臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1764號

原　　告　黃詩涵
訴訟代理人　梁家豪律師
被　　告　洪廖麗琴
　　洪健義
共　　同
訴訟代理人　甘龍強律師
被　　告　洪健龍
　　洪健民

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年6月18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

甲、程序部分

壹、原告起訴時原認洪火爐為後述系爭建物之事實上處分權人，而將之列為被告。嗣因查悉洪廖麗琴為系爭建物納稅義務人，且洪火爐已於本件訴訟繫屬前死亡，乃主張被告洪廖麗琴為系爭建物之事實上處分權人，而追加洪廖麗琴為被告，及追加請求其應自起訴狀繕本送達翌日起至返還後述系爭土地之日止，按月給付不當得利（見本院卷第69至75、203至211頁），並撤回對洪火爐之訴（見本院卷第193頁）。就原告追加被告洪廖麗琴部分，因被告洪廖麗琴無異議而為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第255條第2項規定，應予准許。原告復因認洪健義、洪健龍、洪健民（均為被告洪廖麗琴之子）亦居住於系爭建物，另追加其等為被告而訴請遷出系爭建物（見本院卷第203至207頁），經核乃基於同一返還無權占有系爭土地之基礎事實所為之追加，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，亦應准許。

貳、被告洪健龍、洪健民受合法通知，均無正當理由，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。

乙、實體部分

壹、原告主張：

一、坐落臺中市○區○○○○段○○○○○ ○○○○○○○○○號土地（以合稱系爭土地）為原告所有。門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○ 號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），則為被告洪廖麗琴具有事實上處分權。又系爭建物占有系爭土地範圍如本判決附圖（即臺中市中山地政事務所複丈日期民國108 年10月15日土地複丈成果圖）編號A 、B 所示，亦即占有系爭土地全部。因被告洪廖麗琴之系爭建物乃無權占有原告所有之系爭土地，且被告均居住於系爭建物內。爰依民法第767 條第1 項規定，請求被告洪廖麗琴拆除如附圖編號A 、B 所示系爭建物，並騰空返還系爭土地給原告；暨請求被告洪健義、洪健龍、洪健民自系爭建物遷出。

二、又被告洪廖麗琴以系爭建物無權占有系爭土地作為住家使用，乃無法律上原因，獲得相當於租金之不當得利，致原告受損害。且原告並未同意其以繳納地價稅之方式給付租金。考量系爭土地附近為臺中市南區繁華地帶，交通發達，有臺灣臺中高等法院、公共資訊圖書館、麥當勞、五權火車站等設施，且系爭土地申報地價於107 年1 月間為每平方公尺新臺幣（下同）5,754.4 元。故本件應按系爭土地之申報地價年息10% 計算不當得利金額。爰依民法第179 條規定，請求被告洪廖麗琴給付回溯5 年之不當得利共258,950 元及遲延利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付不當得利4,316 元等語。

三、並聲明：

（一）被告洪廖麗琴應將坐落系爭土地上如附圖編號A 、B 所示系爭建物拆除，並騰空返還系爭土地與原告。

（二）被告洪健義、洪健龍、洪健民應自系爭建物遷出。

（三）被告洪廖麗琴應給付原告258,950 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，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告4,316 元。

（四）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

被告洪健龍、洪健民均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。被告洪廖麗琴、洪健義則以：

一、系爭土地及系爭建物原均屬原告（原名黃祝）一人所有，惟系爭建物嗣於60年間經本院強制執行拍賣，由訴外人林慶東拍定而取得事實上處分權。於60年8 月26日，再由訴外人洪曾香（即訴外人洪火爐之妻、被告洪廖麗琴之婆婆、其餘被告之祖母）向林慶東買受系爭建物，而取得事實上處分權。洪曾香過世後，由被告洪健民繼承取得系爭建物，其復贈與給被告洪廖麗琴。是以，依實務見解及88年修正公布之民法第425 條之1 第1 項前段規定，在系爭建物得使用期限內，原告與被告洪廖麗琴間推定有租賃關係存在。再者，洪曾香原係按系爭土地申報地價年利息5%計算租金，每半年給付原告一次。嗣雙方改以代繳系爭土地地價稅之方式給付租金後，洪曾香及被告洪廖麗琴亦均按期繳納系爭土地地價稅迄今。由此益徵，原告與被告洪廖麗琴間確有租賃關係存在。是以，被告洪廖麗琴之系爭建物並非無權占有系爭土地。此外，被告洪廖麗琴、洪健義均居住於系爭建物；被告洪健龍、洪健民則僅設籍於系爭建物，並未實際居住其內等語，資為抗辯。

二、並聲明：

（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回

（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、原告主張其為系爭土地所有權人，系爭建物未辦保存登記，其事實上處分權人乃被告洪廖麗琴，且系爭建物占有系爭土地範圍如附圖編號A 、B 所示（即系爭土地全部）等節，業

據提出土地登記第一類謄本（見本院卷第111 、113 頁）為證，並有臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、本院勘驗筆錄、現場照片暨臺中市中山地政事務所複丈日期108 年10月15日土地複丈成果圖（見本院卷第53、121 至129 、135頁）在卷可稽。此部分事實，堪信屬實。

二、原告另主張被告洪廖麗琴之系爭建物乃無權占有系爭土地乙節，則為被告洪廖麗琴所否認，並辯稱：依實務見解及88年修正公布之民法第425 條之1 第1 項前段規定，在系爭建物得使用期限內，原告與被告洪廖麗琴間推定有租賃關係存在，故被告洪廖麗琴之系爭建物占有系爭土地具有合法權源等語。經查：

（一）依系爭土地登記第一類謄本所示，原告係於58年5 月22日買受系爭土地，於59年1 月15日登記取得所有權迄今（見本院卷第111 、113 頁）。原告原名黃祝乙節，亦經其自承在卷（見本院卷第370 頁）。觀之系爭建物稅籍紀錄表及本院60年度中執寅字第1378號權利移轉書，可知原告（當時名為黃祝）係於58年5 月22日向訴外人郭張梅雀買受系爭建物，系爭建物嗣於60年6 月1 日因強制執行而由林慶東拍定取得（見本院卷第101 頁）。又依系爭建物稅籍紀錄表所載，林慶東復於60年8 月30日移轉系爭建物稅籍給洪曾香；佐以洪曾香與林慶東曾於60年8 月25日就系爭建物簽訂買賣契約書（見本院卷第269 頁）。足認林慶東拍定取得系爭建物後，已出售並讓與事實上處分權給洪曾香。再觀諸上開稅籍紀錄表可知，洪曾香過世後，被告洪健民於91年12月13日以繼承為由，變更系爭建物之稅籍登記，其嗣於95年1 月10日將系爭建物贈與被告洪廖麗琴，而辦理稅籍變更。綜上足認，系爭建物與系爭土地原均屬原告一人所有，且系爭建物迭經60年間之拍賣、買賣、91年間之繼承及95年間之贈與後，最終由被告洪廖麗琴取得事實上處分權。

（二）按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地基，故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，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院48年台上字第1457號民事判例意旨參照）。又參照上開判例之原判決全部裁判意旨，係認為使用土地之房屋所有人對土地所有人應支付相當之代價，則其法律關係之性質，當屬租賃。至其租金數額，如當事人間不能協議決定，當可訴請法院裁判。其再因轉讓而承受土地所有權之人，應有民法第425 條之適用，其再因轉讓而繼受房屋所有權之人，則除有反對之特約外，應推斷土地所有人對之默許其繼續承租，故不問其後為轉讓土地或轉讓房屋，其土地所有權之承受人對房屋所有人或房屋所有權之承受人對土地所有人，均繼續其原來之法律關係（最高法院73年度第5 次民事庭會議決議意旨參照）。前揭實務見解，已明文規定於88年4 月21日修正公布增訂之民法第425 條之1 ，並於89年5 月5 日施行。且民法第425 條之1 之規定，雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院106 年台上第709 號判決意旨參照）。準此，系爭建物與系爭土地既均原屬原告一人所有，則原告僅將系爭建物之事實上處分權讓與給林慶東，嗣由被告洪廖麗琴輾轉受讓，揆諸上開規定及說明，在系爭建物得使用期限內，原告與被告洪廖麗琴間推定有租賃關係存在。是以，被告洪廖麗琴之系爭建物占有系爭土地乃具有合法權源，並非無權占有。

（三）至於原告主張其與被告洪廖麗琴間並未約定以繳納地價稅之方式給付租金乙節，則屬雙方有無租金約定、原告得否

依民法第425條之1第2項規定另訴請法院酌定租金數額之問題，與其等間推定有租賃關係存在之認定無涉，附此敘明。

三、基上，被告洪廖麗琴之系爭建物既非無權占有系爭土地，而具有法律上原因，則原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第179條規定，訴請被告洪廖麗琴拆屋還地及給付不當得利，均屬無據。又原告既無權請求被告洪廖麗琴拆除系爭建物及返還系爭土地，則無論被告洪健義、洪健龍、洪健民是否居住於系爭建物內，均無所謂妨害原告物上請求權之行使而需除去可言，且被告洪廖麗琴身為系爭建物之事實上處分權人，本得自行決定何人可居住於其內，原告無權干涉。故原告併依民法第767條第1項中段規定，請求被告洪健義、洪健龍、洪健民自系爭建物遷出，亦屬無憑。

四、綜上所述，原告請求本院判決如其聲明第1至3項所示，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　黃凡瑄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　7　　月　　16　　日

書記官　楊思賢