臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第28號

原　　告　福崇寺
法定代理人　高素霞
訴訟代理人　張致祥律師
複代理人　王紫倩律師
被　　告　雷祥賢
000000000000000000
雷祥欽
雷祥薰
雷祥琛
000000000000000000
000000000000000000
雷祥鈴
兼 上 五人
訴訟代理人　雷祥民
上六人共同
訴訟代理人　林聖鈞律師
複代理人　莊庭宇律師
陳邑瑄律師
被　　告　雷祥立　（應受送達處所不明）
雷祥家　（應受送達處所不明）
RAYMOND JOSEPH KRASZEWSKI（中文：可瑞安）
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　金鑫律師
被　　告　林素華　（應受送達處所不明）
林玉惠　住○○市○○區○○○路○段000巷0弄0號0樓
林素素
林佳香　住○○市○○區○○○路○段000巷0

弄00號0樓
游西莉　住○○市○○區○○街000巷00弄0○0號0樓
張佩雯
000000000000000000
居宜蘭縣○○鄉○○路000巷00弄00○0號0樓
林伯青　住○○市○○區○○○路○段000巷0弄00號0樓
游清子
游秀鶴
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○地號土地上如宜蘭縣宜蘭地政事務所民國一〇二年五月十五日土地複丈成果圖編號a2（面積五八點〇四平方公尺）、a3（面積〇點三五平方公尺）之建物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰陸拾貳萬玖仟伍佰叁拾叁元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰捌拾捌萬捌仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項：本件被告雷祥立、雷祥家、林素華、林玉惠、林素素、林佳香、游西莉、張佩雯、林伯青、游清子、游秀鶴經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告福崇寺之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

㈠原告為宜蘭縣○○鄉○○段00○00地號土地（下稱系爭69、72地號土地）之所有權人，與被告等有不定期租賃契約（下稱系爭租賃契約），系爭租賃契約之成立，係被告等繼承其祖先游兆圭與系爭69、72地號土地之前所有權人所成立之租約，即游兆圭承租系爭69、72地號土地，建築木造房屋（下稱系爭房屋），因被告有擴大系爭房屋之建築面積，無權占有同為原告所有之宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地，該部分建物，經本院101年度訴字第421號民事判決拆除確定，經該判決確定雙方之權利義務範圍及房屋之現況，詎民國112年農曆過年期間，被告等擅自改建系爭房屋及其建材，經原告制止，惟被告等仍堅持以磚頭改變屋內建材，且有擴建系爭房屋之情事，就改變建材部分，就鐵皮屋頂部分也有改變，及鐵皮屋底下之房屋面積還在擴大，被告等繼承游兆圭租用系爭69、72地號土地之系爭租賃契約，而系爭房屋自日據時代興建迄今，經自然毀損，顯已不堪使用，詎被告在今年(112年)農曆過年間，大興土木，更改建材，經原告阻止，被告仍拒不理會，原告除有向德陽村長求助，告知上情外，亦有向警察局報案，故應認系爭租賃契約租期屆至。又依照本院101年度訴字第421號所附宜蘭縣宜蘭地政事務所102年5月15日土地複丈成果圖(下稱附圖一)，在系爭72地號與69地號土地上之建物面積分別為58.04及0.35平方公尺，共58.39平方公尺，而現況系爭72地號與69地號土地上之房屋面積分別為宜蘭縣宜蘭地政事務所112年6月14日土地複丈成果圖(下稱附圖二)A3的55.34平方公尺、B3的4.97平方公尺、B4的3.18平方公尺及B5的0.70平方公尺，共64.19平方公尺，明顯擴建，又揆諸現狀之複丈成果圖係因被告違法增建及改換新建材，而由原告出面阻止被告等之違約行為，被告等置之不理，繼續擴建鐵皮屋面積，且將原有屋頂拆除增高，致原告向司法機關提告，足證被告違約。被告等違反系爭租賃契約，且部分系爭房屋已毀壞、不堪使用，被告等予以強制增

改建，原告不同意而出面阻止，被告等置之不理，不論是由屋主毀壞、租期屆至或係違約，原告以函到日終止系爭租賃契約，被告等均應拆屋還地予原告。

㈡目前礁溪土地漲幅甚鉅，以系爭69、72地號土地鄰近溫泉源頭，每坪土地價值新臺幣（下同）100萬元以上，除系爭69、72地號土地外，被告亦占用同段74地號國有財產署土地，而由原告向國有財產署租用7.02平方公尺，故以土地每坪100萬元換算為每平方公尺約302,500元價值，再以5%為租金計算，被告系爭房屋占用系爭69、72地號土地面積，如附圖一編號a3所示部分，占用系爭69地號土地0.35平方公尺；編號a2部分，占用系爭72地號土地58.04平方公尺；另被告占用74地號土地7.02平方公尺，共計被告每年應給付原告989,326元租金【計算式：302,500元/平方公尺x(0.35＋58.04＋7.02)平方公尺x5%=989,326元，小數點以下四捨五入)】，原告本件僅請求被告每年應給付原告800,000元租金，惟被告目前僅給付原告每年3,000元租金，顯屬過低，原告爰請求如備位聲明。

㈢聲明：1.先位訴之聲明：①被告應將坐落系爭67、72地號土地如附圖一編號a2、a3所示建物拆除，並將占用之土地返還予原告。②原告願供擔保，請准宣告假執行。2.備位訴之聲明：被告向原告承租坐落系爭69、72地號土地之租金，應自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每年租金800,000元。

三、被告方面：

㈠被告雷祥賢：

1.系爭房屋為被告先人起建，被告人數雖多，惟對此先人遺產十分珍惜長期維修以保持屋況，並由雷祥孝住居該屋，雷祥孝過世後，由被告雷祥賢住居系爭房屋迄今，並無所謂不堪使用情事。又被告雷祥賢未改變原來木造房屋建材包括原來屋頂在內，原告所指鐵皮屋頂部分，乃是在原來屋頂之上另外架設鐵皮屋頂，以保護原來建物，未涉及改建，又原來之木造結構，被告從未改造或更新材質結構，

原證3之照片乃原來木造房屋外增建部分，原來是作為堆置雜物空間，並非房屋本身結構建物，雷祥孝生前僱工以磚砌牆及加設門扇，絕非改建，被告雷祥賢搬進住居後接續完工，被告雷祥賢並未改變原來木造房屋建材，至於原告所指鐵皮屋頂部分，乃是在原來屋頂之上方另外架設鐵皮屋頂以遮蔽下方原來之屋瓦屋頂，此種方式並未涉及改建，鐵皮屋頂底下之房屋面積並無變化，原告對於現場狀況顯有誤解。

2.臺灣宜蘭地方檢察署112年偵字第2350號竊占案，因兩造對測量範圍各有爭執，故複丈成果圖係依兩造之主張分別測繪，如附圖二甲案係原告主張之測繪方式，惟被告等不同意，故另依如附圖二乙案測繪建物牆壁外緣，本件依如附圖二乙案測繪之系爭72地號編號a3、b3、b5三者面積計47.22平方公尺；系爭69地號編號b4、b6面積計3.06平方公尺，是被告雷祥賢占有使用系爭72地號之面積並未擴大。又原告稱被告雷祥賢將原有屋頂拆除增高云云，被告雷祥賢否認，依本院101年度訴字第421號卷第140頁照片所示，系爭房屋乃是在原來屋頂上方另外架鐵片屋頂，並無拆除改變原來木造房屋建材，迄今並無變動。

3.若本院認系爭租賃契約並未消滅，則系爭租賃契約屬不定期租約，原告依上開民法規定，請求提高租金。系爭房屋坐落之系爭69地號土地，111年1月申報地價為每平方公尺14.80元，基地面積0.35平方公尺，總地價5,180元，系爭72地號土地111年1月申報地價為每平方公尺13,920元，基地面積58.04平方公尺，總地價807,917元，二者合計為813,097元，又系爭房屋僅供住居並未做商業使用，故縱依上開土地法規定調整地租亦以1%為適宜，即8,131元，逾此數額即無理由。

4.聲明：①原告之訴均駁回。②如為不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告可瑞安：

1.被告可瑞安係系爭房屋之共有人，惟被告可瑞安並無改建系爭房屋及其建材，原告指稱被告可瑞安有擴建系爭房屋及改變建材，顯有誤會。據被告雷祥賢於檢察官勘驗系爭房屋現場時陳稱：伊妹妹過世，伊接手此房屋，並將此原有空間搭設為1鐵皮建築等語，並於檢察官訊問時供稱：伊並沒有擴建，是因為屋頂漏水，才工（更）換新的鐵皮，且只是一部分，並非全部等語，是被告雷祥賢既僅係在原有建築上搭設鐵皮，並無擴建，且被告可瑞安之先人游兆圭與系爭69、72地號土地之前所有人又訂有系爭租賃契約，為兩造所不爭執，則被告可瑞安基於繼承之法律關係，取得系爭69、72地號土地之租賃權，被告可瑞安占有使用系爭69、72地號土地自具有合法之正當權源，並非無權占有，從而，原告請求被告可瑞安將系爭69、72地號土地上如附圖一編號a2、a3建物拆除，並將占用之土地返還予原告，難謂有據。另系爭房屋前經本院101年度訴字第421號拆屋還地事件（下稱前案訴訟）承審法官勘驗結果，於勘驗筆錄記載：系爭房屋為1樓平房。外觀結構為木造、石造建築、鐵皮屋頂等情，此與本件卷附圖2-1、2-2相片所顯示之系爭房屋外觀相符，足證系爭房屋主體部分並無改建或不堪使用之情事。雖原告指稱：鐵皮屋頂部分有改變等語，惟由附圖2-1、2-2相片所示鐵皮屋頂顏色均為紅色，且新舊色澤均近似，難認有何改變之情形，且原告對系爭房屋鐵皮屋頂有增建乙節，復未舉證證明之，自難認被告可瑞安有改建系爭房屋鐵皮屋頂之情事。而本件系爭房屋屋內結構皆為木造，依油漆顏色觀之，雖屬老舊，惟並無任何破損，仍足堪使用等情。又依本院前案就系爭房屋主體建物部分測得之面積與本件就相同主體建物所測得之面積相較，現今系爭房屋並無增大之情形，宜蘭縣宜蘭地政事務所測量人員於102年間就系爭房屋主體建物部分勘測結果，其中如附圖一編號a2係坐落於系爭72地號土地上，面積為58.04平方公尺；如附圖一編號a3係

坐落於系爭69地號土地上，面積為0.35平方公尺；如附圖一編號a1則坐落於系爭96地號土地上(此部分已拆除)，如附圖一編號a2與a3合計之面積為58.39平方公尺。本件系爭房屋經同所測量人員依建物外觀範圍(即如附圖二乙案)測量結果，如附圖二乙案編號a3、b3、b5係坐落在系爭72地號土地上，面積依序為42.24平方公尺、3.69平方公尺及1.29平方公尺，合計為47.22平方公尺，如附圖二乙案編號b4、b6則分別坐落於系爭69地號土地上，面積依序為2.17平方公尺及0.89平方公尺，合計為3.06平方公尺，總計為50.28平方公尺(47.22＋3.06＝50.28平方公尺)，較之102年間測量時之面積，並無增大之情形。即使依測量建物最大投影(即如附圖二甲案)之測量結果，如附圖二甲案編號A3坐落於系爭72地號土地上之面積亦僅為55.34平方公尺，亦較102年測量時，所測得之系爭房屋如附圖一編號a2之面積58.04平方公尺為小，系爭房屋主體結構部分並無增建或加大之情形，甚為明顯。從而，原告主張依土地法第103條第1、5款之規定終止租約，及根據民法第767條之規定請求被告等拆屋還地，自無理由。

2.原告前曾對被告雷祥賢等人（包括被繼承人雷禹霆在內），向本院提起請求拆屋還地之民事訴訟，經本院前案訴訟審理，在前案訴訟中兩造曾將：「就系爭69、72地號土地，原告以符合土地法第103條第1款、第5款規定為由主張終止租約，並依所有權之法律關係訴請被告拆屋還地，有無理由」列為爭點，經前案訴訟法官審判結果，認定：雙方間之不定期租地建屋關係尚無從以土地法第103條第1款、第5款之事由終止，被告等基於租賃之法律關係，就系爭69、72地號土地有正當占用權源，是原告依所有權之法律關係請求被告將系爭69、72地號土地如附圖一編號a2、a3所示建物拆除，返還土地，為無理由等情。原告不服提起上訴，兩造於第二審訴訟中仍將㈠原告主張原租地建屋時之系爭房屋已有不堪使用之情形，應解為契約

年限已屆滿，其得依土地法第103條第1款終止系爭租約是否可採；㈡原告主張依系爭租賃契約係建築木造房屋25.42坪，雷祥賢等10人違反租約擴建磚造房屋未經被告同意，即屬違反系爭租賃契約，依土地法第103條第5款規定終止系爭租賃契約，是否可採列為爭點，經臺灣高等法院以103年度重上字第336號審判結果，亦認原告以系爭房屋已不堪使用為由，依土地法第103條第１款規定，終止系爭租賃契約；及原告以系爭租賃契約有土地法第103條第5款所定「承租人違反租賃契約之情事」，主張終止系爭租賃契約，均不足採（見臺灣高等法院103年度重上字第336號卷二第94頁至第100頁），原告不服再提起第三審上訴，復經最高法院以104年度台上字第1533號民事裁定駁回其上訴確定在案，從而，依前揭說明，於本件原告與被告等間就與前案訴訟該重要爭點有關之他訴訟，自不得再為相反之主張，灼然甚明。茲原告復起訴主張被告等租用系爭69、72地號土地建築房屋，有土地法第103條第1、5款之情形，雙方租賃關係消滅，請求被告等拆屋還地，顯屬違反前案訴訟爭點效之拘束力，其先位訴訟之請求自應予駁回。

3.查系爭房屋係位於礁溪鄉德陽路78號，並非位於市中心商業區，被告雷祥賢亦僅係將系爭房屋作為住居使用，亦無以之從事營利，系爭69地號土地部分，111年1月申報地價為每平方公尺14,800元，基地面積為0.35平方公尺，總申報地價為5,180元（計算式：14,800×0.35＝5,180元），系爭72地號土地部分，111年1月申報地價為每平方公尺13,920元，基地面積為58.04平方公尺，總申報地價為807,917元（計算式：13,920×58.04＝807,917元），二者合計為813,097元（計算式：5,180＋807,917＝813,097元），衡諸系爭房屋坐落基地之位置、附近工商繁榮之程度及被告利用基地之經濟價值與所受之利益，縱認被告等租用系爭69、72地號土地應依民法第442條之規定調整租金，亦

應以年息1%即8,131元為適當，原告備位聲明逾此數額之請求為無理由。

4.聲明：①原告先位之訴及備位之訴均駁回。②就先位之訴部分，如受不利益之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告雷祥賢、雷祥欽、雷祥民、雷祥薰、雷祥琛、雷祥鈴：

1.原告於民事更正起訴狀主張兩造之系爭租賃契約違反土地法第103條第1項「契約年限屆滿」及第5項「承租人違反租賃契約」之情形，然本件為不確定期限租賃契約，系爭租賃契約無規範契約年限，另臺灣高等法院臺中分院民事判決111年度重上更一字第73號也說明「土地法第103條第1款之規定，固僅於契約定有期限者，始適用之」，故本件不適用土地法第103條第1項定期租賃契約規定。又前案判決已認定原告未舉證證明系爭租賃契約有規定不得擴建之情形，且原告至今仍「未」提出系爭租賃契約就系爭房屋有不得擴建、更改建材之約定，為此，被告未曾違反系爭租賃契約之規定，不構成土地法第103條第5項之要件。原告主張被告等構成土地法第103條第1項及第5項之返還土地規定，應無理由。

2.本件根據如附圖二所示就系爭房屋佔有之土地範圍為50.28平方公尺，另如附圖一102年之丈量結果為58.39平方公尺，系爭房屋範圍丈量結果與前案丈量結果相比，並無擴建之情形。根據系爭房屋113年2月6日現場勘驗結果，系爭房屋之外觀仍保有木造之結構，如附圖二系爭72地號土地編號a3部分之備註說明系爭房屋之結構為「木造建物部分加強磚造、鐵皮頂」，可證實系爭房屋仍以木造為主要結構，磚造、鐵皮頂僅為加強，被告並未更改系爭房屋之建材。就如附圖二系爭72地號土地編號b3及b5部分及系爭69地號土地編號b4及b6部分，僅為在屋頂上方安裝屋頂鐵皮，然建物本身仍為原有之木造構建，可參現場勘驗圖片顯示系爭房屋以木頭為房屋支柱，雷祥孝生前僅在原有之

木頭結構上以磚砌牆及加設門扇，絕非改建，而僅為增強鞏固使用。再查，縱認為被告等有所為增擴建、更改建材等(此為假設語氣，被告否認之)，然原告未舉證證明系爭房屋依原有建造結構，有何不堪使用之情形，且系爭房屋於前案經最高法院104年度台上字第1533號裁定已認定「查福崇寺並未舉證證明系爭房屋若將鐵皮屋頂及101年2月拆除後所建支撐鋼骨移除後，將無法符合結構法規之規定，且結構不安全，故其主張系爭房屋已不堪使用云云，顯不足採」，原告於本件未舉證自前案判決確定後，移除被告增建之部分是否達無法符合結構法規致結構不安全之情形，故原告主張系爭房屋已有不堪使用之要件，依照土地法第103條第1項、5項規定請求返還，實屬無據。

3.系爭房屋為被告等先人起建，被告等對此先人遺產十分珍惜，並長期維修以保持屋況，曾由雷祥孝住居該屋，雷祥孝過世後，由被告雷祥賢住居系爭房屋迄今，並無所謂不堪使用情事，又被告等未改變原來木造房屋建材包括原來屋頂在內，原告所稱鐵皮屋頂部分，乃是在原來屋頂之上另外架設鐵皮屋頂，未涉及改建，縱有修建，亦僅為維護原建物所為之必要行為，並非改建。原告主張兩造間之不定期租約在該木造房屋不堪使用時即已屆期而不存在，與事實不符，系爭房屋並無不堪使用之情事，被告至今仍居住於系爭房屋中，且被告並未改建系爭房屋，故原告與被告等間之不定期租賃關係仍繼續存在，被告等就系爭69、72地號土地有占有權源，非無權占有，且受前案既判例之拘束，原告主張被告應將系爭69、72地號土地返還，應無理由。又原告於本件訴訟中主張被告等就系爭69、72地號土地無權占有，且兩造間之不定期租賃有契約目的不達之終止事由，然原告於前案訴訟中，曾將「69、72號土地，原告以符合土地法第103條第1、5款為由，主張終止租約」列為爭點，經法院判決認定雙方間契約關係尚無從依土地法103條第1、5款之事由終止，被告等基於租賃之法律關

係，就系爭69、72號土地有正當占有權源，是該等爭點於前案審理時，已經兩造充分攻防，且經法院實質審理，且該爭點為前案之主要爭點，是於前案判決確定後，該爭點已生爭點效，本件中兩造不得再對其有相反之主張。原告之主張顯已違反前案訴訟爭點效之拘束，其先位請求應予駁回。

4.根據111年系爭69、72地號土地之地價申報金額計算，系爭房屋所占之系爭72、69地號土地申報金額為813,097元，根據土地法第97條規定，系爭72、69地號土地之租金應不得超過申報金額之百分之10，根據113年2月6日現場勘驗圖片，系爭房屋位在德陽路上，附近大多為民用住宅非為熱鬧之商業區段，且觀系爭房屋內之裝設，不僅有廚房、浴室等居家設施，且該設施有長年使用痕跡，可證被告雷祥賢長期居住，系爭房屋僅為被告等自住使用，故考量系爭72、69地號土地之利用價值、使用目的及雙方長年世交關係等情形，系爭72、69地號土地之租金應以申報金額之1%即8,131元為合適調整。

5.聲明：①原告先位之訴及備位之訴均駁回。②就先位之訴部分，如受不利益之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣被告雷祥立、雷祥家、林素華、林玉惠、林素素、林佳香、游西莉、張佩雯、林伯青、游清子、游秀鶴均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭69、72地號土地為其所有，並提出土地登記第二類謄本為證，且為到庭被告所不爭執，堪信為真正。

㈡按確定判決之既判力，僅以主文為限而不及於理由。且既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，故在確定判決事實審言詞辯論終結後所生之事實，並不受其既判力之拘束。又按學說上所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，

本於當事人辯論之結果已為判斷時，於前後兩訴利益相當或前訴大於後訴，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，其法理係立基於程序權保障、當事人訴訟地位平等及訴訟經濟，亦係民事訴訟法上普遍被承認之一般性誠信原則(參見最高法院108年度台上字第82號民事裁判意旨)。又爭點效理論，因其並非法院就訴訟標的所為之判斷，不具有判決實質之確定力(既判力)，自須判決理由之判斷具備「同一當事人間」、「非顯然違背法令」、「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」、「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，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為實質審理判斷」及「兩造所受之程序保障非顯有差異」者，即足當之(參見最高法院108年度台上字第1225號民事裁判意旨)。原告前曾對被告雷祥賢等人（包括被繼承人雷禹霆在內），向本院提起請求拆屋還地之民事訴訟，經本院前以前案訴訟審理，在前案訴訟中兩造曾將：「就系爭69、72地號土地，原告以符合土地法第103條第1款、第5款規定為由主張終止租約，並依所有權之法律關係訴請被告拆屋還地，有無理由」列為爭點，經前案訴訟法官審判結果，認定：兩造間之不定期租地建屋關係尚無從以土地法第103條第1款、第5款之事由終止，被告等基於租賃之法律關係，就系爭69、72地號土地有正當占用權源，是原告依所有權之法律關係請求被告將系爭69、72地號土地如附圖一編號a2、a3所示建物拆除，返還土地，為無理由等情，原告不服提起上訴，經臺灣高等法院以103年度重上字第336號審判結果，亦認原告以系爭房屋已不堪使用為由，依土地法第103條第1款規定，終止系爭租賃契約；及原告以系爭租賃契約有土地法第103條第5款所定「承租人違反租賃契約之情事」，主張終止租約，均不足採，原告不服再提起第三審上訴，復經最高

法院104年8月14日以104年度台上字第1533號民事裁定駁回其上訴確定在案，原告於112年3月28日又對被告等提起本件訴訟，先位主張被告於112年農曆過年後又違反土地法第103條第1款、第5款規定為由主張終止系爭租賃契約，並依所有權之法律關係訴請被告等拆屋還地，是原告主張之法律關係乃在前確定判決之後始發生，自不為前判決效力所及，亦無爭點效之適用，原告提起本件訴訟應屬合法，合先敘明。

㈢就系爭69、72地號土地，原告以被告於112年間有符合土地法第103條第1款、第5款規定為由主張終止系爭租賃契約，並依所有權之法律關係訴請被告等拆屋還地，有無理由？

1.按土地法為民法之特別法，則關於租地建屋之情形，應優先適用土地法第103條之規定。則依土地第103條規定，租用建築房屋之基地，非有：1.契約年限屆滿；2.承租人以基地供違反法令之使用；3.承租人轉租基地於他人；4.承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上；5.承租人違反租賃契約之情形，出租人不得主張收回。考其立法意旨，在於房屋之造價較鉅，存在年限亦久，若承租基地建築房屋之契約任由出租人隨意終止，不惟對承租人保障欠週，且損及建築物之利用價值，造成社會資源浪費，故明定出租人限於前開情形得終止租約而收回出租之土地。又土地法第103條第1款之「契約年限屆滿」，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，契約雖未明定年限，然依租賃契約之目的，如可認已達締約目的之年限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意。而土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限（最高法院109年度台上字第477號判決意旨參照）。

2.原告與被告等就系爭69、72地號土地有不定期之系爭租賃契約，系爭租賃契約之成立，係被告等繼承其祖先游兆圭

與系爭69、72地號土地之前所有權人所成立之租約，即游兆圭承租系爭69、72地號土地，建築木造房屋居住使用，而房屋使用年限本較一般物品為長，租地建築房屋目的雖係使承租人可較長期間使用房屋，然並非使出租人永久無法自由使用土地，故出租人願租地供承租人建屋使用之期間至使用至房屋不堪使用為止，應屬常態，且亦得平衡所有權人、承租人間之權利義務關係，而永久出租土地供承租人建築房屋使用，屬非常態，主張非常態之一造當就其主張負舉證責任，尤以系爭69、72地號土地位處宜蘭縣礁溪鄉精華地段，非偏僻地區土地，而系爭69、72地號土地依前案認定係自21年間即出租迄今已逾90餘年，期限甚長，此一期間當事人更易，附近環境變化亦鉅，如當事人未特別約定租賃契約永久存續，衡情堪認迄系爭房屋不堪使用時為止，租期即已屆至，否則如承租人無土地法第103條第2款至第5款情形，不啻使土地所有權人永遠無法收回土地，當非合理。被告等既未能舉證證明兩造先人於21年間成立系爭租賃契約時，雙方有合意讓系爭69、72地號土地之租賃關係永久存續之非常態事實存在，自應認兩造先人間就系爭69、72地號土地之租約租期及兩造就系爭租賃契約租期均係合意至系爭房屋不堪使用時消滅。

3.至於不堪使用之原因，除因房屋本身材質與結構因長時間正常使用所產生之漸進性耗損而毀壞者外，尚包括因不可抗力所造成之自然毀壞致不能為通常使用之情形在內。房屋因此情形達不堪使用之程度，即符合土地法第103條第1款所謂契約年限屆滿之規定。又租地建屋所興建之建物是否屬不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意（最高法院105年度台上字第1200號判決參照）。換言之，應以原先興建之房屋之建材、結構為準判斷是否不堪使用，而非以修繕變更

後之狀態。倘房屋依其原先建材及結構已達不堪使用之程度，無論是否已修復，仍應認租地建屋之租賃關係因租期屆滿而歸於消滅。

4.又按不堪使用，指依社會一般人客觀之觀念，在安全、市容、衛生各方面，是否均堪使用為其判斷標準，苟房屋已超過耐用年數許久，且已甚為破舊不足以遮風避雨，甚或在結構安全上已有欠缺，即應認屬不堪使用，該租地建屋之法律關係即歸於消滅，一方得請求返還基地。雖承租人將原建物修繕，亦不能使租賃關係回復。否則，在未明定期限之租地建屋契約，若建物已因天災或自然耗損而陷於不堪使用，苟承租人猶得重建房屋而繼續使用土地，將使出租人永無收回土地之期，顯非當事人締約之原意，且有失事理之平（最高法院85年度台上字第790號、95年度台上字第388號判決意旨參照）。本件系爭69、72地號土地之系爭租賃契約，原承租人於21年間所興建之建物據兩造所稱為木造建築，經本院會同兩造至系爭房屋勘驗之結果為「成果圖上之b6係屋外之遮雨棚，b4為入門空間，裡面堆放雜物，可見旁邊靠鐵皮處有4棵樹木樹幹；b3為淋浴間連著b2泡湯池，b5為淋浴間門口之空地；b3、b5、b2、b4之屋頂有重新安裝鐵皮，並且距離原來牆壁有一段空間，泡澡之b3、b2空間有一面係舊有石頭牆，淋浴間可見新增之水泥牆壁，水泥牆上方有新舊之水泥牆壁，接連著鐵皮屋頂」，此有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見本院卷㈡第73頁至第91頁），系爭房屋原始結構為木造及石頭結構建物，則參諸行政院頒佈之固定資產耐用年數表第一類第一項「房屋建築」所示，商店用、住宅用之房屋，木造者耐用年數為10年，以系爭69、72地號土地上所存建物於21年間已存在，迄今已有90年之久，顯然遠逾木造建物之通常耐用年數。系爭房屋之原始材質及結構為木造建物，因長時間使用致有漸進性耗損而自然毀壞應屬通常，即使系爭建物依其情形仍可繼續使用，然此應係經被告等

多年來刻意整修才得以留存，要非一般木造建物歷經多年使用之通常結果，參酌系爭房屋屋內除有一面舊有石頭牆，其餘木造結構幾乎已不復見，被告等於系爭房屋又重新安裝鐵皮屋頂，部分牆壁又重新砌水泥，若除去被告等以現今水泥、鐵皮等所為修繕及補強部分，按理該建物早已因自然耗損而致不堪使用。復被告等未能舉證證明系爭租賃契約係以供系爭房屋長久存在為其目的，應認系爭租賃契約已因系爭房屋不堪使用而達租賃期限，且不因維修而一再延續其租賃時間。何況，以系爭69、72地號土地位於宜蘭縣礁溪鄉溫泉區繁華地段，周遭商業發達，交通往來亦便利，其價值僅公告現值即已高達每平方公尺152,000元、135,000元（見本院卷㈠第25頁至第27頁），對照系爭69、72地號土地上系爭房屋為1樓平房、鐵皮木造建物，外觀陳舊，其殘值與系爭69、72地號土地之價值相比，顯然相距甚遠。則以維護社會經濟發展之目的以觀，亦無令系爭租賃契約繼續存在之理。基上，系爭租賃契約之原承租人於21年間所興建之建物既屬不堪使用，堪認系爭租賃契約已因租賃期限屆滿而消滅。

㈣按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、中段定有明文。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，同法第455條前段亦有明文。本件系爭租賃契約以建物達不堪使用之狀態為期限，而系爭69、72地號土地上原承租人於21年間所興建之木造房屋，數十年來無論有無修繕或改建，因已遠逾木造建物之通常耐用年限，揆之常情已達不堪使用之狀態，應認租賃期限已屆滿，系爭租賃契約消滅，已如前述。則被告等就系爭房屋所占用之基地，自屬無正當權源占用系爭69、72地號土地。是原告本於所有權人之法律地位，主張依民法第767條第1項、第455條之法律規定，請求被告等拆除系爭69、72地號土地上如附圖一編號a2、a3所示地上物，並返還占用部分土地，即屬有據，應予准許。

㈤另原告先位之訴既經本院為勝訴之判決，就備位之訴部分，即無再予審理判決之必要，併此敘明。

五、綜上所述，被告等雖承受系爭租賃契約，惟以系爭租賃契約簽訂時所興建建物之原始結構之通常使用情形判斷，應認系爭房屋已因自然老舊達不堪使用之程度，則系爭租賃契約已屆「房屋不堪使用時為止」之期限，該租賃關係即因期限屆滿而消滅，被告等就系爭69、72地號土地之使用屬無權占有，應堪認定。復被告等未能就其有何其他正當使用權源舉證以實其說，本院自難遽為對其有利之認定。則原告本於所有權之法律關係，請求被告等將系爭69、72地號土地上如附圖一編號a2（面積58.04平方公尺）、a3（面積0.35平方公尺）所示地上物拆除，並將前開占用部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，併予宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

民事庭　法　官　張淑華

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　　113　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　陳靜宜