臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第21號

原　　告　祭祀公業法人屏東縣徐探賢

000000000000000000

法定代理人　徐通隣

訴訟代理人　徐吉志

　　曾子嘉律師

被　　告　徐梅貴

　　徐智明

000000000000000000

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，本院於民國114年4月23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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明文。本件關於金錢給付部分，原告起訴請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按年給付其新臺幣（下同）2萬4,800元；嗣於訴狀送達後，改為請求被告自民國113年5月10日起至返還土地之日止，按年連帶給付其2萬6,284元，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，原告所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。又原告於本院囑託屏東縣潮州地政事務所測量後，依測量結果更正其請求被告除去地上物及返還土地之範圍，則屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，其中如附圖所示編號630⑴、630⑵部分面積共5.28平方公尺上之圍牆、編號630⑶部分面積153.63平方公尺上之門牌號碼同鄉四維路18號房屋（下稱系爭房屋）及編號630⑷、630⑸部分面積共371.01平方公尺上之地上物，均為被告徐梅貴所設置，原無占用系爭土地之合法權源。原告雖於105年間與被告徐智明簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），由被告徐智明承租系爭土地如附圖所示編號630⑴至630⑸部分面積共529.92平方公尺，惟其性質僅係一般租賃契約，而非租地建屋契約，並無土地法第103條第1款規定之適用，且系爭租約約定之租賃期間，為105年1月1日起至109年12月30日止共5年，於109年12月30或31日租期屆滿後，原告法定代理人於110年3月間召開派下員大會後，曾多次以口頭向被告徐智明、徐梅貴表示不再續租，要收回土地，故本件並無適用民法第451條默示更新規定之餘地。又縱使本件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，原告復已於112年6月29日以內埔郵局第000071號存證信函，向被告徐智明表示於112年8月31日終止雙方間之租約，則原告與被告徐智明間就系爭土地亦不再有租賃關係存在。被告徐梅貴所有上開圍牆、房屋及地上物仍占用系爭土地，被告徐智明亦繼續使用系爭土地，原告得依民法第455條前段及第767條第1項規定，請求被告徐梅貴除去地上物，並與被告徐智明返還上開土地。又被告占用上開土地，不法侵害原告之權利，且係無法律上之原因受利益，致原告受損害，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段及第179條規定（二項請求權基礎，請求擇一為有利於原告之判決），原告得按111年申報地價（每平方公尺496元）年息10%，計算原告所受損害或被告所獲利益，請求被告按年連帶賠償或償還原告2萬6,284元等語，並聲明：㈠被告徐梅貴

應將系爭土地如附圖所示編號630⑴、630⑵部分面積共5.28平方公尺上之圍牆、編號630⑶部分面積153.63平方公尺上之建物及編號630⑷、630⑸部分面積共371.01平方公尺上之地上物除去，並與被告徐智明將土地返還原告。㈡被告應自113年5月10日起至返還前項土地之日止，按年連帶給付原告2萬6,284元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告徐智明與原告所簽訂之系爭租約，其性質為租地建屋契約，而非原告所稱僅係一般租賃契約。又系爭租約於109年12月30或31日租期屆滿後，被告徐智明仍繼續為租賃物之使用收益，原告並未為反對之表示，應有民法第451條默示更新規定之適用，且縱使如原告所稱，其曾於110年3月以後對被告徐智明為反對之表示，亦然。其次，系爭房屋經鑑定結果尚堪使用，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，則被告徐智明與原告間就系爭土地仍有不定期之租賃關係存在。原告依民法第455條前段及第767條第1項規定，請求被告徐梅貴除去地上物，並請求被告其與被告徐智明返還土地，於法未合。再者，被告徐智明與原告間就系爭土地仍有不定期之租賃關係存在，被告徐智明及經其同意使用系爭土地之被告徐梅貴占有使用系爭土地，並無不法侵害原告之權利可言，亦無構成不當得利之餘地，原告請求被告連帶賠償其所受損害或返還不當得利，於法均有未洽。即使此部分原告之請求為有理由，其數額亦應按申報地價年息4%計算較為合理等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查系爭土地為原告所有，其中如附圖所示編號630⑴、630⑵部分面積共5.28平方公尺上之圍牆、編號630⑶部分面積153.63平方公尺上之系爭房屋及編號630⑷、630⑸部分面積共371.01平方公尺上之地上物，均為被告徐梅貴所有。又被告徐梅貴、徐智明為父子，被告徐智明於105年1月1日，與原告就系爭土地如附圖編號630⑴至編號630⑸部份面積共529.

92平方公尺，簽訂土地租賃契約，約定租期自105年1月1日起至109年12月30日止共5年，租金為每年1萬2,000元。上開租期屆滿後，被告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，各以匯款方式支付原告1萬2,000元。其次，原告曾於112年6月29日以內埔郵局第000071號存證信函，對被告為於112年8月31日終止租約之意思表示，經被告於112年6月30日收受，惟被告現仍居住於系爭房屋，並占有使用如附圖編號630⑴至編號630⑸部分土地各事實，為兩造所不爭執（見本院卷第293、309、315至315及336頁），並有土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片、存證信函（含回執）、房屋稅籍證明書、土地租賃契約書、存摺封面照片及存款歷史對帳單在卷可稽（見本院卷第23至36、75、187至193、217至219、319、359、377至383頁），復經本院會同屏東縣潮州地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第139、147頁），堪信為實在。

四、得心證之理由：

㈠原告與被告徐梅貴間未於58至59年間成立租地建屋關係：

1.被告雖辯稱被告徐梅貴於58至59年間興建系爭房屋時，已取得原告之同意，並與原告間成立租地建屋關係等語，並以上開房屋稅籍證明書為憑（見本院卷第71頁），惟為原告所否認，並稱：原告之管理人徐阿捷於34年間死亡後，原告直至84年間始選任徐瑜隣為管理人，其間並無管理人，應無可能同意或出租系爭土地供被告徐梅貴建屋使用等語。

2.觀諸被告所提出之房屋稅籍證明書，僅足證明系爭房屋於113年間，為折舊年數53年之木石磚造（磚石造）一層房屋，尚無從證明被告徐梅貴興建系爭房屋時，曾得當時土地所有權人之同意，且房屋稅籍僅係為便利稅務上之行政管理，尚無從憑以認定房屋所有人或事實上處分權人，有占有使用其坐落基地之合法權源。此外，被告復未能提出其他證據證明被告徐梅貴於58至59年間，即與原告就系爭房屋坐落基地

（即如附圖所示編號630⑶部分土地）及其周遭土地（即如附圖所示編號630⑴、630⑵、630⑷及630⑸部分土地）有租地建屋關係存在，則被告此部分抗辯，即無可採。

㈡原告與被告徐智明間於105年間簽訂之系爭租約，其性質為租地建屋契約，且於期間屆滿後已轉為不定期限繼續契約：

1.按土地法有關租地建屋之規定，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，並保護基地承租人之利益而設，因此，城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨（最高法院74年台上字第2562號判決意旨參照）。準此，租地建屋契約並不限於租地後自建房屋，若土地承租人係以在他人土地上有房屋為目的，不論係承受前手之房屋而以房屋所有人之地位而租地，或受房屋所有人之同意使用房屋（如租賃、使用借貸等）而租地，其本質均係為保有在他人土地上使用房屋之權利，而係以在他人土地上有房屋為目的而租用基地，該承租人為繼續使用房屋而向土地所有權人簽訂之土地租賃契約，均屬租地建屋契約。又土地法關於租地建屋之規定，並未如同法第94、96、97條明文規定須為「城市地方」土地，且租地建屋之規定，其本質既係基於保護基地承租人於土地上建有房屋之利益而設，自不以城市地方土地為限，亦無排除「非城市地方土地」適用之餘地。其次，解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。再者，租賃期間之長短雖係由當事人自由約定，倘當事人訂立長期租約，期間內不動產之使用情形如有變化，當事人有時難以正確預料，出租人出於利害考量，因而形式上改與承租人訂立短期租約，

租期屆滿再行續約，該契約之定性仍應依租賃目的探究兩造真意而為判斷，不得徒以期限甚短，無法達長期居住之目的，逕認非租地建屋契約。

2.本件原告主張：被告徐智明並非系爭房屋或其周遭圍牆、地上物之所有人或事實上處分權人，無由與其成立租地建屋契約，系爭租約僅係一般性租賃契約等語，為被告所否認，並以前詞置辯。查系爭土地為鄉村區乙種建築用地，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第23頁），且原告自承其於105年與被告徐智明簽訂系爭租約時，已知悉系爭土地遭系爭房屋占用等語（見本院卷第159頁），則系爭房屋及其周遭之圍牆、地上物雖均非被告徐智明所有，然被告徐智明既與上開地上物之所有權人即被告徐梅貴，為父子至親，且共同居住於系爭房屋，應足認被告徐智明簽訂系爭租約之目的，係為使被告徐梅貴所有系爭房屋及其周遭圍牆、地上物，取得合法占用系爭土地之權源，而與欲在他人土地上有房屋之情形無異。被告辯稱系爭租約之性質為租地建屋契約等語，尚非無稽。再觀諸系爭契約第5條第2項約定：「甲方不擬續出租本約標的物時，應於租任（賃）期滿日前，以存證信函通知乙方，否則視為同意以原租賃契約條件內容續租之表示。因建物屬乙方所有，甲方不得以任何理由停租，除非乙方不願續租」。且雙方於101年即就系爭土地訂定類似條件之租約（見本院卷第209頁），其中約定原告不得任意終止租約、原告若不續租應提前通知等事項，均係為避免被告徐梅貴所有系爭房屋無法再繼續使用系爭土地，而與租地建屋契約欲使承租人在他人土地上有房屋之目的相符，堪認系爭租約雖僅約定5年租期，然此約定僅係保留承租人（即被告徐智明）得決定是否續租土地之彈性，在出租人之一方（即原告）反而係以相同條件續租為原則（若不續租須提前通知），是該租期僅為形式上之記載，雙方既有長期租用土地作為房屋基地之意，核其性質應屬基地租賃建屋契約，而非一般土地租賃契約。

3.原告雖主張：縱使原告與被告徐智明間就系爭土地成立租地建屋契約，惟其租賃範圍，亦僅限於系爭房屋所坐落如附圖編號630(3)部分土地等語。然所謂建築基地，係指供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，建築法第11條第1項定有明文。違章建築雖非在建築管理之範圍，然法定空地之留設，係為使建築物配置於基地上合理的位置，以利良好的通風、日照、採光及防火等，增進居住環境之舒適、安全與衛生，以維護公共安全與居住環境之品質，在未經主管機關依法拆除前，與合法建築應無二致，除該建物本身占有部分以外，並應及於所承租為建物安全及居住品質所需留設之空地，俾得完整保障人民之財產權及公共安全（最高法院108年度台上字第2350號判決意旨參照）。查系爭土地如附圖所示編號630(3)部分有系爭房屋，編號630(1)、630(2)部分設有圍牆與外界隔絕，編號630(4)、630(5)部分雖為空地，然其地上有鐵絲圍籬與系爭土地其他部分相隔，且位於系爭房屋與圍牆及鐵絲圍籬之間，乃系爭房屋庭院之一部分，有現場照片在卷可參（見本院卷第29至31及187至193頁），上開部分均在系爭租約之範圍內，復為兩造所不爭執（見本院卷第158頁），堪認系爭土地如附圖所示編號630(1)至630(5)部分，均屬被告徐智明以在他人土地上有房屋為目的所承租之範圍，是原告上開主張，自無可採。

4.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。又租賃契約，依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件），並未隨同變更；民法第451條所謂定期租賃契約期滿後變為不定期租賃者，僅將原契約所定租賃期限變更為不定期限而已，至其契約內容並未有所變更而仍繼續有效，此觀於：「視為以不定期限繼續契約」之文義自明（最高法院81年度台上字第1973號及69年度台上字第492號判決意旨參照）。查系爭租約之租賃期間，約定自105年1月1日起至109

年12月30日止共5年，雖依該文字內容無法直接認定租期係於109年12月30日或31日屆滿，然原告未於系爭租約租期屆滿前，以存證信函通知被告徐智明其不擬續租，依系爭租約第5條第2項約定，即視為原告同意以原租賃契約條件內容續租，況且，被告徐智明於109年12月30或31日起，仍繼續使用收益租賃物，並於110年2月5日依系爭租約之條件，將110年度之租金（即1萬2,000元）匯款至原告原收取系爭租約租金之帳戶，有被告徐智明所提帳戶歷史對帳單擷圖可稽（見本院卷第381頁），揆諸前揭規定，堪認原告與被告徐智明間自系爭租約屆滿後，已就原契約條件以不定期限繼續租賃契約。原告雖主張其於110年3月間召開派下員大會後，即多次向被告徐智明表示不再續租上開土地等語，惟為被告所否認，原告對於其曾對於被告繼續使用系爭土地表示反對一事，並未提出證據加以證明，且縱使原告所言為真，該時間距系爭租約屆滿之日已逾2月，亦無從認原告係「即」就被告繼續使用上開土地，為反對之表示，原告此部分之主張，亦難採憑。

㈢系爭房屋尚未達不堪使用之程度，系爭租約亦未經原告合法終止：

1.按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。五、承租人違反租賃契約時。土地法第103條定有明文。又租用基地建築房屋契約，既以承租人有特定之房屋而使用其基地為目的，則縱屬不定期限之基地租賃，依契約之目的，探求當事人之真意，亦應解為租賃關係至該特定房屋不堪使用時消滅。是否不堪使用，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85年度台上字第790

號、87年度台上字第2475號及105年度台上字第1200號裁判要旨參照）。

2.查系爭房屋為磚造木屋架蓋瓦頂之一層房屋，屋齡已逾50年，整體建築雖甚為老舊，然經本院囑託社團法人屏東縣建築師公會鑑定系爭房屋是否已達不堪使用之程度，其鑑定結果略以：主建物牆面有老化之裂紋及漏水痕跡，結構部之柱與屋頂木桁無重大結構裂痕，附屬於建物外之車庫、儲藏室、廚房後門鐵皮雨遮等，建造時間約30年以上，內部裝修之地坪地磚、木作隔間、天花板、木地板及刷漆等，亦已超過20年，惟均尚堪使用等語，有鑑定報告書在卷可稽（見鑑定報告書第2至5頁）。又被告自承其等現仍居住於系爭房屋內，且為原告所不爭執，堪認系爭房屋雖自被告徐梅貴於58、9年間興建完畢至今，已有多年，惟無積極證據認定系爭房屋已達不堪使用之程度，尚難僅憑系爭房屋可能已逾建築物耐用年限，即遽認其已不堪使用。

3.原告雖主張系爭房屋是否已達不堪使用之程度，應以系爭房屋最初之構造衡量，而非以現況加以認定，且系爭房屋自58、9年興建完畢後，被告所為多次修繕均未經原告同意等語。然本件原告與被告徐智明所簽訂之系爭租約，其性質為租地建屋契約，且因原告於租期屆滿後未即表示反對之意思，而視為以不定期限繼續契約，有如前述。則其租賃關係，應解為至該租賃範圍內之特定房屋（即系爭房屋）不堪使用時消滅，而是否不堪使用，則應以被告徐智明承租當時即109年1月之屋況認定，原告主張應以房屋最初之構造加以認定，難謂可採。又觀諸前開鑑定結果，系爭房屋之附屬建物及內部裝修，雖經被告修繕，然修繕時間距今已逾2、30年，顯係在原告與被告徐智明簽訂系爭租約之前，且以google地圖之街景圖，比對系爭房屋108年7月及111年12月之照片（見本院卷第373至375頁），其外觀並無顯著差異，亦未有何改造或更新材料結構之情形，足認系爭房屋依被告徐智明於109年間，與原告簽訂系爭租約時之屋況使用迄今，尚

未達不堪使用之程度，原告依土地法第103條第1款規定終止租約，於法即有未合。且原告亦未再就系爭租約業已合法終止一事，提出其他證據加以證明，則原告此部分之主張，亦無可採。

㈣依上，原告與被告徐智明間就系爭土地如附圖所示編號630⑴至630⑸部分共529.92平方公尺之租地建屋關係，已轉為不定期限繼續契約，且未經原告合法終止，而仍有租賃關係存在，被告徐智明及經其同意而使用上開土地之被告徐梅貴，依租賃契約及占有連鎖關係，占有使用上開土地，即無不法侵害原告之權利可言，亦無構成不當得利之餘地，則原告請求被告徐梅貴除去地上物，並與被告徐智明返還土地，暨請求被告按年連帶賠償或償還其2萬6,284元，於法均屬無據。

五、綜上所述，本件原告依民法第455條前段、第767條第1項、第184條第1項前段、第185條第1項前段及第179條規定，請求判決：㈠被告徐梅貴應將系爭土地如附圖所示編號630⑴、630⑵部分面積共5.28平方公尺上之圍牆、編號630⑶部分面積153.63平方公尺上之建物及編號630⑷、630⑸部分面積共371.01平方公尺上之地上物除去，並與被告徐智明將土地返還原告；㈡被告應自113年5月10日起至返還前項土地之日止，按年連帶給付原告2萬6,284元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　7　　日

民事第二庭　　審判長法　官　涂春生

法　官　薛全晉

法　官　彭聖芳

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未

表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　5　　月　　7　　日

書記官　潘豐益