

【裁判字號】102,台上,217

【裁判日期】1020131

【裁判案由】返還土地

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇二年度台上字第二一七號

上 訴 人 吳 雪 惠
 吳 國 華
 吳 國 泰
 吳 秀 蘭

共 同

訴訟代理人 紀 鎮 南律師

上 訴 人 郭 天 賜
 郭 錦 清
 郭 素 珍
 郭 宜 信
 郭游阿免

共 同

訴訟代理人 黃 憲

上 訴 人 吳 佑
 郭 致 宏
 郭 永 隆
 郭 雲 琴
 郭 珠 子

上列當事人間請求返還土地事件，兩造對於中華民國一〇一年二月十四日台灣高等法院第二審判決（一〇〇年度重上字第三一八號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

查本件雖僅由郭天賜、郭錦清、郭素珍、郭宜信、郭游阿免（下稱郭天賜等五人）就共同返還坐落宜蘭縣壯圍鄉〇〇段〇〇地號地目建土地（下稱系爭土地）如原判決附圖（下稱附圖）編號A、B、C部分以外之土地敗訴部分提起第三審上訴，惟對上訴人吳佑、郭致宏、郭永隆、郭雲琴、郭珠子（合稱吳佑等五人，與郭天賜等十人合稱郭天賜等十人），其訴訟標的必須合一確定，爰併列吳佑等五人為上訴人，合先敘明。

次查上訴人吳雪惠、吳國華、吳國泰及吳秀蘭（下稱吳雪惠等四人）主張：系爭土地為伊等所共有，原由伊被繼承人吳阿泉因毗連同段一五、一六地號土地以耕地三七五租約出租予對造上訴人

郭天賜等十人之祖父郭金坤，一併出租於郭金坤作為曬穀之用，且未定有租賃期限。郭金坤於民國六十五年間過世，上揭一五地號土地之耕地租賃由郭金坤之子郭水連承繼，一六地號土地之耕地租賃由另子郭水同承繼，並分別辦理三七五耕地租約變更登記。系爭土地之租賃關係則由郭金坤之全體繼承人承受之。伊因欲將系爭土地收回他用，遂分別於九十九年二月二十五日、六月二十一日、八月九日及九月二日發函向郭天賜等十人等為終止系爭土地租賃契約之意思表示，郭天賜等十人即應將一四地號土地回復原狀並返還與伊，惟迄未為之，爰依民法第四百五十五條、第七百六十七條規定，求為命郭天賜等五人應共同將系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號A部分所示一〇八・一四平方公尺、編號B部分所示三〇・四八平方公尺及編號C部分所示一〇七・九七平方公尺均一層RC加強磚造平房地上物拆除。郭天賜等十人共同將系爭土地返還予伊之判決。

對造上訴人郭天賜等十人則以：系爭土地係吳阿泉出租予郭金坤供建屋居住使用，於六十八年間郭水連之子郭錦清欲在系爭土地上增建房屋時，已獲吳阿泉同意，並出具土地使用同意書，迄吳阿泉八十五年間死亡，均未有任何反對之表示。吳雪惠等四人僅以欲作他用之故，即主張收回，有違土地法第一百零三條規定。又系爭土地係按年給付租金，吳雪惠等四人僅於一個月前通知伊等終止租約，亦於法不符，且吳雪惠等四人所為之催告及終止表示，是否已送達伊等全體，並未證明，尚不生終止之效力等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為吳雪惠等四人所為敗訴之判決，命郭天賜等十人應將系爭土地如附圖編號A、B、C部分以外之土地返還予吳雪惠等四人，駁回吳雪惠等四人其餘上訴，無非以：吳雪惠等四人之父吳阿泉與郭天賜等十人之被繼承人郭金坤間就地目為建之系爭土地有未定期限之租賃關係，嗣吳阿泉、郭金坤死亡後，該租賃關係各由其繼承人即兩造繼承之。吳雪惠等四人所提吳阿連之戶籍謄本僅足以證明吳阿泉之父吳阿連之職業為田作，尚難證明吳阿連為耕種毗連系爭土地之一五、一六地號田地，有於系爭土地搭蓋簡易農舍，且於吳阿泉將系爭土地出租予郭金坤時仍然存在。吳雪惠等四人於第一審亦僅主張吳阿泉出租系爭土地予郭金坤，係供其曬穀之用，並未主張有交付農舍供郭金坤使用。又坐落於系爭土地上門牌號碼宜蘭縣壯圍鄉○○村○鄰○○路○段○○○號房屋（下稱系爭房屋）自五十四年起至六十四年止之稅籍資料，均以郭金坤為納稅義務人，房屋構造分別記載加強磚造及磚石造，或房屋之主體構造樑柱為鋼筋石磚造及磚造，主牆為RC防水、針葉木、平頂造、板蓋茅草，外型造作之外牆面為鋼

筋水泥、竹編，內部裝飾之隔牆內牆面為水泥、土面等語，足認郭金坤至遲於五十四年一月間在系爭土地上蓋有房屋。依證人即擔任系爭房屋所在宜蘭縣壯圍鄉美城村八鄰鄰長沈吉雄所證述：吳阿泉按期向郭金坤收取地租，並於稻穀收割時期會到現場看稻米生長收成情形，調整地租等詞。吳阿泉對於郭金坤有於系爭土地上興建房屋乙事，當為其所知悉，又不為制止，迄至八十五年間死亡前，亦未以任何方式向郭金坤或政府相關單位表示反對之意思。再者郭天賜等十人曾於六十九年一月二十九日為接水電，檢附建築物配置圖、完工照片等，向壯圍鄉公所申請發給建築物基地坐落於未實施建築管理地區之證明，有宜蘭縣壯圍鄉公所檢送之申請書可稽，並依證人陳錦坤及陳萬村分別結證：郭天賜等十人一開始就住在該處，渠等係就郭金坤原有於五十四年以前即存在之房屋為整修，該屋原係草屋，即屋頂係茅草，牆壁係竹片摻土去作的。渠等將屋頂換成屋瓦，牆壁以磚頭砌成，與建物現況不同等語。堪認郭金坤於系爭土地上興建房屋確係經吳阿泉同意，吳阿泉亦未反對郭錦清於六十八年間再翻修系爭房屋，附圖C部分之面積，雖較郭錦清於六十八年間申請核發未實施建築管理地區建築物證明所附之平面圖之面積大，亦難認有逾越六十八年翻修時，已存在之房舍之範圍。郭金坤既於毗鄰之一五、一六地號土地耕作，則其於系爭土地上蓋屋居住，於生活及工作上均稱便利，與常情並無扞格。惟系爭土地面積高達八百十五平方公尺，承租當時郭金坤一家六口，顯無需全部面積作為建屋居住之用，且依郭天賜等十人所提土地使用同意書上所載，吳阿泉同意承租人興建房屋之範圍，亦僅二百六十平方公尺，非系爭土地全部面積。參諸系爭一五、一六地號土地為種植稻穀之田地，應屬水田，確需另有曬穀之處所。郭素珍又於另案台灣宜蘭地方法院九十六年度訴字第三一九號吳雪惠等四人起訴確認與郭天賜等五人間，就一五地號土地之租佃關係不存在之案件審理中到庭證稱老家有曬穀場，足認郭金坤除於系爭土地上興建當時門牌編號壯圍鄉美間村八鄰美間路六一號房屋居住之外，亦確有以部分系爭土地作為曬穀場之用。參諸吳阿泉就六十八年間郭錦清翻修後系爭房屋所在範圍內之土地，同意土地承租人建築房屋使用，就此範圍內之土地與承租人成立租地建屋之租賃關係；對於此範圍外之土地，則由承租人做為曬穀、放置農具等使用，而與承租人成立一般之土地租賃。附圖所示A、B、C部分建物，現門牌號碼為壯圍鄉美功路二段一五一號，係郭天賜等五人共有，依證人陳萬村、陳錦坤所證翻修後之房屋狀況和本件第一審履勘所拍照片差不多等語，應均屬租地建屋租賃關係之範圍。吳雪惠等四人未主張及舉證郭天賜等五人有何土地法第一百零三條各款所列情事

，則其主張終止契約，請求郭天賜等五人將附圖A、B、C部分所示建物拆除，返還建物所在土地，即非有據。而吳雪惠等四人陸續自九十八年十一月九日起以函或民事訴之追加聲請狀或民事準備書狀，向郭天賜等十人爲終止契約之意思表示，應認兩造間就系爭土地上附圖A、B、C所示部分以外之土地之土地租賃契約，業經吳雪惠等四人合法終止。從而，吳雪惠等四人依民法第四百五十五條、第七百六十七條規定，請求郭天賜等十人返還此部分之土地，爲有理由，應予准許。逾此範圍之請求，爲無理由，應予駁回等詞，爲其判斷之基礎。

惟查吳雪惠等四人於原審一再主張：吳阿泉繼承系爭土地時，即有草屋一間輔助農用，於吳阿泉出租上揭一五、一六地號耕地予郭金坤時，併予出租，爲一般不動產租賃關係等語（見原審卷(一)第一六、八八、一四四、一四五、二〇九、卷(二)第七九、一六一、卷(三)第六、八、八〇、一三一頁），並提出吳阿泉之父吳阿連之戶籍謄本及系爭土地登記簿謄本（見原審卷(一)第二一八頁及卷(三)第一三五頁）爲證。且於六十四年間就系爭房屋稅籍調查時，房屋之主體構造樑柱爲鋼筋石磚造及磚造，主牆爲RC防水、針葉木、平頂造、板蓋茅草，外型造作之外牆面爲鋼筋水泥、竹編，內部裝飾之隔牆內牆面爲水泥、土面等情。又證人陳錦坤及陳萬村亦分別證稱：郭天賜等十人一開始就住在該處，渠等係就郭金坤原有於五十四年以前即存在之房屋爲整修，該屋原係草屋，即屋頂係茅草，牆壁係竹片摻土去作的。渠等將屋頂換成屋瓦，牆壁以磚頭砌成，與建物現況不同等語（見第一審卷(二)第四、六及九頁），爲原審所是認。則吳雪惠等四人所主張似非全然無據。原審未詳盡審認，遽以前揭理由爲不利吳雪惠等四人之判決，已有未合。又依卷附五十四年房屋稅籍證明書所載房屋面積爲九四點二平方公尺（見第一審卷(一)第五二頁），六十一年及六十四年稅籍登記之面積爲八點二四坪加二〇點二五坪，換算爲九四點一八平方公尺（見第一審卷(一)第二一五、二一六頁）。郭錦清於六十九年一月二十九日申請核發未實施建築管理地區建築物證明，所提出之建築物配置圖，載明房屋面積爲九六點五三平方公尺（見原審卷(一)第一七八頁），然於第一審勘驗系爭土地，並囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所測量後，系爭土地上之建物包括附圖所示A、B、C部分建物合計已達二四六點五九平方公尺。準此，系爭土地現有建物顯已逾越證人陳錦坤及陳萬村翻修時暨六十八年間所存在之建物面積，乃原審竟認陳錦坤、陳萬村於翻修時已經有該全部面積之建物，或並無證據足認有逾越六十八年翻修時之範圍，自有認定事實不憑證據之違法。且依上開二證人於第一審所爲：現況和渠等當初翻修後之狀況都不一樣．．．．與（第一審

）卷(一)一七七頁背面照片一樣，與一八五頁照片不一樣，就是在既有之範圍上有再增修等語（見同上頁）。倘超過六十八年間由陳錦坤及陳萬村翻修之建物範圍之建物，係郭天賜等人再自行增建，該部分之建物得否認已經吳阿泉同意？原審未遑調查審究，逕認全部建物均經吳阿泉同意興建，進而為吳雪惠等四人該部分不利之判決，尚嫌速斷。又按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第四百二十三條定有明文。查系爭建物係供郭天賜等人住家使用，已經第一審勘驗現場查明，且位於系爭土地中央，有勘驗筆錄（見第一審卷(一)第一八二至一八四頁）及複丈成果圖可稽。則郭天賜等人雖無須拆除該房屋，然命其將周圍之土地盡皆返還吳雪惠等四人，其租地建屋之目的是否得以達成？且吳阿泉交付系爭土地時，係基於一般租賃契約或竟有租地建物契約之意思，乃原審未遑推闡明晰，將其一意思表示割裂為一般租賃及租地建屋租賃關係，並命郭天賜等十人將除附圖所示A、B、C部分外之土地全部交還吳雪惠等四人，亦欠允洽。兩造上訴論旨，各自指摘於其不利部分之原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均為有理由。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，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 一 月 三十一 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 許 澍 林

法官 吳 麗 女

法官 黃 義 豐

法官 鄭 雅 萍

法官 袁 靜 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 十八 日

m