100001532號函檢送之系爭土地登記簿謄本及系爭建物辦理第一次登記之申請資料在卷可明（見本院卷第39-47、133-135、187-231頁）。由此可見，系爭土地及系爭建物原來均同屬於張一生所有，嗣因轉輾而由原告取得系爭土地所有權，由被告取得系爭建物所有權，此種情形依上

開說明，符合民法第425條之1第1項規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件，原告與被告間就系爭土地推定在系爭建物得使用期限內有租賃關係存在，並非無權占有。原告主張被告無權占用系爭土地，尚非可採。

㈣按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。建物與基地同屬一人所有，僅將土地出賣時，因建物性質上不能與基地使用權分離而存在，於此情形，應認基地買受人與建築物所有人就基地成立租賃關係，本係調和建築物所有人與基地所有人間之關係，使原存在之建物不因其所占用之基地移轉他人，而成無權占有土地，致被土地所有人以所有權之作用，請求將之拆除，對建築物之所有人及社會經濟造成不利之影響，但此並不指建築物之所有人對該基地有不定期或永久之租賃權，而應認租賃期限係至該建築物滅失或不堪使用時為止（最高法院86年度台上字第3586號、92年度台上字第1052號判決意旨參照）。而所謂房屋不堪使用，係指依社會一般人客觀之觀念，在安全、市容、衛生方面，是否還均堪使用為其判斷之標準，倘房屋已超過耐用年數許久，且已甚為破舊，應認已不堪使用而言（最高法院95年度台上字第1407號判決意旨參照）。反之，若房屋已超過耐用年限，但並非破舊，即難認已達不堪使用之程度。經查，系爭建物現由被告之前夫林鎮泉居住使用，為兩造所不爭執（見本院卷第246頁），且由系爭建物之外觀及被告所提出之內部照片顯示（見本院卷第116、251-263頁），系爭建物雖係於64年3月7日建築完成，但客觀上尚適於供人居住使用，且其位處於西螺鎮中心之巷弄中，從安全、市容、衛生整體方面觀之，仍處於得使用之狀態，則依民法第425條之1第1項規定之法理，系爭建物於得使用之期限內，即應推定原告與被告間就系爭土地有租賃關係存在。

㈤從而，原告以被告所有之系爭建物無權占用系爭土地，而依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告應將系爭建物拆除，並將占用之土地返還原告，即非有當。

㈥承前所述，原告與被告間既有租賃關係存在，則系爭建物占用系爭土地即非無法律上之原因而受利益，故原告依據民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，亦非有理。

五、綜上所述，本件系爭建物坐落於系爭土地上有民法第425條之1規定法理之適用，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定請求被告拆屋還地，並依民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　11　　日

民事第二庭　　法　官　蔡碧蓉

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（須附繕本）。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　　110　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　鄭蕉杏