臺灣高等法院民事判決

113年度上字第135號

上　訴　人　邱萬來
訴訟代理人　林世超律師
　　歐瓊心律師
被　上訴人　康平和
訴訟代理人　李秋銘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年7月19日臺灣宜蘭地方法院110年度訴字第543號第一審判決提起上訴，本院於113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命㈠上訴人應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地，如宜蘭縣羅東地政事務所民國111年3月31日土地複丈成果圖編號A（一層磚造鐵皮屋頂、面積225.61平方公尺）、編號B（鐵皮棚架、面積4.72平方公尺）之地上物拆除，將占有土地返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣2萬4,899元，及自民國109年1月1日起至返還上開占用土地之日止，按年給付被上訴人新臺幣8,845元部分，暨該部分假執行之宣告，並訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審之訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。查被上訴人起訴主張其為宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（重測前為宜蘭縣○○鄉○○○段○○○段0000地號，分割自同小段00地號土地，下稱系爭土地）之所有權人，系爭土地經上訴人及原審共同被告周邱阿定因繼承而共

同以原判決附圖編號A（一層磚造鐵皮屋頂、面積225.61平方公尺，即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號房屋，下稱○○路00號房屋）、B（鐵皮棚架、面積4.72平方公尺）所示地上物（上開編號A、B部分合稱系爭地上物）無權占用系爭土地，已侵害伊之所有權，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人及周邱阿定拆除系爭地上物及返還占用土地予被上訴人。經原審判決後，雖僅上訴人合法提起上訴，惟依前揭說明，其效力自應及於同造當事人周邱阿定，爰併列為視同上訴人。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、4項定有明文。被上訴人起訴請求上訴人、視同上訴人拆除系爭土地上之系爭地上物及給付相當於租金之不當得利，嗣因視同上訴人並未繼承○○路00號房屋，有宜蘭縣政府財政稅務局113年3月11日宜財稅羅字第1130222301號函及其所附房屋稅籍登記表等件可按（見本院卷㈠第211-213頁），被上訴人乃於二審程序之民國113年4月2日具狀撤回對視同上訴人之起訴（見本院卷㈠第275、291頁），且視同上訴人於收受撤回書狀、準備程序筆錄之送達（見本院卷㈠第275、321頁），逾10日內未提出異議，自應視為同意撤回，就對視同上訴人前開之訴，即生撤回之效力。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊為系爭土地之所有權人，而上訴人未經伊同意，擅自以系爭地上物無權占用系爭土地，已侵害伊之所有權，伊得請求被上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地。又上訴人以系爭地上物無權占有系爭土地，即獲有相當於租金利益之不當得利，伊因而受有損害，被上訴人應給付伊新臺幣（下同）2萬4,899元，及自109年1月1日起至返還系爭

土地之日止，按年給付伊8,845元之相當於租金之不當得利等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊養父即訴外人邱阿屘向訴外人康一鳩承租系爭土地興建房屋，並為地上權設定登記，權利期間自38年10月25日至48年10月25日共計10年。康一鳩於43年2月15日過世後，由訴外人康開源繼承系爭土地，康開源於地上權設定期滿，並未反對邱阿屘繼續承租及使用系爭土地，且按年收取租金。邱阿屘於59年9月19日過世，伊繼受邱阿屘之權利，對系爭土地並非無權占有，縱康開源於82年8月17日辦理塗銷地上權登記，亦不影響雙方基地租賃關係之存在。又康開源自塗銷地上權登記後即拒絕向伊收取租金，伊乃於83年寄匯票予康開源，康開源過世後，系爭土地由被上訴人繼承，伊於96年亦曾寄匯票予被上訴人，並無不給付租金之意，縱被上訴人之主張有理由，其所請求不當得利金額亦有過高等語資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴之判決，即命㈠上訴人應將坐落系爭土地之系爭地上物拆除，將占有土地返還被上訴人，及㈡上訴人應給付被上訴人2萬4,899元，及自109年1月1日起至返還上開占用土地之日止，按年給付被上訴人8,845元，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請，上訴人不服提起上訴（被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，已告確定，又其餘非本件審理範圍，不予贅述），上訴聲明為：

㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。

㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張其為系爭土地之所有權人，上訴人以系爭地上物占有系爭土地如原判決附圖A、B所示，請求上訴人拆除系爭地上物，並給付相當於租金之不當得利云云，上訴人則以前詞置辯，經查：

㈠按土地法第102條及民法第422條之1有關基地租賃規定之立法目的，皆在鞏固承租人之地位，加強其保護，則依規定辦

理地上權登記後，如解為基地租賃已轉換為地上權，將再無民法或土地法關於租賃規定之適用，反將減弱對承租人之保護，自非立法真意所在。故基地租賃為地上權登記後，租賃債之關係與地上權之物權關係應可並存，租賃關係如無消滅事由，即不因地上權之設定而失其存在；土地所有人於地上權消滅後，訴請承租人返還土地時，承租人仍可本於原有租賃契約主張權利，自有民法第451條之適用。次按租賃期限屆滿後，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。所謂以不定期限繼續租賃，乃租賃雙方依原來租賃條件不定期限繼續租賃。故出租人於訂約之際，苟未訂明「期滿後絕不續租或續租應另訂契約」或其他相類之情形者，於「不即表示反對之意思」條件成就時，租賃契約當然更新為不定期限租賃關係，無待於契約當事人重為要約或承諾。又租賃契約依上開規定更新為不定期限租賃關係後，未經合法終止契約，租賃關係自仍存續。末按土地法第103條第1款規定租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿，出租人不得收回。此所謂「契約年限屆滿」，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意。又土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限（最高法院110年度台上字第195號、109年度台上字第477號、109年台上字第109號、91年度台上字第1831號判決參照）。

㈡依上訴人之父邱阿屘與系爭土地斯時之所有權人即被上訴人之祖父康一鳩簽訂之地上權設定契約書（下稱系爭地上權設定書）所載：「……租用土地特訂立租用如左：……租用期間……租金繳納……租約終止事由」等語，有宜蘭縣羅東地

政事務所111年8月10日羅地資字第1110007461號函附之邱阿屘地上權設定登記資料可憑（見原審卷㈠第265、279-289頁）。而系爭地上權設定書所載之權利期間為38年10月25日至48年10月25日，依邱阿屘填載之建築改良物情形填報表以觀，邱阿屘所起造之本國式木造建物之建築日期為「民國五年」（見原審卷㈠第279頁），上訴人自邱阿屘所繼承而來之○○路00號房屋之房屋稅起課年月為25年1月，可徵該屋起造時間早於系爭地上權之設定時間，有房屋稅籍證明書、宜蘭縣政府財政稅務局113年3月11日宜財稅羅字第1130222301號函及其所附房屋稅籍登記表等件可按（見本院卷㈠第175、211-213頁），足認邱阿屘係為使其所起造之○○路00號房屋所坐落之土地具有合法權源而向康一鳩承租系爭土地，其與康一鳩斯時之契約真意為成立基地租賃契約關係，並同時為地上權登記，具有租賃債之關係與地上權之物權關係併存之效力，至為明確。

㈢被上訴人雖主張：康一鳩與邱阿屘間之系爭地上權僅約定至48年10月25日即屆止，且康開源繼承後已於82年間塗銷系爭地上權登記，其等間並無租賃關係，更無成立不定期租賃契約，惟查：

1.系爭地上權之權利存續期間固為38年10月25日至48年10月25日，然依系爭地上權設定書所載「租用期間自民國三十八年十月二十六日起至民國四十八年十月二十六日止共計十年。前項租用期間屆滿時雙方同意繼續者可續定契約或自民國四十八年十月二十七日起不定年限」等語（見原審卷㈠第287頁），則系爭地上權設定書不但未明文排除租賃契約到期後可再續約，反而約定可續約或轉為不定年限契約之文義。康一鳩於43年2月15日過世，由康開源繼承系爭土地，同時繼受上開租賃、地上權之權利與義務。其於系爭地上權存續期間48年10月25日已滿後之82年8月24日始單獨申請塗銷系爭地上權，有土地謄本、宜蘭縣羅東地政事務所82年8月24日（八十二）羅地一⑫字第0七七0三號函等件可按（見原審卷

㈠第141-142、145、169頁、本院卷㈠第191頁），期間均無向繼續使用系爭土地之邱阿屘或上訴人要回系爭土地或表明終止租賃契約之意，揆諸前開四㈠之說明，可認雙方已有成立不定期租賃契約之真意。

2.再觀諸①證人蔡清標於本院審理時證稱：我過去曾在宜蘭縣○○鄉○○村○○路0000號（該屋坐落於與系爭土地同段之000號土地，即重測前○○小段00號土地）居住過，房子就在上訴人的00號房屋旁邊，我家的房子是在八七水災之後蓋的，我小時候住在這裡的時候，看過地主康開源來收租金，租金本來是稻米25台斤，後來沒有稻米就算一個隔間500元，我家是4個房間，所以租金是2,000元。租金繳到康開源過世，他的兒子就沒有來收租金，我們也是願意給的。當時康開源是同時來收三間房子（00、00-0、00號）的租金，上訴人的00號房屋租金也跟我們一樣，一年繳一次，租金算法也一樣是稻米25台斤，每年六、七月稻穀收成後來收租金。後來大家一起改成收錢，一個隔間500元，00號房屋有幾個隔間我不清楚。康開源過世後，他怎樣分配土地給他的兒子我不清楚，我家的00-0號房屋是坐落土地是分給康平添，我曾以存證信函向康平添繳納租金，但是他沒有收。康平添曾經告我返還土地敗訴，後來我們調解成立，康平添願意賠我25萬元等語（見本院卷㈠第357-362頁）。②證人即上訴人之子邱木燦於原法院101年度訴字第276號（下稱原法院276號）事件證稱：我們家房屋的基地是康平和（即上訴人）的，00號房屋的基地是康平添的，我20幾年前看過康開源來收00、00-0、00號三間房子的基地租金，大約都是稻穀收成後的6月來收租金，租金的算法是房屋內一個房間500元，我們00號有4個房間就是2,000元，那時候我也住在那裡，直到康開源過世才沒有來收等語（見調閱之原法院101年度訴字第276號卷㈢第186-189頁）。

3.審酌證人蔡清標所居住之00-0號房屋所坐落土地原同屬康開源所有，且位於○○路00號房屋旁，康開源就00號、00-0

號、00號房屋租金之處理方式相同，而證人邱木燦於10年前之證述內容與證人蔡清標於本院之證述關於收取租金之相關細節（收取租金者為康開源、康開源一次收取00、00-0、00號房屋租金、收取時間為每年6月份、租金之計算原先係以稻穀支付，後改以金錢計算係以屋內隔間數乘上500元）等情均互為一致，且證人蔡清標所述之稻米25台斤等語亦與系爭地上權設定書約定租金為旱穀50台斤，分上下兩期繳納（即各25台斤），上期在6月底繳納，下期應在12月底繳納等內容相符，可徵上情均為其等親自真實見聞之事實，證述內容可信性極高。又邱阿屘與康一鳩原先約定之支付租金方式為收取稻穀，據證人蔡清標所述，康開源繼承後，因48年間之八七水災，該地區之房屋受到重創而有修繕，康開源並重新確認其等修繕後屋內之房間數，以每間500元計算房租，且上訴人稱康開源住○○路00號，與其等為鄰居，被上訴人亦不爭執該址即為康開源寄送存證信函所載地址（見本院卷㈠第292頁，詳如後述），則康開源應就○○路00號房屋曾進行修繕及增建等情知之甚詳。堪認康開源於系爭地上權設定期間及原定租賃期間經過後，不但同意繼續出租系爭土地予邱阿屘，且與邱阿屘就○○路00號房屋進行修繕增建而仍租用系爭土地乙節已有合意，並依斯時房屋修繕增建後之狀況、收取稻穀不便等情，就租金數額與邱阿屘重新議定以屋內房間數、每間500元為據，其已同意延續雙方間之租賃契約至現況之○○路00號房屋達於不堪使用時屆止，而成立不定期限之基地租賃關係，至為明確。

4.又上訴人因康開源於82年8月17日申請塗銷系爭地上權登記後即拒絕收取租金，其乃於83年10月24日寄送4,400元之匯票予康開源，經康開源於83年11月1日退回上開匯票，並稱其等並無交易或金錢往來云云，惟亦無表示終止租約。被上訴人於96年間繼承系爭土地，上訴人復於96年10月9日寄送3萬7,500元匯票予被上訴人，被上訴人雖函覆否認上訴人承租系爭土地，然未退回款項，有各該存證信函、郵政匯票可

按（見本院卷㈠第193-199、279-285頁）。審酌康開源於系爭地上權期滿至其82年8月17日單獨申請塗銷系爭地上權前，均有按時收取租金，業據認定如前，縱康開源於塗銷系爭地上權登記後，其或被上訴人不再向上訴人收取租金，然被上訴人並未舉證證明上訴人有前揭所述土地法第103條各款之情形及康開源或被上訴人已依法終止租約，則康開源或被上訴人拒絕收取租金，亦不影響兩造間不定期租賃關係之存在，併予敘明。

㈣被上訴人再主張：系爭地上權設定書所載邱阿屘所起造之房屋為面積11.61坪之本國式木造住宅，與原審法官至現場勘驗之○○路00號房屋之面積差距甚大，顯非邱阿屘設定系爭地上權之建物，該建物現今已不存在云云。惟查：

1.○○路00號房屋為225.61平方公尺，有複丈成果圖可按（見本院卷㈠第15頁），固與前揭邱阿屘所建之木造住宅之面積不符，然依原審之勘驗筆錄所載系爭土地之現場建物（即○○路00號房屋）為「磚造『木頂蓋』鐵皮頂建物」等語（見原審卷㈠第61頁），並有現場照片可按（見原審卷㈠第67-73頁），且依上訴人陳報之○○路00號房屋內部構造照片，仍可看出木造結構（見本院卷㈠第80-81頁），則上訴人抗辯目前○○路00號房屋係以原先邱阿屘所起造之本國式木造住宅加以修繕及增建而成等語，尚非子虛。又依證人蔡清標所述，康開源繼承後，因48年間之八七水災，該地區之房屋受到重創而有修繕，且康開源亦知悉此情，均如前述，則被上訴人主張邱阿屘所建之木造建物已不存在，難以憑採。

2.末查，○○路00號房屋並未辦理保存登記而無建物謄本，其於43年8月1日門牌整編前為宜蘭縣○○鄉○○路○000號」，並非000號，有上訴人及邱阿屘之戶籍謄本、宜蘭縣五結鄉戶政事務所113年6月5日五鄉戶字第1130001460號函可按（見本院卷㈡第95頁、本院卷㈠第387頁），此固與邱阿屘所填載之建築改良物情形填報表所載其「民國五年」之起造建物為「宜蘭縣○○鄉○○路000號」及96年11月1日地

籍圖重測登記之○○鄉○○段00建號（即門牌號碼○○路000號）之所有權人「邱阿屘」不符（見原審卷㈠第279、43頁）。惟查，依前揭函文所覆「本鄉○○路000號於43年8月1日整編前為○○路00號及○○路第00號」等語，復依地籍圖資查詢系統所示，並無○○路00號門牌號碼之建物，且○○路00號門牌號碼之建物位於宜蘭縣○○鄉○○段000號土地（見本院卷㈡第99-102頁），則○○路00號、00號建物所坐落土地顯與系爭土地無涉。又邱阿屘過世時，其名下遺產並無○○路000號建物，上訴人自邱阿屘所繼承之建物即為○○路00號房屋，有邱阿屘遺產明細表及宜蘭縣政府財政稅務局113年3月11日宜財稅羅字第1130222301號函等件可按（見本院卷㈠第173、211頁）。復審酌○○路00號房屋之房屋稅起課年間為25年1月，且有原審法官至系爭土地現場履勘○○路00號房屋之現況，有勘驗筆錄及現場照片可按（見原審卷㈠第61-73頁），均已如前述。且98年間訴外人康平聰曾就重測前為宜蘭縣○○鄉○○段○○○段0000號（自同小段00號土地分割）之宜蘭縣○○鄉○○段○000地號土地對上訴人訴請拆除○○路00號房屋旁之水泥空地及花圃（案列：原法院98年度訴字第196號），斯時上訴人即抗辯其所居住○○○路00號房屋為其及祖先世居之地，從未異動遷徙等語，有98年11月4日之民事陳訴狀可按（見該事件卷第76頁）。又兩造均不爭執原審法官現場履勘系爭土地所存建物為○○路00號房屋，該房屋係經由系爭地上權設定書所載之原○○路000號修建而成現狀，為設定系爭地上權標的物之後續，且系爭土地除○○路00號房屋外，並無其他可認為係原設定系爭地上權之38坪木造建物等語（見本院卷㈡第114-115頁），綜合上情，堪認坐落系爭土地而為邱阿屘起造、修繕增建之建物即為○○路00號房屋。而96年11月1日因地籍圖重測登記之○○路00號建物之建物登記謄本所載建物（即門牌號碼○○路000號）與邱阿屘所填載之建築改良物情形填報表所填載其「民國5年」起造建物為「宜蘭縣○○

鄉○○路000號」並非同一，附此敘明。

㈤綜上所述，邱阿屘與康一鳩間於38年10月25日就系爭土地成立與系爭地上權並存之租賃關係，康開源於43年2月15日繼承系爭土地，系爭地上權於48年10月25日期滿，雖未再續訂地上權契約，惟康開源同意邱阿屘修繕增建○○路00號房屋，成立不定期租賃關係，雖未明訂租期，依契約之目的及當事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限。邱阿屘59年9月19日過世，由上訴人繼承○○路00號房屋，康一鳩43年2月15日過世，由康開源繼承系爭土地，康開源96年間過世，由被上訴人繼承系爭土地，則就系爭土地之不定期租賃關係應由兩造繼受。又○○路00號房屋目前供邱萬來之子邱木燦居住使用，部分空間供作鐵工廠使用，屋內仍有傢俱、廚房、神明桌等設施，業據原審勘驗屬實，且有照片可參（見原審卷㈠第61-73頁），顯未至不堪使用之程度，難認兩造間之不定期限租賃期限已屆至，則被上訴人起訴請求上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地予其及給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。

五、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求㈠上訴人應將坐落系爭土地之系爭地上物拆除，將占有土地返還被上訴人及㈡上訴人應給付被上訴人2萬4,899元，及自109年1月1日起至返還上開占用土地之日止，按年給付被上訴人8,845元，為無理由，應予駁回。是則原審判命上訴人拆除系爭地上物騰空返還系爭土地，並給付不當得利，及為附條件准、免假執行之宣告，自有未洽（未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。又本件事證已臻明確，兩造其餘之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。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　26　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　范明達

法　官　張嘉芬

法　官　葉珊谷

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　113　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　陳玉敏