

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第735號

原告 高蒂建設實業股份有限公司

法定代理人 陳柏亦

原告 六峰建設開發股份有限公司

法定代理人 吳昭毅

原告 豐匙投資股份有限公司

法定代理人 劉智信

原告 黃瑞章

原告 林昌毅

原告 林恒毅

共同

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

陳和君律師

被告 李文程

被告 李文魁

共同

訴訟代理人 林易徵律師

複代理人 魏威凱律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國108年6月27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

一、原告主張：

- (一)坐落新北市○○區○○段○○○號、470號、471號及472號土地
(下各稱469號、470號、471號、472號土地；合稱系爭土地)
)為原告所共有(高蒂建設實業股份有限公司(下稱高蒂公
司)應有部分3/10、六峰建設開發股份有限公司(下稱六峰公
司)應有部分1/10、豐匙投資股份有限公司(下稱豐匙公司)

應有部分3/10、黃瑞章、林昌毅、林恒毅應有部分均各1/10
)，詎被告所共有門牌號碼新北市○○區○○○路○巷○號違
章建物(下稱系爭房屋)，並無任何法律上原因，無權占用
469號土地如附圖所示A部分(面積12.28平方公尺)及B部分
(面積6.55平方公尺)、470號土地如附圖所示A部分(面積
23.15平方公尺)、471號土地如附圖所示A部分(面積10.57
平方公尺)、472號土地如附圖所示A部分(面積14.92平方
公尺)及B部分(面積5.49平方公尺)，經屢催拆除未果。
併被告未循合法途徑，私自以大型機具破壞系爭房屋主結構
，導致系爭房屋成危樓，隨時有倒塌之虞，危及住戶及往來
行人生命財產。新北市政府違章拆除大隊前於107年9月14日
認定系爭房屋為立即拆除之危樓，遂依法將系爭房屋2樓以
上樓層拆除，僅拆除大隊認1樓部分較無公共安全疑慮，故
未一併拆除，致系爭房屋仍有前述部分占用原告共有系爭土
地(如附圖所示B部分與A部分二者牆壁及地板所黏貼磁磚完
全相同，且共用牆壁、梁柱、樓板、地板，並無任何可區隔
之物理隔間，二者顯屬一體，無從切割。即附圖所示B部分
地上物屬附圖所示A部分地上物之一部，均屬被告所有系爭
房屋。)，爰本於民法第767條第1項規定提起本訴，請求被
告將附圖所示A、B部分地上物拆除，將占用土地返還原告。

(二)原告否認李阿賜於47年間係獲系爭土地全體共有人同意合法
承租系爭土地，被告提出土地貸付租金存摺(下稱被證1書
證)僅記載土地面積30坪，每坪1年租金新臺幣(下同)59.
6元(即1年租金1,788元)，既未記載承租土地，根本無法
認定與系爭土地有關。併其中記載「(49)全年3筆地租2,930
元」，租金金額不僅與前述1年租金1,788元不符，所載3筆
土地亦與系爭土地當時僅2地號(即重測前菜寮小段7-9號及
7-10號土地)不符，故難認李阿賜確有向系爭土地原共有人
全體承租系爭土地。至系爭土地所有權人以存證信函(下稱
被證3函)通知被告優先承買，乃記載「所有權人比照之」
，並無承認被告為承租人。況依被告提出營造執照申請書(

下稱被證2申請書)記載,李阿賜申請興建房屋僅1層樓,面積僅43.70平方公尺(下稱48年房屋),坐落土地亦僅重測前菜寮小段7-9號及7-10號土地。而系爭房屋經複丈結果面積達72.96平方公尺,且未存被證2申請書營建執照卷所載48年房屋之人形屋架、中心結構柱、南北向牆壁及東北側浴室等,顯見系爭房屋與48年房屋不具同一性。即退步言之,縱認48年房屋確本於租賃契約關係占用系爭土地,因李阿賜係本於興建建物目的承租系爭土地,故雖當事人間未明定租賃期限,依契約目的探求當事人真意,仍應解為定有租期至48年房屋不堪使用為止。並肇於承租人擅自拆改48年房屋結果,改造後新建物(即系爭房屋)與48年房屋顯然不同等情可認,前開租賃契約關係於48年房屋因改建為系爭房屋結果,已達不堪使用程度,原告得依土地法第103條第1項規定收回系爭土地。申言之,依被證2記載48年房屋為加強磚造,對照固定資產耐用年數表其耐用年數為35年。本件自48年起迄今已超過60年,且經法院於107年12月28日至現場履勘結果,現場無人居住(實則系爭房屋早因老舊並至遲在95年間即無人居住),已斷水、斷電,並因部分遭拆除成為危樓,確達不堪使用程度,故原告得依土地法第103條規定收回系爭土地。另被告並非經濟上之弱勢,系爭房屋至少已數10年以上無人使用,顯非供被告自住,非維繫生活所必要,故應就修正前民法第425條之適用為目的性限縮,排除本件適用修正前民法第425條規定,始符其立法意旨。

(二)原告係透過拍賣程序(本院104年度司執字第97194號,下稱系爭執行事件)拍定取得(原告林恒毅之應有部分係受讓自原告林昌毅)系爭土地。系爭土地原所有人與被告,就訴外人富紘廣告事業有限公司(下稱富紘公司)向中華資融股份有限公司(下稱中華公司)借款一事,曾於103年10月21日由被告出具切結書(下稱原證20切結書)表明願無條件拋棄地上物所有權人對土地主張之所有權利,由系爭土地原所有人陳柱正等出具切結書(下稱原證21切結書)確認系爭土地

01 無租賃關係存在，可證明系爭土地並無租賃關係存在，或至
02 少被告已於103年10月21日與系爭土地原所有人合意終止租
03 賃關係。

04 另由系爭執行事件函詢被告是否符合土地法第104條等規定
05 優先承買資格時，被告於收受通知後未曾主張有租賃關係；
06 執行法院於拍賣公告附表就系爭房屋註記使用權源不明，並
07 附註倘對附表備註欄有意見或異議，應於拍賣期日前以書狀
08 聲明異議，被告歷經執行法院3次通知，均未向執行法院提
09 異議或請求更正使用權源；及原告多次催促被告拆屋還地，
10 被告從未於回函主張租賃關係存在等情以觀，可認確無租賃
11 關係存在。退步言之，縱原證20切結書上被告印文係他人盜
12 蓋，肇於被告將印章、身分證及最近一期房屋稅繳納收據交
13 予他人，亦應依民法第169條規定就原證20切結書負表見代
14 理之責。

15 (四)被告無權占用原告所共有系爭土地，受有相當於租金之利得
16 ，致原告受有相當於租金之損害，爰本於民法第179條不當
17 得利法律關係提起本訴，請求被告連帶按系爭土地申報總額
18 10%計付相當於租金利得予原告。即請求被告自105年10月12
19 日起至返還占用土地之日止，按月連帶給付原告高蒂公司、
20 豐匙公司各4,271元；原告六峰公司、黃瑞章、林昌毅各1,4
21 24元。自106年6月29日起至返還占用土地之日止，按月連帶
22 給付原告林恒毅1,424元。

23 (五)併為聲明：

24 (1)被告應將坐落系爭土地如圖所示A、B部分地上物拆除，將
25 占用土地返還原告。

26 (2)被告應自105年10月12日起至返還占用土地之日止，按月
27 連帶給付原告高蒂公司、豐匙公司各4,271元；連帶給付
28 原告六峰公司、黃瑞章、林昌毅各1,424元。

29 (3)被告應自106年6月29日起至返還占用土地之日止，按月連
30 帶給付原告林恒毅1,424元。

31 (4)原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告抗辯：

02 (一)被告之祖父李阿賜於47年間向斯時系爭土地所有權人邵追遠
03 等9人承租系爭土地之一部，並於承租系爭土地後向主管機
04 關申請營造執照，於其上興建系爭房屋。即系爭房屋係本於
05 租賃契約關係合法占用系爭土地。被告2人嗣本於繼承關係
06 取得系爭房屋所有權，同時繼受李阿賜承租人地位。此由系
07 爭土地所有權人曾於103年7月10日以被證3函催告被告是否
08 依土地法第104條規定優先承買亦足明悉，被告確為系爭土
09 地承租人無疑。系爭租約既於民法第425條於88年修正前即
10 有效存在，且無溯及效力規定，依修正前民法第425條買賣
11 不破租賃之規定，系爭租約對原告仍繼續有效，被告有權占
12 用系爭土地。

13 (二)系爭房屋係李阿賜於47年租地興建後，係於北部區域計畫公
14 告日70年2月15日及三重都市計畫發布日前即已存在，且無
15 擅自新建、修建、改建或興闢公共設施拆除剩餘建築基地內
16 建築物改建增建行為之舊有建物，依新北市政府核發合法房
17 屋證明處理要點規定，應屬合法建物，而非違章建築，無庸
18 經主管機關審查許可發給執照。系爭房屋係遭建商先舉報違
19 建，經被告陳情與訴願後，主管機關認定非屬違建。嗣遭訴
20 外人暉潤營造有限公司（下稱暉潤公司）蓄意破壞後，再以
21 危樓報請主管機關拆除，經主管機關查明，僅拆除2、3樓，
22 保留1樓未予拆除，被告業依新北市建築物施工損壞鄰房事
23 作處理程序向主管機關陳情。另經被告委請臺灣省土木技師
24 公會鑑定結果，系爭房屋現況並非危樓，可於修復後繼續使
25 用，故原告以系爭房屋現況不堪使用為由，援引土地法第10
26 3條第1款事由主張其得收回系爭土地，於法無據。反觀本件
27 原告於拍賣取得系爭土地所有權前，即知悉系爭房屋存在之
28 事實，為遂行特定目的，先由建商破壞系爭房屋，再由地主
29 提告作為拆屋還地之依據，以謀除去系爭房屋。可認原告提
30 起本件訴訟及權利行使，明顯以損害他人為目的，屬權利濫
31 用。

01 (三)關於系爭執行事件所附原證20切結書並非被告出具，被告否
02 認其上被告簽名及印文之真正，應由原告就原證20切結書係
03 真正負舉證之責。另原證21切結書被告亦未曾見聞，應係前
04 地主為取得融資，以不實資訊向第3人借款，與被告無涉。
05 退步言之，縱原證20切結書為被告簽署，依所載內容，亦須
06 被告確實有向出租人為終止或拋棄租賃權意思表示行使。本
07 件被告既從未對出租人為拋棄或終止意思表示，系爭租賃關
08 係自未因此合意終止。另被告並非系爭執行事件執行債權人
09 之保證人，被告未於系爭執行事件主張優先承買乃基於資力
10 考量，不能認系爭房屋即無權占用系爭土地。再者，被告與
11 訴外人蒲陽建設股份有限公司（下稱蒲陽公司）合建契約（
12 下稱被證10契約）第3條固載有「甲方（即被告）須配合協
13 助辦理新北市○○區○○○路○巷○號全棟建物搬遷，乙方通
14 知甲方搬遷日期時，甲方應無條件配合協助辦理交屋事項乙
15 方。」，但因蒲陽公司無法履約，故雙方已結束被證10契約
16 關係。被告既未受蒲陽公司通知搬遷，亦未因此向出租人表
17 示拋棄或終止租約，系爭租賃關係亦未因被證10契約履行而
18 終止。

19 (四)原告以申報地價總額10%作為相當於租金利得計算基礎，明
20 顯過高。即系爭土地位於三重區，依系爭執行事件所附估價
21 報告可悉，雖系爭土地整體大眾運輸便利性優，但就系爭土
22 地新建土地稀少，當地未來無重大建設計畫，發展潛力普通
23 ，區域多屬老舊建物以觀，被告認為應以申報地價總額3%作
24 為相當於租金利得計算基礎，較為適當。

25 (五)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請
26 免為假執行。

27 三、兩造不爭執之事項：

28 (一)系爭土地為原告所共有，原告高蒂公司應有部分「3/10」（
29 105年10月12日登記為所有權人）；六峰公司應有部分「1/1
30 0」（105年10月12日登記為所有權人）；豐匙公司應有部分
31 「3/10」（105年10月12日登記為所有權人）；黃瑞章應有

部分「1/10」（105年10月12日登記為所有權人）；林昌毅應有部分「1/10」（105年10月12日登記為所有權人）；林恒毅應有部分「1/10」（106年6月29日登記為所有權人），並有系爭土地登記謄本（原證1至4）在卷可佐。

(二)系爭房屋為被告共有，應有部分各1/2。系爭房屋占用469號土地面積12.28平方公尺、470號土地面積23.15平方公尺、471號土地面積10.57平方公尺、472號土地面積14.92平方公尺（即附圖所示A部分），並有複丈成果圖在卷可佐。

(三)經向新北市政府調取48營字第826號營建執照全卷核對結果：

- (1)卷內申請書部分核與被證2申請書相同。
- (2)卷內檢附三重埔段菜寮小段7-9、7-10號土地（其中92.65平方公尺，約30坪；7-9(54.4平方公尺)、7-10(38.25平方公尺)）所有權人邵追遠等9人出具「土地使用權同意書」。
- (3)核准改建建物之構造為「加強磚造」、建築面積一層「43.7平方公尺」。
- (4)卷內檢附三重埔段菜寮小段7-9、7-10號土地登記總簿節本，所有權人為邵追遠、邵加善、邵加不（以上應有部分各4/20）；邵永見、邵永祥（以上應有部分各2/20）；邵乃裏、邵永言、邵永信、邵永助（以上應有部分各1/20）（即邵追遠等9人為前開土地全體共有人）。

並有營造執照卷節本（詳本院卷第333至351頁）在卷可稽。

(四)系爭469號土地重測前為三重埔段菜寮小段7-9號土地（107年1月申報地價每平方公尺2萬5,760元）；472號土地重測前為三重埔段菜寮小段7-10號土地（107年1月申報地價每平方公尺2萬5,809元）。470號、471號土地（107年1月申報地價每平方公尺均2萬640元）重測前各為三重埔段菜寮小段7-28、7-25號。7-28分割自7-9號土地；7-25分割自7-10號土地等情，並有三重埔段菜寮小段7-9號、7-10號土地之電子處理前、光復初期人工登記謄本（詳本院卷第407至521頁）在

01 卷可佐。

02 (五)原告提出原證1至12、原證14至19、原證21至40書證，形式
03 為真正。

04 (六)被告提出被證2至10書證，形式為真正。

05 四、按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
06 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
07 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
08 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
09 台上字第1120號裁判意旨參照）。系爭土地為原告所共有，
10 系爭房屋為被告所共有，系爭房屋占用系爭土地如附圖所示
11 A部分等情，承前述，為兩造所不爭執，可認為真正，則被
12 告自應就其等所有系爭房屋占有系爭土地之合法權源負舉證
13 之責。

14 (一)被告抗辯：被告之祖父李阿賜於47年間向系爭土地所有權人
15 邵追遠等9人承租系爭土地之一部（30坪）後向主管機關申
16 請營造執照，執邵追遠9人出具土地使用權同意書於其上興
17 建48年房屋。即48年房屋係本於租賃契約關係合法占用系爭
18 土地等情，業據提出被證1書證、被證2申請書為佐，且核與
19 本院依請調取48營字第826號營建執照互核相符，應可認為
20 真正。即

21 (1)觀諸被告提出被證1書證：地主記載為邵追遠等9名（由邵
22 追遠代表），租賃期間47年1月20日起，面積30坪，租金
23 每坪59.6元，47年、48年全年租金各領收1,788元（ $59.6 \times$
24 $30=1,788$ ），49年方特別加註（3筆地號）領收2,930元，
25 固並未明確記載租賃地號。然對照48營字第826號營建執
26 照內容：申請人李阿賜（與被證1承租人同）提出重測前
27 三重埔段菜寮小段7-9、7-10號土地（即系爭土地）所有
28 權人邵追遠、邵加善、邵加不、邵永見、邵永祥、邵乃裏
29 、邵永言、邵永信、邵永助（即邵追遠等共9人；與被證1
30 顯示地主姓名、人數相同）於48年10月27日（被證1承租
31 期內；且為改建非新建）共同出具土地使用權同意書，其

01 等同意李阿賜建築面積共計30坪（與被證1承租面積同）
02 ，二者大致相符等情，應足推認被告抗辯：李阿賜為建屋
03 目的向系爭土地原地主承租系爭土地之一部（計30坪）後
04 ，取得其等出具土地使用權同意書向主管機關為營造改建
05 48年房屋之申請一節，為可採信。至被證1書證，關於49
06 年部分既特別加註「3筆地號」（多於土地同意書所載2筆
07 地號），且領收金額明顯多於約定金額每年1,788元，恰
08 足說明其等間除同意書所載2筆地號外，再於49年間或另
09 再增加約定另筆承租土地（故特別於該年度加註土地筆數
10 ），非得執此反謂被證1書證為虛偽或與邵追遠等9人於48
11 年10月27日出具土地使用權同意書無涉，附此敘明。

- 12 (2) 按土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手
13 之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用其房屋為目的
14 ，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃
15 之期限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解為定有
16 租至房屋不堪使用時為止之期限。所謂不堪使用之原因，
17 除因房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸
18 進之耗損毀壞外，尚包括因不可抗力所造成之自然毀壞，
19 至不能為通常之使用之情形；否則，在未明定租賃期限之
20 租地建屋契約，一旦房屋遭受不可抗力之天災受損，出租
21 人將永無收回之期，顯違雙方當事人租地建屋之原始目的
22 而有失情理之平（最高法院95年度台上字第388號判決意
23 旨參照）。查兩造對於被告之祖父李阿賜係以建屋目的向
24 系爭土地原地主承租系爭土地之一部一節，既未有爭執。
25 則原告主張：雖被證1書證未明定租賃期限，依契約目的
26 探諸當事人間締約真意，應認系爭租約定有租至48年房屋
27 不堪使用時為止之期限止一節，亦屬有據。

- 28 (3) 即本件被告之祖父李阿賜係於47年1月30日以建屋為目的
29 向系爭土地原地主承租系爭土地之一部（30坪；具體範圍
30 詳地主出具土地使用權同意書（本院卷第375頁）），雖被
31 證1書證未明定租賃期限，惟依當事人間締約真意，可認

01 系爭租約定有租至48年房屋不堪使用時為止之期限止（屬
02 定有期限之租約）。

03 (二)原告主張：48年房屋已因承租人擅自拆改後新建建物（即系
04 爭房屋）結果，達不堪使用程度，與系爭房屋並非同一等語
05 。

06 (1)按房屋失火後，屋頂業被燒燬，僅餘牆壁，既為兩造所不
07 爭執，復經檢察官查明及第一審受命推事勘驗明確，倘其
08 已不足避風雨而達經濟上使用之目的，即難謂其仍為獨立
09 之不動產及房屋所有權仍屬存在，猶未喪失，又縱被上訴
10 人利用原有牆壁，安裝鐵架，加蓋石棉瓦，予以修復，而
11 國有財產局復曾以敵產加以接收，亦無從再使業已滅失之
12 所有權重行回復（最高法院71年度台上字第1557號裁判意
13 旨參照）。

14 (2)觀諸被告提出被證2申請書及原告提出48營字第826號營建
15 執照所附工程設計圖（詳原證38、39）可悉，48年房屋面
16 積僅43.7平方公尺，屋頂形狀為「平屋頂及人字形屋架」
17 ，且房屋中心有結構柱及南北向牆壁。反觀系爭房屋除中
18 心有結構柱及南北向牆壁，增加48年房屋所無東西向橫梁
19 外（詳原證7、原證40照片），因改建為3層樓建物結果，
20 勢將48年房屋人字形屋架拆除，僅餘牆壁。則48年房屋之
21 屋頂絕大部分為改建為系爭房屋遭拆除結果，衡諸一般社
22 會經驗法則，所殘餘主體，已不足避風雨而達經濟上使用
23 之目的，應認48年房屋於被告所辯之70年2月15日前利用
24 原有結構改建為系爭房屋時（被告抗辯：系爭房屋於70年
25 2月15日前已完成改建一節，原告未以言詞或書狀提出爭
26 執，應可認為真正，附此敘明。），已達不堪使用程度，
27 48年房屋與系爭房屋並非同一建物等語，應屬有據。

28 (3)即48年房屋因一部拆除改建為系爭房屋結果，所有權已滅
29 失。

30 (三)被告抗辯：系爭房屋係本於租賃契約關係有權占有使用系爭
31 土地一節，分論於下：

01 (1) 按民法第451條規定所謂租賃或租賃物，並無房屋租賃或
02 基地租賃之分，本院42年台上字第122號判例及69年台上
03 字第2285號判決，係就該條規定之出租人不即表示反對之
04 意思而為闡釋，又土地法第103條第1款規定，亦不排除民
05 法第451條之適用，是確定判決引用上開判例或判決所為
06 不利於上訴人之判決，尚難謂有適用法規顯有錯誤之情形
07 （最高法院74年度台上字第161號裁判意旨參照）。次按
08 土地法第103條各款並未設有出租人因收回自用，亦得收
09 回出租建築房屋之基地之規定，其第1款所謂契約限屆滿
10 時，係指契約定有租用期限者而言，故惟於契約定有期限
11 者始適用之，復經司法院院解字第1075號解釋在案，則上
12 訴人所稱因收回自用，曾以認證書限被上訴人於3個月內
13 拆屋交地云云，縱屬非虛，亦為上開條款所不許（最高法
14 院42年台上字第1094號判例意旨參照）。再按租用建築房
15 屋之基地，非有土地法第103條所列各款情形之一，出租
16 人不得收回，縱該地上所建之房屋因故滅失，而租用基地
17 之契約要未失其存在，承租人仍得申重建，且其申請重建
18 之屋，除契約別有約定者從其約定外，不問是否與原狀相
19 符，出租人均負有同意重建之義務（最高法院51年台上字
20 第2987號判例意旨參照）。承前述，李阿賜與系爭土地原
21 地主間就系爭土地之一部（30坪）所締基地租約，雖於48
22 年房屋屋頂等結構遭拆除改建為系爭房屋時，已因48年房
23 屋不堪使用應認原定有期限之租約租期屆至。然於租期屆
24 至後，既由承租人於原承租範圍（30坪）內改建系爭房屋
25 繼續占有使用，出租人並未為反對意思表示，依民法第
26 451條規定，應視為以不定期限繼續租約。併於系爭房屋
27 改建完成後，既係改以不定期限繼續租約，不問系爭房屋
28 現究否達不堪使用程度，出租人已不得再援引土地法第10
29 3條第1款規定（適用前提為定有期限租約）為租約當然終
30 止，其得收回租賃物之主張。

31 (2) 又按民法債編施行法第24條第1項規定：民法債編施行前

所定之租賃契約，於施行後，其效力依民法債編之規定。係針對19年5月7日民法債編施行前所定租賃契約之效力規定，其於民法債編施行後修正前（即19年5月7日至89年5月7日之間）所定之租賃契約並無適用餘地。故在上開期間內所定之租賃契約，民法債編施行法並無特別規定，自應依民法債編施行法第1條後段不適用修正施行後之規定。原審本此見解，認系爭基地租賃契約係在民法債編施行後修正施行前之84年12月10日訂立，故於民法債編修正施行後之94年5月間雖由上訴人取得系爭土地所有權，但仍應適用民法債編施行法第1條後段不溯及既往原則，依修正前民法第425條買賣不破租賃之規定，認該基地租賃契約繼續有效存在（最高法院96年度台上字第976號裁判意旨參照）。申言之，基於維護民法債編修正前之既有秩序，以維繫法律之安定性。在民法債編修正施行前，所成立未經公證、期限逾5年，或未定期限之不動產租賃契約，應無修正民法第425條第2項規定之適用。此部分在立法政策上應已作取捨與抉擇，於此情形，自不得再作「目的性限縮」，解為限承租人為經濟上之弱勢，租地所建房屋係供承租人自住，為維繫生活所必要，始得排除修正後民法第425條第2項適用。承前述，本件被告之祖父李阿賜既於47年間即與斯時系爭土地共有人全體訂定以建屋為其目的（範圍計30坪）之租約，雖於48年房屋改建為系爭房屋時，因48年房屋喪失所有權終止。然於定期租約因屆期終止後，既依民法第451條規定默示更新為以不定期限繼續契約，該不定期租約存在之時點又早於70年2月15日系爭房屋改建建完成以前，則於該不定期租約合法終止前，縱原告輾轉於民法第425條修正施行後之105年10月12日或106年6月29日受讓系爭土地土地之所有權。依上開說明，仍非無修正前民法第425條（其租賃契約對於受讓人（原告）仍繼續存在，即「買賣不破租賃」）規定之適用。

(3) 即本件系爭房屋係本於不定期租賃契約關係合法占用系爭

01 土地。被告2人嗣本於繼承關係取得系爭房屋所有權，同
02 時繼受李阿賜承租人地位；原告則因適用修正前民法第42
03 5條規定繼受出租人地位。

04 (四)至原告主張：系爭土地原所有人與被告，就訴外人富絃公司
05 向中華公司借款一事，曾於103年10月21日由被告出具切結
06 書（即原證20切結書）表明願無條件拋棄地上物所有權人對
07 土地主張之所有權利，應認被告已於103年10月21日與系爭
08 土地原所有人合意終止租賃關係或拋棄租賃權一節。

09 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責，
10 民事訴訟法第277條定有明文。本件被上訴人提出蓋有嘉
11 ○華公司圓形戳印之訂房單及支票，主張上訴人之前身嘉
12 ○華公司積負其房租。上訴人則否認該圓形戳印為其印章
13 。依上說明，應由被上訴人負證明該圓形戳印為真正之責。
14 原審竟謂，上訴人主張背書為偽造，未舉證以實其說，認
15 被上訴人之主張為真正。自屬違法（最高法院76年度台上
16 字第1881號裁判意旨參照）。次按文書內印章及作押既均
17 屬真正，雖由他人代為立據而除有確切反證外，自應推定
18 為本人授權行為，如主張印章被盜用應負舉證責任（最高
19 法院95年度台上字第2943號裁判意旨參照）。即必先由主
20 張文書為真正之者，證明文書內印文係真正後，方需由主
21 張印章遭盜用者，就被盜用之事實提出反證。

22 (2)再按訴訟代理人事實上之陳述，經到場之當事人本人即時
23 撤銷或更正者，不生效力，民事訴訟法第72條定有明文。
24 所謂即時，非指訴訟代理人陳述完畢後之瞬間而言，只需
25 在期日終峻前，仍不失為即時。如在期日終峻前，無撤銷
26 或更正之機會，不妨在次期日撤銷或更正之。當事人或其
27 法定代理人得以此規定撤銷或更正者，以訴訟代理人所為
28 事實上陳述為限，其他訴訟行為不與焉。另按當事人所委
29 任之訴訟代理人，其所為事實上之陳述或於訴訟上本於其
30 訴訟代理權所為之「自認」，除經到場之當事人本人，依
31 民事訴訟法第72條規定，即時撤銷或更正，或其撤銷符合

同法第279條第3項所定：「前項(第2項)自認之撤銷，除別有規定外，(按：例如同法第72條)以自認人能證明與事實不符，且係出於錯誤而自認者，始得為之。」等情形外，其效果當然及於當事人本人。法院自應認該當事人自認之事實為真實，以之為裁判之基礎(最高法院85年度台字第2953號裁判意旨參照)。本件被告訴訟代理人於108年5月28日提出答辯(四)狀固自認「被告與新潤公司協議相關合建計畫前，曾與原前地主訴外人陳柱正就系爭土地討論合建事宜，並交付相關印章及證信與陳柱正…豈料，原前地主竟藉此機會偽造被告文書對外融資貸款…」(詳本院卷第674頁)。然被告李文程既於該書狀提出後首次言詞辯論期日(108年5月30日)本人自行到庭更正其訴訟代理人於書狀自認之事實，抗辯：被告並未將印章交給陳柱正等語(詳本院卷第603頁)。被告訴訟代理人亦稱：此部分係其撰狀時誤寫，與被告確認後，確實沒有交付印章等語(詳本院卷第605頁)，應認被告訴訟代理人於答辯(四)自認之事實，已經被告李文程本人依民事訴訟法第72條規定即時更正不生效力。即原告主張：被告既以答辯(四)狀自認原證20切結書上印文為真正，原告又不同意被告撤銷自認，此部分自應由被告就所抗辯其等印章遭陳柱正盜用事實負舉證之責一節，並無可採。

- (3) 承前，被告訴訟代理人於答辯(四)狀自認事實，既經被告本人即時更正不生效力。本件自應由原告就先就原證20切結書上被告簽名或印文為真正之積極事實負舉證之責。關此部分，既未據原告提出任何證據以供本院審酌，單執：另案執行事件執行債權人提出原證20切結書同時，有檢附被告2人身分證影本及系爭房屋斯時(103年度)房屋稅單為由，尚無得推謂原證20切結書即屬真正。
- (4) 原告既不能舉證證明原證20切結書為被告簽署或其上印文為被告所有印章蓋用，則其以被告曾出具原證20切結書為由，主張系爭租賃關係已因原證20切結書簽署結果終止或

01 經被告拋棄，自難認有據。

02 (五)綜上所述，被告抗辯：其等所有系爭房屋係本於租賃契約關
03 係合法占有使用系爭土地如附圖所示A、B部分（未逾土地使用
04 用權同意書所載92.65平方公尺）範圍，為可採信。從而，
05 原告本於民法第767條規定提起本訴，請求被告應將坐落系
06 爭土地如圖所示A、B部分地上物拆除，將占用土地返還原告
07 ，難認有理由，應予駁回。

08 五、被告既本於不定期租賃契約關係合法占有使用系爭土地如附
09 圖所示A、B部分，則原告本於民法第179條規定請求被告應
10 自105年10月12日起至返還占用土地之日止，按月連帶給付
11 原告高蒂公司、豐匙公司各4,271元；連帶給付原告六峰公
12 司、黃瑞章、林昌毅各1,424元。及被告應自106年6月29日
13 起至返還占用土地之日止，按月連帶給付原告林恒毅1,424
14 元相當於租金之利得，自難認有據，應併駁回。

15 六、從而，原告本於民法第767條第1項規定請求被告拆屋還地；
16 本於民法第179條規定請求被告給付相當於租金之利得，均
17 無理由，應予駁回。原告之訴既駁回，其假執行之聲請亦失
18 所附麗，應併駁回。

19 七、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
20 逐一論列說明。

21 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項
22 ，判決如主文。

23 中 華 民 國 108 年 7 月 18 日
24 民事第四庭 法官 黃信滿

25 以上正本係照原本作成

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 108 年 7 月 18 日
29 書記官 傅淑芳