# 最高法院民事判決

111年度台上字第581號

上　訴　人　蔡李素英
　　蔡 惠 如
　　蔡 俊 宏
　　蔡 坤 成
共　　同
訴訟代理人　翁 旭 紳律師
被 上訴 人　台灣糖業股份有限公司

法定代理人　陳 昭 義
訴訟代理人　李 明 益律師
參　加　人　張 東 瑞

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國110年9月1日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（109年度重上字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人拆除地上物、返還土地及給付相當於不當得利本息，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、被上訴人主張：伊為坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（重測前為○○○段0000之00地號土地，下稱系爭土地）之所有人，自民國95年1月間起將系爭土地出租予上訴人之被繼承人蔡水明（下稱系爭租約）。因蔡水明於96、97年間，在系爭土地上興建屏東縣○○鄉○○段000建號建物即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋（下稱系爭建物），經臺灣屏東地方法院（下稱屏東地院）查封、拍賣，由參加人張東瑞得標，並於105年2月2日領取不動產權利移轉證書，依民法第426條之1規定，系爭租約繼續存在於伊與參加人間，兩造間已無租賃關係存在。蔡水明無正當權源，在系爭

土地上設置如原判決附圖（下稱附圖）二所示編號1397（1）之鐵架及基樁、編號1397（2）之鐵皮屋及水泥地板、編號1397（3）之地磅站（面積依序為54.46平方公尺、450.42平方公尺、73.86平方公尺，下合稱系爭地上物），並占用編號1397土地（面積為7434.93平方公尺），伊得本於所有權之作用，請求蔡水明除去系爭地上物，將占用土地返還，並返還按申報地價年息百分之7計付相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命：㈠上訴人將系爭地上物拆除，並於回復原狀後，將上開土地返還；㈡上訴人給付新臺幣（下同）26萬9259元，及自107年5月16日起加計法定遲延利息，並自107年2月3日起至返還土地之日止，按月給付1萬1219元之判決（被上訴人逾此範圍之請求，業經原審判決被上訴人敗訴，未據其聲明不服，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：伊之被繼承人蔡水明向被上訴人承租系爭土地供農業設施使用，非以建築房屋為目的，系爭建物雖因拍賣移轉所有權，亦不適用民法第426條之1規定；縱有適用，被上訴人於系爭建物拍賣時不同意系爭租約為執行標的，屏東地院民事執行處拍賣公告亦載明系爭建物坐落基地非拍賣範圍，基於誠信原則及該規定保留地上物之立法目的，參加人應僅繼受系爭建物坐落基地部分之租賃契約，被上訴人不得請求伊拆除系爭地上物並返還占有土地等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判蔡水明拆除系爭地上物及返還系爭土地，並給付被上訴人26萬9259元本息，及自107年2月3日起至返還土地之日止，按月給付1萬1219元，理由如下：

㈠被上訴人於95年1月23日將系爭土地出租予蔡水明，約定租期至105年1月22日止，嗣兩造續訂租約，租期至115年1月22日止，蔡水明於承租期間興建系爭建物、系爭地上物，嗣參加人因拍賣取得系爭建物所有權，並於105年2月5日辦畢移轉登記等情，為兩造所不爭執。

㈡審諸系爭契約第2條約定、屏東縣○○○○○市計畫農業用地容許作農業設施使用同意書（下稱容許同意書）及系爭建物謄本，參互以察，堪認蔡水明租用系爭土地係建築農業設施等建物使用。本件參加人既因法院拍賣而取得系爭建物，依民法第426條之1規定，即繼受系爭租約之承租人身分，有關系爭土地租賃之條件、內容均與系爭租約相同，且依屏東縣政府108年10月16日函，蔡水明原經核定之容許同意書已逾申請期限，而失申請建築執照之效力，另編號1397（2）所示鐵皮屋及水泥地板非合法農業設施，與其他地上物均無重大價值或容易拆卸等情形，難認蔡水明有何優先保護之利益，法院無從事後依職權調整承租面積，徒增法律關係複雜或當事人困擾。蔡水明已非系爭土地承租人，原占有系爭土地之合法權源亦隨之消滅。

㈢被上訴人於系爭建物拍賣時表示不同意系爭租約作為執行之標的及屏東地院民事執行處拍賣公告之記載，僅係有關執行拍賣範圍之問題，不影響民法第426條之1規定之適用，且參加人依民法第426條之1規定繼受承租人身分後，被上訴人依約即須交付系爭土地供參加人使用收益，尚難認被上訴人請求蔡水明拆屋還地有何違反誠信原則。被上訴人主張蔡水明以系爭地上物無權占有系爭土地，本於所有權之作用，請求將該占用部分連同編號1397土地返還，並按系爭土地申報地價年息7%計算相當於租金之不當得利，洵屬有據。

㈣從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求蔡水明拆除系爭地上物，將該占用部分土地連同編號1397土地返還，並給付被上訴人26萬9259元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自107年2月3日起至交還上開土地之日止，按月給付被上訴人1萬1219元部分，為有理由，應予准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠按民法第426條之1規定：租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存

在。該條所稱「租用基地建築房屋」，係指出租人與承租人約定，由承租人租用土地建築房屋使用之契約。若承租土地之目的係供建築房屋以外之目的而為（例如：種植、堆放物品、停車場或建造房屋以外之建築物或地上物等），則非屬租地建屋契約。

㈡查：系爭土地係一般農業區農牧用地（見一審卷23頁），依系爭租約第2條約定，租賃用途限依「非都市土地使用管制規則」、「非都市土地容許使用執行要點」等法令規定，由蔡水明自行申請縣市政府核准容許作農業設施之自產農產品加工設施、農業產銷設施、作物栽培及培養設施或休閒農業設施使用（見一審卷30頁）。而「農業設施」係輔助其坐落農業用地之農業生產經營，須基於該農業用地生產之事實，與農業生產行為相聯結，並由主管機關就申請人所提經營計畫審認具合理性及必要性，始同意設置，亦有行政院農業委員會109年5月20日函可考（見原審卷一225頁），似認農業設施僅係輔助農業用地之生產而設置。本件蔡水明簽訂系爭租約後，經屏東縣政府核發容許同意書，於租賃期間在系爭土地陸續興建系爭建物（作為集貨及包裝處理廠、農產品加工室）、系爭地上物（鐵架及基樁、鐵皮屋及水泥地板、地磅站），為原審所認定。依農業發展條例第8條之1第2項前段規定，農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在45平方公尺以下，且屬1層樓之建築者，免申請建築執照。申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第33條第1項本文亦規定：依本辦法取得農業用地作農業設施容許使用者，應依原核定之計畫內容使用，並不得做為住宅、工廠或其他非農業使用。參諸蔡水明承租系爭土地面積為1萬平方公尺（重測後面積為1萬42.26平方公尺），申請興建系爭建物1,647平方公尺，另設置系爭地上物依序占地54.46平方公尺、450.42平方公尺、73.86平方公尺，各有建物謄本、土地複丈成果圖可稽（見一審卷104頁、原審卷二149頁），合

計面積2225.74平方公尺，約僅占系爭土地5分之1弱；佐以屏東縣政府96年1月9日函及檢送之容許同意書，似認蔡水明在系爭土地上興建之建築物或地上物等設施，僅能供農業使用，且應受核准使用面積4651.2平方公尺之限制（見一審卷102至103頁），果爾，能否謂蔡水明承租系爭土地係為建築房屋之目的？尚非無疑。上訴人復抗辯：系爭地上物原係申請作為農機具室及管理室、乾燥機房及自用堆肥舍，農產品秤重器具（見原審卷一203頁、卷二259至260頁），並提出變更設計附表、屏東縣政府98年1月21日函、蔡水明106年12月18日及107年1月2日申請書為證（見一審卷105頁反面、246、249、252頁）。倘若屬實，則上訴人抗辯：本件無民法第426條之1規定適用（見一審卷129頁、原審卷一476頁、卷二265頁），是否全無可取，即茲疑義。原審未詳予斟酌，逕以系爭租約係租用基地建築房屋之契約，系爭建物經拍賣移轉所有權予參加人，上訴人依民法第426條之1規定已非系爭土地之承租人，無權占有除附表二編號1397⑷外之系爭土地，遽為不利上訴人之認定，自有可議。又上訴人是否無權占有上開土地？既待原審進一步調查審認，則應否給付相當於不當得利本息？即應併予發回。

㈢上訴論旨，指摘原判決不利部分不當，求予廢棄，非無理由。本件事實尚待原審調查審認，即無就法律上爭議先行言詞辯論之必要，附此說明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　9　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　林　玉　珮

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　15　　日