

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第580號

原告 曾萬枝

被告 何智明

訴訟代理人 曾培雯律師

上列當事人間請求終止租賃關係事件，本院於中華民國114年1月21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

壹、程序部分

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。」「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明第1項原為：兩造間就坐落宜蘭縣○○市○○○段0000地號土地之一部（即占有之木造房屋部分、面積57.86平方公尺）之租賃契約應予終止。被告並應將上開土地返還於原告（見本院卷第11頁）。原告嗣於民國114年1月21日言詞辯論期日變更其聲明為：被告應將坐落宜蘭縣○○市○○○段0000地號土地上門牌號碼宜蘭縣○○市○○街00號房屋（占用面積約57.86平方公尺）予以拆除，並將所占用土地返還予原告（見本院卷第114頁）。而被告對原告前揭訴之變更追加，均未表示異議即為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，原告前揭訴之變更追加自屬合法，應予准許。

二、本件是否為確定判決效力所及：

（一）按「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」「原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應

01 以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命
02 補正：七、當事人就已繫屬於不同審判權法院之事件更行起
03 訴、起訴違背第253條、第263條第2項之規定，或其訴訟標
04 的為確定判決效力所及。」民事訴訟法第400條第1項、第24
05 9條第1項第7款分別定有明文。是以，為訴訟標的之法律關
06 係於確定之終局判決中經裁判後，該確定終局判決中有關訴
07 訟標的之判斷，即成為規範當事人間法律關係之基準，嗣後
08 同一事項於訴訟中再起爭執時，當事人不得為與該確定判決
09 意旨相反之主張，法院亦不得為與該確定判決意旨相反之判
10 斷，此即民事訴訟制度為達終局地強制解決民事紛爭之目的
11 所賦予確定終局判決之效力，通稱為判決之實質上確定力或
12 既判力。其積極作用在於避免先後矛盾之判斷，消極作用則
13 在於禁止重行起訴。是當事人對於曾經確定判決之訴訟標的
14 更行起訴，即欠缺訴訟要件，應認其訴為不合法，予以駁
15 回。惟按判決之既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞
16 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
17 後所生之事實，並不受其既判力之拘束（最高法院39年台上
18 字第214號判例參照）。

19 (二)查本件原告前於107年間對被告依民法第455條前段、第767
20 條第1項之規定，請求被告將其所有門牌號碼宜蘭縣○○市
21 ○○街00號房屋（下稱系爭房屋）拆除，並將所占用宜蘭縣
22 ○○市○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）返還予原
23 告，經本院以107年度訴字第478號判決駁回原告之訴，嗣原
24 告提起上訴後，復經臺灣高等法院以109年度上字第71號判
25 決駁回原告之上訴而告確定（下稱前案確定判決），此有本
26 院107年度訴字第478號判決、臺灣高等法院109年度上字第7
27 1號判決在卷可稽（見本院卷第97-106頁），並經本院調取
28 前揭案件卷宗閱覽無訛。而原告於本件再依民法第455條前
29 段、第767條第1項之規定，聲明請求本院判決如前述變更後
30 訴之聲明，本件被告遂據此抗辯原告提起本件訴訟已為前案
31 確定判決效力所及，起訴為不合法等語。惟查原告提起本件

01 訴訟，雖仍以民法第455條前段、第767條第1項等規定請求
02 判令被告拆除系爭房屋返還系爭土地即兩造之租賃物，惟原
03 告於本件所主張之事實，係其於113年間以本件起訴狀為終
04 止兩造租賃契約之意思表示，並主張兩造間租賃契約終止
05 後，被告已無占有使用系爭土地之正當權源，應將占有系爭
06 土地之系爭房屋予以拆除，將系爭土地即租賃物予以返還等
07 情，是原告本件所主張之此部分終止租約之事實，係在前案
08 確定判決事實審言詞辯論終結後所生，原告提起本件訴訟之
09 訴訟標的，應非前案確定判決所及，尚無民事訴訟法第249
10 條第1項第7款所規定應予裁定駁回之情形，本院仍應實質審
11 理，被告此部分所辯，尚無可採。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：原告於38年間將所有宜蘭縣○○市○○○段0000
14 地號土地（即系爭土地）之一部（面積57.86平方公尺）出
15 租予訴外人吳阿訖建築門牌號碼宜蘭縣○○市○○街00號房
16 屋（即系爭房屋），被告母親何秀鑾於60年間購入系爭房屋
17 並向原告租用系爭土地，何秀鑾過世後，由被告繼承取得系
18 爭房屋，並與原告訂立未明定租賃期限之不定期租地建屋契
19 約（下稱系爭租約），而得繼續使用系爭土地至系爭房屋不
20 堪使用時為止。系爭房屋自38年建成起迄今已有70年，因年
21 久老舊，已非一般人得居住使用之狀態，且被告實際上已自
22 行修繕多次，已非簽立系爭租約時之房屋，應解為系爭租約
23 之期限即房屋不堪使用時業已屆至，符合土地法第103條第1
24 款之規定，又被告已有多年未實際居住於系爭房屋，僅因貪
25 圖高額之補償金或拆除費而故意設籍於系爭房屋，可見被告
26 已違反兩造間系爭租約，符合土地法第103條第5款之規定，
27 又被告曾於97至98年間已達2年以上未繳納任何租金，原告
28 僅因當時不懂法律規定而未能即時主張，是本件亦已符合土
29 地法第103條第4款規定，原告並以起訴狀繕本之送達而為終
30 止兩造間系爭租約之意思表示，兩造間系爭租約既經終止，
31 被告即應返還租賃物，且被告已無正當法律權源占有原告之

01 土地，自應將系爭房屋拆除後將系爭土地返還原告，為此，
02 爰依民法第455條前段、第767條第1項等規定提起本件訴
03 訟，並聲明：(一)如前述變更後訴之聲明。(二)願供擔保，請准
04 宣告假執行。

05 二、被告則以：原告所提本件訴訟所執理由與前案確定判決均屬
06 相同，前後兩案之當事人即訴訟標的均屬相同，應受前案確
07 定判決之既判力效力所及，又被告現仍實際居住使用系爭房
08 屋，系爭房屋並無不堪使用之情形，被告亦無於97至98年間
09 達2年以上未繳納任何租金，本件並不符合土地法第103條之
10 任一款規定，原告應不得終止兩造間系爭租約，原告請求被
11 告返還租賃物即系爭土地，自屬無理由等語，資為抗辯。並
12 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
13 告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告起訴主張系爭土地於38年間租賃予吳阿訖建造房屋使
16 用，吳阿訖將系爭房屋賣給何秀鑾，何秀鑾過世後由被告繼
17 承，目前兩造間之租賃關係為未明定期限之不定期租地
18 建屋契約關係（即系爭租約）等情，為被告所不爭執，堪信
19 屬實。至原告主張其已合法終止兩造間系爭租約，得依民法
20 第455條、第767條規定請求被告拆屋還地，則為被告所否
21 認，茲就本件相關爭執分述如下。

22 (二)按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450
23 條第2項前段定有明文。惟「租用建築房屋之基地，非因左
24 列情形之一，出租人不得收回：一、契約年限屆滿時。二、
25 承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於
26 他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達
27 二年以上時。五、承租人違反租賃契約時。」土地法第103
28 條亦有明定。考其立法意旨乃因房屋之造價較鉅，存在年限
29 亦久，承租基地建築房屋之契約，若任由出租人隨意終止，
30 不惟對承租人保障欠週，及損及建築物之利用價值，造成社
31 會資源浪費，故明定限於前開情形，出租人始得終止租賃契

01 約而收回出租之土地。土地法既為民法之特別法，則關於租
02 地建屋之情形，自應優先適用土地法第103條之規定。又按
03 土地法有關租地建屋之規定，係因城市地方人口集中，其建
04 築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承租
05 人之利益而設，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋
06 後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨
07 （最高法院74年台上字第2562號判例參照）。次按租用基地
08 建築房屋契約，既以承租人有特定之房屋而使用其基地為目
09 的，則縱屬不定期限之基地租賃，依契約之目的，探求當事
10 人之真意，亦應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限
11 （參照最高法院85年度台上字第790號、87年度台上字第247
12 5號、104年度台上字第559號判決）。

13 (三)本件是否符合土地法第103條第1款之事由：

14 查原告主張本件情形已符土地法第103條第1款之事由，無非
15 主張系爭房屋因年久老舊，已非一般人得居住使用之狀態，
16 且被告實際上已自行修繕多次，已非簽立系爭租約時之房屋
17 等語。惟按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
18 證之責任。」民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張
19 系爭房屋業已不堪使用，屬原告得據以終止系爭租約之有利
20 事實，揆諸前開規定，應由原告負舉證之責。惟本件原告就
21 其此部分主張，僅提出系爭房屋之照片5張為據（見本院卷
22 第21-29頁），而自原告所提之照片，固可見系爭房屋為木
23 造、外觀雖有斑駁，然系爭房屋之屋頂、門扇、牆面等結構
24 均屬完整，難認已毀損至無法遮風避雨之程度，依原告所提
25 出之照片，並無從見得系爭房屋現已不堪使用。且原告除提
26 出照片5張以外，並未聲請本院前往現場履勘或請求建築相
27 關專業單位進行鑑定，本件尚難認原告已就其所主張此部分
28 事實舉證以實其說，本件尚無從認系爭房屋已不堪使用，原
29 告主張本件情形已符土地法第103條第1款之事由，尚屬無
30 據。

31 (四)本件是否符合土地法第103條第5款之事由：

01 查原告主張本件情形已符土地法第103條第5款之事由，無非
02 主張被告早已搬離系爭房屋，僅因貪圖高額之補償金或拆除
03 費而故意設籍於系爭房屋云云。惟查原告此部分主張，僅單
04 純臆測被告設籍於系爭房屋之動機，縱認屬實，亦難認被告
05 構成土地法第103條第5款「承租人違反租賃契約」之情形，
06 況且本院經依原告之聲請向台灣電力公司調取系爭房屋之近
07 來用電資料，發現系爭房屋自112年1月起至113年7月期間，
08 每月仍有104至327度不等之用電計費度數（見本院卷第61-6
09 3頁），憑此亦可見被告迄今仍有持續使用系爭房屋，並非
10 如原告所主張早已搬離系爭房屋多年。從而，原告執前詞主
11 張本件符合土地法第103條第5款「承租人違反租賃契約」之
12 事由，顯屬無據。

13 (五)本件是否符土地法第103條第4款之事由：

14 查原告主張本件情形已符土地法第103條第5款之事由，無非
15 主張被告曾於97至98年間已達2年以上未繳納任何租金等
16 語。惟按土地法第103條第4款所規定出租人於有「承租人積
17 欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時」之情事時
18 得收回租用建築房屋之基地，係指出租人收回土地即終止租
19 約之時，需有該情事而言，如承租人係「曾經」有積欠出租
20 人租額達2年以上，但嗣經承租人（於出租人尚未收回土地
21 之前）即繳清積欠之租金，出租人此後始向承租人表示終止
22 租約即收回土地，則於出租人行使其終止權時，承租人既已
23 無積欠租金之事實，自難認仍有土地法第103條第4款之事由
24 而使出租人得合法終止租約。而查原告本件主張被告「曾於
25 97至98年間已達2年以上未繳納任何租金」（見本院卷第9
26 頁），依其所述，似係主張97年至98年當時符合土地法第10
27 3條第4款之事由，則此與本件原告以起訴狀繕本之送達而為
28 終止兩造間系爭租約之意思表示時，是否符合土地法第103
29 條第4款之事由，核屬無關，尚難僅以此事由認為原告本件
30 為終止之意思表示時已有土地法第103條第4款之事由。又本
31 件被告對原告主張其有於97至98年間已達2年以上未繳納任

01 何租金乙情，已明確表示否認（見本院卷第114頁），且本
02 院考諸原告曾於97、98年間對被告提起訴訟請求調整系爭租
03 約之租金，經本院以97年度訴字第87號、臺灣高等法院以98
04 年度上易字第91號判決在案，此有前揭判決在卷可憑（見本
05 院卷第89-95頁），並經本院調閱前揭案件卷宗核閱屬實，
06 是本件兩造於97、98年間正因租金數額之爭議進行訴訟，則
07 揆諸一般常情，如被告確有積欠97、98年間之租金之情，原
08 告當能馬上注意到並能立即處理，絕無因未及注意而不處理
09 之理，而本件原告雖主張被告於97至98年間已達2年以上未
10 繳納任何租金，但原告於長達15年之時間竟未對被告有任何
11 主張，原告於107年間對被告提起訴訟請求拆屋還地時，亦
12 未執此有任何主張，實有悖一般社會常情，則本件被告是否
13 確實有原告所主張於97至98年間已達2年以上未繳納任何租
14 金乙情，實亦屬有疑。從而，原告執前詞主張本件符合土地
15 法第103條第4款之事由，亦屬無據。

16 (六)綜前所述，原告主張本件符合土地法第103條第1、4、5款之
17 事由，均屬無據，則本件原告雖以起訴狀繕本之送達以為終
18 止系爭租約之意思表示，然其終止系爭租約之表示既已違反
19 土地法第103條之規定，即難認已生合法終止兩造間系爭租
20 約之效果，則被告仍為系爭土地之承租人，得合法占有使用
21 系爭土地，原告提起本件訴訟請求被告拆除系爭房屋、返還
22 系爭土地，即難認屬有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項等規
24 定，請求被告應將系爭土地上之系爭房屋予以拆除，並將所
25 占用土地返還予原告，為無理由，應予駁回。而原告本件訴
26 訟既無理由，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
28 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
29 敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法 官 張文愷

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 114 年 2 月 18 日

書記官 翁靜儀