臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3683號

原　　告　龍邦國際興業股份有限公司
法定代理人　林國興
訴訟代理人　林心瀅律師
被　　告　連春土
訴訟代理人　張義祖律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年1月30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、原告起訴主張：

㈠原告於民國105年12月7日向福座開發股份有限公司（下稱福座公司）購買坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地），權利範圍12分之1，為土地所有人之一，被告非系爭土地所有權人，亦無正當權源，竟於系爭土地上管理使用門牌號碼台北市○○區○○路0段00巷0號之未保存登記2樓房屋（下稱系爭建物，一樓磚造屋20.54平方公尺，一樓鐵架屋9.83平方公尺，二樓磚造屋20.54平方公尺，總計50.91平方公尺。地上物占用系爭土地面積30.37平方公尺），侵害原告本於所有權人之圓滿行使權利。

㈡又被告前手連柏松向陳劉梅價購標的物僅為系爭建物，不包括基地，被告頂多繼受取得系爭建物之事實上處分權，另被告訴請陳劉梅繼承人移轉系爭土地所有權登記，已敗訴確定，顯無使用系爭土地之正當權源。又被告取得系爭建物事實上處分權時間為68年6月18日，於民法第425條之1增訂之前，且系爭建物依106年度房屋課稅現值僅17,800元，相較基地面積計算之土地公告現值，已逾系爭建物價值328倍有餘，系爭建物顯然欠缺相當經濟價值，亦無適用民法第425條之1的餘地。

㈢爰依民法第767條第1項及第821條之規定，提起拆屋還地之訴，並聲明：1.被告應將系爭建物拆除，並將該占用系爭土地部分返還原告及土地共有人全體。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：案外人陳劉梅於68年6月18日授權陳爍煐與買方連柏松簽立杜賣證書，出售包括系爭建物及基地，連柏松再於94年5月19日將此不動產贈與被告。被告與陳劉梅之繼承人間另案請求所有權移轉登記事件，臺灣高等法院105年度重上字第491號民事確定判決亦認定：「連柏松將其向陳劉梅購買系爭房屋之事實上處分權、對系爭土地之租賃權、抵押權暨所擔保之債權贈與上訴人（即本件被告）」，故系爭建物於系爭土地上成立「不定期租賃關係」（最高法院48年度台上字1457號判例、99年度台上字第1723號判決），陳劉梅之繼承人應承受租賃關係（最高法院51年度台上字1134號判例），原告至105年12月7日始自陳俊宏（為案外人陳劉梅長子陳爍瑛之繼承人之一）後手福座公司購買系爭土地持分12分之1，原告則基於民法第425條之1、第425條買賣不破租賃之法則，成為系爭房屋之出租人之一，被告並非無權占有人等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保，請免為假執行。

三、原告主張其為系爭土地共有人之一，被告管理使用系爭建物，為現占有人，系爭建物占用系爭土地之範圍如起訴狀附圖所示，面積達30.37平方公尺等節，業據提出土地登記第二類謄本、起訴狀附圖即大眾測繪公司測量圖在卷可認（院卷第16、17頁），亦為被告所不爭執（院卷第88、89頁），均堪以認定為真實。

四、再原告主張被告管領系爭建物無權占有使用系爭土地，應拆除地上物，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件兩造間的爭點在於：被告所占有系爭建物有無使用系爭土地之正當權源？經查：

㈠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；其期限不受民法第449條第1項規定之限制，89年5月5日施行民法第425之1條定有明文。又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基地，最高法院48年台上字第1457號判例本旨即係依此法理加以闡釋，謂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，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，以保護房屋既得之使用權，而民法第425條之1之增訂則係以上開判例意旨及法理而予以明文化（最高法院99年度台上字第2344號判決意旨參照）。又其後再因轉讓而承受土地所有權之人，應有民法第425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）。

再民法第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，較之所有權人之權能，實屬無異，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，亦迭有最高法院107年度台上字第1797號、106年度台上字第709號、106年度台再字第71號、99年度台上字第1723號判決理由可資參照。是以，房屋及土地轉讓之事實，發生於民法425條之1規定施行前，即與上開判例或決議所示意旨相符，非不得以為裁判之基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房屋所有人、受讓人或

事實上處分權人使用土地。此規範目的在於房屋具有價值，如任土地承買人請求拆除房屋，對房屋所有人及社會經濟造成不利影響，為調和房屋所有人與土地所有人間之關係，使原存在之房屋不因其所占用之土地移轉他人而成無權占有土地，側重於房屋所有（占有）權與土地利用權一體化之體現，基於保護房屋既得使用權之原則，因而肯認土地使用權不因土地所有權之嗣後變動而受影響。

㈡查陳劉梅原為系爭土地及系爭建物之所有人，其於68年6月18日委託其子陳爍煐與買主連柏松簽訂杜賣證書，將系爭建物作價20萬元，「杜賣」與連柏松，嗣連柏松再與被告於94年5月19日簽立贈與契約，約定由連柏松將「系爭建物之事實上處分權」、「系爭建物對系爭土地之租賃權」及「連柏松對陳劉梅債權20萬元及系爭土地設定抵押權」等權利贈與被告等節，業據被告提出陳劉梅授權狀、杜賣證書及贈與契約書為證（院卷第43至47頁），並經本院核對授權狀、杜賣證書原本與卷附契約本文內容相符（院卷第146頁），此部分事實已堪認定。又按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文，上開文書均經本人或代理人簽名或蓋章，且因陳劉梅、陳爍煐等人均已辭世，或因文書年代久遠無可考查，應推定其為真正，原告未主張有何偽造或變造情事，僅空言爭執上開文書之真正性（院卷第89頁），並不足採。

㈢又系爭土地原為陳劉梅（歿於99年9月30日）所有，嗣由其繼承人陳爍義、陳爍憲及長子陳爍瑛代位繼承人陳志源、陳俊宏、陳為新、陳威廷等人繼承，嗣部分持分再轉賣案外人連甘霖、福座公司等人分別共有，原告則於105年11月28日與福座公司因買賣關係，於105年12月7日登記取得系爭土地權利範圍12分之1的所有權等情，有系爭土地土地登記謄本、本院104年度重訴字第1030號、臺灣高等法院105年度重上字第491號、最高法院105年度台上字第2281號民事判決在卷

可按（院卷第15、16、67、69頁；第49至59頁、第101至116頁），此情亦堪認定。

㈣是以，系爭土地及系爭建物原同為陳劉梅一人所有，被告於94年5月19日經連柏松（前手為陳劉梅）贈與受讓取得系爭建物「事實上處分權」，原告則於105年12月7日自福座公司（前手為陳劉梅之繼承人陳俊宏）買受系爭土地應有部分12分之1，並於105年12月7日辦妥所有權移轉登記，是系爭建物、系爭土地雖經同一所有人陳劉梅因買賣或繼承關係先後讓與不同人，再分別輾轉由被告受讓系爭建物、原告受讓系爭土地上開應有部分，前手間（系爭建物占有人即連柏松與系爭土地所有人即陳劉梅繼承人或再轉買受人）、再轉受讓之兩造及系爭土地共有人間固無民法第425條1規定之直接適用，但揆諸上開說明及保障系爭建物既得使用權之立法意旨，推定兩造於系爭建物得使用期限內，就系爭土地仍有租賃關係存在，系爭土地共有人即原告應許系爭建物事實上處分權人即被告繼續使用系爭土地。

㈤至原告以系爭建物課稅現值，及磚木造屋失修、門外雜草叢生現況，主張系爭建物不具相當價值云云（院卷第98、172頁），惟按課稅現值係稅捐稽徵機關課徵房屋稅基的依據，且隨房屋耐用年數計算折舊，並因構造、用途、層數等因素而影響計價，不當然反映房屋使用上之經濟價值，原告將因使用年數久遠而折舊貶損課稅現值之系爭建物，與地價與日愈益高漲系爭土地之公告現值進行比較，顯不相當。又查系爭建物座落於臺北市○○區○○路2段巷內，具有一定生活或交通機能，且係由被告占有使用，為磚造或鐵皮搭建構造，外觀並設有分離式冷氣、鐵窗等設施，能遮風蔽雨、防閑供人居住，有被告提出現狀相片為證（院卷第155頁），原告對該相片亦不爭執（院卷第145頁），其屋況仍堪使用，並非無人居住或斷垣殘壁之廢棄房屋，應認系爭建物有相當經濟價值，仍在得使用之期限內，原告以系爭建物已無經濟價值而不得主張法定租賃關係存在云云，亦不足採。

㈥綜上，被告就其管領之系爭建物與系爭土地之所有人原告及其他共有人間既有土地租賃契約關係存在，其就系爭土地自非無權占有，即有占有使用之權源，原告主張被告應拆屋還地云云，不應准許。

五、從而，原告依民法第767條物上請求權及民法第821條之規定，訴請被告拆屋還地，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　20　　日

民事第三庭　　法　官　林瑋桓

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　108　　年　　2　　月　　20　　日

書記官　江慧君