

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第702號

原告 祭祀公業法人臺北市高積淵

法定代理人 高樹弘

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 許金龍

許耿地

許明多

許家河

兼 共 同

訴訟代理人 許明義

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告之金額及假執行均如附表所示。

被告應將坐落於臺北市○○區○○段0○段000○000○000○0地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋如附圖即複丈成果圖所示之A、B、C占有部分拆除返還原告，及自民國111年7月18日起至返還上開土地之日止，連帶給付按上開土地申報地價年息百分之七計算之損害金。

訴訟費用由被告連帶負擔。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、查原告法定代理人原為高重義，嗣於訴訟進行中變更為高樹弘，並完成登記，嗣高樹弘具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、法人登記證書可憑（見本院卷(一)第339至341頁），核與規定相符，自應准許。

二、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。

01 本件原告起訴後已依地政機關函覆之測量結果請求更正拆除  
02 返還之位置及範圍如訴之聲明即主文第2項所示，原告此項  
03 更正並未變更訴訟標的，僅屬補充聲明使之完足、明確，於  
04 法尚無不符，自應准許。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：原告所有坐落於臺北市○○區○○段0○段  
07 000○000○000○0地號土地(下稱系爭土地)，以不定期限出  
08 租予被告之祖父即訴外人許分，供其建築現門牌號碼臺北市  
09 ○○區○○○路0段000號房屋(下稱系爭房屋)，每年租金  
10 應於當年8月31日給付，嗣被告之父即訴外人許木土繼受系  
11 爭房屋所有權及租賃關係後，於民國84年8月21日將系爭房  
12 屋贈與被告，但保留與原告之租賃契約，承租人仍為許木  
13 土，原告繼續向許木土收取租金，系爭土地租金經本院90年  
14 度訴字第3339號民事判決調整為依當年度申報地價總額年息  
15 7%計算。嗣許木土於110年11月2日死亡，被告為繼承人，但  
16 自105年度起即未付租金，經原告陸續於106年7月18日、108  
17 年8月30日、109年2月4日、109年9月10日催告給付欠租及滯  
18 納金，惟未獲置理，原告已於111年7月17日向被告為終止租  
19 約之意思表示，被告於111年7月18日收受該意思表示，租約  
20 應於111年7月18日終止，是依租約及繼承關係，被告應連帶  
21 給付積欠之租金。又被告自租約終止後無權占有系爭土地，  
22 原告得依民法第455條、第767條，請求被告將坐落於系爭土  
23 地上系爭房屋如附圖即複丈成果圖所示之A、B、C占有部分  
24 拆除返還原告，並依民法第184條、第185條向被告請求連帶  
25 給付自111年7月18日起至拆除返還上開土地之日止，按系爭  
26 土地申報地價年息百分之7計算之損害金。並聲明如主文第  
27 1、2項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告答辯則以：租約訂立時，除租金外，另繳納現銷金，現  
29 銷金可視為預付租金，以現銷金抵付租金後，被告並未積欠  
30 租金，另系爭房屋地上權登記之地號有誤，惟原告未協同辦  
31 理地上權登記，因原告未履行登記地上權義務，被告行使同

01 時履行抗辯權拒付租金，原告應先履行地上權登記義務後，  
02 被告始有給付租金之義務。被告曾提出改建系爭房屋之要  
03 求，但原告並不同意，未履行同意建築之義務，建物未能保  
04 持合於約定之使用收益狀態，妨礙被告使用收益，租賃契約  
05 為不完全給付，自得請求損害賠償，得以此損害賠償主張抵  
06 銷。又土地法為民法特別法，應優先適用，本件租約為不定  
07 定期限租約，原告如擬收回土地，應有土地法第103條所定之  
08 事由，惟並無土地法規定得收回土地之情形，自不得向被告  
09 請求返還系爭土地。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均  
10 駁回。(二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院得心證之理由：原告前揭主張，有土地登記謄本、租賃  
12 契約書、承受訴訟裁定、存證信函、律師函、郵件收件回  
13 執、民事判決書、戶籍謄本、土地登記簿、複丈成果圖等件  
14 為證，堪以認定。被告雖以前詞為辯，惟查：

15 (一)按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷事項  
16 為限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟  
17 標的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當事人事實審言  
18 詞辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有  
19 顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判  
20 斷之情形外，法院在判斷之同時，應解為同一當事人就該已  
21 經法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判  
22 斷，始符民事訴訟上誠信原則（最高法院92年度台上字第  
23 2460號、96年度台上字第1782號判決意旨可參），此即學理  
24 之「爭點效」，俾法院就前案爭點所為判斷對已為實質辯論  
25 之當事人發生拘束力，而擴大判決解決紛爭之功能，並避免  
26 當事人就相同原因事實滋生之紛爭，援引前訴已爭執之同一  
27 攻擊或防禦方法反覆爭訟。

28 (二)原告主張因許木土自105年度起即未給付租金，經多次催告  
29 仍未給付，原告遂終止租約，被告雖以本院104年度簡上字  
30 第248號民事判決（下稱前判決）之認定為據，抗辯兩造已  
31 有登記地上權之合意，僅因地號填寫錯誤，致登記錯誤，辯

01 稱原告應先履行地上權變更登記後，被告始有給付租金之義  
02 務云云，但前判決與臺灣高等法院110年度重上更二字第146  
03 號民事判決之當事人均為許木土及原告，前判決係原告向許  
04 木土請求給付租金事件，其中就原告是否負有更正使許木土  
05 取得地上權登記之義務，前判決肯認之，並認被告得行使同  
06 時履行抗辯權，惟此已經臺灣高等法院110年度重上更二第  
07 字第146號民事判決認為前判決有所誤認，而認為許木土並未  
08 取得地上權，並認縱使租約中「建物敷地賃貸權」為地上  
09 權，但於民法物權編施行後，亦須經登記始生不動產物權效  
10 力，再以租約已載明除給付現銷金外，每年須繳納租金，認  
11 許木土所稱現銷金相當於買斷系爭土地之價格云云，並不可  
12 採，而判決原告敗訴，並經最高法院111年度台上字第1592  
13 號民事裁定駁回原告之上訴而確定，此等爭點既經臺灣高等  
14 法院110年度重上更二字第146號民事判決於審理時實質辯論  
15 並充分攻防，被告為許木土之繼承人，基於繼承關係亦應有  
16 爭點效之適用，被告自不得再為相反主張，應認原告與許土  
17 木間就系爭土地僅為不定期租賃法律關係，許土木所為給付  
18 僅為租金，與地上權無關，現銷金並非系爭土地之買斷價  
19 格，可見本件系爭房屋占有系爭土地之權利僅為不定期租賃  
20 契約關係，與地上權無涉，租約既因欠繳租金而終止，系  
21 爭房屋即屬無權占有系爭土地，原告訴請返還系爭土地，自  
22 屬正當。

23 (三)又查被告祖父許分向原告承租系爭土地，係為建築房屋之  
24 用，並作為住居，雖租約係約定不定期限，但此與約定無期  
25 限並不相同，徵諸土地租賃契約，以承租人自行建築房屋使  
26 用為其目的者，當事人雖未明定租賃期限，然依契約目的，  
27 探求訂約人之真意，應解為定有租至所建房屋不堪使用為止  
28 之期限，易言之，租約應至所建房屋不堪使用時消滅，系爭  
29 房屋之屋齡至111年間原告終止租約時，已遠超過一般房屋  
30 使用年限，此兩造並不爭執，堪認租賃期限因房屋不堪正常  
31 使用而屆至，原告並無提供系爭土地予被告重新興建房屋之

01 義務，被告所辯應係誤會。

02 (四)再查，許木土自105年度起即積欠租金，迭經原告催討未  
03 果，已如前述，被告雖爭執如前述，但被告對積欠租金數額  
04 之計算如附表所示並不爭執，有辯論筆錄可憑(見本院113年  
05 10月23日言詞辯論筆錄第2頁)，迄至111年度止，被告積欠  
06 租金已達2期以上，符合土地法第103條第4款所定承租人積  
07 欠租金達2年以上得收回土地之要件，被告於本院審理時雖  
08 稱現銷金為預付租金云云，然此不惟與先前所辯不同，且未  
09 能證明，租約亦無現銷金得抵租金之記載，被告所辯自無足  
10 採，被告既欠租達2年以上，原告為終止租約之意思表示並  
11 送達被告，自己生效，租約應已於111年7月18日終止。

12 四、綜上所述，被告積欠租金之數額如附表所示，被告對此數額  
13 之計算並不爭執，原告請求被告給付積欠租金及利息，為有  
14 理由，應予准許。又租約已經原告終止，系爭房屋占有系爭  
15 土地如附圖之A、B、C部分所示，為無權占有，原告依民法  
16 第767條請求被告將附圖所示A、B、C占有部分拆除返還系爭  
17 土地予原告，為有理由，自應准許，又被告返還系爭土地  
18 前，原告之系爭土地所有權仍受侵害中，並致原告受有損  
19 害，系爭土地經本院90年度訴字第3339號民事判決調整每年  
20 租金為依當年度申報地價總額年息7%計算，原告損害之計算  
21 得以此為準，故原告依侵權行為規定，請求被告應連帶給付  
22 自111年7月18日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地申報  
23 地價總額年息7%計算之損害賠償，為有理由，亦應准許。爰  
24 判決如主文第1、2項所示。

25 五、本判決主文第1項，兩造均陳明願供擔保請求為假執行及免  
26 為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准  
27 許之。至本判決主文第2項原告請求返還土地獲勝訴判決部  
28 分，性質不宜為假執行之宣告，本判決主文第2項後段損害  
29 賠償金部分，因有連帶關聯，均暫不宣告，此部分假執行之  
30 聲請應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經審酌後認

01 與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。  
02 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2項，判  
03 決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
05 民事第四庭法 官 陳正昇

06 以上正本係照原本作成。

07 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。如  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
10 書記官 翁挺育

11 附表：（新臺幣）

- 12 1. 被告應連帶給付原告4,788,005元，及其中756,907元自105年9  
13 月1日起，756,907元自106年9月1日起，722,683元自107年9月  
14 1日起，722,683元自108年9月1日起，717,607元自109年9月1  
15 日起，717,607元自110年9月1日起，393,611元自111年10月27  
16 日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
17 2. 上開第一項於原告以160萬元為被告供擔保後，得假執行。但  
18 被告如以4,788,005元為原告供擔保後，得免為假執行。