臺灣桃園地方法院民事判決

105年度重訴字第545號

原　　告　交通部公路總局
法定代理人　許鉦漳
訴訟代理人　交通部公路總局第一區養護工程處
法定代理人　陳營富
複　代理人　李元德律師
被　　告　高銘欽
　　張阿甜
訴訟代理人　黃世文

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國109 年9 月10日辯論終結，本院判決如下：

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、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第256 條定有明文。查原告起訴之訴之聲明為：「（一）被告高銘欽應將坐落於桃園市○○區○路段○○○○○○○○ ○號土地（面積68平方公尺）上之建物拆除，並返還土地予原告。（二）被告高銘欽應給付原告新臺幣（下同）76萬217 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5 %計算之利息。（三）被告高銘欽應自民國105 年12月1 日起至其等將訴之聲明第1 項建物拆除並返還土地予原告之日止按月給付原告1 萬1,645 元。（四）被告張阿甜應將坐落於桃園市○○區○路段○○○○○○○○ ○號土地（面積86平方公尺）上之建物拆除，並返還土地予原告。（五）被告張阿甜應給付原告88萬7,264 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年

息5％計算之利息。（六）被告張阿甜應自105年12月1日起至其等將訴之聲明第4項建物拆除並返還土地予原告之日止按月給付原告1萬4,728元。（七）願供擔保請准宣告假執行。」，有民事起訴狀在卷可參（見本院卷一第1至13頁）。嗣於109年6月29日具狀變更追加訴之聲明為先位部分「（一）被告高銘欽應將坐落如附表一編號1所示位置（即附圖編號1771-22、1771-6⑵、1771-23⑴）之建物、雨遮拆除，並將如附表一編號1所示面積之土地騰空返還原告。（二）被告高銘欽、張阿甜應分別給付原告如附表二編號1、2所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5％計算之利息。（三）被告高銘欽應自105年12月1日起至其將坐落於附表一編號1所示地號上之建物拆除並將如附表一編號1所示面積土地返還予原告之日止，按月給付原告如附表三編號1所示金額。（四）被告張阿甜應自105年12月1日起至其將如附表一編號2所示地號土地返還予原告之日止，按月給付原告如附表三編號2所示金額。（五）第（二）至（四）之聲明，願供擔保請准宣告假執行。」、備位部分「（一）被告高銘欽、張阿甜應分別給付原告如附表二編號1、2所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5％計算之利息。（二）被告高銘欽應自105年12月1日起至其將坐落於附表一編號1所示地號土地返還予原告之日止，按月給付原告如附表三編號1所示金額。（三）被告張阿甜應自105年12月1日起至其將如附表一編號2所示地號土地返還予原告之日止，按月給付原告如附表三編號2所示金額。（四）願供擔保請准宣告假執行。」，有109年6月29日民事訴之聲明更正狀在卷可參（見本院卷四第80至140頁）。原告起訴本係主張被告等人所使用之建物有無權占用原告所有土地之事實，而請求拆除建物並請求返還土地，是原告就被告等人所使用之建物因測量確認而變更所坐落之地號、面積，應屬事實上之更正，先予敘明；至原告變更訴之聲明部分，係認被告等人所使用之建物於原告

所有之土地上是否有無權占用或應否給付租金始得使用，但均係基於請求返還土地之同一事實，故其訴之變更追加依前開規定，應為准許。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第176 條分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為陳彥伯，嗣於109 年6 月12日變更為許鉦漳，則陳彥伯之法定代理權即為消滅，有行政院政府派令附卷可參（見本院卷四第144 頁），許鉦漳亦於109 年6 月29日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第141 至142 頁），經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠桃園市○○區○路段1771-6、1771-9、1771-22 、1771-23 等地號土地（以下合稱系爭土地，如分別指稱即以各地號稱之）為中華民國所有，並由原告擔任管理機關。系爭土地為臺灣省交通處公路局於78、80年間辦理「省道台一、四線經桃園縣龜山鄉、桃園市都市計畫區第一期公共設施保留地」工程（下稱系爭公共設施保留地工程），分別向被告等人徵收取得。其中1771-22 、1771-23 地號土地係依77年8 月10日之系爭公共設施保留地工程之徵收土地計畫書辦理，其中1771-22 地號土地係徵收之原1771-5地號分割而來、1771-23 地號土地則係徵收之原1771-4地號土地分割而來；1771-6、1771-9地號土地則係依79年11月2 日之系爭公共設施保留地工程之徵收土地計畫書辦理。

㈡被告高銘欽部分：門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 號之建物（下稱系爭389 號建物）為被告高銘欽所有，但系爭389 號建物占用原告所有、如附表一編號1 所示地號土地，應屬無權占有迄今；被告高銘欽雖以系爭389 號建物於土地徵收時未依法一併徵收，主張得繼續使用，然其提起確認系

爭土地徵收處分無效之行政訴訟業經敗訴確定，顯見系爭389號建物應無使用系爭土地之合法權源。故先位聲明請求被告高銘欽拆除坐落於如附表一編號1所示位置之系爭389號建物，並將如附表一編號1所示土地面積騰空返還原告，並請求自100年12月1日起至105年11月30日止相當於不當得利之租金80萬8,526元，以及請求被告高銘欽於返還如附表一編號1所示土地以前應按月給付原告1萬2,330元。縱認系爭389號建物為合法建物，占有如附表一編號1所示土地非無法律上原因，而無庸拆屋還地，但仍應適用或類推適用民法第425條之1規定推定有租賃關係，被告高銘欽仍應支付原告關於就如附表一編號1所示土地之租金，即給付自100年12月1日起至105年11月30日止之租金80萬8,526元，以及於返還如附表一編號1所示土地以前應按月給付原告1萬2,330元。

㈢被告張阿甜部分：門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號之建物（下稱系爭391號建物）為被告張阿甜所有，且屬有登記之合法建物，當初土地徵收並未同時辦理地上物徵收補償，導致原告所有、如附表一編號2所示土地與系爭391號建物異其所有人，然仍得適用或類推適用民法第425條之1規定，認被告張阿甜與原告間有法定租賃關係存在，雖非無權占有而無庸拆屋還地，但原告仍得請求被告張阿甜給付自100年12月1日起至105年11月30日止之租金89萬6,308元，以及請求被告張阿甜被告高銘欽於返還如附表一編號2所示土地以前應按月給付原告1萬4,880元。

㈣爰依民法第767條第1項、第179條、財政部國有公用不動產被占用處理原則第6條第1項、民法第425條之1等規定提起本訴，並聲明：如變更後聲明所示。

二、被告則以：

㈠被告高銘欽：系爭389號建物主要坐落於1771-22地號土地上，而1771-22地號土地原為私人所有，系爭389號房屋也係在50年以前即建畢，於53年設籍課稅，但1771-22地號土

地於61年被強制劃入系爭公共設施保留地工程之道路用地，而於78年徵收、89年登記完畢，故系爭389 號建物在土地徵收時已存在且無依法令不得建造之情事，因係在實施建築管理前建造之建物，縱無使用執照，亦得提出相關證明文件而為保存登記，並非違章建築。然政府未經人民同意而將1771-22 地號土地強制劃入道路用地，已侵害人民權益；而依土地徵收時所應適用之土地法第215 條規定徵收土地應一併徵收改良物，應無分次徵收之權限，且土地徵收計畫書亦載明附帶徵收地上建物及農林作物，自不能因行政機關漏未徵收之疏失，倒果為因認行政機關得分次徵收；而本件土地徵收當時竟未一併徵收及補償系爭389 號建物，已有明顯重大瑕疵，應認土地徵收處分無效，原告提起本件訴訟本無理由，行政訴訟竟採取重大明顯理論而認土地徵收處分不因而無效，顯有未洽；又依照土地法第231 條、第232 條第1 項、第235 條以及土地徵收條例第21條等規定，在徵收補償完竣前，被告高銘欽對於系爭389 號建物仍有權利繼續為從來之使用，原告請求拆屋還地應無理由，亦無從對被告高銘欽請求高額補償費。況1771-22 地號土地徵收後迄今均未做成道路，顯見已無當初規劃使用之必要等語以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

㈡被告張阿甜：系爭391 號建物主要坐落於1771-23 地號土地，原本均為私人所有，而系爭391 號建物也係在52年以前即建畢，於53年設籍課稅，但1771-23 地號土地於61年被強制劃入系爭公共設施保留地工程之道路用地，而於78年徵收、89年登記完畢，而系爭391 號建物為合法建築改良物，目前亦設籍居住於此，原告請求拆除本屬無據。然系爭土地徵收時違反土地徵收條例第11條規定，未與所有權人協議價購，逕為公告徵收，顯侵害人民權益，又違反土地徵收條例第5條第1 項規定，未於土地徵收時一併徵收建築改良物，依土地徵收條例第21條規定在補償費發給完竣前，被告張阿甜對

系爭391號建物仍有權利得為繼續之使用，原告請求強制拆除及返還使用補償金，並非合法。且系爭公共設施保留地工程係將該處規劃為設置圓環使用，而保留大範圍道路用地，但71年已廢除圓環設計，又按現有道路通數十年並無問題，且三民路有設置陸橋，無保留大路口之必要，土地徵收迄今已達30餘年，原告對於系爭391號房屋未一併徵收應屬知悉，又徵收土地卻未為任何利用，也未為補正舉措，足見徵收無必要性及急迫性，故依土地法第219條第1項規定應返還土地給原地主。另系爭土地與同一區塊之土地理應同時辦理徵收，但卻分為3個年度徵收，導致補償金有極大落差，顯失公平合理。被告張阿甜先前提起確認系爭土地徵收處分無效之行政訴訟，但法院卻採取重大明顯理論判決，以無重大明顯瑕疵而駁回訴訟，實已侵害人民財產權等語以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項如下（見本院卷四第172至174頁）：

㈠系爭土地（即1771-6、1771-9、1771-22、1771-23地號土地）為中華民國所有，並由原告擔任管理機關，有上開土地謄本在卷可參（見本院卷一第14至21頁）。

㈡系爭391號建物為被告張阿甜所有，經測量後係坐落於如附表一編號2【即1771-23地號（83平方公尺）、1771-9地號（4平方公尺）】土地上，有建物所有權狀、附圖在卷可參（見本院卷四第155、128頁）。

㈢系爭389號建物為被告高銘欽所有，經測量後係坐落於如附表一編號1【即1771-22地號（67平方公尺）、1771-6地號（3平方公尺）、1771-23地號（2平方公尺）】，有附圖在卷可參（見本院卷四第128頁）。

㈣系爭土地（即1771-6、1771-9、1771-22、1771-23地號土地係經原告於78、80年間為辦理系爭公共設施保留地工程，分別向被告等人徵收取得。其中1771-22、1771-23地號土地係依77年8月10日系爭公共設施保留地工程徵收土地計畫

書辦理，1771-22 地號係自原1771-5地號分割而來，1771-23 地號則係自原1771-4地號分割而來；1771-6、1771-9地號土地則係依79年11月2 日之系爭公共設施保留地工程徵收土地計畫書辦理。

㈤1771-23 地號土地原為被告張阿甜所有，經徵收後，被告張阿甜已於99年8 月5 日領訖補償費，惟其上系爭391 號建物並未隨同徵收等情，有桃園市政府106 年7 月28日府地權字第1060175636號函暨「省道台一、四線路段道路工程」徵收資料、107 年1 月11日府地權字第1070010394號函暨地上建物徵收清冊等件附卷可參（見本院卷二第2 至35、192 至215 頁）。

㈥1771-22 地號土地原為被告高銘欽之母高簡玉蘭所有，經徵收後，高簡玉蘭已於91年4 月15日領訖補償費，惟其上系爭389 號房屋並未隨同徵收等情，有桃園市政府106 年7 月28日府地權字第1060175636號函暨「省道台一、四線路段道路工程」徵收資料、107 年1 月11日府地權字第1070010394號函暨地上建物徵收清冊等件附卷可參（見本院卷二第2 至35、192 至215 頁）。

三、本院得心證之理由如下：

㈠按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。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。民法第773 條、第767 條第1 項分別定有明文。次按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863 號民事判決意旨參照）。查系爭土地為中華民國所有，而由原告擔任管理機關，而被告張阿甜所有之系爭391 號建物、被告高銘欽所有之系爭389 號建物係坐落於系爭土地上，為兩造所不爭執，則原告以被告被告高銘欽無權占有系爭土地而請求返還，即應由被告高銘

欽負舉證之責。

㈡原告係因土地徵收而取得系爭土地所有權，然被告高銘欽、被告張阿甜均爭執系爭土地徵收處分之效力，經查：

1.被告等人主張系爭土地係政府未與人民協議而強制徵收乙節。按需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。土地徵收條例第11條第1項固定有明文。然土地徵收條例係於89年2月2日始公布，而系爭土地辦理徵收期間為78、80年間，條例於系爭土地辦理徵收時尚未施行，本無從溯及適用，則系爭土地辦理徵收縱未予所有權人協議價購，亦難認有違法之處。

2.被告等人均主張系爭土地辦理徵收時，並未一併徵收地上物（即系爭389、391號建物），故系爭土地徵收應屬無效等語。經查：

⑴按徵收當時土地法第215條（35年4月29日修正公布）規定：「征收土地時，其改良物應一併征收。但該改良物所有權人要求取回並自行遷移者，不在此限。」依民法第66條「（第1項）稱不動產者，謂土地及其定著物。（第2項）不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」規定可知，我國法制以土地與其建築改良物，各為權利之標的，而非視為不可分離。是以徵收土地時，該改良物所有權人要求取回並自行遷移者，不得一併徵收該改良物；且所謂「一併」徵收，亦並非須「同時」徵收，其意旨在禁止政府僅為徵收土地，而不徵收其地上改良物，並無地上改良物之徵收，非與土地同時徵收不可之意。申言之，徵收土地時，未一併徵收改良物者，該徵收處分尚不能認為違法。

⑵系爭土地徵收時，並未一併徵收被告高銘欽所有之系爭389號建物、被告張阿甜所有之系爭391號建物乙節，為兩造所不爭執，但依前開說明，上開土地法第215條規定並無規定

地上改良物之徵收需與土地同時徵收，仍無從認定與土地徵收時應適用之土地法第215 條規定有違，自不因此影響系爭土地徵收之效力。

⑶另被告張阿甜所有之系爭391 號建物為合法建物，有所有權狀在卷可參（見本院卷四第155 頁）；而被告高銘欽所有之系爭389 號建物則無辦理保存登記，僅有建築執照乙節，經被告高銘欽提出建築執照、營造執照申請書等件為據（見本院卷三第81至87頁）；但徵收當時土地法第215 條（35年4月29日修正公布）規定應併同征收之改良物並無合法或違法之區分，自無須異其認定，併予敘明。

⑷被告等人雖主張「一併征收」本應同時徵收云云。然參諸最高行政法院93年度判字第220 號判決、104 年判字第712 號判決意旨，亦均認法條所謂「一併徵收」之意旨在禁止政府僅為徵收土地，而不徵收其地上改良物，並無地上改良物之徵收，非與土地同時徵收不可之意，堪認此為實務向來之見解，並無曲解法條之情形。

3.又被告表示系爭土地徵收為同時辦理而分3 次徵收，導致徵收價格差距甚多，顯失公平乙節。經查：

⑴按所謂平等原則，指相同事實應予相同處理，非有正當理由，不得差別待遇。惟平等原則非要求採取一種機械式的、於日常生活不容有差別待遇的平等，而應從實質觀點，視事實之相同或不同是否如此重要，以致本於「正義理念」，必須予以相同處理或不同處理。因此，判斷是否符合平等原則，並非依據抽象的標準，而是應依事實之性質與特性予以判斷（最高行政法院103 年度判字第426 號判決參照）。次按土地徵收時平均地權條例第10條規定：「本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。」；91年5 月29日修正前之第46條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內

之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖○○○區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年7月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」；土地徵收時應適用之都市計畫法第49條規定：「（第1項）依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過40%為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。（第2項）前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。」。

⑵而系爭土地徵收處分之土地補償費有所差異，係因依徵收當時平均地權條例第10條及都市計畫法第49條規定，土地徵收應按徵收當期公告現值補償其地價，而不同徵收處分係於不同年度作成，自應依各年度之地價而為補償。故被告等人主張系爭土地之徵收與其他年度徵收案相較，顯失公平，違反平等原則，亦無理由。自不因此影響系爭土地徵收處分之效力。

4.從而，被告等人主張系爭土地徵收處分應屬無效之事由，均非可採；且被告高銘欽、被告張阿甜亦曾提起確認確認土地徵收處分無效之行政訴訟，均敗訴確定，有臺北高等行政法院108年4月10日院槓恭股107訴707字第1080005255號函臺北高等行政法院107年度訴字第707號判決、最高行政法院109年度判字第319號判決、最高行政法院第一庭109年7月28日院獻未股109判319字第1090003345號函、108年5月6日院槓恭股107訴707字第1080006656號函在卷可參（見本院卷四第91至127、191頁、本院卷三第262、266頁），益證被告等人主張系爭土地徵收處分無效乙節，並無理由。

5.被告等人雖以行政訴訟竟以重大明顯瑕疵理論認定系爭土地

徵收處分並無無效之情形，已侵害人民財產權，並非妥適云云。然查，按行政處分有下列各款情形之一者，無效：一、不能由書面處分中得知處分機關者。二、應以證書方式作成而未給予證書者。三、內容對任何人均屬不能實現者。四、所要求或許可之行為構成犯罪者。五、內容違背公共秩序、善良風俗者。六、未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權限者。七、「其他具有重大明顯之瑕疵者」。行政程序法第111 條定有明文。足見我國法制就行政處分之無效本係採重大瑕疵理論無誤，是本件另案行政訴訟以重大瑕疵理論判斷系爭土地徵收處分是否有無效情形，核無違誤，本院亦有依法判決之職責，自無從異其認定。

㈢原告先位依民法第767 條第1 項規定請求被告高銘欽拆除系爭289 號建物，並請求給付100 年12月1 日起至105 年11月30日之相當於租金之不當得利，及自105 年12月1 日起起月給付相當於租金之不當得利部分：

1.按被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。前項補償費未發給完竣前，得繼續為從來之使用。但合於第27條但書規定者，不在此限。土地徵收條例第21條定有明文。次按土地法第215 條及土地徵收條例第5 條規定徵收土地時，除有各該條第1 項但書所列各款情形之一者外，其土地改良物應一併徵收。參酌土地徵收條例第21條第2 項前段規定，與土地一併被徵收之土地改良物於應受之補償費發給完竣前，仍得繼續為從來之使用，則應與土地一併被徵收之土地改良物，若尚未被徵收，自亦得繼續為從來之使用，因徵收取得土地所有權之人即不得以其係原始取得而請求其上改良物之所有人或占有人拆屋還地（最高法院94年度台上字第1448號民事判決意旨參照）。土地徵收條例雖於89年2 月2 日公布施行，早於系爭土地徵收時間，但依前述土地徵收當時應適用之土地法第215 條規定，改良物本應與土地一併徵收，而系爭389 號建物、系爭391 號建物（即改良物）迄今尚未

完成徵收，仍應認有適用土地徵收條例之必要。

2.查被告高銘欽所有之系爭389號建物於土地徵收時即已存在，但未併同徵收乙節，為兩造所不爭執，是系爭389號建物本應與土地一併徵收，但迄今仍未徵收，應屬徵收機關尚未進行徵收所致，並不可歸責於被告高銘欽，揆諸前開法條及實務見解，被告高銘欽與被告張阿甜同樣仍得分別就系爭389號建物、系爭391號建物繼續為從來之使用；故被告高銘欽所有之系爭389號建物並非無權占有所坐落之土地，是原告請求被告高銘欽拆除系爭389號建物並返還土地，即屬無據。又被告高銘欽就系爭389號建物繼續為從來之使用而坐落於如附表一編號1所示土地，並非無法律上原因，原告亦不得對其請求返還相當於租金之不當得利。

㈣原告請求適用或類推適用民法第425條之1規定，請求被告高銘欽、被告張阿甜給付100年12月1日起至105年11月30日之租金及自105年12月1日起起按月給付租金部分：

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。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1定有明文。惟按土地徵收之性質與買賣有別，非屬繼受取得，而係原始取得，需用土地人與被徵收土地之所有權人之間，並無任何私法上之債權債務關係之存在（最高法院84年度台上字第1022號民事判決意旨參照）。經查，被告高銘欽所有之系爭389號建物以及被告張阿甜所有之系爭391號建物所坐落之如附表一編號1、2所示土地因「徵收」而應由國家原始取得所有權，即與上揭民法第425條之1所定僅將土地或僅將房屋所有權「讓與」他人之規定不符，難認有上開規定之適用。復參以土地徵收當時適用之土地法第215條明定：「征收土地時，其改良物應一併征收。」可知，國家進行徵收土地時，並無選擇徵收土地而不徵收地上物之餘地，

應無可能存在僅將土地及土地上房屋其一讓與他人或讓與不同人之情形，益證於土地徵收之情形應無民法第425條之1規定之適用。

2.又參諸民法第425條之1規定之立法說明為「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（最高法院48年台上字第1457號判例、73年5月8日73年度第5次民事庭會議決議參照）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。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其期限不受第449條第1項20年之限制。」，足見民法第425條之1規定係因原所有權人有自由交易之權利，而有可能將房屋及土地分別讓與，才將過去認為原所有權人應有默許相當於租賃關係之存在的實務見解明文化；然本件土地、房屋異其所有人之緣故為土地徵收，且系爭土地徵收並無與所有權人依土地徵收條例第11條第1項規定協議價購，已如前述，本件房屋與土地異其所有人之現況並非因交易所致，甚至可能並非原所有權人所自願，自難認與民法第425條之1規定之情形相似而有類推適用之餘地。

3.從而，本件既不能直接適用或類推適用民法第425條之1規定認定系爭389號建物、系爭391號建物與所坐落之基地有法定租賃關係，故原告請求被告高銘欽、被告張阿甜給付租金即無理由。是本件應由相關機關儘速就系爭389號建物、系爭391號建物併同辦理完成徵收，以明相關權責，始為妥適。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條、財政部國有公用不動產被占用處理原則第6條第1項、民法第425

條之1 等規定，先位請求被告高銘欽拆除系爭389 號建物並返還如附表一編號1 所示土地，以及請求給付相當於租金之不當得利，備位請求被告高銘欽給付如附表一編號1 所示土地之租金；以及請求被告張阿甜就如附表一編號2 所示土地給付租金，均無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　16　　日

民事第一庭　　法　官　丁俞尹

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　　109　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　劉寶霞

附表一

編號	被告	不動產	面積（㎡）	備註
1	高銘欽	○○○區○路段○○○○○○○○○號（如附圖編號1771-22 ）	67	○○○區○○路3段389 號建物坐落位置
		○○○區○路段○○○○○○○號（如附圖編號1771-6(2)）	3	
		○○○區○路段○○○○○○○○○號（如附圖編號1771-23 (1)	2	
2	張阿甜	○○○區○路段○○○○○○○○○號	83	○○○區○○路3

（續上頁）

		（如附圖編號1771-23）		段391 號建物坐落位置
		○○○區○路段○○○○○○○（如附圖編號1771-9(1)）	○號	4

附表二

編號	被告	不動產	自100 年12月1 日起至105 年11月30日止應給付之不動產使用補償金金額（新臺幣）
1	高銘欽	如附表一編號1	80萬8,526元
2	張阿甜	如附表一編號2	89萬6,308元

附表三

編號	被告	不動產	自105 年12月1 日起應按月給付原告之金額（新臺幣）
1	高銘欽	如附表一編號1	1萬2,330元
2	張阿甜	如附表一編號2	1萬4,880元