

臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第44號

原告 張作安

被告 陳達成

訴訟代理人 陳富美

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖一所示編號A之雞舍(鐵皮屋)(占用面積541.91平方公尺)拆除，並將所占用之土地返還原告。

二、被告應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖二所示編號A之水泥路(占用面積25.84平方公尺)剷除，並將所占用之土地返還原告。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣246,000元為被告供擔保，得為假執行。但被告如以新臺幣738,075元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地(下稱系爭土地)本為被告所有，嗣後原告以拍定為原因，於民國107年12月12日取得權利移轉書，並於108年1月8日辦妥移轉登記，迄今為原告所有。系爭土地上有如附圖一所示編號A雞舍(鐵皮屋，占用面積541.91平方公尺，下稱系爭建物)，及附圖二所示編號A部分，為系爭建物通行至道路之水泥土地(下稱系爭水泥路，占用面積25.84平方公尺)，均為被告所有及鋪設。

(二)原告曾於108年間訴請被告拆除系爭建物，然最終經臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)於108年度上字第668號民

01 事判決認定兩造間就系爭建物所坐落之土地依民法第425條  
02 之1規定，有法定租賃關係存在，原告不得拆除，並於109年  
03 12月29日確定(下稱另案確定訴訟1)。但被告於另案確定訴  
04 訟1確定後仍拒給付租金，故原告起訴訴請給付租金並核定  
05 租金數額，經本院南投簡易庭以110年度投簡字第317號民事  
06 判決，核定兩造間就系爭建物及使用上不可分之系爭水泥  
07 路，每月租金分別為新臺幣(下同)3,000元、600元，合計為  
08 3,600元，應於每月12日給付原告3,600元至系爭建物不堪使  
09 用之日止；另認定被告自原告於107年12月12日起即應對原  
10 告負有每月3,600元之租金給付義務，並於111年4月26日確  
11 定(下稱另案確定訴訟2)。

12 (三)被告遲未給付原告租金，原告以多次催告繳納未果，並累計  
13 積欠原告已達2年租金，原告依民法第440條第3規定終止法  
14 定租賃關係，並依民法第767條第1項前中段規定提起本件訴  
15 訟等語。並聲明：如主文第1、2、5項所示，及須回復至符  
16 合主管單位農業用地作農業使用認定及核發證明辦法認得核  
17 發農用證明之使用狀態返還原告。

## 18 二、被告抗辯略以：

19 原告起訴違反另案確定訴訟1之既判力，依民事訴訟法第249  
20 條第1項第7款，自不合法。況且，依另案確定訴訟2判決主  
21 文所示，本件兩造間法定租賃契約關係之終止日為存續到系  
22 爭建物不堪使用之日止，故本件租約尚未終止，被告自屬有  
23 權占有等語。並聲明：駁回原告之訴及假執行聲請；如受不  
24 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

## 25 三、不爭執事項：

26 (一)系爭土地本為被告所有，其上之系爭建物及系爭水泥路均為  
27 被告所有及鋪設。

28 (二)系爭土地嗣後原告以拍定為原因，於107年12月12日取得權  
29 利移轉書，並於108年1月8日辦妥移轉登記，迄今為原告所  
30 有。

31 (三)原告於108年向被告提起拆屋還地訴訟，經本院以108年訴字

01 第275號判決後，被告不服提起上訴，最終經臺中高分院於1  
02 08年度上字第668號民事判決理由中認定兩造間就系爭建物  
03 所坐落之土地依民法第425條之1規定，有法定租賃關係存  
04 在。而臺中高分院於108年度上字第668號案件中，最後言詞  
05 辯論期日為109年12月1日，於109年12月29日宣判，並於109  
06 年12月29日確定(即另案確定訴訟1)。

07 (四)原告於110年向本院民事簡易庭提起給付租金訴訟，經本院  
08 南投簡易庭以110年度投簡字第317號民事判決，核定兩造間  
09 就系爭建物及使用上不可分之系爭水泥路，每月租金分別為  
10 3,000元、600元，合計為3,600元，應於每月12日給付原告  
11 3,600元至系爭建物不堪使用之日止；另認定被告自原告於1  
12 07年12月12日起即應對原告負有每月3,600元之租金給付義  
13 務。該案件並於111年4月26日確定(即另案確定訴訟2)。

14 (五)被告自107年12月12日迄今並未給付原告任何租金，迄本件  
15 原告於114年1月17日起訴時已累積超過2年租金。

#### 16 四、本院之判斷：

17 原告上開主張為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點主  
18 要有：1.原告本件起訴是否有違反另案確定訴訟1之既判力？  
19 2.原告主張依民法第440條第3項之規定終止兩造間之法定租  
20 賃關係是否有理由？3.原告主張依民法第767條第1項前中段  
21 規定請求移除系爭建物及系爭水泥路，並回復至符合主管單  
22 位農業用地作農業使用認定及核發證明辦法認得核發農用證  
23 明之使用狀態返還原告，是否有理由？以下將以上述爭點為  
24 中心說明。經查：

25 (一)本件原告起訴並未違反另案確定訴訟1之既判力：

26 1.除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既  
27 判力，民事訴訟法第400條定有明文。又判決之既判力，係  
28 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  
29 在確定判決事實審言詞辯論終結後所後生之事實，並不受其  
30 既判力之拘束。

31 2.另案確定訴訟1係於109年12月1日言詞辯論終結，兩造為前

01 案之當事人，固為前案確定判決效力所及，然原告於本件係  
02 主張兩造間就系爭土地之法定租賃關係因被告積欠2年租  
03 金，故依民法第440條第3項規定終止，並請求拆除返還土地  
04 等情，乃係原告於109年12月1日即另案確定訴訟1最後事實  
05 審言詞辯論終結後所生之事實所為之請求，非屬前案確定判  
06 決之既判力所及，本件起訴自屬合法，被告所辯並無可採。

07 (二)原告依民法第440條第3項規定終止租賃契約，為有理由：

08 1.承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租  
09 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止  
10 契約。又租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之  
11 租額時，始得終止契約，此觀民法第440條第1、3項規定自  
12 明。

13 2.原告於113年11月20日寄送620號存證信函，告知被告積欠5  
14 年11月租金共255,600元，並請於收件10日內給付，否則終  
15 止租約等語(見本院卷第51頁)，於113年12月9日送達被告  
16 (見本院卷第159頁送達回證)，復為被告所不爭執(見本院卷  
17 第168頁)，且原告亦有以本件起訴狀送達被告時(即114年2  
18 月5日，見本院卷第103頁)，作為行使終止權終止兩造間法  
19 定租賃關係之意思(見本院卷第168頁)。是原告催告被告給  
20 付租金，於113年12月9日送達後，被告有10日的時間可以繳  
21 納，足見原告已給予相當之期限。而被告於本件起訴時亦確  
22 實積欠原告租金超過2年租金，故原告主張本件於114年2月5  
23 日已合法終止兩造間之法定租賃關係，自係可採。

24 (三)原告行使民法第767條第1項前中段物上請求權，請求拆除系  
25 爭建物及系爭水泥路，並返還土地，為有理由：

26 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
28 中段定有明文。又行使物上請求權之對象須為不動產之現占  
29 有人，且對於所請求拆除之物須有處分權限，始足當之。

30 2.系爭建物及系爭水泥路為被告所有及鋪設，被告自有處分權  
31 限，復兩造間之法定租賃關係已因原告於114年2月5日合法

01 終止，已如前述。是系爭建物及系爭水泥路係無權占有，原  
02 告依民法第767條第1項前中段請求拆除、剷除，並返還所占  
03 用之土地，自屬有據。

04 3.至被告辯稱兩造間法定租賃關係至系爭建物不堪使用方為終  
05 止，然此為被告有每月給付租金為前提，法定租賃關係之終  
06 止日才係至系爭建物不堪使用，被告此節自有誤會，所辯自  
07 無可採。

08 (四)至原告主張須回復至符合主管單位農業用地作農業使用認定  
09 及核發證明辦法認得核發農用證明之使用狀態下，返還原告  
10 乙節：

11 1.雖系爭土地為一般農業區農牧用地，被告並經南投縣政府以  
12 系爭建物因違反區域計畫法而遭裁罰(見本院卷第72頁)、原  
13 告又因系爭建物遭廢止容許使用及註銷畜牧場登記書，而違  
14 反農地農用規定，經南投縣政府稅務局竹山分局自109年起  
15 改按一般用地稅率課徵地價稅(見本院卷第67頁)，有上開公  
16 文書可參。

17 2.但上情僅能說明兩造就系爭建物及系爭土地與國家間之公法  
18 關係為何而已，在兩造間無另約定之情形下，難認被告有上  
19 開回復義務。至原告雖提出臺灣桃園地方法院111年度訴字  
20 第2032號判決作為論據，但乃因該案當事人間之租約有此約  
21 定之故(見本院卷第78頁)，案情不同，尚難比附援引。是原  
22 告此節主張並無所據。

23 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前中段規定，請求如主  
24 文第1至2項所示，為有理由，應予准許。其他部分則無理  
25 由，應予駁回。

26 六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為  
27 假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予  
28 以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依  
29 附，應予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經審酌與本  
31 案之判斷不生影響，爰毋庸一一論列，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

03 民事第一庭 法官 葛耀陽

04 以上正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

08 書記官