

【裁判字號】102,台上,197

【裁判日期】1020130

【裁判案由】拆屋還地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇二年度台上字第一九七號

上訴人 陳吳嘉鳳

訴訟代理人 孫 嘉

被上訴人 譚 發 祥

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國一〇一年二月二十二日台灣高等法院高雄分院第二審判決（一〇〇年度上字第二七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋）占用系爭土地內如原判決附圖斜線所示面積一〇一・六三平方公尺，如認有租賃關係，伊自得請求給付租金等情，備位聲明，求為命上訴人給付伊新台幣（下同）十七萬八千八百六十元，並加付自民國九十九年六月八日起算之法定遲延利息，暨自九十九年一月一日起至終止占有之日止，按月給付伊五千九百六十二元；嗣於原審追加求為核定自九十四年一月一日起每月租金為五千九百六十二元之判決（另先位聲明，請求拆屋還地及給付不當得利，暨備位聲明，超過上開請求之部分，均經第一、二審判決被上訴人敗訴確定，不予贅述）。

上訴人則以：系爭土地係伊父陳吳英夫所有，高雄市新興地政事務所（下稱地政機關）於陳吳英夫死亡後之六十六年三月三十日以贈與為原因移轉所有權登記於被上訴人名下（下稱系爭移轉登記），該移轉登記違反民法第六條、第七百五十九條之規定，應屬無效；被上訴人即非系爭土地所有權人，自不得請求核定租金，並給付之；又核定租金數額係形成之訴，於法院核定之前，不得回溯請求等語，資為抗辯。並於第一審反訴主張：伊與其妹陳吳嘉貞因繼承而取得系爭土地所有權，方為真正權利人等情，爰依所有權妨害除去請求權、侵權行為及不當得利之法律關係，求為命被上訴人將系爭移轉登記予以塗銷之判決。

原審以：本訴部分：系爭土地重測前為高雄市○○區○○段○○○○○地號，係由同段一〇七之二地號土地分割而來，原為

上訴人之父陳吳英夫所有，陳吳英夫於六十三年五月二日將該土地贈與被上訴人，嗣地政機關於陳吳英夫六十五年三月十六日死亡後之六十六年三月三十日為系爭移轉登記等情，為兩造所不爭。而系爭移轉登記時，陳吳英夫已死亡，固喪失權利能力，然陳吳英夫於生前將系爭土地贈與被上訴人，並於六十四年六月二十一日繳清贈與稅，業據被上訴人提出贈與稅繳清證明書可證。且依土地登記簿謄本記載，系爭土地於六十六年三月二十二日經地政機關以陳吳英夫於六十三年五月二日贈與為登記原因，於六十六年三月三十日辦理移轉登記至被上訴人名下，該登記謄本上「前次移轉現值或原規定地價」項下記載為「六十三年五月」，是系爭土地之移轉登記，依法須申報土地移轉現值，陳吳英夫於申報土地移轉現值後，而於申請登記前死亡，由被上訴人敘明理由，檢附有關證件，單獨申請移轉登記，既經地政機關受理，並辦妥系爭移轉登記，則地政機關審核認可被上訴人所提資料始准其單獨申請移轉登記，即不能因原登記申請書及附件逾保存年限業已銷毀，無從實質究明申請人於申請時係敘明如何之理由及提出何種證明文件，而認非依當時法令辦理，進而為被上訴人不利之認定。又被上訴人與陳吳英夫間當時既有因履行贈與而為移轉土地之合意，並為移轉現值申報，乃係已進而為物權之行為，則系爭移轉登記之效力，並不因陳吳英夫死亡而受影響。且義務人生前已著手物權行為，在一定之外觀情狀下，准予權利人為移轉登記，與權利能力之規定無涉，亦無違反民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條、第七百五十九條之規定，自不得以陳吳英夫於移轉登記時已死亡，遽認該移轉登記違反民法第六條之規定為無效。況上訴人不爭執其被繼承人陳吳英夫對被上訴人有該贈與（按八十八年四月二十一日民法第四百零七條公布刪除前），若如依其所述而無效，陳吳英夫之繼承人即上訴人負有履行移轉登記之義務，其結果仍需移轉登記予被上訴人，不但徒增訟累，且與民法第一百四十八條規定有違。上訴人以系爭移轉登記為無效，辯稱被上訴人並非系爭土地之所有權人云云，即不足採；被上訴人主張其受贈系爭土地已完成系爭移轉登記，為土地所有權人，堪予採信。又查，陳吳英夫於四十九年間因繼承取得系爭土地，於六十二年間提供該土地與建商合建而分配系爭房屋，於九十九年二月十一日辦理第一次建物登記為上訴人所有，為兩造所不爭，且有光復初期土地舊簿、土地登記謄本及建物所有權狀可稽。該屋於六十三年十月十九日所領使用執照雖載上訴人為起造人，惟當時年僅一歲多，不可能出資興建房屋，則上訴人辯稱係其父借用伊名義為起造人，應屬可採。系爭房屋係陳吳英夫於六十二年間生前提供土地出資與建商合建受分配，該屋即為陳吳

英夫原始取得，則系爭土地及其上系爭房屋原同屬陳吳英夫一人所有。依八十八年四月二十一日公布增訂民法第四百二十五條之一規定前即已存在之法理，推定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，被上訴人自應容忍系爭房屋之存在而默許繼續使用系爭土地，但應支付相當之代價，其法律關係當屬租賃性質。至其租金數額，如當事人間不能協議決定，自得訴請法院裁判。而請求法院核定地租，屬形成之訴，在法院核定之前，無從為租金之給付，且上訴人使用系爭土地並非不當得利，故法院核定租金數額之判決，與依民法第四百四十二條請求調整租金之性質非完全盡同，自不限於核定之後始得請求，該判決兼寓確認之性質，而有溯及效力。被上訴人請求核定租金數額，並給付之，即屬有據。審酌系爭土地鄰近高雄市立大仁國中、有數家便利商店、傳統市場，生活機能便利，以及系爭房屋出租他人收租情形等情狀，認系爭土地租金以按申報總價額年息百分之八計算為適當。系爭房屋占用系爭土地面積為一〇一・六三平方公尺，亦經第一審勘驗現場，並囑託地政人員測量繪製複丈成果圖可稽；而系爭土地九十四年至九十九年之申報地價每平方公尺為八千八百元，有地價稅課稅明細可稽。依此計算，自九十四年一月一日起，每月租金為五千九百六十二元。被上訴人備位之訴，請求核定上訴人自九十四年一月一日起之每月應給付租金為五千九百六十二元，及命上訴人給付伊自九十四年一月起至同年五月止、自九十六年十二月起至九十八年十二月止之租金，合計十七萬八千八百六十元，並加付自書狀繕本送達翌日即九十九年六月八日起算之法定遲延利息，暨自九十九年一月一日起至終止占有之日止，按月給付伊五千九百六十二元，為有理由，應予准許。反訴部分：地政機關所為系爭移轉登記，並非無效，被上訴人為系爭土地所有權人，已如前述，被上訴人因陳吳英夫贈與而取得該土地所有權，並非侵權行為，亦無不當得利可言。上訴人主張伊與陳吳嘉貞繼承系爭土地，方為真正權利人云云，為不足採。從而，上訴人依所有權妨害除去請求權、侵權行為及不當得利之法律關係，反訴請求被上訴人將系爭移轉登記予以塗銷，為無理由，不應准許。爰將第一審就本訴部分，備位聲明（除確定及減縮外）所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判命上訴人給付被上訴人十七萬八千八百六十元本息及自九十九年一月一日起至終止占有之日止按月給付五千九百六十二元，並核定上訴人自九十四年一月一日起之每月應給付租金為五千九百六十二元；暨就反訴部分所為上訴人勝訴之判決廢棄，改判駁回上訴人在第一審之反訴，經核於法並無違誤。又按人之權利能力終於死亡，民法第六條雖有明定，惟八十八

年四月二十一日公布刪除同法第四百零七條規定之前，土地之贈與人負交付土地於受贈人，並使其取得該土地所有權之義務，是申請該土地所有權移轉登記行為，應係贈與人專履行義務之行為，依同法第一百零六條但書規定，不在禁止自己代理之範疇內。又依民法第五百五十條但書規定，委任關係因委任事務之性質，並不因當事人一方死亡而消滅。而受任辦理土地登記之申請，受任人係基於委任人生前之授權，代為辦理登記，則其登記既與現實之真實狀態相符，且未違背委任人之本意，委任關係不因委任人於辦妥登記前死亡而消滅，受任人以委任人名義所為之行為，即非當然無效。本件上訴人之被繼承人陳吳英夫生前於六十三年五月二日將系爭土地贈與被上訴人，於六十四年六月二十一日繳清贈與稅，嗣經地政機關審核被上訴人所提資料始准其單獨申請移轉登記，並辦妥系爭移轉登記等情，既為原審所認定，則陳吳英夫生前已繳清贈與稅，並提出產權移轉登記所需文件，經地政機關依法審核被上訴人所提資料准其單獨申請，將系爭土地所有權移轉登記於被上訴人名下，系爭移轉登記亦非無效，自不違背民法第六條之規定，亦無違反民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條、第七百五十九條之規定。原審因而為上訴人敗訴之判決，並無違背法令之情形。至於原判決其他贅述理由，核與本判決結果不生影響。上訴論旨，猶執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。又判決主文乃由判決事實及理由所生之結論，本件原審於判決理由項下既說明核定上訴人自九十四年一月一日起之每月應給付租金為五千九百六十二元，被上訴人請求上訴人給付自九十四年一月起至同年五月止、自九十六年十二月起至九十八年十二月止之租金，合計十七萬八千八百六十元，則於主文竟諭知十七萬八千八百六十二元，核屬民事訴訟法第二百三十二條第一項所規定判決有誤寫之顯然錯誤，應由原法院裁定更正，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 一 月 三十 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 陳 重 瑜

法官 李 慧 兒

法官 魏 大 曉

法官 林 金 吾

法官 黃 秀 得

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 十 九 日  
Q