臺灣屏東地方法院民事判決

114年度簡上字第32號

上　訴　人　曾瑞錦

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　謝建智律師

被　上訴人　曾瑞豐

000000000000000000

訴訟代理人　李慶榮律師

林宜儒律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國113年12月18日本院潮州簡易庭113年度潮簡字第813號第一審判決提起上訴，經本院於114年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：伊於民國88年8月6日登記取得坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地所有權（重測前為四溝水段899地號，下稱1062地號），上訴人前於61年7月31日登記取得與1062地號相鄰之同段1060地號土地應有部分3分之1（重測前為四溝水段896地號，下稱1060地號）。兩造前於89年2月1日簽訂農地租賃契約書，約定伊將1062地號西側82.65平方公尺之位置出租予上訴人，供作車輛通行至聯外道路，租期為永久租用，並一次收取租金新臺幣（下同）5萬元（下稱系爭租約），惟依民法第449條第1項規定，租期不得逾20年，該租約屆期後，伊未即表示反對續租而變更為不定期租賃關係，然上訴人未依約給付租金，伊乃於113年5月10日函催上訴人於7日內給付租金5萬元，逾期未付即終止系爭租約，上訴人仍未遵期給付，該租約應於113年5月20日

終止。上訴人既無占有1062地號之正當權源，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除如原判決附圖編號1062-A所示之擋土牆及編號1062-B所示之鐵皮棚架、水泥路面及鐵門等（面積各6.59、74.38平方公尺，下合稱系爭地上物），並將占用部分返還予伊等語。

二、上訴人則以：上訴人曾於屏東縣萬巒鄉調解委員會及原審開庭時，欲交付租金5萬元予被上訴人，然被上訴人均予拒收。被上訴人提起本件訴訟，訴請拆除系爭地上物，將使上訴人日後陷於通行之危險及不便，甚有土石流失或農田遭盜竊等風險，顯見被上訴人提起本訴係以損害系爭地上物之經濟價值為其主要目的，違反誠信原則而構成權利濫用，依民法第148條規定，自應駁回被上訴人之訴等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，聲明求為判決命：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第320至321頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

㈠兩造為兄弟，1062地號原為兩造之父曾震永所有，被上訴人於88年8月6日以分割繼承為登記原因單獨取得所有權，而相鄰之1060地號（為袋地）則為上訴人於61年7月31日以買賣為登記原因取得應有部分3之1。

㈡曾震永於83年1月14日自書遺囑（經本院公證處公證人全國榮以83年度認字第88號認證書認證，下稱系爭遺囑）之備註欄載明「1062地號必需留路寬3公尺給1060地號通過」等語。嗣曾震永於84年7月18日以贈與為登記原因，將1060地號應有部分3分之1移轉登記予訴外人即上訴人之妻林秀香。

㈢曾震永於88年4月30日死亡。

㈣兩造曾於89年2月1日簽訂農地租賃契約書（即系爭租約），第1條約定被上訴人將1062地號其中之82.65平方公尺出租予上訴人作車輛通路連接道路之便宜使用；第2條則定有租賃期間從本契約訂立日起永久租用；第3條約定租金5萬元等

語。上訴人已於89年2月1日當日依約給付全額租金予被上訴人，嗣未再給付被上訴人租金。

㈤1062地號上現有上訴人出資興建、使用如原判決附圖編號1062-A所示之擋土牆及編號1062-B所示之鐵皮棚架、水泥路面及鐵門等（面積各6.59、74.38平方公尺，合計80.97平方公尺，即系爭地上物），上訴人並有事實上處分權。

㈥被上訴人前依民法第767條第1項前、中段規定，訴請上訴人拆除系爭地上物及返還占用之1062地號，經本院潮州簡易庭105年度潮簡字第368號判決認定，兩造間之系爭租約尚未合法終止，上訴人在1062地號上搭建系爭地上物即具合法使用權源等由，駁回被上訴人之訴，現已確定在案。

㈦被上訴人前依民法第455條前段、第767條第1項前、中段規定，訴請上訴人拆除系爭地上物及返還占用之1062地號部分，經本院潮州簡易庭111年度潮簡字第508號判決認定，兩造間存有不定期限之系爭租約，被上訴人未能提出已合法終止系爭租約之事證等由，駁回被上訴人之起訴，被上訴人不服，提起上訴，經本院111年度簡上字第160號判決駁回其上訴，現已確定在案（下稱前案）。兩造於109年2月1日起，視為就1062地號有不定期限租賃之關係。

㈧被上訴人前於113年5月10日以高雄地方法院郵局存證號碼703號存證信函通知上訴人，意旨略以：前案認系爭租約已於109年1月31日租期屆滿後之109年2月1日起，視為不定期限繼續租約，特催告上訴人應於收函後7日內，給付新的租金5萬元，倘逾期不為給付即終止租約，不另為終止租約之意思等語（下稱系爭存證信函），上訴人於113年5月13日收受該函。

㈨被上訴人前以上訴人為相對人向屏東縣萬巒鄉公所調解委員會就上訴人是否繼續承租1062地號等節聲請調解，經兩造於113年7月2日調解時，因上訴人表示承租1062地號面積82.65平方公尺非20年租期，5萬元亦非租金，且係袋地通行權，請被上訴人辦理永久地役權，若被上訴人同意願給付5萬

元，因兩造意見不一致而調解不成立。

五、兩造爭執事項（見本院卷第321頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

㈠被上訴人是否已合法終止系爭租約？

㈡被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並返還占用之1062地號部分，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠被上訴人是否已合法終止系爭租約部分：

1.參以系爭遺贈之備註欄記載「1062地號必需留路寬3公尺給1060地號通過」等語（見原審卷第115頁），就1062地號予1060地號通行之位置及面積等尚未明確，是兩造另成立系爭租約予以具體特定，且本件兩造爭執最烈者，即上訴人所有之系爭地上物對1062地號有無以不定期限之系爭租約為合法占有權源之依據乙節，是本件自以兩造主張及抗辯是否有理由加以調查及判斷，合先敘明。

2.按未定期限者，各當事人得隨時終止契約；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民法第450條第2項前段及第3項分別定有明文。又民法第450條第3項所定之出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知，係列舉規定，非謂不動產之租金以1年或半年定其支付之期限者，亦得類推適用該條項之規定。否則，各不動產之租金係以1年或半年定其支付之期限者，出租人終止租約，應於1年或半年前通知承租人，將有違民法第450條第2項所定，各當事人得隨時終止租約之立法精神（最高法院67年台上字第2293號判決意旨參照）。且出租人依此法條終止租約時，須先定相當期限催告承租人支付租金，承租人於其期限內不為支付者，即得終止租賃契約（最高法院68

年台上字第777號判決意旨參照）。

3.查被上訴人主張兩造就1062地號自系爭租約期滿後即109年2月1日起更新為不定期限租賃關係等情，有前案判決附卷可稽（見原審卷第91至97頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈦）。又依系爭租約第2條約定：「租賃期間，從本契約訂立日起永久租用。」、第3條：「甲、乙（即被上訴人、上訴人，下同）雙方約定租金5萬元整，並限於89年2月1日前，乙方給付給付租金與甲方。」（見原審卷第17頁），可徵兩造本即約定於租賃關係成立時繳付租金5萬元，縱系爭租約於109年2月1日經兩造默示更新為不定期契約，該契約之更新，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，上訴人仍應於不定期限租賃契約成立時給付租金5萬元。

4.被上訴人主張上訴人未依約給付租金，經其以系爭存證信函催告上訴人於收受該函後7日內給付，逾期則終止契約，不另通知等語，上訴人於113年5月13日收受該函後，逾期仍未給付等語，並提出系爭存證信函及收件回執為證（見原審卷第19至21頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈧）。復核系爭租約係約定租用1062地號作車輛通路連接道路使用，為兩造所不爭（見不爭執事項㈣），非租用基地建築房屋、租用房屋或耕地租用等情，應無土地法第100條、第103條及第114條等終止租賃關係之限制。

5.再依民法第450條第2項規定及立法意旨，除上訴人可舉證證明另有利於承租人之習慣外，各當事人本得隨時終止該租賃關係，且不應認為被上訴人應於終止租約20年前通知上訴人，而係於終止租約前之相當期間通知即可。審以系爭存證信函雖就上訴人遲付租金額過大催告，然依上訴人既對不定期限之系爭租約租金計算方式為租期20年、租金5萬元乙節不爭執（見本院卷第318頁），尚難認就上訴人已遲付租金部分未能可得特定，而不生催告之效力，或為無效之催告。再者，被上訴人早於前案當庭提出民事上訴審準備書狀，表

明以該狀繕本送達作為依民法第450條第2項規定，向上訴人終止不定期限之系爭租約之意思表示等語，上訴人亦於112年5月17日當庭簽收繕本，亦有該狀可佐（見前案卷第79至81頁）。而上訴人不論自上開民事上訴審準備書狀繕本，抑或系爭存證信函送達後，迄今始終未交付或提存租金。再該民事上訴審準備書狀繕本為終止系爭租約之通知，雖未預行通知，然依前揭說明，應認為經過民法第450條第3項所定之相當期間後即112年6月30日，即發生終止之效力，兩造間就1062地號之不定期限租賃關係，自斯時起不復存在。

6.上訴人固辯稱其於屏東縣萬巒鄉調解委員會113年7月2日及原審113年10月29日開庭時，欲交付5萬元之租金予被上訴人，然被上訴人均拒收，自不負遲延給付租金責任等語，惟該等行為既均在系爭租約終止之後始提出，被上訴人自無受領遲延可言。是上訴人上開抗辯，核非可採。

㈡被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並返還占用之1062地號部分，有無理由部分：

1.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條第1項前段、中段分別定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。次按建物之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院110年度台上字第1829號、108年度台上字第46號、105年度台上字第1836號判決要旨參照）。

2.查上訴人自陳其承租1062地號後之103年間出資興建或重建系爭地上物，而為事實上處分權人等語（見本院卷第180至181、201頁），又系爭地上物占用1062地號如附圖編號

1062-A、1062-B所示，有土地登記謄本、異動索引、本院勘驗測量筆錄、空照圖、現場照片及屏東縣潮州地政事務所繪製之土地複丈成果圖等件在卷可佐（見原審卷第55至68、133、159頁，本院卷第65、221至223頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈤），依上開說明，上訴人應就其系爭地上物係有權占有1062地號之事實負舉證責任。

3.上訴人抗辯原判決附圖編號1062-A、1062-B所示位置並非坐落1062地號上等語，然經本院函請地政機關鑑測，再函請上訴人向該地政機關繳納土地複丈費，而上訴人於114年9月10日收受函文後，迄未繳費，亦未向地政機關提出鑑界申請，即地政機關未實際測量指界等情，有本院函稿、屏東縣潮州地政事務所回函及公務電話紀錄等件可稽（見本院卷第299至303、307、313頁），自無從為上訴人有利之認定。上訴人此部分所辯，尚不足採。

4.上訴人再辯以，被上訴人以其欠租為由，終止不定期租約，對被上訴人所得利益極少，對其所受損失甚大，有違誠信原則，構成權利濫用等語，為被上訴人所否認。本件上訴人自不定期租賃關係終止後之112年6月30日起，即無正當權源以系爭地上物占用1062地號，面積合計80.97平方公尺，業經認定如前。被上訴人為1062地號之所有權人，依民法第767條規定第1項前段、中段規定訴請拆屋還地，乃為保障其權利而為，難謂以損害上訴人為主要目的，上訴人復未提出其他積極事證，以資證明被上訴人終止不定期限租約而為本件請求有其他權利濫用之事實，其所為此部分抗辯自無理由，核無可採。

5.基此，上訴人所舉之證據，無從使本院對其主張系爭地上物係有權占用1062地號之事實形成確信。職是，被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，返還占用之土地，洵屬有據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並返還占用之1062地號部分，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權

宣告假執行，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

民事第一庭　審判長法　官　陳怡先

法　官　涂春生

法　官　沈蓉佳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　鄒秀珍