

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度再易字第9號

再審原告 徐智明（兼徐梅貴之承受訴訟人）

徐瑞娥（即徐梅貴之承受訴訟人）

徐瑞珍（即徐梅貴之承受訴訟人）

徐瑞昭（即徐梅貴之承受訴訟人）

徐瑞美（即徐梅貴之承受訴訟人）

徐瑞枝（即徐梅貴之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 梁家豪律師

再審被告 祭祀公業法人屏東縣徐探賢

法定代理人 徐通隣

上列當事人間請求返還土地等事件，再審原告對於中華民國115年2月25日本院114年度上易字第157號確定判決提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項定有明文。再審原告徐梅貴於民國115年4月17日死亡，由再審原告徐智明及徐瑞娥、

01 徐瑞珍、徐瑞昭、徐瑞美、徐瑞枝為繼承人，並具狀聲明承
02 受訴訟，有徐梅貴除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本
03 及民事承受訴訟狀可稽（本院卷第47至65頁），核無不合，
04 應予准許。

05 二、再審原告主張：徐智明於101年10月1日向再審被告承租坐落
06 屏東縣○○鄉○○段000地號土地如原確定判決附圖（下稱
07 附圖）編號630(1)至630(5)所示面積529.92m²土地（下稱系爭
08 土地）；租約屆期後，於105年1月1日繼續承租，並簽訂土
09 地租賃契約（下稱系爭租約），承租時有附圖編號630(3)所
10 示面積153.63m²之門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋
11 （下稱系爭房屋）坐落土地上。該租約於109年12月30日屆
12 期，徐智明繼續使用收益，並於110年2月、111年2月及112
13 年2月，各匯款新臺幣（下同）1萬2,000元予再審被告，雙
14 方成立不定期租賃契約。再審被告於112年8月31日終止租
15 約，訴請再審原告拆屋還地及給付不當得利，經原確定判決
16 認無土地法第103條適用，廢棄前訴訟程序之第一審判決，
17 改判徐梅貴應除去如附圖編號630(1)至630(5)所示地上物（下
18 稱系爭地上物），並與徐智明將土地返還再審被告，且應給
19 付不當得利。然土地法第103條並無將土地承租人與建物所
20 有權或事實上處分權應同一人為要件，司法實務上亦肯認承
21 租人事後取得建物所有權或事實上處分權，亦得適用土地法
22 第103條。土地法第103條核心意旨為「租地建屋契約」，系
23 爭租約對於建物使用方式、修繕均有著重強調之約定，足見
24 訂約目的在於使建物取得土地合法使用權利，原確定判決認
25 本件非租地建屋契約，不適用土地法第103條，適用法規顯
26 有錯誤，構成民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，
27 爰提起本件再審之訴等語。聲明：(一)原確定判決不利於再審
28 原告部分廢棄。(二)上開廢棄部分，再審被告於前訴訟程序之
29 上訴駁回。

30 三、本件未經言詞辯論，無再審被告之聲明及陳述。

31 四、本院之判斷：

01 (一)按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，
02 係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司
03 法院大法官解釋或憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極不適
04 用法規，顯然影響判決者而言。不包括取捨證據失當、認定
05 事實錯誤、漏未斟酌證據、調查證據欠周、判決不備理由或
06 理由矛盾之情形在內（最高法院115年度台再字第7號判決意
07 旨參照）。

08 (二)原確定判決本於取捨證據、認定事實之職權行使，認定：系
09 爭地上物均為徐梅貴設置所有，為兩造所不爭執，且未將之
10 移轉或讓與他人，亦有房屋稅籍紀錄表可稽，徐智明既非系
11 爭房屋、圍牆等地上物之設置者或承受而為所有人，雖與再
12 審被告簽訂系爭租約，該土地租賃契約自非租地建屋契約，
13 徐智明既未承受或受讓系爭房屋，難謂共同居住之至親（徐
14 智明）得為在他人土地上有房屋之人（徐梅貴）保有使用土
15 地權利，而與土地所有人簽訂土地租賃契約，即屬租地建屋
16 契約甚明，是則再審原告雖為父子至親，徐智明猶仍不能替
17 代其父徐梅貴與再審被告簽訂租地建屋契約，且系爭租約之
18 約定，係締約當事人間約定，於租賃期間之權利義務關係，
19 不影響系爭租約非屬租地建屋契約之性質，並無土地法第10
20 3條規定：「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出
21 租人不得收回。一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供
22 違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承
23 租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。
24 五、承租人違反租賃契約時。」之適用（原確定判決第5、6
25 頁）。原確定判決依上開合法確定之事實，本於適用法律之
26 職權行使而論斷：系爭租約於租期屆滿後，更新為不定期限
27 租賃契約，契約當事人得隨時終止契約，再審被告於112年8
28 月31日以存證信函通知徐智明終止租約，合於民法第450條
29 第2項前段規定，再審被告依民法第455條前段、第767條第1
30 項、第179條規定，訴請再審原告拆屋還地及給付不當得
31 利，洵屬有據（原確定判決第6、7頁），爰廢棄第一審所為

01 再審被告敗訴之判決，改判徐梅貴應除去系爭地上物，並與
02 徐智明將土地返還再審被告，且再審原告應自113年5月10日
03 起至返還土地之日止，按年給付再審被告1萬2,000元，經核
04 並無適用法規顯有錯誤之情形。

05 (三)再審原告雖援引臺灣高等法院111年度上字第619號民事判
06 決，主張原確定判決消極不適用土地法第103條，適用法規
07 顯有錯誤云云。然該案判決並非司法院大法官解釋或憲法法
08 庭裁判，非可拘束本件之法律判斷，附此敘明。

09 (四)從而，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項
10 第1款之再審事由，自不足採。

11 五、按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回
12 之，民事訴訟法第502條第2項定有明文；所謂再審之訴顯無
13 再審理由，係依再審原告所主張之再審理由，不經調查即可
14 認定，在法律上顯無理由而不能獲得勝訴之判決者而言（最
15 高法院88年度台上字第634號判決意旨參照）。綜上所述，
16 原確定判決並無民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事
17 由，再審原告提起本件再審之訴，顯無理由，不經調查，足
18 認顯無理由，爰不經言詞辯論，逕予判決駁回。

19 六、據上論結，本件再審之訴為顯無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

21 民事第三庭

22 審判長法 官 張維君

23 法 官 謝宗翰

24 法 官 秦慧君

25 以上正本證明與原本無異。

26 本件不得上訴。

27 中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

28 書記官 黃瓊芳