臺灣臺中地方法院民事判決

107年度沙簡字第542號

原　　告　易慶輝
訴訟代理人　林亮宇律師
複代理人　　李偉廷律師
被　　告　易培廷
被　　告　易嘉彬
被　　告　陳桂
被　　告　潘易嬌娥
被　　告　易淑苗
被　　告　易秋嬋
被　　告　易秋滿
被　　告　易品亘
被　　告　易媚顏
訴訟代理人　吳昱頤
被　　告　易泰官
上　2　人
訴訟代理人　周瑞鎧律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請，均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告易培廷、易嘉彬、陳桂、潘易嬌娥、易淑苗、易秋嬋、易秋滿、易品亘經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被繼承人易頂為門牌號碼臺中市○○區○○○路○○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，系爭房屋為易頂建造，易頂已於民國92年1月15日死亡，被告易培廷、易嘉彬、陳桂、潘易嬌娥、易淑苗、易秋嬋、易秋滿

、易品亘、易媚顏、易泰官為繼承人而取得系爭房屋之事實上處分權。系爭房屋經測量後占有原告臺中市○○區○○段○○○○號土地如附圖編號443⑴、443⑵之土地範圍（下稱系爭土地），系爭房屋為違章建築房屋，卻無權占有使用系爭土地，原告依據民法第767條規定，請求被告拆除上開無權占有使用之範圍，並返還占用之土地予原告。又被告易媚顏為系爭房屋之所有權人及現占有人，如法院認為繼承系爭房屋關係不成立，則請求判斷被告易媚顏基於系爭房屋所有權人關係，亦應由被告易媚顏拆除上開占用部分，並返還占用之土地予原告。又被告無權占有使用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，請求被告應連帶支付89年4月7日起至107年7月31日止，按系爭土地申報地價每平方公尺新臺幣（下同）1280元及占用面積42平方公尺計算之金額，經核算後，每月為488元，上開期間總計為98472元。故被告應連帶給付98472元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告448元等語。至於被告抗辯本件訴訟適用民法第425條之1部分，原易頂興建房屋之際，系爭土地原為易頂與其他第三人共有，並非土地與房屋同屬於一人，自無上開規定適用之餘地，且系爭房屋屋齡已達60餘年，超過房屋耐用年數及折舊，受地震及漏水影響，系爭房屋已不堪使用，亦無上開規定適用；再者，系爭房屋原始建築面積為31.5平方公尺，原始建築面積占用原告所有臺中市○○區○○段○○○○號土地之面積為18.7平方公尺，其餘23.3平方公尺為增建，增建部分非易頂所為，所以不屬於土地與房屋同一人所有之法定要件，被告亦應拆除增建23.3平方公尺部分等語。並聲明：被告應將附圖編號443⑴、443⑵之地上物拆除並將此部分土地騰空返還原告；被告應連帶給付98472元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月連帶給付原告448元；願供擔保，請准假執行。

三、被告易媚顏、易泰官答辯：系爭房屋為被告易媚顏所有，原告以易頂之全部繼承人為被告，顯然有誤。系爭房屋座落於原分割前之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，系爭房屋與分割前之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，均為易頂所有，嗣經原臺中市○○區○○段○○○○○○號土地與同段之443地號土地辦理分割、合併，導致系爭房屋座落於系爭土地上，然經分割合併後，系爭房屋及分割後之441-2地號土地、443地號土地，均屬於易頂一人所有，故應適用民法第425條之1規定，有法定租賃關係存在等語。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，免為假執行。

被告易培廷、易嘉彬、陳桂、潘易嬌娥、易淑苗、易秋嬋、易秋滿、易品亘則未提出書狀陳述。

四、原告主張其為系爭土地之所有權人，而系爭房屋占有使用系爭土地之事實，業據原告提出系爭土地登記謄本（卷㈠10頁），並經本院囑託大甲地政事務所複丈測量在案，製有複丈成果圖即附圖可佐，被告就此部分並未爭執，堪信此部分為真實。然被告抗辯提出系爭房屋為被告易媚顏一人所有，而非易頂之繼承人（即被告易培廷、易嘉彬、陳桂、潘易嬌娥、易淑苗、易秋嬋、易秋滿、易品亘、易媚顏、易泰官）公同共有，且系爭房屋並非無權占用系爭土地，系爭房屋應適用民法第425條之1第1項法定租賃關係，原告否認之，則本件訴訟應予釐清者為：㈠系爭房屋為何人所有？㈡系爭房屋是否無權占有使用系爭土地，本件訴訟有無民法第425條之1規定之適用？分述如下：

（一）系爭房屋前經本院查封拍賣，而由被告陳桂應買得標，有本院104年11月17日104司執夏字第9063號不動產權利移轉證書為證（卷㈠93頁，詳該證書建物附表編號2）；又被告陳桂於拍定買受系爭房屋後，嗣於104年12月28將系爭房屋再售予被告易媚顏，有雙方簽訂之協議書為佐（卷㈠96-97頁），且被告易媚顏就系爭房屋坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地之範圍，辦理第一次所有權登記

，建號登載○○○區○○段226建號，有建物登記謄本為佐（卷㈠51頁），因此，足以認定系爭房屋為被告易媚顏所有。至於原告提及系爭房屋除進入大門之第一間隔間為主建物，其餘後方之建物均為增建物，為獨立建物，不是系爭房屋範疇，然查，系爭房屋除進入大門之第一間隔間外，後方隔間及使用，均與系爭房屋有一體性，並無獨立出入口，不具備使用獨立性，各該隔間之屋頂具有共通性，隔間之牆壁亦具有共同壁之效用，具屬於系爭房屋部分，系爭房屋應歸屬於被告易媚顏所有，自無疑義。

（二）被告易媚顏取得系爭房屋前，系爭房屋原歸屬於易頂所有，此為兩造所不爭執事項，又系爭房屋之主建物、增建部分，均已逾40年以上時間，亦為兩造所不爭執（原告於108年6月13日言詞辯論之際，表示：後面增建部分，應該有40年歷史了等語，卷㈡109頁），準此，參以系爭房屋存在之時期及坐落土地分割合併及歷年地籍圖謄本等歷程：

1.系爭房屋現況坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地、443地號土地（詳附圖標示紅色主建物之範圍），且根據附圖標示主建物之範圍，固然未經計算，但顯然系爭房屋坐落443地號土地之面積大於坐落441-2地號土地之面積。

2.而現況臺中市○○區○○段○○○○○○號土地、443地號土地與系爭房屋坐落土地之關聯性，則歷經多次分割合併之過程，詳述如下：

⑴系爭房屋坐落於原分割前臺中市○○區○○段○○○○號土地，分割前臺中市○○區○○段○○○○號土地之所有權人為易頂及其他第三人（詳卷㈠166-170頁之土地登記資料），嗣於87年1月21日因分割而增加同段441-1、441-2、441-3、441-4地號土地（詳卷㈠166頁之土地登記謄本），其中因分割增加之441-2地號土地所有權人仍為易頂及其他第三人共有（詳卷㈠172頁之土地登記謄本），而系爭房屋則坐落於上開因分割而增加之441-2地號土地。

⑵嗣於87年4月13日，臺中市○○區○○段○○○○○○號土地再次辦理共有物分割，消滅上開共有關係，所有權人登記為易頂一人所有（詳卷㈠173頁之土地登記謄本）。系爭房屋所有權人為易頂，而系爭房屋坐落之土地為87年1月21日分割後之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地，亦為易頂一人所有。

⑶臺中市○○區○○段○○○○○○號土地於87年4月13日因共有物分割而消滅共有關係，歸屬於易頂一人所有後，易頂於88年11月25日申請辦理其所有之上開441-2地號土地分割，因分割而增加441-6地號土地（詳卷㈠193-195頁之土地登記申請書暨複丈結果通知書等資料），其中分割後之臺中市○○區○○段○○○○○○號位於南側，而分割後之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地則位於北側，有分割複丈圖可佐（詳卷㈡27頁之土地分割合併複丈圖）。根據本次分割複丈圖，對照系爭房屋現況坐落位置，可以認定系爭房屋坐落於分割後之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地、441-6地號土地。此時，系爭房屋所有權人仍為易頂，而系爭房屋坐落之土地為88年11月25日分割合併後之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地、441-6地號土地，亦為易頂一人所有。

⑷又易頂於申辦上開臺中市○○區○○段○○○○○○號土地分割而增加同段441-6地號土地後，於同日（88年11月25日）即刻辦理臺中市○○區○○段○○○○○○號土地與西側之同為易頂所有之同段443地號土地合併（詳卷㈠197-199頁之土地登記申請書暨複丈結果通知書等資料，詳卷㈡27頁之土地分割合併複丈圖），合併後之地段地號則登載為443地號土地（詳卷㈠10頁土地登記謄本之土地標示部其他登記事項欄）。此時，系爭房屋所有權人仍為易頂，而系爭房屋坐落之土地為88年11月25日分割合併後之臺中市○○區○○段○○○○○○號土地、443地號土地，亦為易頂一人所有。

⑸嗣因易頂於92年1月15日死亡，系爭房屋所有權發生變動而歸屬於易泰官所有，因易泰官之債權人永豐商業銀行聲請查封拍賣系爭房屋（本院104年度司執字第9063號），而由被告陳桂拍定取得，被告陳桂再售予被告易媚顏（此等事實詳上開第（一）項前段論述），而系爭房屋所在之臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地、443地號土地，其中臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地於92年9月2日辦理分割繼承登記，原所有權人即被繼承人為易頂，變動為繼承人易泰官及被告易品亘共有（詳卷㈠162頁之地籍異動索引清冊登載資料），其中被告易品亘之應有部分於104年1月16日贈與被告陳桂（詳卷㈠164頁之地籍異動索引清冊登載資料），被告易泰官之應有部分則因上開執行事件，而由共有人即被告陳桂於104年12月2日拍定取得，臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地歸屬於被告陳桂一人所有，被告陳桂嗣於105年3月14因買賣而將臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地移轉登記為被告易媚顏所有（詳卷㈠165頁地籍異動索引清冊登載資料）；而臺中市○○區○○段○○○○號土地則於89年5月12日因買賣而由原所有權人易頂移轉登記為原告所有（詳卷㈠160頁之地籍異動索引清冊登載資料）。

⑹根據上開系爭房屋所有權變動歷程、系爭房屋坐落土地（即臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地、443地號土地）之分割合併等歷程，足認系爭房屋及系爭房屋坐落之土地於89年5月11日之前（即原告取得臺中市○○區○○段000地號土地之日之前一日），均同屬於易頂一人所有，嗣於89年5月12日，易頂僅將臺中市○○區○○段○○○○號土地讓與原告所有，復於92年間，臺中市○○區○○段00000地號土地因繼承而由易泰官、易品亘共有。根據民法第425條之1規定，系爭房屋、系爭房屋坐落之土地先後讓與相異之人，應推定房屋受讓人、土地受讓人間，在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係，亦即系爭房屋受讓人（被告

易媚顏）與系爭房屋坐落土地臺中市○○區○○段000地號土地之受讓人（即原告）間，於系爭房屋得使用期限內，有租賃關係。

（三）原告另主張系爭房屋為違章建築房屋，超過房屋耐用年數及折舊，受地震及漏水影響，系爭房屋已不堪使用，本件自無適用民法第425條之1規定云云，惟系爭房屋究否屬於違章建築，是否應列為拆除之建物，應歸屬於建築主管機關依職權認定辦理，迄至本件訴訟言詞辯論終結之際，系爭房屋尚未經建築主管機關拆除，系爭房屋仍為私有財產之保護標的，又參以本院執行系爭房屋拍賣程序，經華信不動產估價師聯合事務所鑑價結果，系爭房屋評估價值為124509元，本院執行拍賣程序後，以84000元為拍定價格（卷㈠93頁），可見系爭房屋具相當之經濟價值（參照最高法院102年度臺上字第1508號民事裁判意旨，詳後附），況且現實上，系爭房屋仍供被告易媚顏及其眷屬居住使用，業經本院勘驗現場屬實，並有系爭房屋現場照片為證（卷㈡113-121頁），堪認系爭房屋並未達不堪使用之狀態。原告認為本件並無適用民法第425條之1規定云云，顯有誤會。

五、根據最高法院93年度臺上字第1328號民事裁判意旨（詳後附），被告易媚顏所有之系爭房屋固然坐落於原告所有之系爭土地，但因系爭房屋與系爭土地原同屬於易頂一人所有，因先後讓與相異之人，根據民法第425條之1第1項規定，被告易媚顏與原告間，就系爭房屋得使用之期限內，有租賃關係存在，被告易媚顏及其同居之眷屬於系爭房屋得使用期限內，繼續合法使用系爭房屋所坐落之系爭土地，原告主張無權占有使用系爭土地，礙難成立。又被告易媚顏及其同居之眷屬對系爭土地既有合法使用權源，即無不當得利或侵權行為之可言，原告請求被告應連帶給付系爭房屋無權使用系爭土地期間之相當於租金之不當得利，要屬無據。至於原告是否依租賃之法律關係，請求系爭房屋權利人給付租金，要屬別

一問題，自應由原告另循救濟途徑。

六、綜上，原告上開主張之原因事實，並請求如其聲明所載之事項，均不成立，應併同假執行之聲請，駁回之。

七、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

沙鹿簡易庭　法　官　林孟和

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　108　　年　　6　　月　　28　　日

書記官

最高法院102年度臺上字第1508號民事裁判要旨：

土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或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，於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，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件；且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限。

最高法院93年度臺上字第1328號民事裁判要旨：

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。民法第四百二十五條之一第一項前段定有明文。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得使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地。除別有約定外，縱該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，然仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」，即無不當得利或侵權行為之可言。此項規定，於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有權及地上權，而僅將房屋所有權或僅將土地所有權或地上權之全部或一部讓與他人，或將土地所有權或地上權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人時，亦可類推適用。至該土地權利人得依租賃之法律關係，請求房屋權利人給付租金，要屬別一問題。