# 臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第61號

上　訴　人　　林黃素香

000000000000000000

徐黃素心

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　　林羣期律師

被　上訴人　　釜金有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　　張志誠

訴訟代理人　　張智學律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年10月2日臺灣雲林地方法院斗六簡易庭113年度六簡字第371號第一審判決，提起上訴，本院於民國115年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分及訴訟費用裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落雲林縣○○鄉○○○段0000地號土地上如雲林縣斗六地政事務所民國113年11月1日土地複丈成果圖所示編號A部分面積50平方公尺之建物拆除，將上開土地返還上訴人。

被上訴人應自民國113年8月20日起至被上訴人返還上訴人第二項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣350元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即原審原告主張：

㈠上訴人二人為坐落雲林縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有人，上訴人就系爭土地應有部分各為二

分之一，被上訴人則為系爭土地上門牌號碼：雲林縣○○鄉○○村○○00○0號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋無權占用系爭土地如雲林縣斗六地政事務所民國113年11月1日土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分面積50平方公尺，為此，上訴人依民法第767條第1項及第179條規定提起本件訴訟，請求被上訴人拆除系爭土地上之系爭房屋，將上開占用部分之土地返還上訴人，並依民法第179條規定，請求被上訴人給付上訴人相當租金之不當得利等語。

㈡上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

1.系爭土地分割自原雲林縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱原系爭土地），前經訴外人黃沐材、黃志強、黃福義三人於88年11月5日協議分割，分割為系爭土地（分歸黃福義取得）、4122-2地號土地（分歸黃沐材取得）、4122-4地號土地（分歸黃志強取得），依實務及學說見解，共有土地分割後並無民法第425條之1之適用或類推適用，原審判決未慮及此點，錯誤適用民法第425條之1之規定，且被上訴人並無其他合法占用系爭土地之權源，原審判決有適用法規違誤及判決理由不備之違法。依最高法院相關判決意旨，土地分割後，系爭土地所有權人取得分得部分所有權，其他共有人對黃福義因分割而取得之系爭土地按其應有部分應負與出賣人同一之擔保責任，其他共有人負有不減少該土地通常效用之擔保責任，無從拒絕拆除渠等所有坐落於系爭土地上之系爭房屋，故並無民法第425條之1推定租賃關係之適用，自無從適用該項規定認其等間有推定租賃關係存在。

2.原審判決理由認黃福義取得系爭土地前，為原系爭土地之共有人之一，認其應默許系爭房屋所有人（包含黃福義）繼續使用土地之意思，然原審忽略其他二人對黃福義應負有土地出賣人之保證責任，已有違誤；且原審判決亦未說明本件與民法第425條之1規定房屋及土地異其所有權人之態樣並非相同，如何能依民法第425條之1規定而有推定租賃之關係存在，及系爭房屋之後經贈與、繼承等關係，嗣後由被上訴人

買賣取得，究竟如何類推適用民法第425條之1規定，實有判決理由不備之違法。實則，民法第425條之1之立法目的係就土地或房屋所有權分別讓與不同人之情形，認有推定租賃關係存在之必要，惟本件乃係黃福義等三人以共有物分割協議之方式，分割土地並就系爭房屋維持共有，與民法第425條之1規定之情形有間，並無民法第425條之1適用之餘地。本件倘無民法第425條之1規定之適用，則被上訴人自應舉證證明其有合法占有系爭土地之權源，如被上訴人無法舉證證明占有權源，自應認定其係無權占用上訴人之土地。

3.本件被上訴人取得系爭房屋所有權前，系爭房屋之所有權人為黃志強，系爭土地則為上訴人二人共有，斯時系爭土地與系爭房屋所有權人並無民法第425條之1規定之情形，則依實務見解，本件並無民法第425條之1規定之適用，亦無類推適用之餘地，是本件並無從類推適用民法第425條之1規定而為有利於被上訴人之認定。系爭土地係上訴人二人母親所遺留之遺產，上訴人二人僅期望系爭土地能為完整之使用，惟因系爭房屋占用系爭土地，致系爭土地無法為完整之利用，影響系爭土地所有權之行使。而系爭房屋目前係作為公司倉庫或員工宿舍使用，以被上訴人在系爭土地周遭尚有多筆土地在使用或租用，且公司營運狀況良好之情況，被上訴人仍冀圖藉由民法第425條之1規定占用上訴人二人之系爭土地，損及上訴人二人使用系爭土地之利益，實令人失望，鈞院詳細審酌本案事證，當可確認本件並無從推定兩造間有租賃關係存在，始符合公平正義等語。

二、被上訴人即原審被告之答辯部分：

㈠系爭土地原為黃永有所有，系爭房屋亦由黃永有出資建造完成，是系爭土地及系爭房屋原同屬一人所有，被上訴人之前手既有民法第425條之1規定之適用或類推適用，則系爭房屋其後繼受者亦受民法第425條之1規定之保護。是被上訴人所有之系爭房屋並非無權占有上訴人二人共有之系爭土地，亦無不當得利可言等語，資為抗辯。

㈡被上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：系爭土地原為黃永有所有，系爭房屋亦由黃永有出資建造完成，系爭土地及系爭房屋曾同屬一人所有，是本件有民法第425條之1條推定租賃關係之適用或類推適用。而前手有民法第425條之1規定適用或類推適用，為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，房屋其後繼受者亦受同法第425條之1規定之保護。準此，被上訴人就系爭房屋自得對上訴人所有之系爭土地主張有權占有，並無無權占有及相當於租金不當得利可言等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人部分勝訴之判決，即判決被上訴人應將系爭土地上被上訴人所有系爭房屋外牆上垂直地面之水管一條拆除，並將上開物品占用之土地領空返還予上訴人，上訴人其餘之訴駁回。上訴人不服原審判決，提起上訴，並聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分及訴訟費用裁判均廢棄。㈡被上訴人應將系爭土地上如附圖所示A部分面積為50平方公尺之建物拆除，將上開土地返還上訴人。㈢被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日即113年8月20日起至被上訴人返還上訴人第二項土地之日止，按月給付上訴人二人新臺幣（下同）500元。㈣第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡上訴費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執之事實：

㈠系爭土地原為訴外人黃永有所有，於85年6月12日以繼承為原因，登記為訴外人黃沐材、黃志強、黃福義三人共有，嗣於88年11月24日以共有物分割為原因，登記為黃福義所有，嗣後於92年4月2日以買賣為原因，登記為訴外人張秀蘭所有，之後，於106年10月17日以分割繼承為原因，登記為上訴人林黃素香、徐黃素心二人共有，應有部分各為二分之一。

㈡系爭房屋係由黃永有出資建造完成；於85年6月6日以繼承為

原因，納稅義務人變更為黃沐材、黃志強、黃福義3人，3人應有部分均為1/3；於92年4月2日，黃福義將其應有部分1/3贈與張秀蘭；於106年10月13日，黃沐材將其應有部分1/3贈與黃志強；於106年10月20日張秀蘭就系爭房屋應有部分1/3，由黃志強繼承，加計黃志強原有應有部分2/3，黃志強就系爭房屋之權利範圍為全部；於112年10月13日，系爭房屋以買賣為原因，納稅義務人變更為被上訴人。

㈢系爭房屋占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積50平方公尺。

㈣系爭土地於113年申報地價為每平方公尺1,200元。

五、本件兩造所爭執之處在於：㈠被上訴人所有之系爭房屋是否無權占用上訴人二人共有之系爭土地？上訴人請求被上訴人拆屋還地，有無理由？被上訴人主張本件應適用或類推適用民法第425條之1規定，推定有租賃關係存在，有無理由？㈡上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人按月給付上訴人500元，有無理由？

㈠上訴人主張系爭土地為上訴人二人共有，被上訴人所有之系爭房屋占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積50平方公尺之事實，業據上訴人提出土地登記謄本為證，復為被上訴人所不爭執，並經原審法官勘驗現場及囑託雲林縣斗六地政事務所測量屬實，有勘驗筆錄及雲林縣斗六地政事務所繪製之土地複丈成果圖1 份附卷可憑，堪信為真實。

㈡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條前段定有明文。次按，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，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條、第821條分別定有明文。又按，以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於

被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。上訴人主張被上訴人所有之系爭房屋無權占有系爭土地，請求被上訴人拆除系爭房屋，將系爭房屋占用土地部分返還上訴人，上訴人已證明其為系爭土地之共有人及被上訴人所有之系爭房屋有占用系爭土地之事實，依舉證責任分配原則，應由被上訴人就系爭房屋占有系爭土地具有正當權源，並非無權占有系爭土地之事實，負舉證責任。

㈢被上訴人抗辯依民法第425條之1規定兩造間有推定租賃關係存在，被上訴人所有之系爭房屋並非無權占用系爭土地，上訴人請求被上訴人拆屋還地，沒有理由等語，為上訴人所否認，經查：

1.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。依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就未辦理所有權登記之建物受讓其事實上處分權之情形在內。又上開所謂「土地及其土地上之房屋同屬於一人所有」，包括「土地及建築物同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與建築物相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院107年度台上字第1797號、109年度台再字第18號裁判意旨參照）。次按，分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。共有之土地經協議分割並辦理分割登記完畢，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，共有人對於他共有人分得之部分即喪失共有權，則其占有該部分土地，除

另有約定外，即難謂有何法律上之原因（最高法院85年度台上字第1046號、109年度台上字第2977號民事判決參照）。是共有土地不論係由共有人為「協議分割」，或由法院為「判決分割」，其於分割時，共有人間之分管契約既為終止，土地共有人對他共有人所分得土地已不得主張占有權源，則分割後繼受該土地上建物之後手，其權利自不能大於前手，自無從再依上開民法第425條之1規定主張權利。再按，共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第824條之1、第825條定有明文。

2.經查，上訴人二人因分割繼承自張秀蘭處取得系爭土地之所有權，被上訴人則因買賣自黃志強處取得系爭房屋之所有權，系爭房屋於系爭土地在88年間經共有人協議分割前之土地利用權源，縱係基於共有人黃福義、黃沐材、黃志強間之分管契約，於共有人黃福義、黃沐材、黃志強協議分割辦妥登記時，分管契約即終止，未分得系爭房屋占用部分之土地之共有人，依民法第825條規定，負與出賣人同一之責任，系爭房屋已無繼續占用分割前土地之正當權源，不得對因分割取得系爭土地之人主張為有權占用。是上訴人取得系爭土地所有權全部時，其上已無分管契約存在，被上訴人所有之系爭房屋即無繼續占有系爭土地之合法權源。否則，倘認被上訴人因向黃志強買受取得系爭房屋，得就因分割繼承取得系爭土地之上訴人二人主張有民法第425條之1推定租賃權存在，則被上訴人之權利豈非大於尚須依民法第825條規定對其他共有人負出賣人同一責任之黃志強，顯非公允。是被上訴人主張系爭房屋就系爭土地有民法第425條之1之占有權源，洵不足採。

3.民法第425條之1乃在規範房屋及土地因同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考

量，為調和土地與建物之利用關係，承認在房屋得使用期限內有租賃關係之情形（最高法院107年度台上字第879號、110年度台上字第409號判決意旨參照）。查系爭土地前經共有人協議分割後登記完畢，已如前述，分割前土地之共有關係既已消滅，先前共有人間縱或有分管契約或其他協議，均應認為終止，故不論被上訴人所有之系爭房屋占有使用系爭土地，是否曾經其他人明示或默示同意，被上訴人均無從執此主張系爭房屋占有系爭土地具有正當權源，此與民法第425條之1規範情形尚屬有間，自無適用或類推適用民法第425條之1之餘地。被上訴人上開所辯，尚非可採。

4.綜上，被上訴人所有之系爭房屋就系爭土地並無占用之合法權源，自屬無權占有，且系爭房屋已對上訴人系爭土地之使用、收益、處分等權能造成妨害，則上訴人二人請求被上訴人拆除系爭土地上之系爭房屋，並返還占用部分之土地，自屬有據。

㈣按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條後段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查被上訴人所有之系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積50平方公尺，被上訴人因此享有占用系爭土地之利益，侵害上訴人對於系爭土地之使用收益權能，依其利益之性質不能返還，則上訴人基於不當得利之規定，起訴請求被上訴人返還相當租金之不當得利，自屬有據。

㈤按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報地價年息10% 為限，此項規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條、第105 條定有明文；又依平均地權條例施行細則第21條規定：公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報；而基地租金之數額，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，並與鄰地租金相比較，以為決定租金之適當標準，並非必達申報總地價年息10% 最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨足參）。經查，系爭土地位於雲林縣莿桐鄉，附近多為住宅區及農田，並無傳統市場及商業活動，業經上訴人提出系爭土地附近照片為證。而系爭土地113年之申報地價為每平方公尺1,200元，有土地登記謄本、地價公務用謄本在卷可參，本院審酌系爭土地坐落位置及周邊繁榮程度等情，認上訴人請求相當於租金之利益，應以申報地價年息百分之七計算，始稱允當。而以系爭土地申報地價年息百分之七計算，上訴人請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日即113年8月20日起，至被上訴人返還上訴人土地之日止，按月給付上訴人350元【計算式：50㎡×113年度申報地價1,200元×7%÷12＝350元】，洵屬有據。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

㈥綜上所述，上訴人依民法第767 條、第179 條規定，請求被上訴人將系爭土地上如附圖所示編號A部分面積50平方公尺之建物拆除，將上開土地返還上訴人，及請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日即113年8月20日起至被上訴人返還上訴人第二項土地之日止，按月給付上訴人350元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院就此部分廢棄，改判如主文第一、二、三項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第450 條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳秋如

法　官　洪儀芳

法　官　冷明珍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　梁靖瑜