臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第157號

上　訴　人　祭祀公業法人屏東縣徐探賢

000000000000000000

法定代理人　徐通隣

000000000000000000

訴訟代理人　徐吉志

　　陳忠勝律師

被上訴人　　徐梅貴

　　徐智明

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　梁家豪律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國114年5月7日臺灣屏東地方法院113年度訴字第21號第一審判決提起上訴，本院於115年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及命上訴人負擔訴訟費用部分之裁判，均廢棄。

被上訴人徐梅貴應除去坐落屏東縣○○鄉○○段○○○地號土地上如原判決附圖編號630⑴、630⑵所示面積共五點二八平方公尺之圍牆、編號630⑶所示面積一五三點六三平方公尺之建物，及編號630⑷、630⑸所示面積共三七一點零一平方公尺之地上物，並與被上訴人徐智明將土地返還上訴人。

被上訴人應自民國一一三年五月十日起至返還前項土地之日止，按年給付上訴人新臺幣壹萬貳仟元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊所有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），其上如原判決附圖（下稱附圖）編號63

0⑴、630⑵所示面積共5.28平方公尺之圍牆、編號630⑶所示面積153.63平方公尺之門牌號碼同鄉○○路00號房屋（下稱系爭房屋），及編號630⑷、630⑸所示面積共371.01平方公尺之地上物，均為被上訴人徐梅貴設置，本無占用系爭土地之合法權源。伊雖與被上訴人徐智明簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），由徐智明承租系爭土地如附圖編號630⑴至630⑸所示面積共529.92平方公尺，惟其性質僅係一般租賃契約，並非租地建屋契約，無土地法第103條第1款規定適用，且系爭租約約定租期為民國105年1月1日起至109年12月30日止共5年，租期屆滿後，伊法定代理人於110年3月間，曾多次以口頭向被上訴人2人表示不再續租，要收回土地，並無適用民法第451條默示更新規定之餘地。縱認因默示更新而視為以不定期限繼續契約，然系爭房屋曾經修繕，其原始結構已達不堪使用之程度，應認契約年限已經屆滿，伊復於112年6月29日以存證信函告知徐智明於112年8月31日終止雙方間之租約，則伊與徐智明間就系爭土地不再存在租賃關係。徐梅貴設置上開圍牆、系爭房屋及地上物仍占用系爭土地，徐智明仍繼續使用系爭土地，依民法第455條前段及第767條第1項規定，得請求徐梅貴除去上開圍牆、系爭房屋及地上物，並與徐智明返還土地。被上訴人占用系爭土地，不法侵害伊之權利，且係無法律上之原因而受利益，致伊受損害，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段或第179條規定，請求被上訴人應按其占用系爭土地面積賠償損害或償還所受利益為伊有利之判決等情。並於原審聲明求為命徐梅貴應除去系爭土地如附圖編號630⑴、630⑵所示面積共5.28平方公尺之圍牆、編號630⑶所示面積153.63平方公尺之系爭房屋及編號630⑷、630⑸所示面積共371.01平方公尺之地上物，並與徐智明將土地返還伊；被上訴人應自113年5月10日起至返還前項土地之日止，按年給付上訴人新臺幣（下同）26,284元；願供擔保請准宣告假執行之判決。原審為伊敗訴之判決，伊聲明不服提起上訴，聲明：原判決廢棄；徐

梅貴應除去系爭土地如附圖編號630(1)、630(2)所示面積共5.28平方公尺之圍牆、編號630(3)所示面積153.63平方公尺之系爭房屋及編號630(4)、630(5)所示面積共371.01平方公尺之地上物，並與徐智明將土地返還伊；被上訴人應自113年5月10日起至返還前項土地之日止，按年給付上訴人26,284元。（捨棄不再主張請求連帶賠償損害或償還所受利益部分，茲不再贅述）

二、被上訴人則以：系爭租約為租地建屋性質，並非一般租賃契約。租期屆滿後，徐智明仍繼續為租賃物之使用收益，上訴人未為反對表示，應有民法第451條默示更新規定之適用，縱認上訴人曾於110年3月間對徐智明為反對之表示，亦然。又系爭房屋經鑑定尚堪使用，無從認為屬於土地法第103條第1款所定契約年限屆滿之情形，則徐智明與上訴人間就系爭土地仍存在不定期之租賃關係。上訴人依民法第455條前段及第767條第1項規定，請求徐梅貴除去地上物，並與徐智明返還土地，於法未合。再者，徐智明與上訴人間就系爭土地仍有不定期之租賃關係存在，徐智明及經其同意使用系爭土地之徐梅貴占有使用系爭土地，並無不法侵害上訴人之權利可言，亦無不當得利，上訴人請求被上訴人賠償其所受損害或返還不當得利，於法均有未洽。縱認上訴人之請求為有理由，其數額應按申報地價年息4%計算，較為合理等語，資為抗辯。並答辯聲明：駁回上訴。

三、兩造間之不爭執事項：

㈠系爭土地為上訴人所有。

㈡系爭土地上如附圖編號630(1)、630(2)所示面積共5.28平方公尺之圍牆、編號630(3)所示面積153.63平方公尺之系爭房屋及編號630(4)、630(5)所示面積共371.01平方公尺之地上物，均為徐梅貴所有、設置。

㈢系爭土地上如附圖編號630(1)、630(2)所示設有圍牆與外界隔絕，編號630(4)、630(5)所示為空地，然其地上設有鐵絲圍籬與系爭土地其他部分相隔，且位在系爭房屋與圍牆、鐵絲圍

籬之間，乃系爭房屋庭院之一部分。

㈣徐梅貴、徐智明為父子。

㈤徐智明於105年1月1日與上訴人就系爭土地如附圖編號630⑴至編號630⑸所示面積共529.92平方公尺，簽訂系爭租約，租期自105年1月1日起至109年12月30日止共5年，租金為每年12,000元。租期屆滿後，徐智明仍繼續就前開土地為使用收益，並於110年2月、111年2月及112年2月，各以匯款方式支付上訴人12,000元。

㈥上訴人於112年6月29日以內埔郵局第000071號存證信函，對被上訴人為於112年8月31日終止租約之意思表示，經被上訴人於112年6月30日收受，惟被上訴人現仍居住在系爭房屋，並占有使用如附圖編號630⑴至編號630⑸所示土地。

㈦依房屋稅籍證明書所載，系爭房屋於113年間為折舊年數53年之木石磚造（磚石造）1層房屋。

㈧系爭土地為鄉村區乙種建築用地。

四、爭點：

㈠上訴人與徐智明於101年10月1日、105年1月1日分別簽訂土地租賃契約書，是否為基地租用性質？

㈡上訴人於112年8月31日以存證信函通知徐智明終止租約關係，是否合法？

㈢如被上訴人無權占用系爭土地，則上訴人得請求被上訴人賠付或返還相當於租金之數額，應以若干元為適當？

五、本院判斷：

㈠按土地法及舊實施都市平均地權條例有關租地建屋之各種規定，係因城市地方人口集中，其建築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並兼鞏固基地承租人之地位而設。本於此，城市地方，倘以在他人土地上有房屋為目的，而租用基地者，毋論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋而租用基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨。固為最高法院74年度台上字第2562號民事判決所揭示，同院106年度台上字第781號、109年度台上字第436號民事判決亦同旨趣。徐

智明先後於101及105年間與上訴人簽訂土地租賃契約書，抗辯：系爭房屋、圍牆等地上物雖非徐智明所有，但伊等為父子至親，且共同居住在系爭房屋，簽訂系爭租約之目的，係為取得合法占用系爭土地之權源，使徐梅貴可繼續使用系爭房屋、圍牆等地上物云云，為上訴人否認。然系爭土地上如附圖編號630⑴、630⑵所示面積共5.28平方公尺之圍牆、編號630⑶所示面積153.63平方公尺之系爭房屋及編號630⑷、630⑸所示面積共371.01平方公尺之地上物，均為徐梅貴設置所有等情，為兩造所不爭執，已如前述，徐梅貴並未將之移轉或讓與他人，亦有屏東縣政府財稅局潮州分局檢送之房屋稅籍紀錄表在卷可稽（訴卷頁71、75）。徐智明既非系爭房屋、圍牆等地上物之設置者或承受而為所有人，縱認徐智明與上訴人簽訂系爭租約，該土地租賃契約自非租地建屋契約。至最高法院上開3則民事判決之原因事實，土地承租人均為承受前手房屋而租用基地，核與本件土地承租人徐智明並未承受或受讓系爭房屋之情形迥異，殊難謂共同居住之至親（徐智明）得為在他人土地上有房屋之人（徐梅貴）保有使用土地權利，而與土地所有人簽訂土地租賃契約，即屬租地建屋契約甚明。是則被上訴人雖為父子至親，徐智明猶仍不能替代其父徐梅貴與上訴人簽訂租地建屋契約。

㈡被上訴人抗辯：系爭租約第3條第2項第2款、第4條第1、2項載明，上訴人承認地上建物屬徐智明所有，不得以任何理由要求收回；上訴人將來出售系爭土地時，附屬建物之土地，徐智明有優先承買權；土地有增建或修繕之必要時，徐智明應取得上訴人同意始得為之，但不得損害原有土地之完整，並不得違反建築法令，目的係徐智明在系爭土地上有建物得以延續保存云云，為上訴人所否認。然系爭房屋、圍牆等地上物並非徐智明所有、設置，乃徐梅貴所設置、所有，且未將之移轉或讓與他人，徐智明與上訴人簽訂之土地租賃契約非屬租地建屋契約等各情，已如前述，不因被上訴人等為父子至親，且共同居住在系爭房屋，即謂徐智明簽訂之系爭租

約為租地建屋契約。而系爭租約之約定，係締約當事人間約定，於租賃期間之權利義務關係，不影響系爭租約非屬租地建屋契約之性質。是故被上訴人此部分所辯，要無可採。至被上訴人援引本院107年度重上字第145號民事判決，抗辯：系爭租約應解為租地建屋契約，以保障承租人利益云云，為上訴人所否認。惟本院上開民事判決見解，並非可拘束本件之法律判斷，且細繹其原因事實，核與本件所訴不同，不得比附援引之，益徵被上訴人之抗辯，核無憑採。

㈢按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。租賃契約因此更新後，僅發生期限變更為不定期租賃之效果，至其契約內容並未有所辯更而仍繼續有效（最高法院81年度台上字第1973號、69年度台上字第492號民事判決參照）。又未定期限租賃，各當事人得隨時終止契約；此終止契約，應依習慣先期通知，為民法第450條第2項前段及第3項前段所明定。查系爭租約之租賃期間，約定自105年1月1日至109年12月30日止共5年（訴卷頁217），然徐智明於系爭租約租期屆滿後，仍繼續就系爭土地為使用收益，並於110年2月、111年2月及112年2月，各以匯款方式支付上訴人系爭租約原訂租金同一數額之12,000元等情，為兩造所不爭執，已如前述，系爭租約即更新為不定期限租賃契約。上訴人雖主張其於110年3月間召開派下員大會後，即多次向徐智明表示不再續租系爭土地乙情，惟為被上訴人所否認，上訴人並未舉證以實其說，要難憑採。

㈣準此以言，徐智明與上訴人所簽訂之系爭租約已於租期屆滿後，更新為不定期限租賃契約，則契約當事人得隨時終止契約。是上訴人於112年6月29日以內埔郵局第000071號存證信函，對被上訴人為於112年8月31日終止租約之意思表示，經被上訴人於112年6月30日收受，惟被上訴人現仍居住在系爭房屋，並占有使用如附圖編號630⑴至編號630⑸所示土地等各情，為兩造所不爭執，已如前述，上訴人終止系爭租約，

即屬合法。

㈤被上訴人抗辯：系爭租約為租地建屋契約，上訴人以存證信函通知徐智明終止契約，不合於土地法第103條規定各款情形；且據原審囑託社團法人屏東縣建築師公會鑑定，系爭房屋尚未達不堪使用程度云云，為上訴人否認。然系爭租約既非租地建物契約，自無土地法等相關租地建屋之各種規定適用餘地；且系爭租約於租期屆滿後，更新為不定期限租賃契約，契約當事人得隨時終止契約。故上訴人嗣於112年8月31日以存證信函通知徐智明終止系爭租約，即合於民法第450條第2項前段之規定。故被上訴人此部分所辯，殊無可採。

㈥按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。系爭租約既已合法終止，被上訴人等現仍居住在系爭土地，並占有使用如附圖編號630⑴至編號630⑸所示土地等情，詳如前述，核屬無權占有，自應就其無權占有如附圖編號630⑴至編號630⑸所示部分之系爭土地面積所受相當於租金之利益，致上訴人受損害，返還相當於租金之利益予上訴人。茲考量系爭土地係西臨屏東縣○○鄉○○路，東臨同鄉○○路，其上為未辦第一次登記之磚造平房建物即系爭房屋，西北側有圍牆，系爭房屋後圍牆內為空地及廢棄豬舍等情，業經原審勘驗屬實（訴卷頁139）；復審酌系爭土地之照片、空照圖、街景圖（訴卷頁27至31、187至193、321至331、373至375），尚無明顯商業活動，但生活機能完善交通便利，並斟酌系爭土地之111年1月、112年1月、113年1月、114年1月當期申報地價均為496元（訴卷頁23、65之土地登記謄本及本院卷頁151至153之土地登記謄本），及徐智明與上訴人

所簽訂系爭租約約定租金（訴卷頁217），因認以年支付12,000元為適當。

六、綜上所述，上訴人依民法第455條前段、第767條第1項、第179條規定，請求徐梅貴應除去系爭土地如附圖編號630⑴、630⑵所示面積共5.28平方公尺之圍牆、編號630⑶所示面積153.63平方公尺之系爭房屋及編號630⑷、630⑸所示面積共371.01平方公尺之地上物，並與徐智明返還土地；暨被上訴人應自113年5月10日起至返還土地之日止，按年給付上訴人12,000元，均為有理由，應予准許；逾此部分範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回此部分之上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　25　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　楊淑儀

法　官　劉定安

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　陳慧玲