

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第655號

原告 產協企業股份有限公司

法定代理人 郭昌沛

訴訟代理人 周念暉律師

被告 吳梅春

訴訟代理人 吳士仁

被告 盧聰富

訴訟代理人 盧月麗

上列當事人間拆屋還地等事件，在民國112年8月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地上如嘉義縣竹崎地政事務所民國112年5月2日土地複丈成果圖編號C所示部分及編號D除其內黑框所示以外部分之土地上之地上物拆除，並將該部分土地返還給原告。

被告應連帶給付原告新臺幣13,500元，以及從民國110年12月16日起至返還前項土地之日止每個月新臺幣225元。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1、2項，得假執行；但被告如果為原告提供擔保新臺幣19,000元，得免為假執行。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之15，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告之主張及聲明：

一、坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱本件土地）是原告所有，被告所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路00巷00號（下稱本件房屋）以及其前方以鐵皮及石綿瓦搭建之地上物，分別無權占用本件土地如嘉義縣竹崎地政事務所民國111年3月4日土地複丈成果圖（下稱附圖一）編號C所示之土地以及112年5月2日土地複丈成果圖（下稱附圖二）編號

01 A、B、C、D所示之土地，原告得依民法第767條第1項規定，
02 請求被告拆除地上物並把占用的土地返還給原告。

03 二、被告無權占用前述土地，獲得相當於租金的不當得利，原告
04 依據民法第179條規定，可以請求被告連帶返還(1)從起訴狀繕本
05 送達次日起回溯5年間，按照本件土地申報地價年息百
06 分之10計算的不當得利新臺幣（下同）183,600元【計算式：
07 $102\text{m}^2 \times 3,600\text{元}/\text{m}^2 \times 0.1 \times 5 = 183,600\text{元}$ 】；(2)從起訴狀繕本
08 送達次日起到返還土地之日止，按月以3,060元【計算式：
09 $(102\text{m}^2 \times 3,600\text{元}/\text{m}^2 \times 0.1) \div 12 = 3,060\text{元}$ 】計算的不當得
10 利。

11 三、兩造間就本件土地並無租賃關係，縱使訴外人吳林彩雲與被
12 告之前手就本件土地有不定期租賃關係，但吳林彩雲已經在
13 67年間以被告之前手未經其同意擅自改造或更新房屋材質結
14 構至變更使用期限為理由終止契約。又縱認前開終止不生效
15 力，本件亦不適用民法第425條第1項買賣不破租賃規定，依
16 照同條第2項規定，前項規定不適用於未定期限之租約，亦
17 即不論是在該項規定89年5月5日修正施行前後所成立之不定
18 期租約，只要於施行後有讓與租賃物所有權之情形，即有該
19 第2項規定之適用。被告主張就本件土地有租賃關係，為不
20 可採。

21 四、聲明：被告應該把本件土地上如附圖一編號C及附圖二編號
22 A、B、C、D所示土地上之地上物拆除，並把該部分土地返還
23 給原告；被告應連帶給付原告(1)183,000元以及從起訴狀繕
24 本送達次日起到返還前項土地之日止，按年息百分之5計算
25 的利息；(2)從起訴狀繕本送達次日起到返還前項土地之日
26 止，按月3,060元。

27 貳、被告之抗辯及聲明：

28 一、被告並未占用如附圖一編號C所示之土地，被告吳梅春買受
29 本件房屋時，該土地上之地上物已經存在。

30 二、本件房屋占用本件土地是依據租地建屋的不定期租賃關係，
31 被告占用土地有正當的權源，不是無權占有。早先是被告盧

01 聰富的祖父輩向原地主吳林彩雲的父親承租，本件房屋在42
02 年間就有門牌號碼，被告的伯父盧賜通在52年間向嘉義縣政
03 府申請局部改建並經核准，是合法的整建。20多年來，承租
04 人都有繳交租金，一直到67年間，原出租人表示要收回土
05 地，盧賜通以存證信函回覆本件是不定期租約，不可任意終
06 止。

07 三、從67年到現在，租金給付情形如下：(1)67年到73年：由盧賜
08 興給付，收租人是吳林彩雲，其中67、68年之租金提存本
09 院，其餘年度收租人以收受存證信函以及付租匯票；(2)從74
10 年起到92年：由盧文環給付，收租人是吳林彩雲，其中79至
11 81等3年度以及83至86等4年度之租金提存本院，其餘年度收
12 租人都已經收受隨存證信函寄送的付租匯票；(3)93年到99
13 年、100年到110年：分別由盧文環、被告吳梅春給付，收租
14 人為原告，因原告拒絕收受付租匯票而都提存在臺灣臺北地
15 方法院。

16 四、如附圖二編號D所示土地也是租賃範圍，其土地上物是52年
17 間經嘉義縣政府核准興建之建築，因建築使用之木材遭白蟻
18 侵蝕腐朽，才以鐵皮鋼架改建。至於本件房屋本身並未改
19 建，原告主張本件房屋已經滅失改建，並非實在。

20 五、本件房屋是作為居住使用，如果要返還得利，應該以年息百
21 分之5計算為適當。

22 六、聲明：原告之訴駁回。

23 參、得心證之理由

24 一、原告主張本件土地是原告所有，本件房屋占用本件土地如附
25 圖編號A、B、C、D所示土地以及本件房屋之前方如附圖一編
26 號C所示土地上有以鐵皮及石綿瓦搭建之地上物等事實，有
27 土地登記第二類謄本為證據，又經本院勘驗現場置有勘驗筆
28 錄，並囑託嘉義縣竹崎地政事務所測量、製作附圖一、二在
29 卷可以證明，被告也沒有爭執，應該可以相信是真實的。

30 二、原告主張被告是本件房屋的共有人的事實，被告雖然沒有否
31 認。但按「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及

變更者，非經登記，不生效力。」、「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」民法第758條第1項、第759條分有明文規定。經查：

(一)本件房屋是沒有辦理第一次建物登記（保存登記）的建物，由盧賜通在57年間原始設立稅籍，並且在63年3月20日申報贈與契稅移轉給盧賜海、盧賜興應有部分各2分之1；盧賜興死亡後，盧文環在75年6月24日繼承盧賜興應有部分2分之1；並且在100年申報贈與契稅把該應有部分移轉給被告吳梅春等情，有嘉義縣財政稅務局檢送本件房屋稅籍資料明細表可以證明（本院卷一第221至223頁）。但是，盧文環將前開應有部分移轉給被告吳梅春，是依據雙方的買賣契約，所繳納的也是買賣契稅等情，有原告提出的所有權買賣契約書以及契稅繳款書為證據（本院卷一第17至19頁）。足以認定前述稅籍資料明細表所記載「申報贈與契稅」應該是誤載。

(二)盧賜通在63年間分別移轉應有部分2分之1給盧賜海、盧賜興，都是依據贈與法律行為，本件房屋又沒有辦保存登記而無從辦理所有權移轉登記。因此，不論盧賜通是否曾經取得本件房屋的所有權，盧賜海、盧賜興都無從取得該所有權應有部分，盧賜興既然沒有取得本件房屋的所有權應有部分，盧文環雖然是盧賜興的繼承人，也不能因繼承取得該所有權應有部分，吳梅春當然也無從取得。盧賜海在80年5月8日死亡，除被告盧聰富以外的繼承人都已經拋棄繼承等事實，已經本院調取本院80年度繼字第380號拋棄繼承事件卷宗查明。盧賜海既未取得本件房屋之所有權，被告盧聰富雖係盧賜海之繼承人，亦無從因繼承而取得本件房屋之所有權。是則原告主張被告是本件房屋的所有人的事實，被告雖然沒有否認，但是這部分的主張，應該不能採信。

(三)然而，盧賜海、盧賜興受贈與後，以及盧文環在分割繼承及在繼承後把該應有部分以買賣移轉給被告吳梅春時，均已辦理納稅名義人變更登記，並交付占有，自可認定前述應有部

01 分的讓與，雖然因為法律規定而不生所有權變動的效力，但
02 是各該受讓人應該已經取得除法律上處分權以外，包含事實
03 上處分權在內的其餘權利。因此，被告雖然沒有取得本件房
04 屋的所有權，但已取得事實上處分權，應可認定。

05 三、原告沒有舉證證明被告是如附圖一編號C所示部分地上物之
06 處分權人，其請求被告拆除該地上物並將該部分土地返還原
07 告，為無理由：

08 原告主張被告為前開地上物之處分權人，為被告否認（本院
09 卷二第72頁）。被告吳梅春訴訟代理人於本院第一次勘驗現
10 場時，亦僅稱10號前方即如附圖一編號C所示地上物是前屋
11 主留下來給我們的等語（本院卷一第79頁），並未陳述是前
12 屋主或其他人所建造或已因事實上處分權之讓與而取得對於
13 該地上物之事實上處分權。此外，原告又未舉證證明被告是
14 前開地上物之事實上處分權人，則原告訴請被告拆除該地上
15 物並將該部分土地返還原告，為無理由。

16 四、被告占用本件土地如附圖二編號A、B以及編號D內黑框所示
17 部分，係本於租地建屋之法律關係，並非無權占有：

18 (一)被告主張其前手曾經向本件土地原所有人租地建屋的事實，
19 應該可以採信：

20 1.被告主張其前手曾向本件土地原所有人吳林彩雲的父親租賃
21 本件房屋所在之土地建築房屋的事實，已經證人吳一達(吳
22 林彩雲之子)於本院審理時證述略以：本件土地原來是我母
23 親的，本件房屋是姓盧的所有，我爺爺擁有本件土地時，就
24 同意人家在上面蓋房子，也有收租金，先前比較少，後來收
25 6,000元，我曾經代收過他們寄來的的匯票；後來我母親要
26 和他們商量收回土地，所以曾經拒收租金；但是後來又有再
27 收，在土地被法院拍賣前6、7年都還有收租金，他們都是連
28 同存證信函和匯票一起寄過來等語(本院卷二第33至36
29 頁)。

30 2.原告雖然指稱證人未親自見聞租賃的事實，其所為證言不可
31 採。然查：①被告主張其前手盧賜興曾在67年間以存證信函

01 回復吳林彩雲終止本件土地之租約不合法，並因吳林彩雲拒
02 收租金，而將67、68年度租金提存於本院，且前開提存金錢
03 已在69年5月12日被領取等情，有存證信函、本院67年度存
04 字第273號、68年度存字第86號提存書及本院提存所證明簿
05 可以證明（本院卷一第329至333頁；卷二第115、117頁），
06 應該可以相信是真實的。此項事實足以佐證證人吳一達證稱
07 吳林彩雲曾經為收回土地而拒收租金，嗣後又再收租金等情
08 為真實。又盧賜興以及被告吳梅春的前手盧文環嗣後都以存
09 證信函寄送租金匯票給吳林彩雲，其中79至81、83至86等年
10 度租金因吳林彩雲拒收而辦理提存，但吳林彩雲也在87年9
11 月10日向本院提存所領取本院85年度存字第263號、86年度
12 存字第428號之提存金（即85年、86年度之租金）等情，也
13 有存證信函、提存書及本院提存所證明簿附卷可按（本院卷
14 一第335至379頁；卷二第129、131頁）。前述租金給付之情
15 形亦與吳一達證述被告之前手支付租金之情形大致相符。②
16 又吳一達雖然是51年間出生而不曾親自見聞租約之訂立，然
17 而吳一達是吳林彩雲之親子，與吳林彩雲關係密切，又曾經
18 代收存證信函及租金匯票，其從吳林彩雲處得知本件土地出
19 租以及租金給付等情形，並不違背常理，自不得以其未曾親
20 自見聞租約之訂立，遽認其證言不可採信。③再者，吳一達
21 與兩造並無親屬、僱傭等關係，對於本件訴訟之勝敗也無利
22 害關係，而且已經依法具結，實在無為偏袒被告，甘冒偽證
23 罪責而為不實證言之必要及可能。本院綜合上情，認為吳一
24 達之前述證言應該可以採信。

25 3.依據吳一達所為前述證言，足以認定被告之前手確實向本件
26 土地之原所有人承租土地建築房屋。況且吳林彩雲與被告之
27 前手間如果沒有租地建屋之租約，吳林彩雲又何必以大林郵
28 局第954號存證信函表示要終止租約（本院卷一第329頁）。
29 是則，被告主張其前手曾向原告之前手租地建屋等情，應該
30 可以採信。

31 4.原告雖然主張被告沒有就租約的具體內容（租賃之範圍以及

租金等事項)為主張、舉證，租約應不生效力等語。但查，契約只要其內容可得特定並經當事人間表示一致即可成立。被告前手所寄出之存證信函及提存書雖然記載租賃土地為約20坪、20餘坪等語，但在本件房屋建築完成之42年間，人民普遍欠缺法律知識，而且人情較濃，本件土地又位於較偏遠地區，地價不高，被告之前手既然是需地建屋而經原告之前手同意，自應認雙方並非以約定特定使用坪數之方式，而是以被告之前手所需建築本件房屋之用地位置及範圍為租賃之標的。又被告之前手已經支付租金多年，吳林彩雲雖然曾拒收67、68年度之租金，但嗣後又向本院領取提存之租金而且繼續收取被告前手所支付之租金，自可認雙方約定之租金即如被告之前手所支付（或提存）之金額，而認租賃雙方就租金額之表示已經合致。準此，本件租地建屋契約，已因契約當事人雙方就標的及租金表示一致而成立。原告主張租賃契約未成立、生效等情，並非可採。

(二)被告之前手向吳林彩雲租用之土地範圍應如附圖二編號A、B以及編號D內黑框所示部分，被告主張租賃範圍超過前開範圍部分（即如附圖二編號C所示部分及編號D除其內黑框所示以外部分），為不可採：

1. 盧賜興辦理租金提存之提存書或寄給吳林彩雲之存證信函內記載，租地20餘坪或約20坪（本院卷一第331頁、第335頁），而如附圖二編號A、B及編號D內黑框部分所示面積分別為45、28及3平方公尺等情，有附圖二附表及嘉義縣竹崎地政事務所112年6月7號函附卷可按（本院卷三第31頁）。前開建物面積合計76平方公尺，換算約為23坪，與前開提存書或存證信函之記載相當。
2. 又如附圖二編號D內黑框所示部分建物與本件房屋相連，內有浴廁等情，業經本院勘驗並製有勘驗筆錄及原告提出之照片為據（本院卷二第277、379頁）。此與早年鄉村地區，因無現代化抽水馬桶等衛生設備，為避開浴廁所產生之惡臭、潮濕，常將浴廁設置於房屋之外部等習慣相符。又查本件房

01 屋在57年1月設立房屋稅籍時，即依房屋情形測繪房屋平面
02 圖，本件房屋原有之屋簷不足2公尺，其中標示13x40（台
03 尺）部分為房屋主建物，自設立房屋稅籍時即以測量至房屋
04 牆壁為止，屋簷、雨遮部分不計課房屋稅。卡序A0部分為房
05 屋主建物，測量時所用之單位是台尺，換算面積為14.44
06 坪，嗣因改採法定度量衡單位，折算面積47.7平方公尺等
07 情，業經嘉義縣財政稅務局函覆在卷（本院卷二第315
08 頁），前開課稅面積，與如附圖二編號A（本件房屋本體）
09 所示面積45平方公尺及編號D內黑框部分所示建物（浴廁）
10 面積為3平方公尺之和（48平方公尺）相當（如附圖編號B所
11 示部分為本件房屋屋簷，為早先房屋避雨所需，自為被告之
12 前手興建房屋時之一部，只因依法不計入課稅面積，而未記
13 載於內）。至於卡序B0部分是97年清查發現增建木造雨遮，
14 在97年10月納入原房屋稅籍，面積10平方公尺等情，亦經嘉
15 義縣財政稅務局函覆在卷（本院卷二第315至316頁），且依
16 據該局檢送房屋平面圖，該增建部分坐落與如附圖二編號C
17 所示部分及其面積相當，足以認定如附圖二編號C所示雨遮
18 是被告之前手後來增建，而非原有租地建屋之範圍。

19 3.被告雖以嘉義縣政府於52年4月間出具之證明內載盧賜通申
20 請局部改建平房廚房之面積9.99平方公尺（本院卷一第325
21 頁），與如附圖二編號D所示部分之面積相當，主張該編號D
22 所示土地亦為租賃範圍等語。然查：

23 (1)前開證明係載「原有合法房屋內木竹造平房廚房乙棟建築面
24 積9.99平方公尺局部改建」，自是指面積9.99平方公尺之廚
25 房之局部改建。

26 (2)嘉義縣梅山鄉公所於52年4月14日發給證明書內載略以；
27 「本鄉盧賜通所有梅山鄉梅東村東賢街九巷九號地上房屋壹
28 幢，…現時居住一棟四間包含廚房」等語（本院卷一第327
29 頁），足以認定本件房屋包含廚房在內總共有4個房間。依
30 據嘉義縣竹崎地政事務所測量結果，本件房屋不含屋簷之面
31 積為45平方公尺，依此計算含廚房在內之每1間房間之面積

約10.1平方公尺，與嘉義縣政府所發前開證明記載之廚房面積9.99平方公尺相當。再者，本件房屋稅籍證明書記載本件房屋為「土竹造」（本院卷一第179頁），本院於112年2月3日勘驗結果，本件房屋仍為一排4間，牆壁內外下半部均以磚塊疊成，上半部均以木竹為樑柱，牆面為編竹夾泥等情，有勘驗筆錄及兩造提出之照片可以證明（本院卷二第277頁、第287至291頁、第379至383頁），足認本件房屋之廚房本體應未經改建。再查位於廚房後方如附圖二編號D內黑框所示之浴廁部分，則是以磚塊建成（本院卷二第278頁），與本件房屋主體使用之前開建材不同。足以認定盧賜通於52年間所為廚房之局部改建，應未就廚房之本體為之，而只是改建編號D內黑框所示之浴廁部分。

(3)至於如附圖二編號D除其內黑框以外所示部分，其下半部是以磚塊築成，上半部則是C型鋼為樑柱，並以鐵皮搭建牆壁及屋頂等情，亦經本院勘驗屬實（本院卷二第277頁）。查嘉義縣政府所出具前開證明是52年4月間所發，內載自發證日起1個月內有效。是則，盧賜通為局部改建，應該在52年間完成，而前開屋頂及牆壁上半部所使用之建材顯非52年間已經存在；被告雖主張係因屋頂遭白蟻蛀蝕腐壞，因此將屋頂木竹拆除，改以前開建材搭建上半部等語。然目前廚房之面積約為10.1平方公尺，如果如附圖二編號D所示部分（10平方公尺）均係52年間「廚房」改建之範圍，則本件房屋之廚房之原有面積即約為20平方公尺，與前開證明所載9.99平方公尺已有不符；又若編號D所示部分均係52年間改建完成，則本件房屋於57年間設房屋稅籍時，稅捐機關測量本件房屋課稅面積時，自會將該改建部分一併測量併計入課稅面積，則房屋稅籍之課稅面積應為57.7平方公尺而非47.7平方公尺。是被告之前開主張已不足採信。被告又未進一步舉證證明其抗辯之事實為真正。是則被告前開抗辯，尚非可採。

4.又如附圖二編號C所示部分是於本件房屋廚房前方屋簷以C型鋼為支柱、玻璃纖維覆蓋之遮雨棚等情，已經本院勘驗屬實

並有原告拍攝之現場照片可按（本院卷二第281、381、383頁），其使用之建材與本件房屋本體所使用者不同；被告盧聰富亦陳稱略以確非原有之物，是因排水問題，事後架設等語（本院卷二第344頁）。準此可以認定該遮雨棚並非建造本件房屋時同時搭建之物，被告又未舉證證明該遮雨棚使用之土地租賃之範圍，是原告主張被告無權占有，應為可採。

5. 依照以上論斷，被告占有如附圖二編號A、B以及編號D內黑框所示部分之土地，係本於與原告間之租地建屋契約，並非無權占有。至被告占用如附圖二編號C以及編號D除其內黑框所示以外部分之土地，被告並未舉證證明有合法之權源，原告主張被告為無權占有，應為可採。

(三)原告主張本件租賃契約已經因房屋滅失及原地主表示終止租約而消滅等情，不可採信：

1. 原告主張其前手吳林彩雲已經於67年間終止本件租賃契約，無非以訴外人盧賜興發給吳林彩雲之存證信函內載略以：本人及陳良海、謝李良、許文修、李葉、方美玉等人分別租用嘉義縣○○鄉○○段000○○地號基地（即本件土地）建屋居住迄今，…台端擅自捏造事實，謂本人等未經台端同意，使用無出租空地及擅自將地上房屋擴建及修改房屋等均與事實不符，…台端來函終止租約為不合法等語（本院卷一第329頁）。惟查，民法第450條第2項固規定租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。然土地法為民法之特別法，土地法第103條另明定租用建築房屋之基地，非因該條所列情形之一，不得收回。即應優先適用土地法之規定。是則，出租人依前開規定主張收回基地時，自應主張符合該條所列情形之一之事實存在，並於承租人否認該事實存在時，負舉證之責任。經查，縱依前開存證信函所載推論，吳林彩雲曾以「使用無出租空地」、「擅自將地上房屋擴建」及「修改房屋」為由，表示終止租約。然依前開存證信函第三項記載，當時承租本件土地者，並非只有盧賜興1人，尚有訴外人陳良海等5人，而且

01 分屬不同之租賃關係，則吳林彩雲所稱前開「使用無出租土
02 地」等事由，有可能其中一承租人只有其中一項，另承租人
03 兼有數項，尚無從推論吳林彩雲對前開承租人均主張兼有前
04 開全部事由，吳林彩雲就各該不同之租賃關係，究竟是以何
05 理由終止契約，尚無從依前開存證信函之內容推知。亦即，
06 就本件租賃關係而言，吳林彩雲縱曾對被告之前手主張之終
07 止租約，然其終止之事由為何以及該事實是否真正等？原告
08 均未為確實之主張及證明，本院自無從據以認定吳林彩雲之
09 終止，是否已生終止之效力。是則原告主張其前手吳林彩雲
10 已經終止租約等情，尚非可採。

11 2.再者，依土地法第103條第1款規定，租用建築房屋之基地，
12 因契約年限屆滿者，出租人得收回基地。又租地建屋契約，
13 係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目
14 的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人
15 之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是
16 否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷
17 之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更
18 其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，固違背該租地建屋
19 契約立約時當事人之真意。惟租地建屋，除為主物之房屋
20 外，另建有輔助該主物效用之從物或附屬建物（例如：車庫
21 或工具間等）時，前開所稱「不堪使用時」自指為主物之房
22 屋之狀態而言，如僅為從物之建築不堪使用，不得解為契約
23 年限已經屆至。是則，如果承租人僅改造或更新從物之材質
24 結構，因不影響主物房屋之原有使用年限，自無庸得出租人
25 之同意，出租人亦不得據此終止租約。

26 3.依本件房屋稅籍證明書記載，本件房屋為土竹造，證明書說
27 明內載代號「土竹造」包含「竹造、土磚混和造及純土造」
28 等構造（本院卷一第179、180頁），本院於112年2月3日勘
29 驗結果，本件房屋之牆壁內外下半部均以磚塊疊成，上半部
30 均以木竹為樑柱，牆面為編竹夾泥，足以認定本件房屋仍為
31 原有「土竹造」。至於被告之前手於52年間申請局部改建，

然實際上只就為本件房屋從物之「浴廁」為之，並未改建本件房屋之本體。原告主張本件房屋已經滅失、重建等情，不能採信。又承租人僅改造或更新從物之材質結構時，因不影響主物房屋之原有使用年限，無庸得出租人之同意，已如前述。是原告之前手吳林彩雲縱曾以被告之前手「修改房屋」為由為終止租約之意思表示，亦不生終止之效力。

4.又土地法第103條第5款雖規定，承租人違反租賃契約時，出租人得收回租用建築房屋之基地。所稱違反租賃契約自指違反該租賃契約之約定而言（例如：將租賃標的物移作約定使用目的外之用途、違法轉租或貸與第三人使用等）。如承租人於租賃範圍外另行占用其他土地使用，係屬另一侵權行為或妨害所有權之行為，尚難據此認承租人違反租賃契約。是本件被告之前手縱然占用如附圖二編號D除其內黑框所示以外部分之土地，亦不能認違反租賃契約，吳林彩雲縱曾以此為由表示終止契約，亦不生終止之效力。

5.綜上，原告主張本件租賃契約已因房屋滅失及原地主終止契約而消滅等情，為不可採。

(四)本件租地建屋契約不適用民法第425條第2項之規定：

按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」民法第425條定有明文。但是，基於維護民法債編修正前之既有秩序，以維繫法律之安定性。在民法債編修正、於89年5月5日施行前，所成立未經公證、期限逾5年，或未定期限之不動產租賃契約，應無修正民法第425條第2項規定之適用。（最高法院98年度台上字第764號民事判決、最高法院98年度第2次民事庭會議決議均採相同見解）是本件租賃契約雖為未經公證之未定期限之不動產租賃契約，應無前開法條第2項規定之適用。原告於92年間自原出租人吳林彩雲受讓本件土地所有權，依據同條第1項規定，本件租賃契約對於原告仍然繼續存在。

01 五、不當得利返還請求部分：

02 (一)無權占有他人土地，可能受有相當於租金之利益，該他人亦
03 可能因此受有不能收取相當於租金之損害，為社會上之通
04 念，準此，土地遭占用之所有人自得依不當得利之法律關
05 係，請求占有土地之人返還相當於租金之不當得利。

06 (二)被告無權占用如附圖二編號C所示部分面積8平方公尺以及編
07 號D除其內黑框所示以外部分之土地面積7平方公尺【計算
08 式： $10\text{m}^2 - 3\text{m}^2$ 】，原告主張被告應返還相當於租用該部分
09 土地租金之利益，於法有據。經查：

10 1.本件土地是坐落於嘉義縣梅山鄉梅東村內，並非繁華地區，
11 而且並未面臨馬路（本院卷一第91頁），被告占用前開部分
12 土地，係作為居住使用。本院認為被告占用前開部分土地可
13 能取得相當於租金之利益，應以該部分土地申報地價年息百
14 分之5計算，始為適當。

15 2.本件土地自99年1月起至109年1月，申報地價均為每平方公
16 尺3,600元（本院卷二第57頁）。原告請求返還自起訴狀繕
17 本送達翌日即110年12月16日（本院卷一第43頁）回溯5年間
18 相當於租金之利益數額為13,500元【計算式： $(8\text{m}^2 + 7\text{m}^2)$
19 $\times 3,600\text{元}/\text{m}^2 \times 0.05 \times 5 = 13,500\text{元}$ 】，另自110年12月16日起
20 按月225元【計算式： $(8\text{m}^2 + 7\text{m}^2) \times 3,600\text{元}/\text{m}^2 \times 0.05 \div 12 =$
21 225元 】計算之利益。

22 (三)被告占用如附圖二編號A、B以及編號D內黑框所示部分之土
23 地，係本於與原告間之租地建屋契約，並非無法律上原因；
24 又原告並未舉證證明如附圖一編號C所示之土地係被告占
25 用，則原告請求被告返還占用前開土地所可能取得相當於租
26 金之不當得利，即欠缺法律依據。

27 六、依照以上論斷，原告依據所有物排除侵害、所有物返還及不
28 當得利之法律關係，請求被告(一)拆除如附圖二編號C所示部
29 分及編號D除其內黑框所示以外部分土地上之地上物，並將
30 該部分土地返還原告，(二)連帶給付原告13,500元以及自110
31 年12月16日起至返還前開土地日止按月連帶給付225元部

01 分，為有理由，應予准許；超過前開應准許範圍之請求，欠
02 缺法律依據，不能准許，應予駁回。

03 七、本件所命被告給付之價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
04 條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；本院另依職權酌
05 定相當之擔保金額，宣告被告如為原告預供該擔保，得免為
06 假執行。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

08 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
09 民事第一庭法 官 林望民

10 以上正本係照原本作成

11 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

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
14 書記官 潘宜伶