

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1284號

原告 哈佛人出版有限公司

法定代理人 呂旭明

訴訟代理人 張清富律師

被告 林照森

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

複代理人 洪維洲

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年11月6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

壹、原告主張：

一、緣原告向訴外人頂美國際有限公司買受坐落彰化縣○○市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），並於民國（下同）109年7月23日辦理移轉登記完竣，惟該地現為被告搭建鐵皮鋼架造建物及屋瓦磚造建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○○街○○○○○號，下稱系爭建物）無權占有中，原告遂於109年7月28日以臺北三張犁郵局654號存證信函通知被告與原告聯繫拆屋還地相關事宜，經被告以109年8月3日彰化府前郵局106號存證信函援引其與訴外人生寶資產管理有限公司（下稱生寶公司）間之臺灣高等法院101年度上易字第447號民事判決，主張其係有權占有而拒絕返還，惟因前開民事判決僅確認訴外人林德壽（即被告之父親）與訴外人台灣鳳梨股份有限公司（下稱台鳳公司）間於69年3月21日就系爭土地書立互易契約，並於系爭土地上興建系爭建物，嗣於79年7月間將系爭建物因贈與之故，由被告取得，故被告就抗稱占有系爭土地有正當權源，惟前開判決僅確認「被告與訴外人台鳳公司間有互易契約存在，」，原告係向訴外人頂美國際有限公司（下稱頂美公司）購買取得系爭土地，並未繼受台鳳

公司與被告間之契約關係，基於互易契約僅有債之相對性效力，被告不得執以之對抗契約外之第三人，從而，對原告而言仍屬無權占有之狀態而得請求拆屋還地。

二、被告既無法律上原因占有系爭土地，獲有相當於土地租金之利益，自應依不當得利規定返還原告，爰以被告占用面積約為45坪，經於租屋網查詢當地有53坪土地每月租金為新台幣（下同）18,000元之紀錄，故本件被告所受相當於租金之利益為每月15,000元（計算式： $18,000 \times 45 / 53 \div 15,000$ ），爰同時請求被告自起訴狀送達之日起至拆除系爭房屋及返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於該地租金之不當得利15,000元，是原告爰本於民法第767條第1項物上請求權訴請被告拆除建物並返還土地，併依不當得利規定請求返還無權占有期間相當租金之不當得利。

二、並聲明：（一）被告應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○○號土地上之建物拆除，並將系爭土地交還予原告。（二）被告應自起訴狀送達之日起至拆除前項房屋返還系爭土地之日止，按月給付原告新台幣15,000元（三）訴訟費用由被告負擔。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則答辯：

一、按訴外人即被告之父林德壽於69年3月21日與訴外人台鳳公司簽署協議書（下稱系爭協議書），同意提供所承租之彰化市○○段○○○○○號（重測後台鳳段591、591-2地號）土地，與台鳳公司所有之快官段912地號位於往第五公墓新拓道路入口北側以北寬九公尺之地段（指重測後台鳳段541、542、543地號）土地互換，林德壽於換得之系爭土地，興建門牌號碼彰化縣○○市○○○街○○○○○號房屋（下稱系爭房屋），再將系爭房屋贈與給被告，後林德壽於86年間逝世，而其與台鳳公司為互換土地之協議後，雙方均未移轉該等土地之所有權予對方，是雙方真意係讓對方取得各該土地使用權，核其性質應屬互為租賃之關係，依民法第425條第1項所定，其租賃關係對受讓人繼續存在，被告所有之系爭房屋使用

01 系爭土地自非無權占有，原告請求被告拆屋還地及給付相當
02 於租金之不當得利，均無理由。

03 二、系爭土地原為台鳳公司所有，93年9月27日辦理信託登記，
04 受託人為銘志營造有限公司，先後又變更為萬弘開發股份有
05 限公司、生寶公司，經生寶公司向被告及其他人提起拆屋還
06 地訴訟，被告部分遭前案判決駁回敗訴確定後，於108年11
07 月22日變更受託人為頂美公司後，於109年7月23日出賣給原
08 告。

09 三、退步而言，縱認系爭協議書之性質為互易契約，被告所有之
10 系爭房屋坐落系爭土地已40年，有足使第三人知悉之公示狀
11 態，原告於向頂美公司購買系爭土地時，應已知悉系爭土地
12 因互易契約提供給被告父親林德壽興建房屋居住使用之情。

13 四、再以，系爭土地以公告現值計算每坪單價為34,710元（計算
14 式：10,500元/平方公尺÷0.3025=34,710元，小數點後捨去
15 ），原告僅以不到公告現值三分之一之每坪11,000元購得，
16 且原告起訴書檢附之前案判決，下載日期係移轉登記前之10
17 9年6月19日（此日期早於原告取得系爭土地之日期109年7月
18 23日），由此可知原告明知被告基於互易契約而占有系爭
19 土地，卻以低價惡意受讓系爭土地所有權後，再行使物上請
20 求權請求被告拆屋還地，顯然違反誠信原則。

21 五、又依前開民事判決中法院囑託彰化地政事務所測量製作之土
22 地複丈成果圖所示，系爭房屋占用系爭土地合計面積僅39.
23 25坪，系爭房屋供住宅使用未享有商業利益，而城市地方房
24 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之
25 10為限，故縱認為原告得請求相當於租金之不當得利，原告
26 主張被告占用面積約為45坪，所受相當於租金之利益約為每
27 月15,000元，亦屬無據等語。

28 六、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受
29 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 參、得心證之理由：

31 一、原告主張伊向訴外人頂美國際有限公司買受系爭土地，並於

109年7月23日移轉登記完竣，但該地現為被告搭建系爭建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○○街○○○○○號）無權占有中，伊遂於109年7月28日以臺北三張犁郵局654號存證信函通知被告拆屋還地，經被告以109年8月3日彰化府前郵局106號存證信函援引其父親林德壽與生寶公司間訴訟結果之臺灣高等法院101年度上易字第447號民事判決，力陳其係有權占有而拒絕返還，惟原告係向頂美公司購得系爭土地，並未繼受台鳳公司與被告間之契約關係，被告不得執以對抗契約以外之第三人，從而，原告仍得爰依民法第767條第1項訴請被告拆除建物並返還土地，併請求返還無權占有期間相當租金之不當得利即每月15,000元等語。被告則以其父親林德壽於69年3月21日與台鳳公司簽署系爭協議書，同意互換土地，林德壽因而於換得系爭土地並於其上興建系爭建物，嗣將系爭房屋贈予給被告，林德壽與台鳳公司達成互換土地協議後，雙方均未移轉該等土地之所有權予對方，是雙方之真意係讓對方取得各該土地使用權之互為租賃關係，依民法第425條第1項所定，其租賃關係對受讓人繼續存在。倘認系爭協議書之性質為互易契約，被告所有之系爭房屋坐落系爭土地已40年，有足使第三人知悉之公示狀態，原告於109年7月23日向頂美公司購買系爭土地時，應已知悉系爭土地因互易契約提供給林德壽興建房屋居住使用之情，原告於明知被告係基於互易契約而占有系爭土地情況下，再以低價惡意取得系爭土地所有權後，主張行使物上請求權請求被告拆屋還地，顯然違反誠信原則。又依前案判決附之土地複丈成果圖所示，系爭房屋占用系爭土地合計面積僅39.25坪，且僅供住宅使用並未享有商業利益，因此縱認原告得請求相當於租金之不當得利，其主張占用面積約為45坪，及所受相當於租金之利益約為每月15,000元，亦屬無據等語，以資抗辯。

二、經查：

(一)原告主張伊向頂美公司購買系爭土地，並於109年7月23日辦理移轉登記完竣，被告所有系爭建物坐落系爭土地，原告於

01 109年7月28日以臺北三張犁郵局654號存證信函通知被告拆
02 屋還地，經被告以109年8月3日彰化府前郵局106號存證信函
03 援引其父親林德壽與生寶公司間訴訟結果之臺灣高等法院
04 101年度上易字第447號民事判決，力陳其係有權占有而拒絕
05 返還等情，業據提出彰化市○○段○○○○號土地登記第二類
06 謄本、台北三張犁654號存證信函、彰化府前106號存證信函
07 在卷可稽，且為被告所不爭執，是原告此部分主張之事實，
08 堪信為真實。

09 (二)按甲所有之A地與乙所有之B地相毗鄰，因地界不規則，雙
10 方為建屋方便，乃約定將相鄰部分之界址取直，因而逾越原
11 界址之土地，均同意對方建築房屋(未辦理所有權移轉登記
12 手續)，嗣乙將B地售與丙，丙乃本於所有權訴請甲將占用
13 B地上之建物拆除交並還土地，查本件例示情形，甲乙間
14 既原有約定，當無民法第七百九十六條越界建築規定之適用
15 ，惟關於土地之約定交互使用，並非無償，不能認為使用借
16 貸；既不為土地所有權之移轉，亦不能認為互易，其性質應
17 屬互為租賃之關係，乙如已將B地所有權移轉與丙，甲就B
18 地之占用部分，應有民法第四百二十五條之適用。丙不能主
19 張甲係無權占有而請求拆屋還地。(見最高法院75年度第5
20 次民事庭會議決議(一)參照)。查：本件被告之父林德壽與台
21 鳳公司於69年間就系爭土地所為交換土地之協議，觀諸被告
22 提出之系爭協議書，其協議內容載明「台鳳公司願意以快官
23 段912地號位於第五公墓新拓道路入口北側以北寬九公尺之
24 地段，和業主提供之道路(新拓十二公尺路)用地為交換地
25 段，台鳳公司同意互換之地段，土地分割後過戶與業主(如
26 用地超出互換面積時其超出部分由九公尺線起算補足」，顯
27 見林德壽與台鳳公司有互換土地之意思表示，然林德壽與台
28 鳳公司間於69年3月21日簽立前開互易契約後迄今未為土地
29 移轉登記行為，僅使用各自互易取得之土地等情，既無辦理
30 所有權移轉登記之行為，故法律性質非互易土地，又以互相
31 使用他方之土地為代價，亦非無償使用借貸關係，揆諸前開

實務見解及契約當事人真意，台鳳公司與林德壽間所成立之契約性質上為相互租賃契約。是原告主張系爭協議書僅具互易效力，顯係誤解法令之詞，委不足取。而被告就此部分所辯，與法相符，當可採信。

(三)再按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第425條定有明文。基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第四百二十五條第二項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議參照）。承前所述，台鳳公司與林德壽於民法第425條修正前之69年間簽立系爭協議書，又因未約定租賃期限，故相互間成立不定期不動產租賃契約。林德壽將系爭建物贈與被告，故被告即繼受系爭建物之原有債權債務關係，而具系爭土地之承租人地位。而系爭土地原為台鳳公司所有，所有權人先後變更為為銘志營造有限公司、萬弘開發股份有限公司、生寶公司，經生寶公司向被告及其他人提起拆屋還地訴訟，被告部分遭前案判決駁回敗訴確定後，於108年11月22日變更所有權人為頂美公司，後再於109年7月23日出賣予原告，原告目前為系爭土地之所有權人，此有異動索引在卷可稽（見本院卷第123頁）。雖租賃契約基於債之相對性不對契約外之第三人生效，惟因88年4月21日修正民法第425條規定後，為維護法律安定性，就修法前已成立之不定期租賃契約，仍受法律保障，且系爭土地迄今仍有交換使用之事實，依前開實務見解及民法第425條規定意旨，原告雖自頂美公司購得系爭土地，仍有民法第425條之適用，而為租賃契約之出租人，此交換使用土地之相互租賃契約對於原告仍繼續存在。據此，被告基於租賃關係使用系爭土地即非無法律上原因，原告主張被告無權占用系爭土地及請求相當於租金之不當得利據屬無據。

(四)末按，租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，

01 依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪
02 使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所
03 建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造
04 或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為
05 斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意見（最高
06 法院地105年台上字第1200號民事判決參照）。兩造間就系爭
07 土地存有不定期租賃契約，且林德壽於69年間簽立系爭協議
08 書後，旋於系爭土地上興建系爭建物，顯見林德壽與台鳳公
09 司簽立之不動產租賃契約為租地建屋契約，承前開判決意旨
10 並考量系爭建物興建不易將之拆除有害物之經濟效益，原告
11 於購買系爭土地時已可預見系爭土地上存有系爭建物而具預
12 見可能性等情，更應保障被告之既得權而應得承租至系爭建
13 物不堪使用時為止，故雖原告訴訟代理人於本院言詞辯論期
14 日當庭為終止契約之意思表示，亦屬不合法，自不生終止契
15 約效力，附此說明。

16 (五)綜上所述，原告主張依據民法第767條請求(一)被告應將坐落
17 彰化縣○○市○○段○○○○○號土地上之建物拆除，並將系
18 爭土地交還原告。(二)被告應自起訴狀送達之日起至拆除前項
19 房屋返還系爭土地之日止，按月給付原告新台幣15,000元，
20 因兩造間存有不動產租賃契約，為無理由，應予駁回。又原
21 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回
22 。

23 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

25 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 109 年 11 月 20 日
27 民事第四庭 法官 洪志賢

28 以上正本係照原本作成。

29 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 11 月 20 日

