

【裁判字號】101,台上,92

【裁判日期】1010119

【裁判案由】租佃爭議

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第九二號

上 訴 人 藍見發
藍富雄
藍春松
藍秀雲

共 同

訴訟代理人 張豐守律師

被 上 訴 人 呂順源
呂新川
呂碧石
呂受信
呂正宗
呂雄略
呂忠四
呂仁仙
呂明亮
呂九江
呂天樞
呂宏祺

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國一〇〇年六月七日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十九年度上字第三七六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人拆除建物及返還該等建物坐落土地，暨該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分由上訴人負擔。

理 由

本件原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人返還原判決附圖（下稱附圖）所示B1至B4建物與被上訴人，並拆除附圖所示 A、C1建物、返還坐落台中市神岡區〇〇〇段四五之一、四五之二地號土地（下稱分割後四五之一、四五之二土地）與被上訴人呂順源；拆除附圖所示C2建物，返還同段四五之三、四五之六地號土地（下稱分割後四五之三、四五之六土地）與被上訴人呂明亮、呂雄略、呂忠四、呂正宗及呂仁仙（下稱呂明亮等

五人)；返還同段四五之四、四五之七地號土地(下稱分割後四五之四、四五之七土地)與被上訴人呂九江、呂天樞及呂宏祺(下稱呂九江等三人)；返還同段四五之五、四五之八地號土地(下稱分割後四五之五、四五之八土地)與被上訴人呂新川、呂受信及呂碧石(下稱呂新川等三人)，並就追加之訴部分，命上訴人刨除附圖所示E1至E4道路，係以：坐落台中市神岡區○○○段四五之一、四五之二地號土地(下稱原四五之一、原四五之二土地)原為被上訴人之先祖呂張員所有，其於民國四十三年八月三十一日即已死亡，因繼承人尚未辦繼承登記，故於四十四年三月二十四日與上訴人之被繼承人藍陳鳳嬌(九十九年七月十七日死亡)就該等土地簽訂私有耕地租約書(下稱系爭租約)時，仍以呂張員名義為出租人，惟租期記載自三十八年一月一日起至四十三年十二月三十一日止，堪認該二土地應係於呂張員生前即出租與藍陳鳳嬌耕作使用。又原四五之一土地原為建地，於四十一年十月二十三日變更地目為田，屬耕地租賃性質，有耕地三七五減租條例之適用。至原四五之二土地地目自始即為建，依最高法院八十八年台上字第一號判例意旨，該部分之租賃，非耕地租用，無耕地三七五減租條例規定之適用，應依民法關於租賃之規定。查原四五之一土地之北側自始即毗臨道路，上訴人可由北側道路出入無礙，竟在該土地如附圖所示E1、E2部分闢建約三米寬、狹長型道路，貫連原四五之一土地南北側，足供自用小客車通行之用，顯非供農作所必要之設施，參以上訴人亦自承鋪設該道路係為使原四五之二土地便於通行至中興路所為等語，堪認上訴人鋪設該道路，有不自任耕作之事實，依耕地三七五減租條例第十六條規定，該部分租約應屬無效。至原四五之二土地於系爭租約所約定之租期屆滿時，呂張員之繼承人未要求返還，仍由藍陳鳳嬌繼續使用，應視為以不定期限繼續契約，被上訴人固因繼承而繼受該效力，然渠等已依民法第四百五十條第二項規定，先後以九十九年十二月二日、十二月三日書狀之送達，及於一〇〇年五月二十四日言詞辯論當庭為終止租約之意思表示，兩造間就原四五之二土地之租賃關係業告消滅。被上訴人因繼承共有原四五之一、原四五之二土地。嗣經法院判決分割，原四五之一土地，分割為四五之一、四五之三、四五之四、四五之五土地；原四五之二土地，分割為四五之二、四五之六、四五之七、四五之八土地，被上訴人呂順源單獨取得分割後四五之一、四五之二土地；被上訴人呂明亮等五人共同取得分割後四五之三、四五之六土地；被上訴人呂九江等三人共同取得分割後四五之四、四五之七土地；被上訴人呂新川等三人共同取得分割後四五之五、四五之八土地。原四五之一土地租約無效，已如前述，上訴人將該土地返還被

上訴人，並將坐落分割後四五之四、四五之五土地上如附圖所示E1、E2道路刨除。又原四五之二土地之租約既已終止，上訴人除應返還該土地與被上訴人外，尚應將該土地上原由呂張員興建如附圖B1至B4所示建物（坐落分割後四五之二、四五之六、四五之七土地）返還被上訴人，及應拆除渠等擅自興建如附圖A、C1所示建物（坐落分割後四五之二土地）及C2所示建物（坐落分割後四五之六土地），與刨除渠等鋪設如附圖E3、E4所示道路（坐落分割後四五之七、四五之八土地）。綜上，被上訴人依民法第七百六十七條規定，請求上訴人返還附圖所示B1至B4建物，拆除附圖所示A、C1建物、返還分割後四五之一、四五之二土地與呂順源；拆除附圖所示C2建物，返還分割後四五之三、四五之六土地與呂明亮等五人；刨除附圖所示E1、E4道路，返還分割後四五之四、四五之七土地與呂九江等三人；刨除附圖所示E2、E3道路，返還分割後四五之五、四五之八土地與呂新川等三人，洵屬正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

關於廢棄部分：

惟按房屋之拆除係事實上之處分行為，須具事實上之處分權者，始有拆除之權限。查上訴人藍見發陳稱A、C建物係其所建等語（見一審卷(二)第五五頁正、背面），兩造就該二建物係藍見發所建之事實，亦表示不爭執（見一審卷(二)第一九三頁）。倘上開A、C建物即係附圖A、C1及C2所示建物，原審謂附圖A、C1及C2所示建物係上訴人所建，即與卷存證據資料不符，而有認定事實不憑證據之違法。則附圖A、C1及C2所示建物究係何人所建，攸關何人有拆除權限，原審未詳加查明，遽命上訴人拆除及返還該等建物坐落分割後之四五之二土地與呂順源、四五之六土地與呂明亮等五人，不無可議。上訴論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，為有理由。

關於駁回上訴部分：

原審命上訴人返還附圖所示B1至B4建物與被上訴人；返還分割後四五之一土地與呂順源、四五之三土地與呂明亮等五人；刨除附圖所示E1、E4道路，返還分割後四五之四、四五之七土地與呂九江等三人；刨除附圖所示E2、E3道路，返還分割後四五之五、四五之八土地與呂新川等三人部分，認事用法均無不合。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，為無理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第二項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 一 月 十九 日
最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 福 來
法官 陳 國 禎
法官 陳 重 瑜
法官 盧 彥 如
法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一〇一 年 二 月 七 日
E