

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1116號

原告 林秀川

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 吳奕賢律師

被告 楊翠娥

訴訟代理人 陳世煌律師

李冠穎律師

被告 洪滄淥即洪銘成

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告楊翠娥間坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上建物即門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路00000號之租賃關係存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告楊翠娥負擔百分之50，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；又原告之訴，有當事人不適格或欠缺權利保護必要者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第247條第1項前段、第249條第2項第1款分別規定甚明。本件原告主張其所有門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00000號建物（下稱系爭建物）就被告楊翠娥、洪滄淥（以下各稱其名）所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）有租賃關係存在，洪滄淥承認原告之主張（本院卷第15

01 6頁)，原告對洪湟淥之系爭土地之租賃權存否已無不明確
02 之情事，原告之法律地位要無不安定之狀態，其訴請確認此
03 部分之法定租賃權存在，難認有受確認判決之法律上利益，
04 應依民事訴訟法第249條第2項第1款規定，予以駁回。又楊
05 翠娥否認原告之主張，則原告對於楊翠娥之系爭土地有無租
06 賃關係存在，即屬不明確，原告在私法上之地位自有受侵害
07 之危險，且此項危險得以對於楊翠娥之確認判決除去，是原
08 告提起此部分之確認之訴，於法尚無不合。

09 二、洪湟淥經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 貳、實體事項

13 一、原告主張：伊與訴外人洪清雄為夫妻，育有洪湟淥及訴外人
14 洪明煌及洪淑玲、洪淑芬（下稱洪湟淥等4人），楊翠娥為
15 洪明煌之配偶。洪清雄為系爭土地之原所有權人，於88年間
16 在地上興建系爭建物，洪清雄於89年1月23日過世後，其繼
17 承人於89年5月10日以遺產分割協議（下稱系爭協議）由洪
18 湟淥、洪明煌取得系爭土地所有權各2分之1，原告則取得系
19 爭房屋之事實上處分權，系爭建物與系爭土地間即有法定租
20 賃關係存在，又系爭協議並無特別約定分得房屋之原告不許
21 使用土地，嗣楊翠娥於95年10月25日受贈洪明煌之土地應有
22 部分25分之12時，及原告自102年5月15日起至112年5月14日
23 止，將系爭房屋出租予統一超商股份有限公司（下稱統一公
24 司），楊翠娥早已知悉且無反對，有默許原告繼續使用系爭
25 土地之意。爰依民法第425條之1規定或類推此規定，提起本
26 件訴訟，並聲明如主文第1項所示。

27 二、被告楊翠娥則以：原告與洪湟淥等4人就系爭土地、建物為
28 系爭協議後，原共有人間之共有關係及分管約定即已終止，
29 原告喪失對系爭土地之共有權，且未舉證其與被告有使用土
30 地之約定，楊翠娥或洪明煌亦未向原告收取任何對價，難謂
31 原告有何權源占用土地，遑論兩造間有法定租賃關係。又系

01 爭建物為88年間興建之鐵皮屋建物，已逾財政部頒布之固定
02 資產耐用年數表所示金屬建造（有披覆處理）之耐用年限20
03 年，且因鄰近海邊，風力極強，鹽分甚高，應已達不堪使用
04 之程度，縱系爭土地、建物有法定租賃關係存在，亦應歸於
05 消滅，不因原告嗣後改造或更新建物結構而使消滅之租賃關
06 係回復。況系爭建物占用面積之土地價值新臺幣（下同）70
07 7,720元，該建物之價值則為66,700元，兩者相差懸殊，系
08 爭建物顯不具相當之經濟價值等語置辯，並聲明：原告之訴
09 駁回。

10 三、本院之判斷

11 (一)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
12 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
13 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
14 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
15 其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1
16 項定有明文。查原告主張系爭土地及建物原為洪清雄所留遺
17 產，為原告與洪湟淥等4人於89年1月23日繼承取得土地及建
18 物之所有權，楊翠娥於95年10月25日受贈取得洪明煌之土地
19 應有部分25分之12時，及系爭建物範圍為彰化二林地政事務
20 所102年11月19日二林測字第2161號土地測量成果圖所示編
21 號②部分（本院卷第91頁）等情，此為兩造所不爭執（本院
22 卷第158至159、298頁），堪予採信。又系爭土地、建物原
23 同屬原告與洪湟淥等4人所有，其等同時將建物、土地所有
24 權讓與相異之繼承人原告、洪湟淥及洪明煌，酌以本件遺產
25 分割協議並無約定建物之存續期間，自有使建物繼續占用土
26 地存續之意，則依民法第425條之1之規定，系爭建物對系爭
27 土地有法定租賃權存在，楊翠娥因贈與取得洪明煌就系爭土
28 地之應有部分，應繼受此項法律關係，是原告主張系爭建
29 物、土地有法定租賃關係存在，係屬有據。楊翠娥雖抗辯原
30 告於系爭協議後喪失對土地之共有權，系爭建物為無權占用
31 等語，惟原告之系爭房屋占用土地係依法定租賃關係，自與

01 其是否喪失土地共有權無關，併此敘明。

02 (二)又按房屋是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通
03 常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質
04 結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違
05 背該租地建屋契約立約時當事人之真意，反之，房屋經出租
06 人同意而改造時，應以變更後之狀態認定是否達不堪使用。
07 查系爭建物於88年完成建造時為鋼架造一層建物，南、北、
08 西側牆面及屋頂均以鐵皮覆蓋；於92年時，北、東側面改為
09 立柱及加裝玻璃，其餘仍包覆鐵皮，如一般常見之便利超商
10 外觀；於112年時，建物之西側覆蓋綠色鐵皮，屋頂則疊加
11 鐵皮，有照片及使用執照影本等可佐（本院卷第69、219至2
12 27頁），可見系爭建物現況與興建時，已有不同。又查，原
13 告自92年至112年間將系爭建物出租統一公司期間，為楊翠
14 娥以通盈裕有限公司加盟統一公司之方式，在系爭建物經營
15 超商生意，此為楊翠娥所肯認（本院卷第298頁），楊翠娥
16 亦稱其經營期間，7-11公司告知原告漏水，要求原告裝鐵皮
17 才有外加上綠的鐵皮等情（本院卷第298至299頁），可見系
18 爭建物變更外觀及加裝綠色鐵皮等情，均係配合楊翠娥經營
19 超商之條件，原告主張系爭建物之之加固更新已得楊翠娥之
20 同意，自屬有據，依前開說明，應以系爭建物現狀認定有無
21 不堪使用之情。再查，系爭建物於108年時雖已達財政部頒
22 布之固定資產耐用年數表所示金屬建造（有披覆處理）之耐
23 用年限20年，惟被告自承在建物內經營商業活動至000年0月
24 間止，可見系爭建物之構造尚屬堅固而可繼續使用，亦具有
25 一定經濟價值，並未因鐵皮銹蝕而至不堪用之情況，楊翠娥
26 抗辯已因系爭建物不堪使用而消滅租賃關係等語，自不足
27 採。

28 四、綜上所述，原告依民法第425條之1規定，請求確認系爭房屋
29 以法定租賃關係占有楊翠娥之系爭土地，為有理由，應予准
30 許。原告對洪明湟之請求，則無確認利益，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法

01 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
02 不一一加予論述，附此敘明。

03 六、訴訟費用之負擔：民法第79條。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
05 民事第二庭 法 官 李莉玲

06 以上正本係照原本作成。

07 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
08 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
10 書記官 謝儀潔