臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第643號

原　　告　益賓企業股份有限公司
法定代理人　涂家瑋
訴訟代理人　朱俊穎律師
被　　告　楊雅之
　　楊雅文
共　　同
訴訟代理人　楊金順律師
複代 理 人　黃琦卉
追 加被 告　吳文賓

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108 年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1 項定有明文。本件原告依民法第767 條規定，請求被告將坐落於臺北市○○區○○段○○段00○000 地號土地（詳如附表一土地標示部分所示，下依序稱系爭97、181 地號土地，合稱系爭土地）上之門牌號碼為臺北市○○區○○街○○○ 巷○ 弄○ 號建物（即臺北市○○區○○街○○段000 ○號，下稱系爭A屋）、臺北市○○區○○街○○○ 巷○ 弄○○號建物（即臺北市○○區○○街○○段000 ○號，下稱系爭B屋，與系爭A屋合稱系爭房屋）之建物（詳如附表一建物標示部分所示，即本判決附圖A、B部分）拆除並將上開土地返還予原告，核屬因不動產物權涉訟，而該土地及建物均坐落本院管轄區域內，依上揭規定，本事件乃專屬本院管轄。

二、次按因合併而消滅之股份有限公司，其權利義務，應由合併

後存續或另立之公司承受，公司法第319 條準用第75條規定定有明文。查益國建設股份有限公司原名為國龍建設股份有限公司（下稱國龍建設公司），於更名後經主管機管核准與原告合併，並以原告為存續公司，是原國龍建設公司之權利義務關係，由合併後之本件原告概括承受。

三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：「㈠被告楊雅之、楊雅文應將坐落於系爭97地號土地上之系爭A屋拆除，並將上開土地騰空返還原告；㈡被告楊雅之、楊雅文應將坐落系爭181 地號土地上之系爭B屋拆除，並將上開土地騰空返還原告；㈢被告楊雅之、楊雅文應給付原告新臺幣（下同）1,466,570 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還第㈠項及第㈡項土地之日止，按月給付原告24,443元」，嗣追加吳文賓為被告，並增列聲明：「被告吳文賓應自系爭A屋遷出」，而將上開訴之聲明變更為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷㈠第385至386 、389 至391頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

四、本件被告吳文賓經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第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。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：其於民國69年5 月16日與被告楊雅之及其母親即訴外人楊鐘惜簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約，當時原告名為國龍建設公司），約定原告以280 萬元購買系爭土地及其上系爭房屋，原告並付清該買賣價金，楊鐘惜另切結同意將自行拆除系爭房屋。嗣系爭土地業經過戶登記予原告，惟系爭房屋尚未及移轉，楊鐘惜即逝世，乃由被

告楊雅之、楊雅文2人繼承系爭房屋，並分別共有2 分之1。。詎被告2 人並未依上開契約移轉系爭房屋予原告，亦未自行拆除該等房屋，持續無權占用原告所有之系爭土地迄今，經原告以存證信函催請被告拆除系爭房屋以返還土地，均為被告所拒，致原告受有損害，原告自得請求被告拆除系爭房屋以返還系爭土地。而被告吳文賓自80年10月29日起設籍於系爭A屋，並有占有系爭A屋之事實，則原告亦得併予請求被告吳文賓自系爭A屋遷出，以騰空返還系爭97地號土地。又被告楊雅之、楊雅文因占用該等土地，而受有相當於租金之不當得利，依土地法第97條第1 項規定及其占用系爭土地之面積分別以起訴狀繕本送達之日起，往前回溯5 年計算，即自102 年6 月9 日起至107 年6 月8 日止，被告合計取得1,466,570 元之不當得利，其後並每月取得相當於租金之不當得利24,443元。為此，爰依民法第767條第1 項、第179條規定，請求被告吳文賓遷出系爭A屋及被告楊雅之、楊雅文應拆屋還地暨返還相當於租金之不當得利等語。並聲明：㈠被告吳文賓應自系爭A屋遷出；㈡被告楊雅之、楊雅文應將坐落系爭97地號土地上之系爭A屋拆除，並將上開土地騰空返還原告；㈢被告楊雅之、楊雅文應將坐落系爭181 地號土地上之系爭B屋拆除，並將上開土地騰空返還原告；㈣被告楊雅之、楊雅文應給付原告1,466,570 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告24,443元。

二、被告答辯則以：

㈠被告楊雅之、楊雅文部分：系爭土地原登記為被告楊雅之所有，楊鐘惜則興建系爭房屋於其上並登記為所有人，基於其等之母女親屬關係，堪認彼此間已默示同意系爭房屋得使用系爭土地為基地，而成立使用借貸關係。嗣原告雖與被告楊雅之簽訂系爭買賣契約，惟其上之楊鐘惜簽名及印文並非其親為或授權被告楊雅之所為，故該契約之買賣標的僅有系爭

土地，但未包含系爭房屋，考量系爭房屋使用基地之利益，應認得類推適用民法第425條之1之規定，擬制原告於取得系爭土地時，仍須承受原有使用權法律關係之拘束，而與被告楊雅之、楊雅文間成立租賃關係。縱認系爭房屋亦屬買賣標的，原告基於系爭買賣契約之請求權亦已罹於時效而消滅，是被告楊雅之、楊雅文仍為系爭房屋合法登記之所有權人，且系爭房屋自始有占用系爭土地之合法權源，原告自無從請求其等拆除系爭房屋。又原告於69年間取得系爭土地，迄至本件起訴時，系爭房屋占用系爭土地已近40年，此期間內均未見原告為反對之意思表示，顯見原告有默示同意系爭房屋繼續占有使用之意思。再者，系爭B屋於興建起即作為周遭房屋之公共廁所使用，是原告訴請拆除該屋，其行使權利亦已違反公共利益而有違誠實信用原則。另系爭房屋實際上占用人為被告吳文賓及鄰近居民，被告楊雅之、楊雅文則從未居住於系爭房屋，難認受有相當於租金之不當得利可言，原告主張其等應返還利益，實無理由等語。並聲明：原告之訴駁回（並贅載：如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行）。

㈡被告吳文賓部分：其經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執之事實：

系爭土地因原告與國龍建設公司合併，自93年5月13日起登記為原告所有，而系爭房屋興建於上開土地上，占有面積如附圖所示編號A部分（面積10.64平方公尺）、B部分（面積18.78平方公尺）等情，為兩造所不爭執，並有國龍建設公司變更登記事項卡、變更登記表、系爭土地、房屋登記第一類謄本、本院107年10月17日、108年3月7日勘驗筆錄暨現場照片、臺北市建築管理工程處（下稱建管處）107年10月18日北市都建照字第1076131110號函、土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷㈠第93至99、173至179、265至266、、269至277、349至351、365頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張系爭房屋無權占有系爭土地，被告楊雅之、楊雅文應拆屋還地，並給付相當於租金之不當得利，而被告吳文賓亦應自系爭A屋遷出等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。則本院應審酌者為：㈠原告依民法第767條第1項規定請求被告楊雅之、楊雅文拆屋還地，有無理由？㈡原告依民法第179條規定，請求被告楊雅之、楊雅文返還無權占有期間所受相當於系爭土地租金之不當得利，有無理由？如有理由，被告楊雅之、楊雅文應給付之金額若干？㈢原告依民法第767條第1項規定，請求被告吳文賓自系爭A屋遷出以騰空返還系爭土地予原告，有無理由？茲分述如下：

㈠原告得否請求被告楊雅之、楊雅文拆屋還地部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此負舉證責任（最高法院74年度台上字第2143號判決意旨參照）。又文書內印章及作押既均屬真正，雖由他人代為立據而除有確切反證外，自應推定為本人授權行為，如主張印章被盜用應負舉證責任（最高法院95年度台上字第2943號判決意旨參照）。經查，觀諸系爭買賣契約第1條關於「買賣不動產標示」之約定，除記載系爭土地外（當時重測前地號分別為臺北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地），另載明「右土地買賣包括上建物吳興街225巷4弄1號、5號、16號（即包含系爭房屋）3戶之權利在內」；第2條「總價款」亦記載「含土地價款、房屋價款及裝繕水、電附屬設施費用及土地改良費用、地上物補償費等，議定為280萬元」，被告楊雅之及楊鐘惜並均於該契約末頁之「乙方（賣主）欄位」簽名、用印等情，有系爭買賣契約在卷可憑（見本院卷㈠第157至167頁）。被告雖抗辯楊鐘惜不識字，從未親自或授權被告楊雅之於上開契約簽名用印，故上開買賣僅限於系爭土地而未包含

系爭房屋云云，然其就此變態事實並未提出任何舉證以實其說，已難逕為被告有利之認定。況佐參被告自承系爭房屋為被告父親（即楊鐘惜之配偶）所興建，基地即系爭土地登記為被告楊雅之名義，建物則登記予楊鐘惜等語（見本院卷㈠第155 頁），可見其等間具直系血親之緊密親屬關係，此父母於子女名義所有之土地上興建房屋後，再連同房屋及基地併予出售於第三人之情形，尚非偶見，則其等間相互授權對外簽訂買賣契約事宜，亦難謂與常情顯然相悖，而被告就此並未提出任何確切反證，即逕予否認楊鐘惜簽約之效力，自不足為採。從而，堪信原告與楊鐘惜及被告楊雅之間確有簽訂系爭買賣契約，且買賣之標的包含系爭土地及建物之事實無訛。

2.次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，民法第425 條之1 第1 項前段定有明文。查：

⑴系爭土地原登記為被告楊雅之所有，系爭房屋則登記於楊鐘惜名下，嗣始由被告楊雅之、楊雅文繼承，均詳前述，是該土地與房屋乃原非同屬一人，固無直接適用民法第425條之1規定之餘地。

⑵惟按土地與房屋為各別之不動產，各具相當之使用及經濟價值等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，亦即房屋之存在及使用房屋必須使用該房屋之地基，而不容輕易變動，此為房屋基地之使用權恒定原則，為房屋與其基地使用關係之基本法理，而為近代民法權利社會化、物權相對化、債權物權化發展趨勢之所在，是早於48年間，最高法院即以48年台上字第1457號裁判揭示「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，故土地及房至同屬一人，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」之法旨，嗣民法於88年間修正，復基此而新增第425 條之1 ，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」，將此債權物權化之原則予以明文化。又按法律無規定者，相類事實得比附援引，類推適用相類之法理，此為民法第1 條之基本精神。揆之上開判例及民法新增第425 條之1 規定之意旨，乃基於房屋及基地之使用權關係恆定暨房屋既得使用權保護原則之考量，而肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響之法則，是房屋所有權人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣將土地或房屋出賣致房地異主時，雖與上開判例或民法新增之規定所稱之「土地及房屋同屬一人」情形未盡相同，惟乃與上揭基本法則相類，自可類推適用之（最高法院91年台上字第1919號，92年台上字第1984號判決意旨及58年台灣高等法院法律座談會結論參照）。

⑶準此，本件系爭房屋係以系爭土地為其坐落基地，而原登記所有權人楊鐘惜及被告楊雅之間為母女關係，自足推認其等間存有同意系爭房屋使用系爭土地之使用借貸關係。而楊鐘惜及被告楊雅之嗣共同與原告簽訂系爭買賣契約，將系爭房屋及土地售予原告，惟僅移轉登記系爭土地於原告，導致系爭房屋及系爭土地各異其主之結果，亦詳前述。又原告明知系爭房屋坐落於系爭土地上已約40年，卻至107 年間始發函催告被告楊雅文、楊雅之拆除該屋並返還土地予原告，此有景美郵局第000045號存證信函存卷可考（見本院卷㈠第61至63頁），足以推斷原告有默許系爭房屋繼續使用系爭土地之意，其情形乃與上揭裁判及民法規定之基本法理相類，故基於房屋及基地之使用權關係恆定暨房屋既得使用權保護原則

之考量，認原告雖取得系爭土地所有權，仍應受系爭房屋對該基地原有使用權之法律關係之約束，即房屋所有權人即被告楊雅之、楊雅文得主張該房屋對系爭土地原已取得之使用權關係，而類推適用民法第425 條之1 規定之效果，雙方間就系爭土地之使用應另成立租賃關係。

3.復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段固有明定。本件兩造間既可類推適用民法第425 條之1 規定而成立租賃關係，被告楊雅之、楊雅文所有之系爭房屋即非無權占有系爭土地，故原告依上開規定，請求上訴人拆屋還地，委無足取。

㈡原告得否請求被告楊雅之、楊雅文給付不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。惟查，被告楊雅之、楊雅文所有之系爭房屋不具無權占有系爭土地之情事，業經認定如前，自無受有不當得利之利益可言，則原告依上開規定，請求被告給付自本件起訴時回溯5 年期間之相當於租金之不當得利，及至返還系爭土地止按月給付之相當於租金之不當得利，均屬無據。至兩造因類推適用民法第425 條之1 第1 項規定所另成立之租賃關係，被告楊雅之、楊雅文應如何給付租金，則為另一問題，應得由雙方自為協議或循同條第2 項規定請求法院定之，但非本件所應審究之範疇，併此指明。

㈢原告得否請求被告吳文賓遷出系爭A屋部分：

按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人，倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土

地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照）。換言之，於無權占有基地建屋情形，基地所有權人於請求地上房屋所有權人或事實上處分權人拆屋還地時，得請求該第三人自房屋遷出；反之，則無從為上開請求。據此，系爭房屋既非無權占有系爭土地，已詳前述，則被告吳文賓縱有占有系爭A屋之事實，基地所有人即原告仍無從單獨訴請其遷出並返還土地。至被告楊雅之、楊雅文雖稱其等不認識被告吳文賓，未曾同意被告吳文賓設籍或居住於該屋云云，惟被告吳文賓對於系爭房屋所有人即被告楊雅之、楊雅文是否具無權占有房屋之情事，應待其等另循法律途徑解決，亦非本件訴訟可得逕予審認之範圍，附此敘明。

五、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告吳文賓遷出系爭A屋；被告楊雅之、楊雅文應拆屋還地，並應給付原告1,466,570元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告24,443元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回之。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　6　　日

民事第五庭　　法　官　劉娟呈

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　　108　　年　　12　　月　　6　　日

書記官　周慈怡

附表一：

土地標示

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○	段	○ ○段	地號	平方公尺	
一	臺北市	信義區	三興	二	97	15	全部
二	臺北市	信義區	三興	二	181	62	全部

建物標示

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物總面積 占有土地面積	權利範圍	應有部分比例	備註
一	192	臺北市信義區三興段二小段97地號 臺北市信義區吳興街255 巷4 弄1 號	加強磚造，2層樓房	21.28 平方公尺 10.64 平方公尺	全部	楊雅之：2 分之1 楊雅文：2 分之1	即系爭A屋
二	194	臺北市信義區三興段二小段181地號 臺北市信義區吳興街255 巷4 弄16號	加強磚造，2層樓房	60.04 平方公尺 18.78 平方公尺	全部	楊雅之：2 分之1 楊雅文：2 分之1	即系爭B屋