

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第106號

上訴人 姜坤玉

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被上訴人 曾俊誠

訴訟代理人 湯凱立律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年7月17日本院竹東簡易庭112年度竹東簡字第234號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月25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、上訴人起訴主張：伊為新竹縣○○鄉○○段○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有人，系爭土地原為訴外人鍾金生所有，因訴外人鍾金生之繼承人未辦理繼承登記，經財政部國有財產署中區分署委託台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司辦理標售民國106年度第201批逾期未辦理繼承登記土地或建築改良物，由伊拍定取得。而坐落系爭土地上之門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）原始起造人為訴外人曾石炳，由被上訴人於88年9月28日繼承全部。伊曾訴請被上訴人拆屋還地，經本院以108年度竹東簡字第17號民事簡易判決及108年度簡上字第102號民事判決認系爭建物所占用之系爭土地依民法第425條之1規定，具有法定租賃關係為由，而駁回伊之請求（下稱前案）。伊係自106年10月19日標售取得系爭土地至今已逾5年，依土地法第73條之1第2項規定，被上訴人所有之系爭建物就系爭土地之租賃期間已屆滿。又系爭建物已無經濟價值，且被上訴人不當延長系爭建物使用期限，自行挖設水井以馬達抽取地下水供作系爭建物廁所及鐵製水塔之用

01 水，加重上訴人負擔，當非立法本旨所許，法定租賃關係消  
02 滅。爰依民法第767條第1項及土地法第73條之1第2項規定，  
03 於原審聲明求為命：(一)被上訴人應將坐落系爭土地上如本院  
04 108年度竹東簡字第17號民事簡易判決所附新竹縣竹東地政  
05 事務所108年7月4日土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果  
06 圖）所示A部分面積137平方公尺之磚造平房、B部分面積6平  
07 方公尺之鐵架、C部分面積6平方公尺之廁所拆除，並將系爭  
08 土地返還予伊。(二)願供擔保，請准宣告假執行等語。

09 二、被上訴人則以：上訴人依民法767條請求拆屋還地有重複起  
10 訴之嫌。又系爭建物占有系爭土地之占有權源為民法第425  
11 條之1第1項之法定租賃關係，而土地法第73條之1第2項後段  
12 所指之租賃並不包括法定租賃關係，是兩造間法定租賃關係  
13 仍然存在，伊所有系爭建物占有系爭土地即屬有權占有。上  
14 訴人於原審並未爭執系爭建物存有經濟價值，且系爭建物屋  
15 頂尚存，梁柱、牆垣、門窗、壁柱等構造均屬完好，亦未翻  
16 修，足供遮風避雨，又系爭建物之電費、電信費均仍按月繳  
17 納，可以供人居住，具有經濟價值，況水井、馬達、鐵製水  
18 塔於上訴人得標前即已存在等語，資為抗辯。

19 三、原審判決上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人提起上  
20 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐落系爭土地  
21 上如系爭複丈成果圖所示A部分面積137平方公尺之磚造平  
22 房、B部分面積6平方公尺之鐵架、C部分面積6平方公尺之廁  
23 所拆除，並將系爭土地返還予伊。(三)被上訴人應將坐落系爭  
24 土地上如原審附圖1所示編號①垃圾、②鐵板、③芭樂樹1  
25 棵、④荔枝樹1棵、⑤抽水馬達及水管、⑥至⑭香蕉樹13  
26 棵、⑮梅樹1棵、⑯楊桃樹1棵、⑰李子樹1棵、⑱桃樹2棵、  
27 ⑲橘樹1棵、⑳楊柳樹1棵、㉑火龍果2棵及㉒臨時廁所移  
28 除，並將系爭土地返還予伊（按：上開上訴聲明(三)部分係對  
29 未經判決之事件上訴，上訴不合法，另以裁定駁回）。被上  
30 訴人則答辯聲明：上訴駁回。

31 四、經查，系爭土地經公開標售，由上訴人得標，於106年10月1

01 9日登記為系爭土地所有人；被上訴人為系爭建物所有人等  
02 節，有財政部國有財產署中區分署標售逾期未辦理繼承登記  
03 不動產證明書、台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司  
04 辦理財政部國有財產署中區分署委託標售106年度第201批逾  
05 逾期未辦理繼承登記土地或建築改良物公告、土地建物查詢資  
06 料在卷可考（原審卷第21、49至51頁，二審卷第171頁），  
07 且為兩造所不爭執，堪信為真實。

08 五、得心證之理由：

09 本件兩造爭執之點，應在於：(一)上訴人主張本件請求是否受  
10 前案確定判決既判力所及？(二)土地法第73條之1第2項後段所  
11 指之租賃是否包括法定租賃關係？(三)系爭建物是否已無經濟  
12 價值？茲分述如下：

13 (一)上訴人主張本件請求未受前案確定判決既判力所及：

- 14 1. 按判決既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結  
15 時之狀態而生，故在確定判決事實審言詞辯論終結後所發生  
16 之事實，並不受其既判力之拘束，其以之作為另行起訴之原  
17 因事實，自不發生一事不再理之問題（最高法院109年度台  
18 抗字第1536號裁定意旨參照）。
- 19 2. 前案係於110年1月27日言詞辯論終結（原審卷第35頁），上  
20 訴人於本件係主張兩造間就系爭土地之法定租賃關係自上訴  
21 人於106年10月19日標售取得系爭土地至今已逾5年，該法定  
22 租賃關係已不存在，及系爭建物現已無經濟價值為由訴請拆  
23 屋還地，核屬本於前案最後事實審言詞辯論終結後所生之事  
24 實為請求，非屬前案確定判決之既判力所及。被上訴人抗辯  
25 重複起訴云云，尚無可採。

26 (二)土地法第73條之1第2項後段所指之租賃不包括法定租賃關  
27 係：

- 28 1. 按土地法第73條之1第2項後段規定，土地或建築改良物，因  
29 繼承人逾期未聲請繼承登記，而由國有財產署公開標售，土  
30 地或建築改良物租賃期間超過5年者，於標售後以5年為限。  
31 其立法目的乃就原所有權人於標售前與第三人就該標售之土

01 地或建築改良物訂定之租賃契約，對於得標人仍繼續存在  
02 時，為避免該約定租賃期間過長，致降低投標意願，而無法  
03 達成藉由公開標售方式進行土地管理之目的，故特別規定  
04 「原」租賃關係期間，於標售後以5年為限，以保障得標人  
05 權益。而民法第425條之1第1項規定：「土地及其土地上之  
06 房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他  
07 人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓  
08 人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，  
09 推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449  
10 條第1項規定之限制」，係於土地或其上房屋讓與後，始依  
11 該規定「新」成立租賃關係，與土地法第73條之1第2項後段  
12 規定要件不同，自無該規定之適用（最高法院112年度台上  
13 字第1422號判決意旨參照）。

- 14 2. 查系爭建物占用系爭土地係基於民法第425條之1第1項規定  
15 之法定租賃關係，為前案確定判決所認定之事實，兩造就此  
16 並不爭執，則依前開說明，該法定租賃關係並無土地法第73  
17 條之1第2項後段規定之適用，故上訴人主張自其於106年10  
18 月19日標售取得系爭土地至今已逾5年，該法定租賃關係已  
19 不存在；土地法第73條之1第2項後段為民法第425條之1第1  
20 項之特別規定云云，與前開最高法院判決意旨不符，自無可  
21 採。

22 (三)系爭建物尚非無經濟價值：

- 23 1. 按民法第425條之1第1項規定：土地及其土地上之房屋同屬  
24 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土  
25 地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受  
26 讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋  
27 得使用期限內，有租賃關係。既明定在房屋得使用期限內，  
28 推定有租賃關係，可見係以房屋具有經濟價值為要（最高法  
29 院105年度台上字第722號裁定意旨參照）。
- 30 2. 被上訴人抗辯：系爭建物具有經濟價值等語，並觀諸兩造各  
31 自提出之系爭建物現況照片（二審卷第153、157、163至166

頁)，可見系爭建物之屋況尚稱完好，且有晾曬衣物，堪認足避風雨，復未見有何頹敗或殘破之情形，足認系爭建物目前猶具經濟價值，是被上訴人此部分抗辯，應屬可採。

3. 至上訴人固主張：被上訴人不當延長系爭建物使用期限，自行挖設水井以馬達抽取地下水供作系爭建物廁所及鐵製水塔之用水云云。惟該水井、馬達、鐵製水塔究非系爭建物本身，與系爭建物本體之經濟價值無涉，亦難認與系爭建物有無經改造、修建或更新建築結構以延長使用期限之情形有何關係，上訴人此部分主張，自無可採；其聲請履勘現場以證明該水井、馬達、鐵製水塔之位置、使用情形及材質云云，難認與系爭建物自身之經濟價值有關，亦無調查之必要。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項及土地法第73條之1第2項規定，請求被上訴人將坐落系爭土地上如系爭複丈成果圖所示A部分面積137平方公尺之磚造平房、B部分面積6平方公尺之鐵架、C部分面積6平方公尺之廁所拆除，並將系爭土地返還予伊，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，即無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、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 1 月 24 日  
民事第一庭 審判長法官 彭淑苑  
法官 周美玲  
法官 楊子龍

本件正本證明與原本無異。

不得上訴。

中華民國 114 年 1 月 24 日  
書記官 洪郁筑