

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第813號

原告 曾瑞豐

被告 曾瑞錦

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖編號1062-A（面積6.59平方公尺）、編號1062-B（面積74.38平方公尺）所示之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用新臺幣（下同）1,000元由被告負擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以59,918元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號（重測前為四溝水段899地號，下稱1062土地）原為兩造之父曾震永所有，伊於88年8月6日以繼承為登記原因取得所有權，而同段1060地號（重測前為四溝水段896地號，下稱1060地號土地）則為被告於61年7月31日以買賣為登記原因取得權利範圍1/3之所有權。兩造於89年2月1日簽訂農地租賃契約書（下稱系爭租約），伊將1062土地中82.65平方公尺出租予被告（下稱系爭土地）為車輛通路以連接對外道路，雖系爭租約就租賃期間記載永久租用，惟依民法第449條第1項規定，系爭租約已因20年期限屆至而消滅，惟租期屆滿後被告仍繼續使用系爭土地，視為不定期限繼續契約，然被告未給付新租約之租金，原告乃於113年5月10日以存證信函催告被告於7日內

01 給付5萬元，倘逾期不為給付即終止租約。被告於113年5月1
02 3日收函後未給付租金，系爭租約業於113年5月20日終止。
03 被告無權占有系爭土地，爰起訴請求拆除地上物並返還土地
04 等語。並聲明：被告應將坐落1062土地如附圖編號A部分(面
05 積6.59平方公尺)、編號B部分(面積74.38平方公尺)合計80.
06 97平方公尺土地上之地上物拆除，將土地返還原告。

07 二、被告則以：曾震永於83年1月14日自書遺囑，其中記載1062
08 土地需留路寬3公尺予1060地號土地通行，兩造訂有系爭租
09 約作為袋地通行之目的，契約既載明「永久租用」，租金只
10 要付一次，被告曾於113年7月2日在萬巒鄉調解委員會調解
11 時拿出5萬元，要求原告簽收袋地通行契約書，但原告拒絕
12 簽收，且原告未依系爭租約於處分1062土地前通知被告設定
13 地役權，故不得任意終止系爭租約等語，資為抗辯，並聲
14 明：原告之訴駁回。

15 三、兩造為兄弟，原告為1062土地之所有人，被告係於61年7月3
16 1日依買賣之登記原因辦理所有權移轉登記，而為1060地號
17 即相鄰土地之共有人（權利範圍1/3）。1062土地原由兩造之
18 父曾震永所有，因分割繼承之登記原因，於88年8月6日移轉
19 登記原告所有。曾震永於83年1月14日之遺囑記載1062土地
20 需留路寬3公尺，予1060地號土地通行，並將1060地號土地
21 權利範圍1/3由被告繼承。嗣曾震永於84年7月18日以贈與之
22 登記原因，將1060地號土地權利範圍1/3所有權移轉登記予
23 被告之妻林秀香。兩造曾於89年2月1日簽訂系爭租約，約定
24 原告將1062土地82.65平方公尺租予被告做車輛通路連接道
25 路，第二條租賃期間記載：從本契約訂立日起永久租用；第
26 三條約定租金新臺幣（下同）5萬元，被告已依約於當日給
27 付原告5萬元，有系爭租約在卷可稽（本院卷第17頁）。106
28 2土地上現有被告所築如附圖編號1062-A之擋土牆（面積6.5
29 9平方公尺），編號1062-B之鐵皮棚架、水泥路面及鐵門
30 （面積74.38平方公尺）等地上物，有105年8月2日潮州地政
31 事務所土地複丈成果圖在卷可參（本院卷第15頁）。原告曾

兩度訴請被告拆除上開地上物及返還占用土地，分別經本院判決駁回原告之訴確定，嗣於113年5月10日以存證信函催告被告於7日內給付5萬元，倘逾期不為給付即終止租約。被告於113年5月13日收函等情，業經兩造提出農地租賃契約書、存證信函及回執影本、複丈成果圖、現場照片、系爭土地登記謄本、調解不成立證明書、自書遺囑等件為證，亦有105年度潮簡字第368號（下稱甲案）、111年度潮簡字第508號及111年度簡上字第160號（下稱乙案）民事判決在卷可參（本院卷第81-97頁），並經本院依職權調取甲案、乙案卷宗核閱無誤，堪信為真實。

四、本院之判斷

（一）、按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號民事判決意旨參照）。經查，原告先前對被告提起之拆除地上物返還土地訴訟，甲案中原告主張被告擅將通行區域據為己有並搭建地上物，經法院審理後認定系爭租約為真，被告於通行區域搭建系爭地上物，尚未逾越合理使用範圍，駁回原告之訴。原告嗣再於111年對被告提起

01 乙案，主張系爭租約期限已滿，被告應返還土地。經法院審
02 理後認兩造間系爭租約有民法第449、451條適用，租賃期間
03 應縮短為20年，租期至109年1月31日屆滿；惟屆滿後轉為不
04 定期限租賃契約，因認原告訴請被告拆除地上物返還土地，
05 為無理由而駁回其訴，有前開民事判決附卷可參。是兩造間
06 就系爭租約之存在、系爭租約之期限是否應縮短為20年、期
07 滿後是否轉為不定期限租約等爭點，均已於甲案、乙案中進
08 行充分攻擊防禦，並經法院確定判決做出判斷，依前揭說
09 明，自有爭點效之適用。

10 (二)、又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
11 辭句，民法第98條定有明文。契約應以當事人立約當時之真
12 意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料
13 為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，最高法院19年上字
14 第453號判例亦可資參照。租賃契約本得就租賃物之使用方
15 式、使用目的為約定，則兩造就特定範圍內土地，約定由原告
16 有償提供作為被告通行使用（系爭租約第1條、第3條），
17 與前開說明並無不合，是本件「農地租賃契約書」確為土地
18 租賃契約書，應可認定。被告雖於本院抗辯系爭租約實際上
19 係向被告購買通行範圍土地，因無法分割才寫永久租賃云
20 云，惟被告亦不否認系爭租約係以付費方式向原告換取土地
21 之使用權，系爭租約既未表明買賣之意旨，自不能僅因被告
22 內心之動機即認契約性質屬於買賣契約。系爭租約為土地租
23 賃契約，業如前述，則本件應審酌者，應為原告所為終止租
24 賃契約是否合法？

25 (三)、承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約
26 定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
27 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
28 益季節終了時支付之。租賃未定期限者，各當事人得隨時終
29 止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。民法第439
30 條、第450條第2項分別定有明文。經查，兩造於89年2月1日
31 簽訂之系爭租約，約定租金5萬元，並限於89年2月1日（即

01 簽約同日）前給付（本院卷第17頁），堪認依照系爭租約之
02 約定，租金係於租賃開始時支付。系爭租約之租賃期間依法
03 縮短為20年，已於109年1月31日屆滿，被告本應按照原租約
04 之契約條件，於不定期限租約開始時支付20年期之租金5萬
05 元，惟並未為之，迄至原告於113年5月10日以存證信函催告
06 被告應於收函後7日內給付，逾期即終止租約，被告仍未於1
07 13年5月13日收受該存證信函後7日（即113年5月20日）內給
08 付租金。縱依被告主張，曾於113年7月2日在調解時提出5萬
09 元，並提出調解不成立證明書為證（本院卷第77頁），惟上
10 開日期已經逾越存證信函催告之期限，應認系爭租約已經終
11 止。且該調解不成立證明書之說明欄記載，被告於調解時表
12 示「系爭土地非20年租約，5萬元亦非租金，上開土地為袋
13 地通行權，需依據民法第787條及83年1月14日認字第88號認
14 證書及延續89年2月1日契約書辦理，請原告辦理設定永久地
15 役權，若原告同意則願給付5萬元」等語（本院卷第77
16 頁），難認被告於調解時所提出之5萬元係為履行前開不定
17 定期限租賃之租金給付義務，被告抗辯係原告拒絕簽收云云，
18 難認有據。

19 (四)、至被告另抗辯兩造之父留有自書遺囑，並於備註記載1062土
20 地需留路寬3公尺予1060土地通過等語（本院卷第115頁），
21 主張有權占有系爭土地。惟遺囑為被繼承人之單獨法律行
22 為，原告亦否認有簽名認證，上開遺囑所指示之供通行義
23 務，並未提及原告若違反有何法律效果，亦不必然使被告取
24 得占有使用系爭土地之法律上權利，被告就此並未舉證以實
25 其說，本院自難為有利於被告之認定。

26 (五)、另按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
27 分其所有物，並排除他人之干涉；不動產物權，依法律行為
28 而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法
29 第765條、第758條第1項定有明文。是「處分」在民法上最
30 廣義之定義包含事實上之處分（如改造、毀損）及法律上之
31 處分（包含債權行為及物權行為）。被告抗辯原告違反系爭

01 租約，未通知被告設定地役權云云，惟系爭租約第4條所約
02 定「甲方需將標的物處分時，應先書面通知乙方，為確保乙
03 方權利，甲方同意提出印鑑證明等有關登記證件，設定地役
04 權，作為永久道路使用」等語。被告雖以前詞置辯，惟二造
05 並未就原告違反前開約定之效力為約定，被告亦未訴請原告
06 履行設定地役權；迄至本件言詞辯論終結前，系爭土地均仍
07 屬原告所有，則前開設定地役權之條件是否已經該當，仍屬
08 不明，縱然已經該當，因被告之地役權未經登記，依前揭規
09 定尚不生效力，被告自難以此作為占有使用系爭土地之合法
10 權利。

11 (六)、綜上，被告未依租約、亦未在催告期限內支付租金，原告業
12 已合法終止系爭土地之不定期租賃契約。被告無權占用系
13 爭土地，原告請求被告拆除系爭地上物並返還土地，為有理
14 由，應予准許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
18 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
19 應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，
20 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。又本件
21 訴訟費用確定為1,000元，命由敗訴之被告負擔，並自判決
22 確定翌日起，加給按法定利率計算之利息，附此敘明。

23 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

25 潮州簡易庭 法 官 麥元馨

26 以上正本係照原本作成。

27 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
28 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
29 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
30 一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

