

【裁判字號】105,訴,213

【裁判日期】1050317

【裁判案由】拆屋還地等

【裁判全文】

臺灣高雄地方法院民事判決

105年度訴字第213號

原告 洪00

訴訟代理人 孫志鴻律師

被告 鄭00

訴訟代理人 陳富勇律師

上列當事人間拆屋還地等事件，經本院於民國105年3月3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、原告主張：伊為高雄市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）之共有人（權利範圍6/10），被告所有門牌號碼高雄市○○區○○街00巷00○0 號鐵皮屋（下稱系爭建物）坐落系爭土地，且無權占用系爭土地，被告應拆除系爭建物並返還土地予全體共有人。又被告無權占用系爭土地20餘年，受有相當於租金之不當得利，伊自得請求被告給付相當於租金之不當利得新台幣（下同）380,160 元（計算式：申報地價9,600 元/ m²×44m²×10%×15年×6/ 10 =380,160 元）。為此，爰依民法第767 條第1 項、第821 條、第179 條等規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將該部分土地返還予全體共有人。（二）被告應給付原告380,160 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。
- 二、被告則以：系爭建物係訴外人即伊先母鄭陳甜於63年7 月5 日向訴外人鄭炳奎連同系爭土地買受取得，並於64年2 月8 日向台灣自來水股份有限公司申請自來水用戶設備，嗣鄭陳甜於73年6 月5 日死亡，始由訴外人即伊父鄭宗一於74年1 月14日依修正前之夫妻財產制規定，向高雄市政府地政局鹽埕地政事務所申請系爭土地辦理登記為其所有，且鄭宗一之104 年度財產總歸戶清單所列財產亦包含系爭建物，鄭宗一始為系爭建物之事實上處分權人。又鄭宗一於82年間暫遷台北居住，乃由伊及3 名未成年子女保管使用系爭建物迄今，伊雖設籍於系爭建物，惟僅係為鄭宗一代為管理系爭建物之

占有輔助人，故原告訴請伊拆屋還地自不足採。又鄭宗一取得系爭房地之所有權後，將系爭土地先後於74年11月19日、81年1月11日設定抵押權予訴外人陳李裁、莫錦香擔保對其等之債務，並於81年2月17日、82年11月22日為擔保訴外人鄭榮輝之債務而設定抵押權予莫錦香，嗣經莫錦香於83年7月間聲請拍賣系爭土地，原告始於84年1月20日因拍賣而取得系爭土地，依民法第425條之1、第876條規定，系爭建物對系爭土地具有法定租賃權及已有地上權設定等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)鄭宗一於63年間為系爭土地之共有人，其應有部分為6/10。鄭宗一於74年11月19日將系爭土地設定抵押權予訴外人陳李裁；又先後於81年1月11日、81年2月17日、82年11月22日將系爭土地設定抵押權予訴外人莫錦香。
- (二)原告於84年1月11日經由本院83年度執字第6130號強制執行事件拍定買受鄭宗一就系爭土地之應有部分6/10，並於84年1月20日完成登記。原告現為系爭土地之共有人。
- (三)系爭土地其上現有系爭建物，系爭建物占用系爭土地之面積為27.72平方公尺。
- (四)系爭建物為未保存登記建物，其現時稅籍義務人為鄭宗一。

四、本件之爭點：

- (一)被告是否為系爭建物之所有權人或事實上處分權人？
- (二)被告就系爭土地有無合法占有使用權源？原告請求被告拆屋還地是否有據？

五、本院之判斷：

- (一)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人己將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限。最高法院86年度台上字第2272號著有裁判意旨可資參照查，系爭建物為未保存登記建物，鄭宗一現為系爭建物之稅籍義務人，為兩造所不爭執，且依被告所提全國財產稅額總歸戶財產查詢清單所示（見本院卷第59頁背面），鄭宗一為系爭建物之財產申請人，是被告辯稱鄭宗一為系爭建物之事實上處分權人等語，應值採信。鄭宗一既為系爭建物之事實上處分權人，僅其有拆除系爭店鋪之權限，被告本無拆除之權，故原告依民法第767條之規定請求被告拆屋還地，自有未當。

(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年度台上字第1457號判例參照）；「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第1項定有明文。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。』足見出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋可使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地。縱房屋所有權人須支付相當之對價，非可當然『無償使用』該土地，然除別有約定外，仍不影響其對於房屋坐落土地之『有權使用』」（最高法院93年度台上字第1792號著有判決意旨參照）。是房屋性質上原即不能與土地使用權分離而存在，在土地及房屋原同屬一人而嗣各異其所有時，基於其原有之使用權關係及買受人原為可預見之範圍，為解決此一占有權源之問題，解釋上除有特別情事可認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得支付相當之代價而繼續使用土地。又按「本院四十八年台上第一四五七號判例及七十三年度第五次民事庭會議決議闡釋「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」有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人」固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內；並將所稱之「房屋承買人」擴及於共同承購未經建物所有權第一次登記之房屋後具有事實上處分權之人。」（最高法院89年度台上字第284號裁判意旨參照）；「民法第四百二十五條之一規定『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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制』，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，受讓人所取得之事實上處分權，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。」（最高法院99年度台上字第1723號裁判意旨參照）。是所謂土地所有人之概念，除單獨所有權人外，尚應包括共有人之情形，且所謂房屋所有人之概念，不僅指因登記而取得所有權之人，併應包括不能辦理所有權第一次登記，但已取得房屋事實上處分權之人，即在土地共有人之一與房屋事實上處分權同屬一人所有之情形下，仍有上開判例及民法第425條之1之適用（上開判例意旨，已增列為民法第425條之1內容，並於88年1月21日由總統令增訂公布，並經民法債編施行法明定於89年5月5日施行，該新增條文規定雖未經民法債編施行法明定具有溯及效力，惟發生於上開增訂法條生效施行前之房屋及土地轉讓事實，倘與上開實務見解內容相符，仍得援用上開實務見解及法理）。

(三)查，鄭宗一於63年間為系爭土地之共有人，其應有部分為6/10。嗣原告於84年1月11日經由本院83年度執字第6130號強制執行事件拍定買受鄭宗一就系爭土地之應有部分6/10，並於84年1月20日完成登記，原告現為系爭土地之共有人等情，為兩造所不爭執，且系爭建物之事實上處分權人為鄭宗一，已如前述，是系爭土地及其上系爭建物原同屬鄭宗一所有，嗣原告依強制執行拍賣程序受讓取得鄭宗一原就系爭土地之應有部分，揆諸前開說明，土地受讓人即原告與讓與人即鄭宗一間，應推定於系爭建物得使用期限內有租賃關係存在，亦即系爭建物之事實上處分權人鄭宗一於系爭建物可使用期限內，有權使用系爭建物坐落之系爭土地。基此，系爭建物占用系爭土地並非無權占有，是原告以其為系爭土地之共有人，系爭建物無權占用系爭土地，依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，於法洵屬無據。

六、綜上所述，系爭建物之事實上處分權人並非被告，且系爭建物占用系爭土地具有合法權源。從而，原告依民法第767條、第179條之規定所為之本件請求，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，亦應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果無影響，毋庸逐一論列，附此敘明。

八、結論：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 105 年 3 月 17 日
民事第二庭法 官 何悅芳

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 105 年 3 月 18 日
書記官 邱家銘