

福建高等法院金門分院民事判決

111年度上易字第11號

上訴人 陳炎官

陳明雲

共同

訴訟代理人 陳哲宇律師

黃于庭律師

被上訴人 陳玉芳

訴訟代理人 曹宗彝律師

受告知人 邱尹麒

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年8月18日福建連江地方法院110年度訴字第5號第一審判決，提起上訴，本院於113年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落連江縣○○鄉○○段000○00000○000地號土地（以下合稱系爭土地），原為伊父親即訴外人陳金旺(民國108年2月13日歿)所有，現由伊繼承取得所有權。上訴人陳炎官所有、門牌號碼同鄉介壽村286號磚造建物（下稱286號建物），無任何正當權源，無權占用673、673-1地號、面積共43.56平方公尺土地全部；上訴人陳明雲所有、門牌號碼同村287號覆鐵皮木造建物（下稱287號建物），則無權占用707地號土地上如原判決附圖所示、編號707(2)、面積40.14平方公尺之土地，經請求拆屋還地，均未獲置理等情，爰依民法第767條第1項規定，求為命陳炎官、陳明雲分別將其所有286、287號建物占用上開土地之部分拆除，及返還各該土地之判決，並願供擔保請准予宣告假執行。

01 二、上訴人則以：伊就系爭土地與被上訴人間有未定期限之租地
02 建屋租賃契約存在，該基地租賃契約乃47至49年間，由訴外
03 人林星炎、陳隆寶、陳爾祥、劉奕細(又作「劉依細」)、陳
04 泉泉、陳元根、陳義德等7人(下合稱林星炎等7人)為代表，
05 向被上訴人之祖父陳木生承租坐落連江縣介壽村介壽廣場西
06 邊一帶軍友街之土地(含系爭土地)，供建築房屋從事商業
07 經營使用，而訂立馬祖地區早年民間習慣所稱「有續無討」
08 (或稱「有續沒討」、「有辭沒討」)之未定期限租賃契約，
09 僅承租人有權決定繼續承租或終止租約，否則即使地上物滅
10 失，地主亦無權終止租約收回土地，並由林星炎等7人負責
11 向22名承租人收租後轉交給陳木生。陳木生死後，由其子陳
12 金旺繼承土地並收租，或委由其同住之二子陳玉貴、二媳曹
13 瑞菊代為收租，84年7月馬祖地區開徵地價稅後，並向各承
14 租戶加收地價稅。陳炎官、陳明雲先後於65年12月15日、95
15 年10月31日，分別向原租戶王木喜、原租戶劉奕細之後手曹
16 嫩倮購買286號、287號建物，依法當然繼受各該建物基地租
17 賃契約，且各持續依約給付673、673-1地號土地與707地號
18 土地之租金或地價稅予陳金旺或曹瑞菊，迄陳金旺死亡，被
19 上訴人自109年端午節後之租金即無故拒收。另286號建物因
20 鄰房漏水，於88年經陳金旺同意改建成現行磚造建物；287
21 號建物則因軍友街於97年發生嚴重火災，致該建物之部分牆
22 面受損，遂經陳金旺同意以鐵皮修補，並無改變原有木造結
23 構，亦無不堪使用情形。陳炎官、陳明雲與被上訴人間「有
24 續無討」之基地租賃契約現仍存續，並無消滅或經合法終止
25 情事，被上訴人主張伊無權占有系爭土地，請求拆屋還地，
26 為無理由等語，資為抗辯。

27 三、兩造不爭執事項(本院卷二第359-360頁)：

28 (一)系爭土地原為訴外人即被上訴人之祖父陳木生所有，陳木生
29 死亡由陳金旺單獨繼承，陳金旺108年2月13日死亡後，由被
30 上訴人於同年6月3日以繼承為原因登記為所有權人。

31 (二)673、673-1地號土地上未辦保存登記之286號建物，原為木

01 造2層建築，現為陳炎官所有，陳炎官於88年改建為現行磚
02 造建物，嗣租與他人供「天馨園」餐廳營業使用。

03 (三)707地號土地上之未辦保存登記之287號建物(原為木石磚造
04 建物)，於95年10月31日由陳明雲之子即受告知人邱尹麒代
05 其向訴外人曹嫩倮購買，96年變更納稅義務人為邱尹麒，實
06 質所有人為陳明雲，但購買時並未以書面通知當時地主優先
07 承買。97年間因鄰屋延燒，毀損287號建物部分牆面，嗣出
08 租他人供作電腦公司倉庫使用。

09 (四)陳炎官、陳明雲於110年11月向原審法院聲請清償提存獲准
10 (案號：110年度存字第4號、第6號)，提存原因為將系爭土
11 地109年端午節後之租金及地價稅給付被上訴人，陳明雲提
12 存金額新台幣(下同)10,980元，陳炎官提存金額10,968元，
13 並以存證信函通知被上訴人領取，被上訴人迄未領取。

14 四、本院之判斷：

15 (一)系爭土地原為陳木生(被上訴人之祖父，於65年8月25日死亡
16 登記)所有，於65年4月25日由其子陳金旺辦畢所有權第1次
17 登記，陳金旺於108年2月13日死亡，由被上訴人繼承取得其
18 所有權；其中673、673-1地號土地上有陳炎官所有未辦保存
19 登記之286號建物(原為木造2層建物，於88年改建為現行磚
20 造建物)；707地號土地上有陳明雲於95年向訴外人曹嫩倮
21 購買及所有之未辦保存登記之287號建物(稅籍登記為其子
22 邱尹麒名義)之事實，為兩造不爭執，並有土地登記謄本為
23 證，暨經原審會同連江縣地政局派員勘測，分別製有勘驗筆
24 錄及如原判決附圖所示之土地複丈成果圖可稽，且有陳木生
25 之戶籍登記資料(本院卷一第345頁)暨連江縣地政局函送之
26 土地登記簿、土地登記申請書、保證書、登記清冊等影本
27 (同上卷二第179-193頁)可資參證，堪信為真實。而由陳金
28 旺申請系爭土地所有權第1次登記之申請書、保證書(出具保
29 證書者即為當時之介壽村村長林星炎)、登記清冊，可知申
30 請登記之權利人、被保證人及聲請人，原先係記載陳木生並
31 蓋「陳木生」印章，嗣更改為陳金旺及蓋「陳金旺」之印

01 章，但申請書權利人仍記載陳木生之出生年月日（民國前23
02 年出生，陳金旺為13年出生）、身分證統一編號A000391號
03 （陳金旺為A000392號）。據此可知，系爭土地原為陳木生所
04 有，僅係以陳金旺之名義申辦所有權登記而已。

05 (二)原所有人陳木生就其所有厝地（坐落軍友街，含系爭土地）
06 與林星炎等7人代表之22戶建物所有人間，就各該建物坐落
07 之基地，各自成立22筆未定期限租地建屋契約。

08 1.被上訴人主張上訴人各所有之286號、287號建物均係無權占
09 用系爭土地，為上訴人否認，抗辯：於47至49年間，訴外人
10 林星炎等7人為代表，向被上訴人之祖父陳木生承租坐落軍
11 友街之土地（含系爭土地）興建22間房屋，供22名租戶作商
12 店營業使用，而訂立當地俗稱「有續無討」之未定期限租賃
13 契約，陳木生死後，由被上訴人之父陳金旺自己或委由其
14 次子陳玉貴、二媳婦曹瑞菊收租，並自84年起加收地價稅，
15 陳金旺108年死亡後，109年1月仍由曹瑞菊前來收取108年地
16 價稅及地租，伊分別於65年、95年向前租戶王木喜、曹嫩倬
17 購買286號、287號建物，當然繼受各該建物基地租賃關係，
18 兩造間就系爭土地存有未定期限之租賃契約，非為無權占有
19 等語，是否可採，分述如次。

20 2.證人陳圭利（即陳爾祥之子）於本院具結證稱：伊現在住○
21 ○○鄉○○村000號房子，其土地是47年開始租的；當時是
22 承租人林星炎等7人出面與地主陳木生簽合約書，共合租3塊
23 土地，年租金37擔米（1擔米100斤，1斤500公克），租地後
24 蓋了20間房子，林星炎等7人每人1戶，其餘13戶不在合約裡
25 面，但有平均分擔租金，20間房子，每戶各負擔185斤米，
26 分3期給付，端午節60斤、中秋節60斤、過年65斤，地主不
27 管蓋多少戶，都找那7戶去要租金；簽約時伊20幾歲，有在
28 現場；蓋20間房子後，剩餘土地加上地主與鄰地地主換地，
29 後來再蓋2間變成22間；因前幾年租金不好收，林星炎等7人
30 於51年簽訂原審卷第83頁所示之「合同」，約定各負責向其
31 中3戶（包括自己）收取租金，再分別交給地主；陳木生在世

01 時，林星炎等7人將租金交給陳木生，陳木生死後，則交給
02 陳金旺，陳金旺大部分的人都叫他陳天金；286號那戶最早
03 是「木喜」的房子，陳炎官從「木喜」那邊買來；287號房
04 子則是劉奕細的，之後賣給「嫩倂」，「嫩倂」搬去台灣，
05 就賣給陳明雲等語(本院卷一第353-360頁)。而上開林星炎
06 等7人簽訂之「合同」，載明：立合約人林星炎等7人，茲由
07 陳木生公處租到厝地壹塊分建店屋22間，經7家願意分管領
08 額收租，現註明負責租主名額，倘租主如有短少某君租金情
09 事，應由某君負責追收等字，亦可供佐證其情。

10 3.證人曹金珠(即林星炎之二媳婦)於原審具結證稱：伊認識
11 地主陳金旺約有30年，曹瑞菊是陳金旺媳婦，伊認識曹瑞菊
12 33年了；96年應繳地價稅清冊、88-95年應繳地價稅清冊(原
13 審卷一第221頁、卷二第19-37頁)，是地主陳金旺他們拿給
14 林星炎去收取的，陳金旺又叫陳天金；清冊編號2、公興商
15 店現為陳明雲所有，門牌號碼287號，編號20陳炎官部分門
16 牌號碼286號；嫚都與公興商店97年至106年應繳地價稅清冊
17 (原審卷一第223-225頁)，是陳玉貴、曹瑞菊拿給伊，嫚都
18 的屋主為陳炎官，公興商店屋主為陳明雲；連江縣稅捐稽徵
19 處97年至103年地價稅課稅明細表(原審卷二第41-43頁)，是
20 曹瑞菊交給伊去收取的；陳玉貴、曹瑞菊是代表陳金旺收取
21 地價稅；公興商店應繳地價稅清冊關於104至106年部分之
22 「曹金珠代收」，是伊的字跡，伊代收取後轉交給陳玉貴夫
23 妻；陳炎官286號建物104至106年的地價稅，伊於108年2月
24 13日向訴外人陳美儀(即陳炎官妹妹)收取，那時陳金旺已過
25 世，陳玉貴、曹瑞菊到利華五金行向伊收取；97至103年的
26 地價稅，因為失火的關係，在104年曹瑞菊才拿單子給伊1次
27 收這麼多；伊知道屋主有繳納地租給陳金旺，林星炎曾告訴
28 伊，合約簽訂時以地為主，再以地上建築物人為約定，當時
29 租了1個空地，切割成22等分，再租出去，當時286號承租人是
30 王木喜，287號是曹嫩倂，286號整編以前門牌是162號，
31 287號則是167號，各該建物就在伊住家隔壁；陳金旺生前住

01 軍友街最後面，就在286號、287號建物附近等語(原審卷二
02 第192-200頁)。顯見曹金珠有受陳玉貴、曹瑞菊夫妻指示，
03 代為向上訴人收取系爭土地之地價稅後轉交陳玉貴、曹瑞菊
04 之事實，曹金珠亦曾聽其公公林星炎告知上開土地出租相關
05 事宜。

06 4.南竿介壽村軍友街(山隴新街)於97年1月20日發生嚴重大
07 火，造成21戶全毀、2戶半毀、3戶拆除、2戶嚴重受損、6戶
08 輕微財損，有馬祖日報同年月30日關於當時連江縣政府就該
09 火災救災及善後處置專案報告之報導為證(本院卷一第315
10 頁)。馬祖日報同年4月13日有評論指出：山隴新街火災，現
11 今急迫等待的是重建，該山隴新街木造房屋之土地，屬地主
12 所有，地方早年建屋之約為「有贖不討」，但也有但書，新
13 建必須經地主同意或早期說法則是房屋見天則予歸還等語
14 (同上卷第317頁)。上開火災發生2週年後，曹瑞菊並曾轉
15 述陳金旺之意思，委託馬祖資訊網站長劉家國於99年9月4日
16 代為撰寫並貼文稱：『有關軍友街土地事件至今已有2年
17 多，這期間家人的壓力，其箇中滋味、五味雜陳，無法三言
18 兩語道盡。本人已高齡八十好幾，因先父將土地承租，故有
19 土地租約關係。民國97年10月29日承租戶將土地圍籬並貼告
20 示：「私人租用土地非經許可擅自進入使用及毀損者將依法
21 辦理」由於本人年事已高，又不諳法令，只認為祖傳土地，
22 必須留給子孫。故未做處理。今與家人共商如何將此商業用
23 地作合法建築並有效利用。有意願提供意見者請提供意見，
24 以便納入規劃集資重建事宜。』等情，為證人劉家國於本院
25 證述明確(本院卷二第160-162頁)，並有馬祖資訊網馬祖開
26 講之該貼文可參(本院卷一第334頁、卷二第121-123頁)。嗣
27 有網友提供建言，訴外人陳玉寶(陳金旺之長子)並於翌日
28 以其與陳玉貴名義表示謝意(同上卷二第141頁)。其後，馬
29 祖日報於軍友街火災發生數年後之102年1月19日，亦持續報
30 導：介壽村軍友街曾經是該處主要的商業地帶，然因97年1
31 月20日一場大火，燒毀多處房屋，至今基地一片荒涼，因為

牽涉到複雜的土地所有權人與承租戶權益，重建始終停留在協調階段，縣府研議採用都市更新條例的方式，進行軍友街重建等情（同上卷一第321頁）。

5.綜合上開陳圭利、曹金珠、劉家國之證言、馬祖日報之報導及馬祖資訊網陳金旺之貼文等事證，暨上訴人所提歷年應繳地價稅清冊，並參酌陳木生、陳金旺均住居系爭土地附近，對其所有包含系爭土地在內之軍友街之土地，在47至49年間提供各承租戶興建多達22間木造房屋經營商業，衡情並無不知之理，陳金旺於65年申請土地所有權第1次登記，甚至係由承租人林炎星以介壽村村長之身分擔任保證人，保證陳金旺就所申請登記土地權利確屬實在，如有虛偽申報願與被保證人同負法律責任（本院卷二第191頁）；陳明雲所提邱尹麒與前手曹嫩倮於95年10月31日就287號建物簽訂之房屋買賣契約，亦記載：「土地承租權力：向陳天金承租本棟房屋土地使用權（每年端、秋節60斤米、春節65斤米）及向隔壁棟陳金發每年收100斤米租金權如數轉移（原卷一第363-367頁）等情，足證上訴人抗辯於47至49年間，林星炎等7人為代表，向被上訴人之祖父陳木生承租坐落軍友街之土地（含系爭土地）興建22間房屋，供22間承租戶作商店營業使用，而訂立未定期限之租賃契約，林星炎等7人並於51年簽訂「合同」，負責各收取其中3戶（包括自己）之地租再交給地主；陳木生死後，由陳金旺自己或委由次子陳玉貴、二媳婦曹瑞菊收租，並自84年馬祖地區開徵地價稅起向各承租戶加收地價稅等情，確與事實相符，堪以採信。

6.前開陳木生與22間店屋承租戶成立之租地建屋契約，雖由林星炎等7人代表出面與陳木生簽訂合約，約定年租金額，租定後再興建共22戶建物，地租每戶平均分擔，但地主陳木生不管林星炎等7人蓋多少戶，都找林星炎等7人要租金，為陳圭利證述如前，可見林星炎等7人與陳木生簽約時，並非僅為自己7人而向陳木生承租該土地，而係代表全部建物戶數簽訂，陳木生當時亦知店舖不是只蓋7戶，僅要求全部租金

由林星炎等7人負責收取而已。故店舖蓋好後，地租由每戶平均分擔，而非林星炎等7人以二房東地位賺取租金差額。此由林星炎等7人於51年簽立之「合同」，記載：茲由陳木生公處租到厝地1塊分建店屋22間，經7家願意分管領額收租，及具體約明林星炎等7人各負責收取之其他租主姓名等情，所稱「茲由陳木生公處租到厝地分建店屋22間」，無表明向陳木生承租厝地者僅林星炎等7人，其餘租主並非向陳木生租地之意，否則豈會將其他店屋所有人亦稱為「租主」；所稱「經7家願意分管領額收租」，則在說明其7人願意分別負責向其他租主收租，非謂其他租主為向林星炎等7人承租其建物基地之次承租人。再觀陳金旺或陳玉貴、曹瑞菊交給林星炎或曹金珠之應繳地價稅清冊，也是向各店舖之所有人收取，而非向林星炎等7人收取22間店舖基地之地價稅。陳明雲向前手買受287號建物之買賣契約書，亦載明向「陳天金」(即陳金旺)承租本棟房屋土地使用權等語，益證林星炎等7人以外之其他建物所有人，係直接與地主陳木生或陳金旺成立租地建屋契約無誤。故陳木生係就其所有軍友街土地，與林星炎等7人所代表之22戶建物所有人間，就各該建物坐落基地，各自成立22筆租地建屋契約。被上訴人否認陳木生、陳金旺與林星炎等7人及其他租戶間有基地租賃關係，尚難採取。

(三)陳炎官、陳明雲各別向前手購買286號、287號建物：

- 1.陳炎官於65年12月15日向前手王木喜購買門牌號碼介壽村軍友街162號房屋，有所提賣斷房屋契約書及連江縣稅捐稽徵所66年2月7日核准稅籍變更函影本為證(原審卷一第319-321頁)。該162號房屋嗣後門牌整編為286號，有證人陳圭利、曹金珠前開證言可參。連江○○○○○○○○○○110年5月27日函送之66年12月23日介壽村重編門牌名冊，雖記載286號重編前為107號，而非162號(同上卷第141頁)。但286號建物在287號建物對面，原為木造建物，且坐落陳金旺出租土地上，經陳炎官於88年改建為現行磚造建物；重編前舊162號

建物確為王木喜售與陳炎官，出售後王木喜在陳金旺出租之土地上已無建物，陳炎官在陳金旺土地亦僅購買王木喜該建物1戶，且陳圭利住居該建物鄰近，衡情錯記鄰居為何人及其門牌地址之可能性甚低。而前開名冊記載107號為空房，可見陳炎官當時並無設籍及住居該地址，但其戶內人數卻記載為7人，其舊號數有誤載之可能。陳炎官主張原286號木造建物即向王木喜購買之前開162號房屋，堪以採信。

2.陳明雲所有之287號建物，係95年10月31日向訴外人曹嫩倮購買；曹嫩倮則於65年12月20日向劉依細(劉奕細)買受，有不動產買賣契約書、房屋買賣契約影本為憑(原審一第363-367頁)。證人陳圭利亦證述：287號建物は劉奕細的，之後賣給嫩倮，嫩倮搬去台灣就賣給陳明雲等詞。陳明雲主張287號建物乃其向曹嫩倮購買，曹嫩倮則係向劉奕細購買，亦堪採取。

(四)兩造因繼承或購屋而各自繼受原租地建屋法律關係。

1.按租地建屋之契約如無相反之特約，自可推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨房屋而為移轉，故承租人將房屋所有權讓與第三人時，應認其對於基地出租人仍有租賃關係之存在，所謂相反之特約，係指禁止轉讓基地上所建房屋之特約而言（88年4月21日修正之民法第426條之1，亦明定：租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在）。286號、287號建物係上訴人分別向王木喜、曹嫩倮購買，曹嫩倮則向劉奕細購買，而王木喜、劉奕細為系爭土地之原始承租人，此有林星炎等7人簽訂之合同可供參照，既無證據足認渠與出租人間有禁止轉讓基地上所建房屋之特約，自應推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人。上訴人抗辯於受讓各該建物時，基地租賃權隨同移轉，其當然繼受該基地租賃關係，即屬有據。而陳木生就系爭土地與其上建物所有人成立之租賃契約，於陳木生死亡，由其子陳金旺繼承之，陳金旺死後，被上訴人因繼承取得系爭土地所有權，亦

01 應繼受該項租賃關係。

02 2.被上訴人雖謂依陳圭利、曹金珠證述，可知上訴人主張之租
03 地建屋契約，係林星炎等7人出面向陳木生承租土地興建房
04 屋，承租後將土地分成22塊，交給22個人分別蓋屋，林星炎
05 等7人係承租後擅自一部轉租於其他15人，依土地法第103條
06 第3款及最高法院52年台上字第680號判例意旨，伊以訴狀送
07 達向上訴人為終止該項租約之意思表示，終止後，上訴人即
08 為無權占有系爭土地等語。惟林星炎等7人出面代表與陳木
09 生簽訂租地建屋之租賃契約，共興建22戶房屋，陳木生與林
10 星炎等7人代表之22戶建物所有人，係就各該建物坐落之基
11 地各自成立22筆租地建屋契約，已如前述。至陳圭利與曹金
12 珠之部分證言內容，係說明林星炎等7人與陳木生締約建屋
13 過程，尚難解為林星炎等7人以外之建物所有人係向林星炎
14 租地建屋，而非直接向陳木生或陳金旺租地。被上訴人以林
15 星炎等7人有違法轉租情形，向上訴人表示終止租約，於法
16 不合。

17 3.被上訴人稱上訴人購買其建物時，未依土地法第104條第1項
18 之規定，通知基地所有權人陳木生或陳金旺行使優先承買
19 權，參照最高法院86年度台上字第1242號判決，難認其租地
20 建屋契約當然移轉於上訴人等語。查房屋出賣時，基地所有
21 權人有依同樣條件優先購買之權；出賣人未通知優先購買權
22 人而與第三人訂立買賣契約者，其契約固不得對抗優先購買
23 權人(土地法第104條第1項、第2項，第2項係64年7月24日修
24 訂)。惟行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法
25 第148條第2項定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義
26 務之履行，均有其適用。權利人在相當期間內不行使其權
27 利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使
28 其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。上
29 訴人購買房屋迄今已分別逾45年及15年，其間被上訴人之父
30 陳金旺均明知王木喜、曹嫩娣已將房屋分別轉賣陳炎官及陳
31 明雲，並無異議，而逕向渠二人收取地租及加收地價稅，其

01 長期不行使基地所有人之優先購買權，足以使義務人正當信
02 任其已不欲行使，被上訴人為達訴訟上目的，忽而行使該項
03 權利，主張上訴人與王木喜或曹嫩倮間之房屋買賣契約不得
04 對抗伊，自應認有違誠信而權利失效。被上訴人此部分抗
05 辯，亦不足取。

06 4.被上訴人主張陳炎官於88年間，因漏水問題，經陳金旺之同
07 意，將286號原木造建物拆除改建為磚造建物，惟未提出陳
08 金旺確有同意其拆除重建之證據，陳炎官自行將原木造房屋
09 拆除而滅失後，其租賃年限應認已屆滿，依土地法第103條
10 第1款契約年限屆滿之規定，伊得終止租約收回土地等語。
11 查陳炎官固於88年將286號原木造2層建物拆除，改建為現行
12 磚造建物，但該木造建物改建迄陳金旺108年死亡，約有20
13 年之久，南竿介壽村軍友街並不長，陳金旺與其子陳玉貴、
14 媳婦曹瑞菊亦居住系爭土地附近(軍友街最後面)，每年至少
15 收租3次，對於陳炎官拆除原木造2層建物，大興土木建造磚
16 造樓房並租給天馨園餐廳營業使用，衡情必然知情。若陳炎
17 官未經陳金旺之同意，擅自拆除舊有木造房屋改建磚造樓
18 房，陳金旺或陳玉貴夫妻，勢必加以阻止，豈有輕易興建完
19 成之可能，何況長達20年之久，未見陳金旺提出任何異議，
20 反而持續收租。故陳炎官抗辯係經陳金旺之同意才拆除改
21 建，符合一般常情，堪值採取。被上訴人謂雙方間之租地建
22 屋契約，已因原建物拆除滅失而契約年限屆滿，其得終止租
23 約收回土地，尚無可取。

24 5.被上訴人又稱陳明雲之287號建物係47年所建，已達不堪使
25 用之狀態，其租地建屋契約期限即為屆至，依土地法第103
26 條第1款規定，伊得終止租約收回土地，且該建物使用時間
27 超過20年，適用修正前民法第449條第1項之規定，縱有租地
28 建屋契約存在，其契約亦已消滅等語。查：

29 (1)按租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿時，出租人不得
30 收回，土地法第103條第1款定有明文。此所謂契約年限屆
31 滿，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定

年限，然依租賃之目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包括在內。又未定期限之租地建屋契約，或雖定有期限，惟因出租人於租期屆滿時，未表示反對繼續租賃之意思，依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約者，由於此等契約性質上非有相當之期限不能達其目的，依契約目的探求當事人之真意，應解為至房屋不堪使用時為止(最高法院104年度台上字第559號判決意旨參照)。而是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之。

(2)本件陳明雲與被上訴人間就287號建物基地之租賃契約，於林星炎等7人代表與陳木生訂立之始，依證人陳圭利前開證述為訂有書面，但採馬祖地區「有續無討」方式，未明定租賃期限，其租賃期間固應解為至房屋不堪使用時為止。但仍應受88年4月21日修正前民法第449第1項租賃期限不得逾20年之限制。惟該租地建屋契約，在20年期滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人陳金旺未即表示反對之意思，仍繼續收租，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約，即更新後之租約應解為至房屋不堪使用時始消滅。

(3)又287號建物（下稱系爭建物）從建造後，雖已使用超過60年，且於97年軍友街大火時，略受西側同時興建之木造鄰屋延燒之影響，牆壁有部分毀損，且現外觀呈現老舊，並部分以鐵皮包覆補強，有原審製作之勘驗照片可參（原審卷一第267-269、273頁）。惟經本院囑託台北市建築師公會鑑定，其意見認為：①系爭建物之建築材料係木石構造，雖遭火災，左側外牆或有受損，惟木柱礎構架、桁樑等尚無受損，仍維持完整木構架型態，展現木構造建築「牆塌屋不倒」之特性，現存主要原木柱礎保持良好未因火災破壞；②考量木構造建築「牆塌屋不倒」之特性，就現狀研判，短時間尚不致因地震而有結構安全之虞；③系爭建物左側外牆以鐵皮包覆，補強之作用在於防止風雨吹襲，防阻滲漏水，而無結構支撐作用，非結構之補強；④二樓已傾斜之樓地板拆除後未復原，雖減少使用面積，但1樓仍在使用中，尚無不堪使用

之虞；⑤系爭建物目前經營淨水設備(加水站)，為經營需求，建物正面改裝為3座加水機設備，並安裝一樁單開鋁製玻璃門，以增進其經營模式之美觀，另增設淨水設備所需之電表、電線；⑥系爭建物木構造屋架、牆、柱等均為原有，主要結構之樓板雖已拆除未復原，或將影響減少其使用面積，就整幢建物而言，尚未達不堪使用程度等語，有鑑定報告書(外放)可參。嗣經函請補充鑑定，亦據該公會112年10月25日函稱：現勘當日天氣晴朗，系爭建物未見滲漏水現象，且尚具遮風避雨功能，且水電俱全，提供人類居住使用尚無疑義，短時間內亦不致因地震而有結構安全之虞；如將系爭建物外牆包覆之鐵皮拆除，原有外牆將因受日曬雨淋，其使用壽命或將縮短，惟尚符遮風避雨之需求；如將系爭建物出租他人裝設之加水站設備移除，若未再加裝外牆，除遮風避雨需求恐有疑慮外，其私密性及防止竊盜等居住安全功能亦無法達成等情(本院卷二第95-96頁)。據上客觀專業分析意見，可知系爭建物仍完整維持原有木構造屋架、牆、柱等，依原有建築材料、構造及結構完整性、構件與基礎損壞程度、耐震能力等項整體評估，目前仍堪使用，左側鐵皮外牆不具補強結構功能，倘予以拆除，仍符遮風避雨之需求。至系爭建物本供店鋪營業之用，其正面乃店鋪出入口，使用人在該處裝設加水站設備，屬正當合理營商範圍，非為不當變更建物之結構或更新其材質。被上訴人主張系爭建物已達不堪使用程度，縱使兩造間有租地建屋契約，其租賃期限亦已屆滿，租約已消滅，或其得終止租約收回土地云云，自不可採。

五、綜上所述，被上訴人之祖父陳木生於47至49年間，就286號、287號建物坐落之系爭土地，與各該建物之所有人成立租地建屋之租賃契約。兩造因繼承或購屋而各自繼受原租地建屋之法律關係，且迄未消滅，上訴人自非無權占有土地。被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人各自拆除其建物，並返還所占用之土地，於法無據，應予駁回。其假執

行之聲請，失所依附，應併駁回之。原審為被上訴人勝訴之
判決，並分別准供擔保宣告假執行或免為假執行，尚有未
洽。上訴意旨指摘原判決不當，請求廢棄改判，為有理由。
爰將原判決廢棄並改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78
條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

民事庭審判長法官 李文賢

法官 許志龍

法官 陳瑞水

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

書記官 李麗鳳