臺灣士林地方法院民事判決

105年度重訴字第487號

原　　告　合眾資產管理股份有限公司
法定代理人　顏志宇
訴訟代理人　林森敏律師
複代理人　謝秉儒律師
　　張立慈
被　　告　蔡騏旭
　　周森
　　周世峯
上三人共同
訴訟代理人
兼追加被告　蔡佩勳
追加　被告　蔡松茂
　　黃士娟

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

一、因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條第1項定有明文。又中華民國人民戶籍之登記，依本法之規定，戶籍法第1條亦有明文。本件原告請求依民法第767條前、中段之規定，請求被告6人拆屋還地，而訟爭之土地位於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），核屬民事事件，雖被告等抗辯：臺灣係日本帝國之領土，且被告等為日本帝國國民，而質疑本院管轄權云云，然查被告等均設有戶籍，為中華民國人民，且系爭土地亦位在中華民國領域內，亦有系爭土地土地登記謄本在卷可按（見本院卷一第16頁）故本院對本件

自有審判權及管轄權，並應適用中華民國法律審判，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款分別定有明文。查原告起訴時原聲明：1.被告蔡騏旭、周森、周世峯應將坐落系爭土地上之地上物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○○○○○○○○○○○○號）（實際占用正確面積與拆除範圍，以法院勘驗為準，下同）拆除，並將系爭土地返還予原告。2.被告蔡騏旭、周森、周世峯應給付原告各新臺幣（下同）847,945元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。3.被告等應自民國105年9月01日起至返還第1項所示系爭土地之日止，按月給付原告各14,619元（見本院卷一第8頁）。4.關於上揭1.至3.項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中分別追加被告蔡松茂、蔡佩勳、黃士娟，最後並變更聲明為：1.被告周森、周世峯應將系爭土地上如附圖所示A部分（面積32.12平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。2.被告周森、周世峯應將系爭土地上如附圖所示B部分（面積30.21平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。3.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應將系爭土地上如附圖所示C部分（面積79.37平方公尺）門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○號之建物拆除，並將該部分之土地返還予原告。4.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應將系爭土地上如附圖所示D部分（面積19.16平方公尺）之地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告。5.被告周森、周世峯應給付原告857,402元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1、2項土地之日止，按月給付原告14,793元。6.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應給付原告1,355,363元及自起訴狀繕本送達翌日起至

清償日止按年息百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第3、4項土地之日止，按月給付原告23,3 84元。7.原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷二第17頁）。經核上開變更係基於同一基礎事實，而該訴訟標的對於數人必須合一確定而追加原非當事人之人為當事人，認合於前開規定，應予准許。

三、按司法狀紙大小規格，應為A4尺寸（寬21公分、高29.7公分），並以中文直式橫書書寫。當事人未使用司法狀紙或未依格式記載者，法院得拒絕其書狀之提出。民事訴訟書狀規則第3條、第4條分別有明文。本件被告6人曾於107年7月18日、同年10月9日、同年11月27日提出以英文書寫之書狀，未以中文書寫，本院並於107年11月16日以函通知被告等提出該書狀之中文翻譯本，惟被告等並未補正附具中文本，且仍於108年1月15日提出以英文書寫之書狀，依據上揭規定，故本院得拒絕被告等提出之上揭書狀，附此指明。

四、被告6人經合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：

（一）系爭土地屬原告所有。而被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂等人所管理、使用、收益之未辦保存登記建物【門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號〈附圖C、D部分，面積98.53平方公尺（計算式：79.37＋19.16）〉之房屋，下稱系爭263號房屋、地上物】，以及被告周森、周世峯等人管理、使用、收益之未辦保存登記建物【即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號（附圖B部分，面積30.21平方公尺）、267號（附圖A部分，面積32.12平方公尺）之房屋，下稱系爭265、267號房屋，與系爭263號房屋合稱系爭房屋】，均無合法使用權源而占有使用原告所有之系爭土地，已妨礙原告之所有權，應將其系爭房屋拆除

，返還予原告。

（二）而被告等可能獲得系爭土地相當於租金之利益，依據系爭土地105年1月份申報地價每平方公尺28,480元計算，自100年11月1日起至105年8月31日起訴日止共計58月，相當原告受有58月及自105年9月1日起所受有租金損害之不當得利如下：

1.如附圖A部分所示地上物占用系爭土地部分：被告周森、周世峯應返還之相當58個月租金之不當得利數額為：28,480× 32.12× 10%× 58/12＝441,838元；自105年9月1日起，被告周森、周世峯應返還每月相對租金之不當得利為：28,480× 32.12× 10%/12＝7,623元。

2.如附圖B部分所示地上物占用系爭土地部分：被告周森、周世峯應返還之相當58個月租金之不當得利數額為：28,480× 30.21× 10%× 58/12＝415,564元；自105年9月1日起，被告周森、周世峯應返還每月相對租金之不當得利為：28,480× 30.21× 10%/12＝7,170元。

3.如附圖C部分所示地上物占用系爭土地部分：被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應返還之相當58個月租金之不當得利數額為：28,480× 78.37× 10%× 58/12＝1,091,801元；自105年9月1日起，被告周森、周世峯應返還每月相對租金之不當得利為：28,480× 79.37× 10%/12＝18,837元。

4.如附圖D部分所示地上物占用系爭土地部分：被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應返還之相當58個月租金之不當得利數額為：28,480× 19.16× 10%× 58/12＝263,562元；自105年9月1日起，被告周森、周世峯應返還每月相對租金之不當得利為：28,480× 19.16× 10%/12＝4,547元。

（三）綜上，爰依民法第767條第1項前、中段及第179條之規定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告周森、周世峯應將系爭土地上如附圖所示A部分（面積32.12平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。2.被告周森、周世峯

應將系爭土地上如附圖所示B部分（面積30.21平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。3.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應將系爭土地上如附圖所示C部分（面積79.37平方公尺）系爭263號房屋拆除，並將該部分之土地返還予原告。4.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應將系爭土地上如附圖所示D部分（面積19.16平方公尺）之系爭263號地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告。5.被告周森、周世峯應給付原告857,402元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1、2項土地之日止，按月給付原告14,793元。6.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應給付原告1,355,363元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第3、4項土地之日止，按月給付原告23,384元。7.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯要旨略以：

（一）系爭土地原為臺北州七星郡士林庄社子字三角埔八十七番地，而原地主陳煙含（已歿），對被告蔡騏旭之先祖陳土城負有債務，於日本大正年間約當西元1925年，將系爭土地抵償予被告先祖作為建築目的，以經營商舖使用，至日本昭和年間即西元1932年7月13日，陳土城完成建築遷入系爭土地，陳土城為系爭土地地上權人，此由陳土城之戶籍謄本記載即可得知。而該地上權，兩造間原有文字契約，嗣陳土城歿，由陳土城長子陳文德代表家族原地主陳煙含續訂契約，並於39年11月1日向當時之士林地政事務所之前身陽明山管理局辦理地上權登記，存續期間自34年8月5日起無限年，此有他項權利登記聲請書、地上權設定契約證書等可證，而為「無限年租約」，而非「不定期租約」，且因系爭土地為原地主陳煙含家族最後一塊土地，陳土城不忍買斷，而仍由陳煙含為土地所有權人，「一部

地上權設定」，即抵償陳煙含之債務，永久免租為陳土城家族之基地權。「一部地租」者，讓陳煙含可來陳土城所經營之雜貨鋪取生活所需之物。

（二）系爭土地於71年9月17日地籍圖重測前標定為社子段三角埔小段83-2地號，於該日編定後為永平段三小段743地號；系爭土地原為陳文達、陳錄貴、陳義雄、陳義忠、陳義勝5人（下稱陳文達等5人）之被繼承人陳煙含所有，於44年5月5日由陳文達等5人以繼承登記取得所有權，應有部分各為5分之1；嗣陳義雄死亡，由陳麗姿、陳麗琳、陳韻如、陳建良、陳建宏5人於83年3月24日以分割繼承辦理登記；另陳錄貴死亡後，則由陳青嵩、陳青鐘、陳青鑄於87年9月23日辦理分割繼承登記；陳文達部分亦於93年2月3日由陳進興、陳建復辦理分割繼承登記；嗣於100年11月29日上開土地所有權人陳義忠、陳義勝、陳麗姿、陳麗琳、陳韻如、陳建良、陳建宏、陳青嵩、陳青鐘、陳青鑄、陳進興、陳建復（下稱原所有權12人）再以買賣為原因將系爭土地移轉登記予原告，而由原告取得權利範圍全部之系爭土地。

（三）而被告蔡騏旭之系爭263號房屋取得系爭土地之地上權一部，係源自其祖母陳氏水琴為陳土城之次女，因其長子陳文德年幼，乃招婿蔡冰泉（即被告蔡騏旭之祖父）入贅，依陳土城之旨意，遷入系爭建物。而被告周森、周世峯為系爭土地上系爭265、267號房屋之地上權人，係因與陳文德之不動產買賣，周世峯自得由其父親周森之受讓。原先地租係交由其地上權登記之代表陳文德代繳，其後係各自繳付地租予陳文達等5人。陳文達等5人曾於79年間對於陳文德、蔡冰泉及周森起訴，經鈞院以判決認定存有地上權，並經鈞院士院木97執富字第27724號函，列系爭土地之承租人為蔡騏旭、周朱錦雲（即被告周森之妻）、陳文德，可知其皆有地上權之一部，分別繼受其地上權而有租約之情。被告蔡騏旭並非事實上處分權人。

（四）訴外人陳文德於39年間與陳煙含成立無限年租約，並辦理地上權設立登記，嗣陳煙含死亡，該租賃關係即由陳文達等5人繼受，其歷年來均有繳付租金，惟自73年起因陳文達等5人拒收受租金，陳文德仍將租金以存證信函檢附匯票方式給付予陳文達等5人或原所有權12人。系爭土地之前手地主即陳文達等5人，早於79年間起訴請求拆屋還地，經鈞院以79年訴字第581號判決。又原所有權12人雖於100年11月29日將系爭土地出售予原告，原告取得系爭土地所有權，自應繼受上開租約。

（五）被告蔡騏旭之曾祖父陳土城於日據時期34年與陳含煙訂立不定期地上權契約，建築房屋居住，陳土城於38年去世，由蔡水琴（即被告蔡騏旭之祖母）、陳文德及陳文達3人繼承，3人協商由陳文德出名代表與陳含煙重新訂立契約，而3人仍依原使用方式繼續使用房屋。斯時，該房屋之門牌號碼為臺北市○○區○○里0鄰00號（下稱原34號建物），為蔡水琴、陳文德及陳文達3人所共同使用。陳文德將其使用之一部分出租予被告周森而於59年間賣予被告周森。因門牌整編而於後門進出入口分號，即戶政機關於原34號建物之後方，分別重新整編門牌（即延平北路六段263號、265號、267號、269號、271號）。是陳文德為系爭土地之權利人，其就原34號建物為有權占有，被告蔡騏旭並非原34號建物之部分繼受使用權人，實為被告蔡松茂依先祖與陳文德約定繼續使用原34號建物之一部，而被告周世峯並非原34號建物部分之使用權人，已如前所述，被告周森則是依其與陳文德間之買賣契約，使用原34號建物之一部分，亦非無權占有。故被告自無受利益而致原告受損害，原告起訴請求相當租金之不當得利為無理由。

（六）並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張：其於100年11月29日以買賣為原因登記取得系

爭土地所有權；然而被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂等人所管理、使用、收益之系爭263號房屋、地上物占用如附圖C、D部分所示之系爭土地部分，以及被告周森、周世峯等人管理、使用、收益之系爭265、267號房屋分別占用如附圖B、A所示系爭土地部分之事實，已據提出土地登記謄本為證（見本院卷一第16頁），並經本院履勘現場暨囑託臺北市士林地政事務所派員測量，製有勘驗筆錄、照片、複丈成果圖即附圖在卷可稽（見本院卷一第153至158、160至162、203至204頁），復有系爭房屋歷年房屋稅籍資料在卷可按（見本院卷一第177至199頁），堪認為真實。

（二）兩造主張、抗辯（略以）：被告等之系爭建物占有使用系爭土地並無合法權源，應予拆屋還地並將所占用土地返還及返還相當於租金之不當得利等情，已為被告否認，並抗辯系爭土地已由訴外人陳文德出名與原告之系爭土地所有權人陳含煙設定地上權承租使用，而被告蔡騏旭、蔡松茂等人係基於與訴外人陳文德共同先祖之約定而使用系爭263號房屋；而被告周森係因與陳文德之不動產買賣，周世峯自得由其父親周森之受讓而占有使用系爭265、267號房屋，故被告等非無權占有等情。經查：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第421條第1項、第422條已有明文。當事人之一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金，以為對價，不問其名稱為何，皆為租賃。

2.系爭土地於71年9月17日地籍圖重測前標定為社子段三角埔小段83-2地號，於71年9月17編定為永平段三小段743地號；系爭土地原為陳文達等5人之被繼承人陳煙含所有，於44年5月5日由陳文達、陳錄貴、陳義雄、陳義忠、陳義勝以繼承登記取得所有權，應有部分各為5分之1；嗣陳義

雄死亡，由陳麗姿、陳麗琳、陳韻如、陳建良、陳建宏5人於83年3月24日以分割繼承辦理登記；另陳錄貴死亡後，則由陳青嵩、陳青鐘、陳青鑄於87年9月23日辦理分割繼承登記；陳文達部分亦於93年2月3日由陳進興、陳建復辦理分割繼承登記；嗣於100年11月29日上開土地所有權人陳義忠、陳義勝、陳麗姿、陳麗琳、陳韻如、陳建良、陳建宏、陳青嵩、陳青鐘、陳青鑄、陳進興、陳建復（以下稱陳建良等12人）再以買賣為原因將系爭土地移轉登記予被上訴人，而由被上訴人取得系爭土地權利範圍全部之事實，已有另案即臺灣高等法院105年度重上字第705號拆屋還地事件中所附之土地登記謄本，及士林地政事務所以104年5月5日函文、105年4月11日函文檢送之系爭土地異動索引表、臺北市土地登記簿可稽（見本院104年度重訴字第198號卷一第9、63至72頁、卷二第175至178頁），堪以認定。

3.被告抗辯：訴外人陳文德代表家族與系爭土地之原地主陳煙含訂立契約，並於39年11月1日向前陽明山管理局辦理地上權登記，存續期間自34年8月5日起無限年等情，提出他項權利登記聲請書、地上權設定契約證書及陽明山管理局土地權利變更登記處理結果封皮等件為證（見本院卷一第90至93頁）。惟依據原告所提出系爭土地之登記謄本並無地上權設定之登記，尚難認定訴外人陳文德與系爭土地之原地主陳煙含於39年11月1日完成系爭土地地上權之設定。又參以上揭地上權設定契約證書內載「同立地上權設立契約人所有人即出租人陳煙含與地上權人即承租人陳文德雙方間茲為建築房屋目的同意依照上開條件訂立地上權設定契約」、「一部承租」、「存續期間自民國參拾四年八月起無限期」、「地租額按年新台幣20元」、「士林鎮社子大字三角埔字八十七地號」等文字（見本院卷一第91頁），已表明上揭二人間有土地租賃關係，及就承租土地設定地上權合意之文義。復觀諸地上權設定契約證書已載

明「同立地上權設立契約人『所有人即出租人陳煙含』與地上權人即承租人陳文德雙方間『茲為建築房屋目的』同意依照上開條件訂立地上權設定契約」等字，可知兩人租賃原因係以在土地所有人陳煙含之土地建築房屋為目的。

4.又原告於另案即臺灣高等法院105年度重上字第705號原告對訴外人陳文德所提起之拆屋還地事件中雖曾主張：該地上權設定登記證書記載之地號為「社子段三角埔小段87地號」（重測後為永平段三小段702號），與系爭土地重測前係編定83-2地號不同，二者土地亦相距甚遠，堪認該證書與系爭土地顯然無關，並以上開二筆土地之土地登記謄本、地籍圖謄本為據（見本院104年度重訴字第198號卷二第9至10、12頁）。而經前案臺灣高等法院105年度重上字第705號判決認定：參酌重測前87地號土地於40年3月5日係登記為訴外人陳水金所有，有臺北市土地登記簿可稽（見本院104年度重訴字第198號卷二第9至10、12頁），原告亦無法提出重測前87地號土地同為陳煙含所有之事證；而該案被告陳文德復陳明其除系爭建物外，別無其他房屋，且系爭建物經原審測量確係坐落在系爭土地上（參該案件附圖），並於37年間即開始起課房屋稅，業已存在超過60年之久等情，亦與臺北市稅捐稽徵處士林分處105年4月12日檢送之房屋祝籍證明書相符（見本院104年度重訴字第198號卷二第197至198頁），則該案被告陳文德所抗辯：其既係以建築房屋為目的而向陳煙含承租土地，自當係承租系爭建物所坐落且彼時確為陳煙含所有之系爭土地，而無可能係承租非系爭建物坐落基地亦非陳煙含所有之重測前87地號土地之必要，應係日據時代知識程度不高，將系爭土地地號誤載重測前87地號所致等語，核與訂立租約之目的及系爭建物坐落暨系爭土地權屬等情況相符。再參酌陳文達等5人於前案（即臺灣臺北地方法院士林分院79年度訴字第581號判決）自承陳文德與陳煙含間訂有設定地上權契約，此有前案判決事實欄甲原告（即陳文達等5

人）方面之陳述（二）記載：「被告陳文德就系爭土地雖與原告之先父陳含煙（應為陳煙含之誤）訂有設定地上權契約，惟並未向轄區地政機關登記，難認有法律之效力」及理由欄一記載「一、本件兩造就被告陳文德於民國三十九年十一月一日與原告之父陳煙含訂立系爭土地之地上權設定契約證書及被告並未辦理該地上權之登記等事實，均不爭執。」可稽（見本院104年度重訴字第198號卷一第29、31頁），益徵上開地上權設定文件確為陳煙含與上訴人就系爭土地所簽訂無疑。則本件原告否認上揭他項權利登記聲請書、地上權設定契約證書及陽明山管理局土地權利變更登記處理結果封皮形式上真正，尚難認為有理由。

5.又不定期租賃無須訂立書面字據，租賃契約亦不限於何種形式，則上開地上權設定文件既已表明「出租人陳煙含」「承租人陳文德」等文義，自已足認兩人間有租賃關係存在，應無疑義，則縱陳文德與陳煙含嗣後完成上開地上權登記，尚不生地上權物權效力，惟無礙兩人間已有租地建屋之基地租賃關係之事實認定。是本件被告抗辯訴外人陳文德其與陳煙含於39年間即成立租賃關係，核屬有據。

6.復查，訴外人陳文德於另案臺灣高等法院105年度重上字第705號原告對訴外人陳文德所提起之拆屋還地事件曾抗辯：其與陳煙含於39年間成立不定期租賃契約後，嗣陳煙含死亡，該租賃關係即由陳文達等5人繼受，其歷年來均有繳付租金，惟自73年起因陳文達等5人拒絕收受租金，其仍將租金以存證信函檢附匯票方式給付予陳文達等5人或陳建良等12人，復就其中72年至81年及102年至105年之租金向法院辦理提存，業經繳付使用土地之對價之事實，已據提出繳付地價稅收據3紙、及存證信函、匯票、提存書暨國庫繳款收據等件為證（見本院104年度重訴字第198號卷二第39至40頁、本院104年度重訴字第198號卷一第37至49頁、本院104年度重訴字第198號卷二第45至137頁），非屬子虛。且參酌陳文達等5人於79年間向提起之訴訟

（即上揭79年度訴字第581號事件）判決駁回陳文達等人之訴確定，該判決事實欄記載「原告（即陳文達等5人）方面：一、聲明…二、陳述…（三）對被告（即上訴人）所提地價稅收據無意見，是被告使用土地之對價…」，理由並認定：「查原告陳文達曾於七十二年四月二十日向被告收取上開土地六十四年至七十一年地價稅及滯納金共三萬一千六百二十元…原告陳義勝於七十二年四月二十二日向被告陳文德收取六十四年至七十一年之地價稅款及滯納金共九萬四千八百六十元，原告陳文達於七十三年三月二十八日向被告陳文德收取七十二年度上下二期地價稅款四千一百元，此不惟有收據三紙在卷足稽，並經原告自認：此係被告使用系爭土地之對價等語屬實，則兩造間顯係以被告所給付之地價稅款作為使用七四三地號土地之報酬，核與租賃性質相當，究非無權占有可比（最高法院六十四年台上字第一七九〇號判決參照）。又七十三年以後租金雖為原告所拒受，然被告則分別提存台灣台北地方法院及板橋分院、台灣基隆地方法院等，此有提存書影本在卷足憑，是被告既係支付對價使用七四三地號土地，所辯兩造間存有不定期之租賃契約等語，即堪採信。原告遽指被告係無權占有而訴請拆屋還地云云，自不能准許。」等語，此有前案判決書在卷可稽（原審卷一第29、31至33頁），足見陳文達等5人於前案訴訟不否認陳文德所提上開地價稅收據為真正，且自承為陳文德使用系爭土地之對價，以及有拒絕受領租金之情事；而前案判決亦以上訴人已支付使用系爭土地之對價而認其與陳文達等5人間有不定期租賃關係存在至明。而原告雖主張：系爭土地之地價稅均為其前手所繳納，陳文德所繳付之72年、73年地價稅實乃陳文達向陳文德之借款，非陳文德繳納使用土地之對價云云，惟觀之系爭地價稅收據，陳文達所立收據確實載「72年度上下二期五分之一地價稅4100元」等語，並非記載借款清償或相類似文義之文字（見本院104年度重訴字第198號

卷二第39至40頁），且原告就借款之事實復未提出證據以佐其說，其空言主張顯不可採。陳文德確有支付使用系爭土地對價之情事，既經認定，亦臻其所述租賃關係存在乙事為可採等情，亦經前案臺灣高等法院105年度重上字第705號確定判決認定在案。

7.再者，本院民事執行處於97年間曾以97年度執字第27724號執行事件對斯時系爭土地共有人陳建良於系爭土地之應有部分實行拍賣之強制執行，執行法院於拍賣公告備註欄乃記載「五、743地號承租人及地上權人就該土地有優先承買權，且得優先於共有人承買」，並將陳文德列為承租人，此有本院97年10月13日民事執行處通知可考（見本院104年度重訴字第198號卷一第50至51頁）；嗣100年9月28日斯時系爭土地共有人陳義勝、陳建良欲出售系爭土地，亦寄發存證信函予陳文德載稱：「主旨：謹依土地法規定函知台端是否有意願承購台北市○○區○○段○○段0000000地號及台北市○○區○○○○段○○○○○號土地。說明：…現有某商人願以新台幣參仟貳佰萬元承購。特此通知台端是否願以相同價格及條件承購，請於文到十日內明確示之…」等語，詢問陳文德是否行使優先承購權，此有臺北民權路郵局第1949號存證信函足稽（見本院104年度重訴字第198號卷一第51至53頁），堪認陳文德於該案中抗辯其與陳煙含間成立不定期租賃契約，該租賃契約並由陳煙含之子嗣包括陳文達等5人或陳建良等12人繼受等情，要屬可採，前揭地上權設定契約證書已明確表明陳文德與陳煙含間成立租地建屋之基地租賃關係之旨，另由陳文達等5人於前案亦自承有收受上訴人使用土地之對價，嗣執行法院拍賣系爭土地應有部分及陳建良等12人欲出售系爭土地時，均列陳文德為承租人等情以觀，陳文德與陳煙含間之租賃關係確係存在於系爭土地明確。亦經前案臺灣高等法院105年度重上字第705號確定判決認定在案。

8.再按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，

其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4月21日修正前民法第425條定有明文。修正後同條第2項雖規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，惟基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。而陳文德與陳煙含於39年間就系爭土地成立不定期限租賃契約，該租賃關係並由陳煙含之子嗣陳文達等5人或陳建良等12人繼受，業經認定如前；又陳建良等12人雖於100年11月29日將系爭土地出售予原告，然上開租賃關係既成立在88年4月21日民法第425條修正前，自無修正後該條第2項規定之適用，原告取得系爭土地所有權，自應繼受上開租賃關係。是陳文德於前案中主張與原告間有租賃關係存在，並本於租賃關係合法占有系爭建物所坐落系爭土地，堪認可採，亦為前案臺灣高等法院105年度重上字第705號確定判決認定在案。

9.又前案臺灣高等法院105年度重上字第705號確定判決亦認定原告於100年11月29日取得系爭土地所有權，並繼受陳文德與陳建良等12人間之租賃關係後，陳文德僅尚積欠100年11月29日至101年12月31日為止之租金，且於原告催告後，陳文德隨即繳付100年及101年二全年度之租金25萬元予原告，惟遭原告以無租賃關係為由拒絕受領，致未能如期完成，尚難謂與土地法第103條第4款所定終止租賃契約之要件相當。是原告雖於104年6月4日以1601號存證信函向上訴人為終止租賃契約之意思表示（見本院104年度重訴字第198號卷一第146至147頁），自不發生終止租賃契約之效力，亦有上揭判決在卷可按。

10.綜上，依據上揭理由足以認定訴外人陳文德與陳煙含於39年間就系爭土地成立不定期限租賃契約，該租賃關係並由陳煙含之子嗣陳文達等5人或陳建良等12人繼受，又陳建

良等12人雖於100年11月29日將系爭土地出售予原告，原告取得系爭土地所有權，自應繼受上開租賃關係甚明。

11. 又按民法第449條第1項之規定，不適用於不定期租賃，此觀之該條項所定「逾20年者縮短為20年」，可以瞭然（最高法院65年臺上字第2722號判例意旨參照，則既然訴外人陳文德與陳煙含於39年間就系爭土地成立不定期限租賃契約，自無民法第449條第1項之適用甚明，則原告主張縱該租約存在，亦屬於不動產定期租賃契約，依民法第449條第1項規定，亦於59年10月31日終止云云，尚非可採。

12. 依據證人陳建榮於本院審理時證稱（略以）：被告蔡松茂是伊姑丈的兒子，伊從小到結婚前都住過臺北市○○里00號，該34號房屋坐落土地是地主的，伊58至63年在淡水唸書時，有次地主來收地租，地主每隔兩年來收一次，伊有問母親，母親說是地主。地主伊有個印象是陳文達，跟伊叔叔同名。全部就一塊地，34號是舊的永平里34號，後來都市計劃規劃門面好幾個號碼。自伊有印象以來，34號本來就是一間一間獨立的，以前很鄉下只有1個34號，之後才編成263、265、267、269跟271，伊家編成269、271兩個門號，後面相通的，前面是店面。伊剛所述收地租時，就跟現況一樣，伊聽母親講因為欠伊們錢所以地租很便宜，之後逐年調增，後來伊有印象兩年來收一次20萬。被證五的不動產買賣契約，出賣人陳文德是伊父親，伊有聽過這個好像是伊叔叔陳文達當時有欠周森錢，所以把權利賣給周森，伊父親跟地主承租，所以由伊父親出名，但詳細內容伊不清楚。伊們跟原來的地主有永久租賃合約，地主好像是基隆人，姓陳，名字不清楚。至於永久租賃合約，伊母親曾經給伊看過，並且應該有在另案提出過。葛樂禮颱風，時候在南部是八七水災前後時期的颱風，但房子都還在，因為淹水只到法庭原告律師的桌子高度，小孩子都還在玩水。34號前面臨路部分有分5個店面，5個店面後方全部都是伊家使用，有開工廠，伊家有七個小孩，所以隔

成房間使用。在伊小學的時候增建，好像是後面有加蓋二樓出來，地租才漲價，但是一樓範圍沒有變。以前263號部分自用居住、部分是豬寮，之後不養豬，就將該空間整理後一併連同居住部分共同使用。伊家房子以前是用是磚頭。在葛樂禮颱風以前就是磚頭。屋頂現在還是瓦，只是加蓋鐵皮，瓦沒有拆掉。全都是瓦，只是加蓋鐵皮。增建是後半部而已，前半部還是一樓。前半部應該是清朝時代就有，伊生出來就住那裡，後面一樓有開工廠，很小的時候為什麼會加二樓我不知道。到底是誰蓋的伊不清楚。整片建物都有承租。伊們按四個號碼去納地租，後來合眾買了以後其他人就沒有再付地租，但伊們家還是有付全部。早期聽伊母親說地主是各自收租，後來合約書上面是20萬左右時，地主他們不收租金，但我們每年都有提存，直到合眾買這筆地後，租金也漲到24萬，此數目是整筆土地的租金，我爸爸湊24萬，還是每2年有付，但沒有跟其他人收租，因為我們家使用最大。當初增建有經過地主同意，因為小孩子住不下，就是因為有增建，接著才漲地租。後面因為有蓋二樓地主就想地租收高一些，應該是4、50年間的事等情明確（見本院卷二第42至48頁）。是被告等抗辯：被告蔡騏旭、蔡松茂等人係基於與訴外人陳文德共同先祖之約定而使用系爭263號房屋；而被告周森係因與陳文德之不動產買賣，周世峯自得由其父親周森之受讓而占有使用系爭265、267號房屋，故被告等非無權占有等情，顯非無據。並有原告所提出之訴外人陳文德與被告周森所簽訂之不動產買賣契約書影本在卷可按（見本院卷一第99至103頁）。則依據占有連鎖之法理，訴外人陳文德既為系爭土地之承租人而得以對原告主張有權占有，而本件被告蔡騏旭、蔡松茂等人係基於與訴外人陳文德共同先祖之約定而使用系爭263號房屋；而被告周森係因與陳文德之不動產買賣，周世峯自得由其父親周森之受讓而占有使用系爭265、267號房屋，而得對訴外人陳文德主張有權占有

，則被告等自得對原告主張有權占有。至於原告另主張被告蔡騏旭、蔡松茂及周森等人，於其民事答辯三狀中所陳被告等人所管理、使用、收益之未辦理保存登記建物，係53年所重建之建物，原建物已於52年葛樂禮颱風侵襲之際毀損滅失等情，經原告引用，亦能有效成立自認云云，故不論此際是否成立自認，然依據被告蔡騏旭、蔡松茂及周森所請求調查之證人陳建榮已為上揭不同之證述，且依據所調取之系爭267號房屋及訴外人陳文德所有之臺北市○○區○○○路○段○○○○○○○○號房屋之稅籍資料顯示（見本院卷一第143至144頁），其折舊年數68年以觀，其建造時間顯然為民國38間，亦可佐證上揭證人陳建榮所證：葛樂禮颱風時候在南部是八七水災前後時期的颱風，但房子都還在等情非虛，是依上調查足以證明被告等人所管理、使用、收益之未辦理保存登記建物，並非均53年所重建之建物，是亦無法以此認定原告所主張縱原地主陳煙含與訴外人陳文德就系爭土地曾有不定期限租賃關係存在，亦於原締約建物遭颱風毀損滅失時即已消滅云云，為可採信，附此指明。

四、綜上所述，原告依民法爰依民法第767條第1項前、中段，請求1.被告周森、周世峯應將系爭土地上如附圖所示A部分（面積32.12平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。2.被告周森、周世峯應將系爭土地上如附圖所示B部分（面積30.21平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。3.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應將系爭土地上如附圖所示C部分（面積79.37平方公尺）系爭263號房屋拆除，並將該部分之土地返還予原告。4.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應將系爭土地上如附圖所示D部分（面積19.16平方公尺）之系爭263號地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告。及民法第179條之規定，請求5.被告周森、周世峯應給付原告857,402元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。並自起

訴狀繕本送達翌日起至返還第1、2項土地之日止，按月給付原告14,793元。6.被告黃士娟、蔡佩勳、蔡騏旭、蔡松茂應給付原告1,355,363元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第3、4項土地之日止，按月給付原告23,384元，均為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，則原告假執行之聲請亦失所依據，亦應予駁回，附此指明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

民事第五庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

書記官　陳紀元