案例-10

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 106 年上易字第 331 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 11 月 28 日

裁判案由：租佃爭議

臺灣高等法院臺中分院民事判決 106 年度上易字第 331 號

上 訴 人 林郭〇被

上 訴人 黃〇慶

訴訟代理人 江〇麒律師

複 代 理人 周〇皇律師

訴訟代理人 王〇人律師

上列當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國 106 年 5 月 16 日臺灣苗栗地方法院 105 年度訴字第 355 號第一審判決提起上訴，本院於民國 106 年 11 月 7 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、 被上訴人主張：

(一) 系爭土地原為訴外人黃〇順等 10 人所有，於民國 56 年起依耕地三七五減租條例，出租予訴外人林〇初耕作（下稱系爭租約），約定每年地租租額為稻谷 71 台斤。嗣系爭土地輾轉由被上訴人及其他共有人繼承取得，而承租人林〇初於 69 年死亡後由上訴人繼承，故系爭土地目前耕地租約之出租人為被上訴人及其他共有人，承租人則為上訴人。

惟上訴人承租系爭土地，被上訴人及其他共有人向親人或宗族長輩查證，確實未曾收取上訴人所繳納之租金，是上訴人迄今已有 40 餘年未向出租人繳納租金，經全體共有人授權被上訴人為代表，於 105 年 2 月 16 日以存證信函催告上訴人應於收到存證信函 10 日內，向被上訴人給付積欠之租金。

詎上訴人回函僅稱已繳清 104 年以前之租金，並要求被上訴人至上訴人住所領取租金稻谷 71 台斤。

然系爭租約並未約定租金之繳納方式，依規定應由承租人至出租人之住所地繳納。故上訴人地租積欠已達 2 年以上之總額。

(二) 依據苗栗地方法院檢察署（下稱苗栗地檢署）102 年度偵續字第 10 號偵查卷宗中 102 年 5 月 24 日訊問筆錄所示，可知上訴人於接受偵訊時，就系爭土地上存有系爭租約一事顯不知情，亦不清楚地主為何人；而當時系爭土地之全體共有人就系爭土地遭上訴人占有使用亦不知情，得見上訴人及其親人向系爭土地之共有人繳納租金顯為不可能。

故上訴人辯稱都是由其母親繳納租金之陳述，應為不實。

(三) 上訴人既積欠地租達 2 年以上之租額，被上訴人得依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定主張終止系爭租約。

又上訴人於系爭土地上建有如苗栗縣銅鑼地政事務所 106 年 3 月 9 日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號 B 部分面積 0.24 平方公尺之地上物，被上訴人得依

民法第 767 條第 1 項、第 821 條規定請求上訴人拆除上開地上物，並將該部分土地及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還予被上訴人等語。

並請求判決上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段 00000 地號土地上如苗栗縣銅鑼地政事務所民國 106 年 3 月 9 日土地複丈成果圖所示編號 B 部分面積 0.24 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還被上訴人及其他共有人。

二、 上訴人辯稱：

（一）系爭租約係由上訴人父親林○初自 56 年起向原出租人即訴外人黃○順、黃李○蓮等人承租，嗣於 69 年林○初過世後，由上訴人繼承系爭租約，惟租金繳納等事宜皆由上訴人母親林○粧處理，直至 103 年林○粧過世後，始由上訴人自行處理系爭租約及租金繳納事宜。

又系爭租約並無約定租金繳納之方式，依耕地三七五減租條例規定，上訴人以存證信函通知被上訴人前來領取租金實物，並非無理；又上訴人為避免造成被上訴人之困擾，將稻穀折算後，於 105 年 1 月 13 日以掛號方式附上臺灣中小企業銀行后里分行之現金支票乙張，以支付前一年度之租金，惟遭被上訴人於同年月 27 日以存證信函退回，實非上訴人不願意繳納租金。

（二）再者，上訴人母親於 104 年以前皆有按時繳納租金予原出租人，僅因當時之風俗民情，並未向原出租人索取收據，故被上訴人如欲請求 104 年以前之租金，應向原出租人請求。

又若原出租人已逾 40 餘年未曾收到租金，原出租人豈會同意每 6 年換約一次，被上訴人又豈會於 104 年同意續約。且三義鄉公所持續給予上訴人租約，若上訴人未繳納租金，三義鄉公所應不會將租約持續給予上訴人，故應認租約係有效存續中。

（三）另依苗栗地檢署 102 年度偵字第 5581 號不起訴處分書中所載，系爭土地共有人即訴外人黃○芬、黃○逢、黃○財、黃○喜（併受黃吳○梅委任陳述）、黃○壽等證述略以：系爭土地是繼承土地，都沒有再使用，以前就知道上訴人有在土地上種菜及搭建房子等語，事後亦均表明願放棄系爭土地一切權利。

故被上訴人稱當時系爭土地之共有人等人對於系爭土地遭上訴人占用不知情云云，為不實之言論。

（四）被上訴人家族於 96 年間將系爭土地買賣，未依耕地三七五減租條例第 15 條規定通知上訴人，影響上訴人之權益等語。

三、 得心證之理由：

（一）查系爭土地原係由黃○順等 10 人共有，並與林○初訂有系爭租約，嗣系爭土地輾轉由被上訴人及其他共有人取得，林○初於 69 年死亡，由上訴人繼承系爭租約，被上訴人分別於 105 年 1 月 27 日、同年 2 月 16 日以存證信函催告上訴人繳納積欠之租金，上訴人收受該等存證信函後，均未依限給付，僅於 105 年 2 月 23 日以存證信函回覆稱已繳清 104 年以前之租金，並要求被上訴人至上訴人住所領取租金稻谷 71 斤，故被上訴人於 105 年 3 月 11 日以存證信函向上訴人終止系爭租約，並請求返還系爭土地等情，有臺灣省苗栗縣○○○地○○○○○○地○○○○○○里○里○○○000000 號、000017、000019、000023 存證信函、苗栗縣三義鄉公所 105 年 9 月 23 日義鄉民字第 1050010498 號函、系爭土地之三七五租約歷年租賃資料、系爭土地登記第一類謄本、異動索引等件附在原審卷可稽（見原審卷第 15 至 16 頁、第 21 至 26 頁、第 55 至 74 頁、第 95 至 98 頁、第 140 至 150 頁），再上訴人實際耕作範圍及地上工作面積，分別如附圖 A、B 所示一節，

有原審勘驗筆錄、現場照片（見原審卷第 181 至 190 頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執，應堪認為真實。

（二）被上訴人主張上訴人 40 餘年來未依系爭租約繳納地租，因上訴人積欠被上訴人地租達 2 年以上，被上訴人已依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定終止系爭租約，並請求拆除地上物及返還系爭土地等語；上訴人則否認之，並以前詞置辯。

則本件應審酌者，厥為：

1. 上訴人於 104 年以前是否有繳納地租？
2. 系爭租約租金債務之清償地為何？
3. 系爭租約地租以實物折合現金代替，有無清償之效力？
4. 被上訴人主張上訴人積欠其地租達 2 年以上，依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定終止租約，有無理由？
5. 被上訴人依民法第 767 條第 1 項、第 821 條規定，請求上訴人拆除地上物，並返還土地，有無理由？

1. 被上訴人主張上訴人於 69 年間繼承系爭租約後，迄今逾 40 年未繳納租金等情；上訴人則辯稱於 104 年以前之租金皆由上訴人父母繳納，直至 103 年母親過世後，始親自處理租金相關事宜，且如 40 餘年皆未繳納租金，原出租人及被上訴人豈會予以換約及續約，是並無被上訴人所稱 40 年未繳納租金之情事等語。

惟按請求履行債務之訴，被上訴人就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若上訴人自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由上訴人負舉證之責任，此觀民事訴訟法第 277 條之規定自明（最高法院 28 年上字第 1920 號判例參照）。

又按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任（最高法院 48 年台上字第 824 號判例意旨參照）。而事實為法律發生之特別要件者，在消極確認之訴應由上訴人就其存在負舉證之責任，在其他之訴應由被上訴人就其存在負舉證之責（司法院院字第 2269 號解釋意旨參照）。

依此意旨，未如期繳付租金，乃屬消極之事實，主張租金業已如期繳付者，自應由其就此積極事實負舉證責任。

經查，上訴人於 69 年間因繼承原承租人林○初權利，而為系爭租約之承租人，被上訴人既主張上訴人未曾繳付地租，揆諸上開說明，上訴人即應就已繳付地租之積極事實負舉證責任。

按上訴人以證人即其兄林○郎之證詞，及被上訴人於 104 年同意換約及三義鄉公所同意登記租約等情，為其有繳納租金之證據。

惟查：

證人林○郎在本院雖證稱略以：

政府實施耕者有其田之政策後，是由黃○順出租，帶著我父親林○初用手指地的範圍，告訴我父親這土地範圍很大，後來黃○順往生後，管理人換成黃李○蓮（即黃○順之太太），就找人來測量說我們的範圍只有兩分，後來登記為三七五減租，那時我大概還在唸國小，父親是用稻谷給付租金，每壹年第二期收割時候，黃李○蓮就到我家收租，因為我們住的很近，而且黃李○蓮是女人，所以我父親會幫她把稻谷挑回家，71 台斤我父親用肩擔挑兩簍送去黃李○蓮家，到我父親 69 年往生時，後來我母親與黃李○蓮商量以支付現金的方式給付，當時的幣值應該是約現金一千多元，每年會有上上下下，但我母親跟我說每年就是一千多

元，黃李〇蓮會來我家收，黃李〇蓮往生後，管理人是黃〇昌（黃李〇蓮之長男)，黃〇昌也是來我家跟我母親收租金，他一樣也是第二期稻穀收割之後來收，哪一天來不一定，88 年到竹南去上班，很少回去，所以黃〇昌之後誰收租就不知道，因為有一點親戚關係，所以繳租沒有給收據，大家知道就好，至於 104 年以前是否都有繳租要問母親才知道，母親在的時候都有繳租金，母親是在 103 年農曆過年後約一個月往生的，母親往生後，我弟弟（按指上訴人）有跟我講說他要付租金給被上訴人，但是他們沒有提供帳戶，而且也拒收等語（見本院卷第 38 頁反面、第 39 頁），惟同時亦證稱：

我是 74 年搬到頭份市田寮，沒有跟父母一起住，74 年搬出去後，對於土地承租、繳租金的事情，是聽父親、母親講的，系爭土地在父親往生，弟弟當兵退役回來才沒有種稻穀，開始種橘子，香焦，黃〇昌死亡後，租金交給何人要問母親才知道，這時候我比較少回去，假日有空才回去看媽媽等語（見本院卷第 39 頁反面、第 40 頁），綜合證人上開證詞內容，堪認證人雖證稱一直都有繳租金，惟就 74 年搬出去住以後繳納租金之具體內容並不清楚，均係聽聞父母親所述，核屬傳聞證據，無法據為有利於上訴人之證據。

此外，上訴人就 104 年以前業已由其母親繳付地租之事實，並未舉證以實其說，其抗辯自難採信。

上訴人另辯稱若原出租人逾 40 年未收到租金，豈會同意每 6 年換約 1 次，被上訴人豈會於 104 年同意換約，若承租人未繳租，苗栗縣三義鄉公所亦不會同意換約，足認有繳租等語，惟為被上訴人否認，辯稱三七五耕地租約是強制換約，有換約不一定表示有繳租金，而且被上訴人於 104 年有向鄉公所表示沒有收到租金，但鄉公所仍然核定續租，足認鄉公所審核續租與否並未考量有無收取租金問題等語。

惟按耕地租約租佃期限未屆滿前，除有承租人死亡而無繼承人、承租人放棄耕作權、地租積欠達兩年之總額時、非因不可抗力繼續一年不為耕作時、經依法編定或變更為耕地使用時，出租人不得終止耕地租約，出租人依前開規定終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項規定之補償，耕地三七五減租條例第 17 條第 1、2 項定有明文。

再耕地租約屆滿時，除有出租人不能自任耕作者、出租人所有收益足以維持一家生活者、出租人因收回耕地致承租人失其家庭生活依據者等情形外，出租人不得收回自耕，且有前開情形收回自耕時，應準用耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項規定補償承租人，同上條例第 19 條第 1、3 項亦有明文。

再耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，同上條例第 20 條訂有明文。

綜合上開規定，除符合出租人終止或收回自耕條件外，若承租人願繼續承租者，即應續訂租約，出租人並無不同意之權利。再按耕地三七五減租條例施行後，耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記，同上條例第 6 條第 1 項雖有明文規定，惟該規定，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，旨在防止當事人間事後發生爭議，以作成書面作為契約內容之證明方法而已，並非耕地租賃成立或生效之必要條件或要件（最高法院 51 年度台上字第 2629 號判例、69 年度台上字第 712 號、69 年度台上字第 1024 號判例、87 年度台上字第 1185 號判決要旨參照），

是本件耕地租約縱已經主管機關苗栗縣政府三義鄉公所核定登記，亦屬於證明兩造間租約內容之性質而已，參以前述說明，除出租人有符合法定終止要件得以終止租約外，只要承租人願繼續承租，出租人並無不同意承租之權利，堪認主管

機關之登記僅為形式審查而已，並無實質審查租約內容及租約效力之權利，是縱被上訴人未於租約期滿時為拒絕換約之表示或主管機關業已接受續約之登記申請並為登記，亦不足以為承租人業已依約繳租事實之有利證據，核先　明。

本件依前開苗栗縣三義鄉公所以 103 年 11 月 4 日義鄉民字第 1030013003 號函記載（見本院卷第 52 頁），於三義鄉公所函詢出租人是否收回自耕時，雖未獲出租人表達收回自耕之意，惟被上訴人確實於 103 年 3 月 11 日苗栗縣政府會同銅鑼地政事務所及出租人、承租人會勘系爭土地時，由出租人代表表示承租人從未給付租金等語（見原審卷第 59 頁），足認就上訴人是否有繳納租金一事，確有爭執，揆諸前開說明，自難僅因本件業已換約，即認上訴人已繳納應支付之租金，上訴人此部分抗辯，亦無可採。

另被上訴人聲請訊問之證人黃○芬雖在本院證稱略以：

伊聽祖母黃李○蓮說有放領，但沒有聽說有承租，沒有看過林○初或其家人送稻穀或現金給黃李○蓮等語（見本院卷第 88 頁反面、第 89 頁），惟因證人黃○芬僅於國中以前與黃李○蓮同住，之後即搬到距離 50 公尺的地方居住，其與黃李○蓮同住期間僅為國中之前，當時年齡尚小，對於土地出租或繳納租金等事情應為一知半解，非其所關心及能理解之事，且就讀國小、國中時大部分時間亦在學校而不在家，國中之後即未與黃李○蓮同住，對於黃李○蓮是否有收租金一節自難瞭解，是其證稱未看過林○初或其家人繳租一事，難據為有利被上訴人之證據，惟此部分因上訴人無法舉證證明有繳租之事實，對被上訴人並不產生不利影響，附此　明。

2. 按所謂債務往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務。

我民法原則上係以債權人住所地為清償地，此觀民法第 314 條規定：「清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之。」自明。

是否為往取債務，應由當事人特別約定。至於兩造系爭租約為耕地租約，依耕地三七五減租條例第 7 條規定：「地租之數額、種類、成色標準、繳付日期與地點及其他有關事項，應於租約內訂明；其以實物繳付需由承租人運送者，應計程給費，由出租人負擔之。」第 10 條規定：「依照本條例及租約規定繳付之地租，出租人無正當理由拒絕收受時，承租人得憑村里長及農會證明，送請鄉(鎮、市、區）公所代收，限出租人於十日內領取，逾期得由鄉（鎮、市、區）公所斟酌情形，照當地當時市價標售保管，其效力與提存同。」，足見耕地租約關於地租之繳付地點，原應於租約內訂明。

如未約定，應仍以債權人住所地為清償地，僅係以實物繳付需由承租人運送者，應計程給費由出租人負擔。

如出租人拒收，承租人得憑村里長及農會證明，送請鄉（鎮、市、區）公所代收，此時才得通知限出租人於 10 日內領取，以代提存。

倘係出租人前往承租人處收租，出租人既不前往收租，承租人即不負遲延責任，承租人又何須送至鄉公所代收，是依耕地三七五減租條例第 10 條規定顯可推知係以「赴償債務」為原則。

經查，系爭租約並無任何關於清償地之特別約定，按上開說明，即使以實物繳付，仍需承租人前往出租人住所繳付，顯非往取債務。

而應以債權人住所地為清償地，屬「赴償債務」，亦即上訴人負有至被上訴人住所地清償之義務。

是上訴人辯稱依耕地三七五減租條例第 7 條規定，應由被上訴人至上訴人之住所領取租金云云，不足採信。

3. 次按承租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，仍應以約定之主要作物繳租，但經出租人同意，得依當地當時市價，折合現金或所種之其他作物繳付之，耕地三七五減租條例第 9 條定有明文。

此項規定純為便利佃農自由經營而設，故不問佃農改種其他作物，能否獲較豐之利益，一律仍以原約定之主要作物繳租，其擬以現金或所之其他作物付租者，非經出租人同意不可。

反之，出租人亦須在承租人同意下，始得請求承租人以所種之其他作物付租，是為解釋所當然（最高法院 58 年台上字第 1161 號判例參照）。

經查：系爭租約約定系爭土地之正產物為稻谷，租額以稻谷 71 台斤繳付一節，有苗栗縣三義鄉公所以 105 年 9 月 23 日義鄉民字第 1050010498 號函檢附之耕地租約登記簿、耕地租約及耕地租約附表等件附在原審卷可憑（見原審卷第 61 至 71 頁），系爭土地現已改種甘蔗及香蕉之事實，亦經原審會同兩造勘驗明確，有勘驗筆錄及照片附在原審卷可按（見卷第 182 至 189 頁），揆諸前揭說明，上訴人於未經被上訴人及其他共有人同意前，仍應以稻谷繳付地租，自不得擅自依市價折合現金繳付之。

是上訴人既未經被上訴人及其他共有人同意得以市價折合現金繳付，則其自行將應繳付之稻谷租額折合現金，以支票方式寄交被上訴人(嗣經被上訴人退回)，自不生清償之效力。

至於證人即上訴人之兄林〇郎雖在本院證稱：我父親 69 年往生，我母親與黃李〇蓮（黃〇順之妻）商量以支付現金的方式給付，當時幣值應該是約現金 1,000 多元等語（見本院卷第 39 頁），惟核與前開苗栗縣三義鄉公所函所附耕地三七五租約換訂登記申請書記載：「租額：谷 71 台斤」不符（見本院卷第 61 頁反面、原審卷第 61 頁），亦與上訴人抗辯「為避免造成被上訴人困擾，將稻穀折算後，於 105 年 1 月 13 日以掛號方式附上臺灣中小企業銀行后里分行之現金支票乙張，以支付前一年度之租金，..」等語，顯係上訴人自行將稻穀自行折算為現金一節不符，其此部分證詞自無可採，併予說明。

4. 復按耕地租約在租佃期限未屆滿前，地租積欠達兩年之總額時，出租人得終止，耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款定有明文。

又民法第 441 條第 1 項規定，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終止契約。

此項規定，於出租人依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款終止契約時，亦適用之（最高法院 82 年度台上字第 1218 號裁判參照）。

又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。

但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第 767 條第 1 項前段、中段、第 821 條亦分定有明文。

經查系爭租約，約定每年地租租額為稻穀 71 台斤，上訴人既未能證明其於 104 年以前確有依約繳付地租，且其於 105 年 1 月間自行將應繳付之稻谷租額折合現金，以支票方式寄交被上訴人，不生清償之效力，均已如前述，準此，堪認上訴人確有積欠地租達 2 年之總額之事實。則被上訴人代表全體共有人於 105 年 2 月 16 日以后里義里郵局第 000017 號存證信函催告上訴人於 10 日內繳納，被

告逾期未繳納，被上訴人復於同年 3 月 11 日以同郵局第 000000 號存證信函終止兩造間之系爭租約，即生終止之效力。

系爭租約既經終止，上訴人占有系爭土地即無占有權源，則被上訴人本於系爭共有人之地位，依民法第 767 條第 1 項前段、中段、第 821 條規定，請求上訴人將系爭土地上如附圖所示 B 部分面積 0.24 平方公尺地上物拆除，並將該部分土地及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還被上訴人，即屬有據。

5. 上訴人另辯稱依灣苗栗地檢署 102 年度偵字第 5581 號不起訴處分書所載，訴外人黃○芬、黃○逢、黃○財、黃○喜、黃○壽（下稱黃○芬等 5 人）皆知曉上訴人有於系爭土地耕種之情事，並願意放棄系爭土地一切權利等情等語。

惟查，該偵查案件係上訴人涉嫌竊佔系爭土地，黃○逢、黃○芬陳稱上訴人所種之菜及鐵皮屋可能不在系爭土地上，其不提出竊佔告訴等語（見偵查卷第 57 頁背面），黃吳○梅、黃○喜、黃○財、黃○壽（下稱黃吳○梅等 4 人）雖於該偵查案件具狀表示渠等為共同持有人，但上訴人佔用部分為他共有人黃○逢分得之祖產，渠等放棄系爭土地之一切權利等情（見上開偵查卷第 97 頁），黃吳○梅等 4 人既認為渠等為系爭土地持有人，又認為系爭為黃○逢分得之祖產，所陳述尚有矛盾，其似認為上訴人佔用之土地為黃○逢所分得之祖產，由其管理與其無關，故放棄一切權利；又系爭土地為共有人全體共有，其放棄一切權利真意為何，並不明確。

況渠等嗣已於 105 年 1 月 10 日授權被上訴人代為催繳，並代為向上訴人終止租約（見原審卷第 42 頁），是黃吳○梅等 4 人、黃○逢、黃○芬在偵查中所為陳述，並不能作為對上訴人有利之認定，附此敘明。

6. 上訴人又辯稱被上訴人家族於 96 年間將系爭土地買賣，未依耕地三七五減租條例第 15 條規定通知上訴人，影響上訴人之權益等語。

惟查，系爭土地雖有部分共有人以買賣方式取得應有部分，惟被上訴人之應有部分係因繼承而取得一節，有地籍異動索引在卷可查(見原審卷第 140 至 150 頁)，故縱其他共有人買賣時未通知上訴人，亦屬上訴人是否有優先承買權及該買賣契約效力如何之範疇，並不影響本院對於上訴人有無被上訴人主張已積欠地租達 2 年之總額及被上訴人得終止租約事實之認定，併予敘明。

四、 綜上所述，被上訴人主張上訴人有積欠地租達 2 年之總額之情形依耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 3 款規定終止契約，並依民法第 767 條第 1 項前段、中段、第 821 條之規定請求被告拆除如附圖所示 B 部分面積 0.24 平方公尺地上物，及將該部分及 A 部分面積 367.9 平方公尺土地騰空返還被上訴人，核屬有據。

原審因而為上訴人敗訴判決，核無不當。

上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述。

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

中 華 民 國 106 年 11 月 28 日

民事第四庭 審判長法 官 陳○慧

法 官 吳○蒼

法 官 王○春

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 陳〇傳

中 華 民 國 106 年 11 月 28 日