最高法院民事判決

109年度台上字第347號

上　訴　人　廖文斌
　　廖明德
　　廖衡毅
　　廖仲石
　　廖啓倫
　　廖素芳
　　廖凱馨
　　廖照
　　楊錦洲
　　楊明田
　　施廖素琴
　　王廖素氣
　　廖麗文
　　廖子齊
　　廖靜瑜
　　廖惠珍
　　廖順益
　　廖惠寶
　　廖花
　　廖雪梨
　　廖聰模
　　廖聰桔
　　廖楊秋花
　　廖素鈴
　　楊廖淑美
　　周廖秀鸞
　　廖啓揚
共　同
訴訟代理人　楊俊　樂律師
被上訴人　台灣糖業股份有限公司

法定代理人　黃育徵
訴訟代理人　黃幼蘭律師
上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年5月29日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（105年度上更㈠字第11號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件被上訴人主張：伊之前身即明治製糖株式會社於民國39年間，以所有如原判決附表（下稱附表）一所示坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下分之，合稱系爭11筆土地），與訴外人即上訴人之被繼承人廖帕○○鎮○○段○○○○號（下稱000地號）土地成立交換使用契約（下稱系爭契約）。嗣廖帕於0000地號土地上建造門牌號○○鎮○○路000、000號建物【下稱系爭建物，位置如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B、C、D部分，其占用基地下稱系爭土地】。倘系爭契約為使用借貸性質，因廖帕已死亡，伊得依民法第472條第4款規定終止該契約；若系爭契約屬租賃或租地建屋性質，伊得依民法第450條第2項規定終止契約，系爭建物逾通常使用年限而不堪使用，契約存續期間屆滿，得依土地法第103條第1款規定終止契約，上訴人應拆除建物返還土地。又上訴人無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致伊受損害，亦應返還等情，爰依民法第 464條、第455條、第767條第1項、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還系爭土地，並自103年6月28日起至返還系爭土地日止，按月給付新臺幣（下同） 3,628元之判決（被上訴人於第一審原請求上訴人連帶拆屋還地及按月連帶給付5,183 元不當得利，迨於原法院更審時減縮請求上訴人共同拆屋還地及自 103年6月25日起按月給付5,183元不當得利，被上訴人逾上開聲明之不當得利請求，經更審判決駁回後，未據聲明不服，不予贅述）。

上訴人則以：系爭契約成立於日治時期，真意為互換土地所有權，依當時法律規定，不待登記即生所有權變動效力。即令所有權未變動，本件應受臺灣臺中地方法院49年度彰判字第 317號拆屋交地事件（下稱第 317號事件）、臺灣彰化地方法院57年度易字第41號拆屋交地事件（下稱第41號事件）確定判決關於系爭契約非使用借貸性質判斷之拘束，被上訴人不得依民法第472條第4款規定終止契約。交換土地建築房屋，類似租用基地建築房屋，其期限至房屋不堪使用時止，非不定期租賃，系爭建物完好尚使用中，被上訴人不得終止契約請求拆屋還地。況被上訴人一部終止系爭契約而為請求，屬權利濫用。系爭土地所在區域漸趨沒落，無繁榮景象，被上訴人請求不當得利金額，並非可取等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：被上訴人所有系爭11筆土地面積共 5,916平方公尺，日治時期經其前身明治製糖株式會社，與訴外人楊世秋所有○○縣○○鎮○○段○○○○段000地號（下稱000地號，重測後為000地號）土地面積5,295平方公尺，交換使用，楊世秋於39年間將 000地號土地應有部分5840分之2666出賣及移轉所有權登記予廖帕，廖帕承受楊世秋上開土地交換契約關係，廖帕名下000地號土地面積2,417平方公尺與被上訴人名下系爭11筆土地，相互交換使用，楊世秋復於46年間將103 地號土地其餘應有部分5840分之3174出賣及移轉所有權登記予被上訴人之事實，為兩造所不爭。被上訴人否認楊世秋單方出具之證明書形式上為真正，第41號事件第二審判決理由中關於證人劉運、謝新定所為被上訴人常於交換土地後辦理土地所有權移轉登記證詞，與系爭契約無涉，均無從證明被上訴人與楊世秋間有互易土地所有權之意，參酌楊世秋於交換土地後，分別出賣 103地號土地予廖帕、被上訴人，益見被上訴人與楊世秋間成立系爭契約時僅交換土地使用，未互易土地所有權，不生所有權變動。第 317號事件、第41號事件確定判決未明確認定系爭契約性質為無償使用借貸，對本件不生爭點效。系爭契約約定交換使用土地，屬互為租賃關係，應適用租賃之法律關係。而租地建屋契約，

係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。否則出租人將永無收回基地之期，幾與喪失所有權無異，顯違契約當事人租地建屋之原始目的。房屋因自然老舊已達不堪使用之程度，即可認符合土地法第103條第1款所謂契約年限屆滿之規定。廖帕於39年間與被上訴人成立系爭契約後，於系爭土地上建造系爭建物，被上訴人則在交換之 000地號土地上興建員工宿舍，系爭契約係以交換土地建造房屋使用為目的，其性質應屬租地建屋契約，被上訴人與廖帕雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。系爭11筆土地現況，依 104年2月6日、106年3月31日勘驗結果，其中0000地號土地上蓋有系爭建物，其占用位置及面積如附圖所示編號 A、B、C、D部分，面積依序為43、36、48、41平方公尺，合計168平方公尺，其餘土地使用現況如附表二所示，其中編號甲、乙、戊、己雖曾經廖帕轉賣訴外人溪湖鎮公所作為果菜市場使用，惟果菜市場已遷移他處，留存如甲、乙部分土地上之平房，外觀甚為老舊；乙部分土地上之鐵皮屋與己部分土地上之簡易鐵皮停車棚架，顯為其後所搭蓋；丁部分建物，依第41號事件歷審判決，為廖帕拆除原有建物後再重建之樓房；丙部分土地為廖帕48年以後出賣他人，庚、辛部分土地為廖帕子女繼承取得後轉賣他人，再經他人在其上興建建物，非廖帕39年間交換土地使用時所興建，此部分建物是否堪用，與認定系爭契約存續期間無涉，上訴人抗辯房屋是否堪用尚應審酌系爭11筆土地上其餘建物云云，自不可採。469 地號土地上，原蓋有員工宿舍業經拆除，原建造房屋已不存在，被上訴人交換使用 000地號土地以為租地建屋之契約目的已使用完畢。系爭建物如附圖編號C、D部分有鋼骨結構，店門口鋪設磁磚，店內為水泥地，兩建物以水泥砌磚為隔間；編號 D部分之二樓為磚頭砌屋；編號A、B部分為增建（僅一樓），以磚塊砌磚，經訴外人臺中市土木技師公會鑑定結果，認系爭建物原為磚造一層平房，目前僅中段 6根磚柱及部分磚牆為原始構造，其餘

均非39年間之建物，使用不符合建築物磚構造及施工規範，有結構安全疑慮。依交換當時所建系爭建物之原始結構通常使用判斷，系爭建物自39年間興建迄被上訴人於 103年間提起本訴時，已逾60年以上，僅餘如上之原始建築結構，除去事後補強、改造及增建部分，原始建築因通常使用而自然耗損達不堪使用之程度，符合土地法第103條第1款所謂契約年限屆滿之規定。本院51年度台上字第2987號裁判先例認定依租地建屋契約建屋後，房屋因遭大火焚燬滅失，承租人得申請重建意旨，與本件事實不同，尚無適用餘地。廖帕於70年 4月13日死亡後，系爭契約由上訴人繼承，被上訴人以起訴狀繕本之送達對上訴人為終止系爭契約意思表示，於103年6月27日最後送達上訴人廖聰桔發生終止之效力，被上訴人依民法第 455條前段規定，即得請求上訴人返還租賃物。廖帕所建系爭建物固經陸續補強、改造、增建，惟不影響其建物所有權之同一性，上訴人為廖帕之繼承人，因繼承而共有系爭建物，無權占用系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項規定，得請求上訴人拆除系爭建物及返還其占用之系爭土地。系爭11筆土地上其他建物之所有人，占用各特定部分土地之原因不一，所涉法律關係各異，被上訴人本件先對廖帕建造之系爭建物訴請拆屋還地等，難認違反誠信原則或濫用權利。又上訴人於租期屆滿後，無權占用系爭土地，受有利益，致被上訴人受有不能使用系爭土地之損害，被上訴人得依不當得利之法律關係，請求上訴人返還所受利益。審酌系爭土地鄰近高速公路交流道、公車轉運站、醫院、派出所、溪湖果菜市場等，交通便利、商業繁榮、生活機能良好，系爭建物經營餐飲店使用等情，應以0000地號土地 102年申報地價年息7%計算上訴人之不當得利為適當。從而，被上訴人依民法第767條第1項、第455條、第179條規定，請求上訴人拆除系爭建物，返還系爭土地，及自103年6月28日起至返還土地日止，按月給付如上聲明不當得利應予准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘抗辯及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而將第一審所為駁回被上訴人請求如上給付之判決廢棄，改判為如其所聲明。

按民事訴訟上所謂辯論主義，係指裁判上關於事實上之主張及聲明之證據，應由當事人為之，倘法院依當事人主張之事實及聲明之證據，本於調查證據之結果確定事實，並以之作為適用法律之基礎，即無認作主張或違反辯論主義可言。查被上訴人於第一審即主張：縱認系爭契約期限係至房屋不堪使用時為止，亦應以房屋合理使用年限為契約存續年限，以訂立契約時之房屋建材、建築型式及所用建築技術等因素判斷，系爭建物已屆使用年限。即便應依土地法第 103條規定，合理期限屆滿，地主即可收回土地，否則無異所有權變成空設等語（一審卷二第84至86頁、第 107頁反面）。於原法院前審主張：系爭建物已達不堪使用之狀態，不論依照使用借貸契約、租賃契約或上訴人主張之土地法第 103條第 1款，被上訴人均得終止系爭契約等語（原法院前審卷一第146、193頁）；言詞辯論期日陳述：「我們認為是使用借貸，退步言之認為是租賃或租地建屋，爭執點仍在房屋是否不堪使用，依照我們提出事證證明，房屋已不堪使用可以終止契約，請求返還」等語。於原法院更審時復主張：縱認本件交換土地之法律關係為租賃，且係以建築房屋為目的，系爭建物經鑑定有結構安全疑慮，已不堪使用，租賃期限已屆至，被上訴人終止契約，請求返還系爭土地亦屬合法等語（原法院更審卷二第24、37、 120至122 頁），足見被上訴人就系爭契約性質，除主張使用借貸外，輔以租賃或租地建屋之主張，並以系爭建物不堪使用，得依土地法第103條第1款規定終止系爭契約，系爭契約無論定性為使用借貸，或定性為租賃，或定性為租地建屋，均屬同一原因事實，原判決未逸出被上訴人前揭主張，尚無認作主張或未斟酌全辯論意旨之違法可言。次按土地法第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。原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法認定系爭契約為交換使用土地，性質屬互為租賃關係之租地建

屋契約，依契約目的探求當事人真意，應解釋為定有租至房屋不堪使用時為止之期限，系爭建物經補強、改造、增建為現狀，使用逾60年，原始建築因通常使用自然耗損有結構安全之疑慮，達不堪使用之程度，系爭契約年限已屆滿，被上訴人得依土地法第103條第1款規定收回系爭土地，因以上揭理由為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　張　恩　賜

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　16　　日