

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第692號

原告 陳麗娟

陳郁忻

陳昕憶

陳秋虹

陳秋娥

共同

訴訟代理人 楊珮君律師

被告 李智銘

訴訟代理人 李茂雄

被告 李福榮

李邱淑月

廖秀伶

共同

訴訟代理人 陳壺祥律師

受告知人 張麗敏（即張登元之繼承人）

張富華（即張登元之繼承人）

馮祖芳（即張登元之繼承人）

張祐嘉（即張登元之繼承人）

張祐綺（即張登元之繼承人）

張文華（即張登元之繼承人）

01 上列當事人間請求終止租約等事件，本院於民國114年4月28日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 原告先位之訴及其假執行之聲請均駁回。

05 被告承租原告共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地如附
06 圖所示面積一七八點一平方公尺之租金額，自民國一百一十二年
07 十一月二十二日起調整為每年新臺幣伍拾捌萬柒仟陸佰零伍元。
08 原告其餘之訴駁回及假執行之聲請均駁回。

09 訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法
13 律上利害關係之第三人；又訴訟之結果，於第三人有法律上
14 利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當
15 時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴
16 訟法第65條第1項、第67條之1條第1項定有明文。查原告請
17 求被告李邱淑月拆除之門牌號碼新北市○○區○○○路00號
18 房屋，於房屋稅籍證明書記載納稅義務人為訴外人張登元，
19 有房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷一第141頁），是本
20 件訴訟之結果，對於張登元自有法律上之利害關係。又張登
21 元已於民國70年11月1日死亡，其繼承人為張文華、馮祖
22 芳、張祐嘉、張祐綺、張富華、張麗敏等人，有繼承系統
23 表、除戶戶籍謄本、全體繼承人戶籍謄本、臺灣士林地方法
24 院114年3月5日士院鳴家宜108司繼465字第1149005367號函
25 等件附卷可稽（見本院卷二第69至95頁、第129頁），經本
26 院依原告聲請告知訴訟，然渠等均未於言詞辯論期日到場，
27 亦未聲明參加訴訟，合先敘明。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：

30 (一)緣被告李智銘、李福榮、李邱淑月、廖秀伶（合則稱被告，
31 分則各稱其姓名）之先祖李金城前向祭祀公業張家祖承租重

01 測前臺北縣○○鄉○○○○○段00000地號土地（現為新北
02 市○○區○○段000地號土地，下稱系爭土地），興建門牌
03 號碼臺北縣○○市○○○路00○00○0000○00號房屋（合則
04 稱系爭房屋，分則各稱系爭89、91、91-1、93號房屋），並
05 以前開房屋之占地面積為承租範圍，而當時系爭土地之登記
06 名義人雖為祭祀公業張家祖之大房，惟系爭土地事實上係祭
07 祀公業張家祖之三房在管理、使用及居住，故於李金城死亡
08 後，其繼承人即李志謙、李志富、李福來、李福榮、李陳
09 靜、李素鶯、李許查某（下稱李志謙等7人）遂向系爭土地
10 之實際管理權人張登元（祭祀公業張家祖之三房成員）繼續
11 承租並繳納租金。

12 (二)嗣張登元於70年11月1日死亡後，則由與張登元同為祭祀公
13 業張家祖三房成員之陳兩平（即原告之父）接續系爭土地實際
14 管理權人身分，向李志謙等7人收取租金，並於69年6月27日
15 與李志謙等7人就系爭土地重新訂定租約，由李志謙、李許
16 查某代表簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），承租範圍
17 亦以上開房屋之占地面積為準，約定之土地租金為「按每年
18 二期地價稅額50%計算，如承租人轉租與他人時，租金按地
19 價稅70%計算」，而承租人李志謙等7人均有依系爭租約之
20 約定繳納租金。

21 (三)又自103年起，除李福榮以外之原承租人李志謙、李志富、
22 李福來、李陳靜、李素鶯、李許查某因死亡或其他原因，陸
23 續由李智銘、李邱淑月、廖秀伶繼承或繼受之：

24 1.自103年起，李智銘自李許查某繼承或繼受系爭租約之權利
25 義務，承租人變為李志謙、李志富、李福來、李福榮、李陳
26 靜、李素鶯、李智銘。

27 2.104年至107年間，李陳靜、李素鶯就系爭租約之權利義務，
28 已由其他承租人繼承或繼受之，承租人僅剩李志謙、李智
29 銘、李福榮、李志富、李福來。

30 3.自108年起，李福來就系爭租約之權利義務，已由其他承租
31 人繼承或繼受之，承租人僅剩李志謙、李智銘、李福榮、李

01 志富。

02 4.109年間，原承租人李志謙死亡，由其配偶李邱淑月繼承其
03 系爭租約之權利義務，承租人變為李智銘、李福榮、李邱淑
04 月、李志富。

05 5.110年間，原承租人李志富就系爭租約之權利義務，由李有
06 諒繼承或繼受之，承租人變為李智銘、李福榮、李邱淑月、
07 李有諒。

08 6.111年間，原承租人李有諒就系爭租約之權利義務，由廖秀
09 伶繼承或繼受之，是現有之承租人即為李智銘、李福榮、李
10 邱淑月、廖秀伶，且李邱淑月為系爭89號2層樓房屋（如附
11 圖D、H）、廖秀伶為系爭91號2層樓房屋（如附圖C、G）、
12 李福榮為系爭91-1號2層樓房屋（如附圖B、F）、李智銘為
13 系爭93號2層樓房屋（如附圖A、E）之事實上處分權人。

14 (四)嗣陳兩平於106年11月6日死亡，原告（合則稱原告，分則各
15 稱其姓名）為其全體繼承人，繼承陳兩平所有之系爭土地及
16 系爭租約之權利義務，而自106年起，承租人亦將租金交給
17 陳兩平之繼承人代表陳麗娟，且原告自陳兩平繼承之系爭土
18 地面積共約208平方公尺，與系爭房屋之占地面積幾近相
19 符，況系爭土地除已登記建物外，其餘部分係蓋滿其他未登
20 記之建物，顯見係各共有人間合意分管，原告係因繼承父親
21 陳兩平與其他共有人就系爭房屋所占系爭土地之分管協議。
22 其後，因原告與系爭土地之其他共有人為「整地新建」，已
23 就系爭土地進行分割共有物之訴訟，並經鈞院以109年度訴
24 字第3515號判決分割確定在案，是以，系爭租約既係有效成
25 立，陳兩平因分管而取得單獨出租收取租金之權利，且系爭
26 土地現已有需整地新建之終止事由，原告自得依系爭租約第
27 6條之約定，以本件起訴狀向被告為終止系爭租約之意思表
28 示，且於終止後依民法第455條前段、第767條第1項前段、
29 中段等規定，請求被告拆除系爭房屋，並返還系爭土地予原
30 告。被告雖辯稱系爭租約業經前案判決確認不生效力云云，
31 惟李志謙、李志富、李永和及李許查某於臺灣高等法院79年

01 度上字第601號訴訟中對系爭租約之形式上真正並不爭執，
02 則按最高法院76年度台上字第1571號裁判要旨所示，系爭租
03 約在陳兩平與李志謙、李許查某間仍屬有效成立，自應受系
04 爭租約之拘束，惟該判決竟為違法之認定，自不生爭點效之
05 效力。況本件終止事由係發生於前案判決之後，自不受前案
06 判決（即鈞院78年度訴字第2390號、79年度訴字第95號、臺
07 灣高等法院79年度上字第601號、80年度重上字第287號、最
08 高法院82年度臺上字第1021號）之既判力所拘束。

09 (五)再者，系爭房屋係為「磚石造」，依「新北市政府地價調查
10 用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」，木石磚造中「磚
11 石造」房屋之使用年限為46年，而兩造間之租賃契約雖未明
12 定期限，為一不定期之租賃契約，惟為免出租人對所有之土
13 地永無收回之期，土地所有與使用永遠分離之局面，顯違雙
14 方當事人租地建屋之原始目的而有失情理之平，故依土地法
15 第103條第1款規定，應解為定有租賃至房屋不堪使用（即房
16 屋之使用年限）時為止之期限，而系爭房屋之使用年限僅有4
17 6年，卻已存續近60年及80餘年，早已超過系爭房屋之使用
18 年限，原告亦可依土地法第103條第1款規定，以契約年限屆
19 滿（即已達房屋之使用年限）為事由，向被告終止系爭土地之
20 租賃契約，並於終止後請求被告拆屋還地。

21 (六)此外，縱鈞院認系爭租約「目前」無終止事由，惟系爭租約
22 於43餘年前簽立時，係約定「按每年二期地價稅額50%計
23 算，如承租人轉租與他人時，租金按地價稅70%計算」，期
24 間租金除因地價稅額升降而調整外，租金從未調整過，目前
25 租金為「每年」12萬元，惟系爭土地臨新北市蘆洲區中山二
26 路及成功路口，使用分區為「商業區」，正對面為新北市政
27 府警察局蘆洲分局蘆洲派出所，四周有小吃店、眼鏡行、全
28 聯福利中心、7-11、牙醫、診所等商店林立，更鄰近臺北區
29 監理所產洲監理站、蘆洲功學社音樂廳等設施，準此，該地
30 區經濟活動相當活躍、繁榮，生活機能更係十分便利，核其
31 週遭及附近生活便利性及機能、工商業繁榮程度，與43年前

01 相較，顯有相當之變更、提高，土地價值亦大幅漲價，實非
02 當時所得預料，倘仍舊以原約定地價稅額計算其年租金，顯
03 然與土地價值漲幅比率不相當而偏低，自有調高之必要。而
04 被告有將系爭房屋出租他人，所收取之租金「每月」約20萬
05 元左右，則年收之租金240萬元（計算式：20萬元×12個月＝
06 240萬元），與系爭土地之租金高達20倍，若繼續以「地價
07 稅額」計算租金，事理難平，應當以系爭房屋出租他人之價
08 額為參考標準，方符公平正義。是以，原告以被告可收取之
09 年租金240萬元之一半即120萬元為調整後系爭租約之租金，
10 並依民法第442條及第227條之2之規定，擇一請求增加被告
11 應給付之租金至每年120萬元。

12 (七)又兩造間就系爭土地之租賃契約應解為定有租賃至房屋不堪
13 使用時為止之期限（即房屋之使用年限），而系爭房屋之使
14 用年限為46年，如若鈞院認應以系爭租約訂定之日（69年6
15 月27日）為起算日，系爭租約之期限將於115年6月26日屆
16 滿。惟原告前為求和睦，曾欲以調解之方式與被告協商提供
17 補償、終止系爭租約等節，詎被告等人之態度相當堅決，斷
18 然拒絕原告等人之調解請求，似認渠等可無期限、無止境、
19 永遠以最低代價使用系爭土地，然倘出租人對所有之土地永
20 無收回之期，顯違雙方當事人租地建屋之原始目的而有失情
21 理之平，故應定相當之租賃期限較符衡平原則，而被告拒絕
22 終止系爭租約之意相當明確，可見即使系爭房屋之使用年限
23 於115年6月26日屆滿時，被告亦不願終止系爭租約、拆除房
24 屋、返還土地，則原告實有依土地法第103條第1款、民法第
25 455條前段、第767條第1項前段、中段之規定及民事訴訟法
26 第246條等規定，預為向被告請求於115年6月26日租約屆滿
27 終止時，應拆除系爭房屋、返還系爭土地之必要。

28 (八)併為聲明：1.先位聲明：(1)李邱淑月應將系爭89號房屋（樓
29 層一如附圖編號D：面積33.30平方公尺；樓層二如附圖編號
30 H：面積34.33平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(2)廖
31 秀伶應將系爭91號房屋（樓層一如附圖編號C：面積31.10平

01 方公尺；樓層二如附圖編號G：面積32.06平方公尺）拆除
02 後，將土地返還予原告。(3)李福榮應將系爭91-1號房屋（樓
03 層一如附圖編號B：面積31.35平方公尺；樓層二如附圖編號
04 F：面積33.30平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(4)李
05 智銘應將系爭93號房屋（樓層一如附圖編號A：面積82.35平
06 方公尺；樓層二如附圖編號E：面積83.15平方公尺）拆除
07 後，將土地返還予原告。並陳明願供擔保請准宣告假執行；
08 2.備位聲明：(1)被告租用原告所有系爭土地（權利範圍1000
09 0分之1815，承租範圍：系爭房屋占用面積178.1平方公尺）
10 之租金額，自112年11月22日起調整為每年120萬元。(2)李邱
11 淑月應於115年6月26日期限屆滿後，將系爭89號房屋（樓層
12 一如附圖編號D：面積33.30平方公尺；樓層二如附圖編號
13 H：面積34.33平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(3)廖
14 秀伶應於115年6月26日期限屆滿後，將系爭91號房屋（樓層
15 一如附圖編號C：面積31.10平方公尺；樓層二如附圖編號
16 G：面積32.06平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(4)李
17 福榮應於115年6月26日期限屆滿後，將系爭91-1號房屋（樓
18 層一如附圖編號B：面積31.35平方公尺；樓層二如附圖編號
19 F：面積33.30平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(5)李
20 智銘應於115年6月26日期限屆滿後，將系爭93號房屋（樓層
21 一如附圖編號A：面積82.35平方公尺；樓層二如附圖編號
22 E：面積83.15平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。並陳
23 明就第一項聲明願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)關於原告請求終止系爭租約，並拆屋還地部分：

26 1.系爭土地係由重測前之新北市○○區○○○○○段000地號
27 土地（下稱系爭242地號土地）所分割登記而來，系爭242地
28 號土地係由被告之祖先李金城（含李許查某共同）向祭祀公
29 業張家祖派下三房（張登元管理）承租土地建造房屋，並由
30 張登元出面收取租金，其後由陳兩平於張登元死亡後，自69
31 年起始經手收取。

- 01 2.又觀諸陳兩平於鈞院78年度訴字第2390號返還土地事件提出
02 79年2月9日協議書第2條所載：「張家祖派下三房地號（張
03 登元管理）242-2、242-13與張家祖派下大房地號（許張加再
04 等）242-3、242-12，因地號互相登記錯誤，應同時向地政
05 機關辦理交換登記，並共同辦理分割登記」，而該三房之派
06 下員又與張瑞霞於70年9月14日訂立協議書，其第1條載明：
07 「乙方（指三房）現在建築房屋所使用之應屬蘆洲鄉溪乾段
08 242-2、242-13地號土地二筆所有權全部登記簿權利人為
09 （指甲方即張瑞霞等）等人之所有，惟實際土地權屬應為乙
10 方合得，因此甲方將242-3、242-12地號土地二筆之權屬辦
11 理移轉登記與乙方或乙方指定之人名下」，依上開2份協議
12 書可知，系爭土地現雖登記他人名義，惟實際應屬祭祀公業
13 張家祖所有，而其管理人為張登元，即有權利將系爭土地出
14 租予被告之先祖使用，且被告之先祖亦有按年二期田賦繳交
15 租金，足見被告之先祖向該祭祀公業承租系爭土地建造房
16 屋，並未約定租賃期間，且被告之先祖亦按期繳交租金，自
17 應成立「不定期繼續租賃契約」。
- 18 3.另由臺灣高等法院80年度重上字第287號判決、最高法院82
19 年度台上字第1021號判決亦可知，系爭土地自日據時期係屬
20 祭祀公業張家祖所有，並由張登元管理，且被告之先祖李金
21 城向該祭祀公業承租，並建造系爭房屋管理使用，並由張登
22 元收取租金，被告因繼承關係而取得系爭房屋係有權占有。
23 因此李智銘之被繼承人李許查某、李邱淑月之被繼承人李志
24 謙，實無與原告之被繼承人陳兩平簽立「土地租賃契約」之
25 必要，故被告自不應受該契約之拘束。甚且，李許查某因不
26 識字，故否認重新訂約，且於69年間，原告並非系爭土地之
27 所有人（共有人）無權與李志謙、李許查某重新訂約，是縱
28 有訂約屬意思表示錯誤，亦已依法撤銷。
- 29 4.再者，被告之先祖李金城（含李許查某共同）向祭祀公業張
30 家祖派下三房（張登元管理）承租土地建造房屋，並由張登
31 元出面收取租金，其後由陳兩平於張登元死亡後，自69年起

01 始經手收取，並未約定租期，自應成立「不定期繼續租
02 賃」，按年繳交調漲後租金12萬元，且亦未約定建造房屋若
03 有毀損滅失之情形，而不能重建。是以，原告既係陳兩平之
04 繼承人，自應有承受上開租賃關係之權利義務，且不得以房
05 屋因道路拓寬而部分拆除，即不能重建，故應負有同意重建
06 之義務，自不得終止租約。故李志謙、李有諒、李水和之被
07 繼承人李金城及李許查某既共同向祭祀公業張家祖派下三房
08 （張登元管理）承租系爭土地建造房屋，且亦未約定建造房
09 屋因道路拓寬拆除則不得重建，即應負有同意重建之義務。
10 是以，李志謙、許李查某應不可能於69年6月27日再與陳兩
11 平簽訂上開租約。況系爭89、91、91-1、93號房屋之事實上
12 處分權人分別為李邱淑月、廖秀伶、李福榮、李智銘，且李
13 邱淑月係繼承自其夫李志謙所取得，廖秀伶係繼承自其先祖
14 李有諒所取得，李福榮係繼承自其父李水和所取得，李智銘
15 承受其祖母李許查某所取得，且系爭土地係由李金城及李許
16 查某共同向祭祀公業張家祖派下三房承租建造上開房屋，故
17 陳兩平於69年6月27日若有簽訂租約，亦應與斯時李金城之
18 繼承人李志謙、李志富、李水和及李許查某共同簽立；惟該
19 租約亦僅有李志謙、李許查某在其上簽名。更何況陳兩平迄
20 至78年2月以後始陸續取得系爭土地所有權應有部分，故其
21 於69年間，陳兩平並非系爭土地所有權人，僅係收取租金之
22 人，應無權利簽立該租約。

23 5. 綜上，原告依系爭租約第6條約定終止租約，並請求遷讓系
24 爭房屋，應無理由，且原告之被繼承人陳兩平前曾以系爭租
25 約第6條約定請求拆屋還地，均遭判決駁回確定，原告仍以
26 同一事由再行起訴，應有違反一事不再理之法則。

27 (二)關於原告請求調整租金部分：

28 1. 系爭房屋係位在蘆洲廟口商圈之外圍，不似在「湧蓮寺」且
29 在成功路之周圍商店熱絡，因此系爭房屋及其附近所經營店
30 家之經營期間均無法持久，經常更換，故應按111年1月當期
31 申報地價每平方公尺3萬2,993元，依土地法第97條第1項規

01 定，以土地申報及房屋現值總計6%計算每年租金，始為適
02 當。

03 2.又系爭房屋之每年租金調整如下：

04 (1)中山二路89號1、2樓房屋（如附圖編號D、H）之面積33.30
05 平方公尺、34.33平方公尺，上開房屋事實處分權由李邱淑
06 月取得，原告得向被告請求調整租金應為每年6萬5,920元
07 （計算式： $32,993\text{元} \times 33.30 \times 6\% = 65,920\text{元}$ ）。

08 (2)中山二路91號1、2樓房屋（如附圖編號C、G）之面積31.1
09 0平方公尺、32.06平方公尺，上開房屋事實處分權由廖秀玲
10 取得，原告得向被告請求調整租金應為每年6萬1,565元（計
11 算式： $32,993\text{元} \times 31.10 \times 6\% = 61,565\text{元}$ ）。

12 (3)中山二路91附1號1、2樓房屋（如附圖編號B、F）之面積3
13 1.35平方公尺、33.3平方公尺，上開房屋事實處分權由李福
14 榮取得，原告得向被告請求調整租金應為每年6萬2,059元
15 （計算式： $32,993\text{元} \times 31.35 \times 6\% = 62,059\text{元}$ ）。

16 (4)中山二路93號1、2樓房屋（如附圖編號A、E）之面積82.35
17 平方公尺、83.15平方公尺，上開房屋事實處分權由李智銘
18 取得，原告得向被告請求調整租金應為每年16萬3,048元
19 （計算式： $32,993\text{元} \times 82.35 \times 6\% = 163,018\text{元}$ ）。

20 (5)綜上，原告若以系爭土地之申報總價年息6%計算租金，向
21 被告請求調整每年租金之金額分別為李邱淑月6萬5,920元、
22 廖秀玲6萬1,565元，李福榮6萬2,059元、李智銘16萬3,018
23 元，金額共計35萬3,015元，較為適宜。況且上開租金已較
24 原租金每年12萬元約近3倍；若以系爭土地之申報總價年息
25 7%計算租金，已非被告所能負擔。惟原告卻請求按年調整
26 為120萬元云云，顯然偏高，已較原租金高出108萬元，更為
27 被告所無法負擔，應非可採。

28 (三)關於原告請求系爭房屋於115年6月26日屆至時拆除，並由被
29 告將土地返還原告部分：

30 兩造間因繼承關係，就被告所有系爭房屋與原告所有系爭土
31 地間有「不定期繼續租賃關係」存在，且系爭房屋約於78年

01 前後，因道路拓寬而有改建，有如前述，且陳兩平於鈞院79
02 年度重訴字第95號事件即主張「李志謙、李許查某兩人曾於
03 69年6月27日就系爭土地與原告訂立附條件之『土地租賃契
04 約書』…」云云，而當時被告係主張「(一)系爭243-13地號土
05 地係由242地號分割登記而來，原247地號土地屬祭祀公業張
06 家祖所有，而被告之先祖李金城在日據時代即已向祭祀公業
07 管理人承租該基地興建房屋，並設籍系爭土地上…。(二)系爭
08 土地，依原告在鈞院78年度訴字第2390號返還土地事件，提
09 出之70年2月9日之協議書第2條載明：…，而該三房之派下
10 員，又與張瑞霞等人訂立協議書，其第1條…，依上開協議
11 書載明系爭土地顯應屬祭祀公業所有，其管理人為張登元，
12 而張登元為祭祀公業張家祖之管理人…。(三)查系爭土地之管
13 理人張登元向被告等或其被繼承人收取租金之事實…足證被
14 告等就系爭土地有租賃權存在，應屬有權占有，又自72年起
15 有關係爭土地之租金均由原告經手代表收取，此有其親自簽
16 署之字樣可按，更足證明被告等之房屋為有權占用該土地」
17 等語，即否認原告所稱「李志謙、李許查某於69年6月27日
18 就系爭土地與陳兩平簽立『土地租賃契約書』」之情事；且
19 系爭土地之租金原係由管理人張登元所收取，且於張登元死
20 亡後，自72年改由陳兩平收取；故李志謙等2人豈可能同意
21 簽立上開協議書？且被告之先祖李金城於日據時期即有承租
22 並興建房屋居住，又豈係上開契約書所載，於簽立後興建房
23 屋居住？足見上開契約書應屬虛偽不實，且為上開確定判決
24 所不採，應為上開確定判決之既判力所及。況且系爭房屋約
25 於78年前後亦因道路拓寬而有改建，有如前述。而原告以上
26 開偽造之「土地租賃契約書」主張系爭房屋係水泥石磚造
27 之耐用年數為46年，自69年6月27日起算之耐用年限，係至1
28 15年6月26日為止，並請求拆屋還地云云，亦無理由；況且
29 原告以「新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年
30 折舊率表」稱系爭房屋為木石磚造之耐用年數為46年云云；
31 惟該表格僅係供新北市政府地價調查參考之用而已，且建築

01 改良物亦因施工品質、材料及使用、維護情形不同而有使耐
02 用年數不斷延長而有所差異，故臺灣各地經常有「百年老
03 屋」出現，耐用年數又豈可一概而論，堪認原告主張系爭租
04 約於115年6月26日屆期，並請求拆屋還地，亦無理由。

05 (四)答辯聲明：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保
06 請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事項：

08 (一)李邱淑月因自被繼承人李志謙處繼承系爭89號房屋，而成為
09 事實處分權人。

10 (二)廖秀伶因自李有諒處受贈系爭91號房屋，而成為事實處分權
11 人。

12 (三)李福榮因自被繼承人李永和處繼承系爭91-1號房屋，而成為
13 事實處分權人。

14 (四)李智銘自許李查某處受贈系爭93號房屋，而成為事實處分權
15 人。

16 (五)原告之被繼承人陳兩平對被告之前手即李志謙、李志富、李
17 永和及李許查某間，於78年間提起請求返還無權占有土地事
18 件，歷經鈞院78年度訴字第2390號、臺灣高等法院79年度上
19 字第601號民事判決（下稱78年前案確定判決），駁回陳兩
20 平之請求確定。

21 (六)原告之被繼承人陳兩平對被告之前手即李志謙、李志富、李
22 福來、李福榮、李陳靜、李素鶯（前開4人為李永和之繼承
23 人）及李許查某間，於79年間提起請求返還土地事件，歷經
24 鈞院79年度重訴字第95號、臺灣高等法院80年度重上字第28
25 7號及最高法院82年度台上字第1021號民事判決（下稱79年
26 前案確定判決），駁回陳兩平之請求確定。

27 四、得心證之理由：

28 (一)先位之訴部分：

29 1.按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定
30 之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一
31 法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為

01 同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院19年上字第27
02 8號判決意旨參照）。又確定判決，除當事人外，對於訴訟
03 繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請
04 求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明
05 定。經查：原告之被繼承人陳兩平前固於78年間對被告之被
06 繼承人李志謙、李志富、李永和、李許查某向本院提起78年
07 度訴字第2390號請求返還無權占有土地訴訟，主張依系爭租
08 約第6條約定收回土地，以建屋供無屋兄弟居住，並已與欣
09 鴻亞營造有限公司訂立工程合約預約書，以該件起訴狀繕本
10 之送達為終止租約之意思表示，於終止租約後，非承租人之
11 李志謙、李志富、李永和、李許查某依無權占有之規定，李
12 志謙應將系爭89、91、91之1號房屋拆除並將占用之系爭土
13 地返還陳兩平，李志富、李永和應自前開房屋遷出，李許查
14 某應將系爭93號房屋拆除並將占用之系爭土地返還陳兩平等
15 情，經本院認系爭土地為陳兩平與張香等人所共有，系爭房
16 屋於69年間陳兩平與李志謙、李陳查某簽立系爭租約時已屬
17 存在，非訂約後所新建，故陳兩平依系爭租約及無權占有之
18 法律關係為前開請求為無理由而判決陳兩平敗訴。陳兩平不
19 服提起上訴，仍經臺灣高等法院以79年度上字第601號判決
20 駁回陳兩平之上訴並確定在案，此有本院78年度訴字第2390
21 號民事判決、臺灣高等法院79年度上字第601號民事判決在
22 卷可稽。其後陳兩平復於79年間對李志謙、李志富、李福
23 來、李福榮、李陳靜、李素鶯、李許查某間向本院提起79年
24 度重訴字第95號請求返還無權占有土地訴訟，主張依李志
25 謙、李陳查某所簽立系爭租約第6條約定，陳兩平曾以條件
26 成就終止租約，請求李志謙等人拆屋還地等情，經本院認定
27 系爭房屋為有權占用系爭土地而判決陳兩平敗訴，陳兩平不
28 服提起上訴，仍經臺灣高等法院以80年度重上字第287號判
29 決、最高法院以82年度台上字第1021號駁回陳兩平之上訴，
30 並確定在案，亦有本院79年度重訴字第95號民事判決、臺灣
31 高等法院80年度重上字第287號民事判決及最高法院82年度

01 台上字第1021號民事判決在卷可稽。而在本件訴訟，原告雖
02 仍主張依系爭租約第6條約定收回土地，然係以系爭土地經
03 法院判決分割確定，現已有需整地新建之終止事由，而以本
04 件起訴狀繕本之送達終止租約，請求被告拆屋還地，然經核
05 本件訴訟與前訴訟雖屬同一當事人之繼受人，惟原告所主張
06 之法律關係原因事實既有不同，尚難認係基於同一法律關係
07 而為同一之請求，揆諸前開說明，自非屬同一事件。是被告
08 抗辯本件訴訟應受前案既判力之拘束，原告應不得再行起訴
09 云云，尚非可採。

10 2.復按確定判決之既判力，雖以訴訟標的經表現於主文判斷之
11 事項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就
12 訴訟標的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要
13 爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷
14 者，基於當事人之程序權業受保障，可預見法院對於該爭點
15 之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判，仍應賦予該判斷
16 一定之拘束力，以符程序上誠信原則及訴訟經濟。是同一當
17 事人間就該重要爭點提起之其他訴訟，除有原判斷顯然違背
18 法令、或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定
19 判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即
20 標的金額或價額）差異甚大等情形，可認當事人為與原判斷
21 相反之主張，不致違反誠信原則外，應解為當事人及法院就
22 該經法院判斷之重要爭點之法律關係，均不得為相反之主張
23 或判斷（最高法院100年度台上字第1852號判決參照）。查
24 依78年前案確定判決理由認定：「…上訴人別無其他證據足
25 以證明系爭土地業經共有人合意分管，其此部分依分管所為
26 之主張，自屬無據。按共有物除契約另有訂定外，由共有人
27 共同管理之，此為民法第八百二十條第一項所明定，而共有
28 物之出租，係管理行為中之利用行為，依上述規定，須由共
29 有人共同為之，上訴人於六十九年六月二十七日就系爭土地
30 之特定部分，由其單獨與被上訴人李志謙、李許查某訂立之
31 租賃契約，與上開規定即有未符，核租約自難認有效成立，

01 上訴人依據該租約請求被上訴人李志謙、李許查某拆屋還
02 地，自屬無理」、「查該二證人與被上訴人僅係鄰居，並無
03 親屬關係，且系爭房屋是否拆除重建鄰居知之最詳，是該二
04 證人之證言，應屬可採，系爭房屋為被上訴人李志謙等之父
05 李金城所建，則李金城死亡後應由其子即被上訴人李志謙等
06 三人繼承，系爭房屋屬該三人共同共有，縱上述租約有效成
07 立，上訴人僅請求被上訴人李志謙拆屋還地，其請求亦非正
08 當」等情；又依79年前案確定判決理由認定：「未按租賃係
09 使承租人得就租賃物為使用收益之契約，故出租人不以租賃
10 物之所有權人或其他權利人為限，倘就租賃物有事實上之管
11 理權者，亦非不得為出租人。系爭土地既經土地登記簿上所
12 有權人（大房），與實際占有使用之人（三房），成立協
13 議，承認地號登記錯誤，系爭土地應歸實際占有使用人（三
14 房）所有，而三房共有人間亦成立協議，承認張登元為管理
15 人之地位，則原審認定張登元就系爭土地有管理權，其將系
16 爭土地如附圖所示A、B、C、D、E部分出租與被上訴
17 人，被上訴人自非無權占有人，即無不合。」等情。亦即有
18 關係爭土地原應屬祭祀公業張家祖所有，惟已分歸派下三房
19 張登元等人所有並實際占有使用，張登元為派下三房管理
20 人，有權將系爭土地出租予李志謙等7人，李志謙等7人均有
21 繳付租金予管理人張登元，於張登元死亡後，由陳兩平經手
22 收取，應認李志謙等7人係有權占有系爭土地。且並無證據
23 證明系爭土地有陳兩平所主張經共有人合意分管情事，亦不
24 足認定陳兩平主張系爭房屋於69年間有拆除重建等情為真，
25 陳兩平於69年6月27日與李志謙、李許查某簽立之系爭租
26 約，與民法第820條第1項規定未符，自難認有效成立等情，
27 業經上開2件前案確定判決就訴訟標的以外當事人所主張或
28 抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉證及
29 辯論之結果，已為實質之判斷。原告雖主張依最高法院76年
30 度台上字第1571號裁判要旨所示，系爭租約在陳兩平與李志
31 謙、李許查某間仍屬有效成立，自應受系爭租約之拘束，前

01 案確定判決竟為違法認定，自不生爭點效之效力，且依68年
02 及70年空照圖相比對，被告否認原址重建及原租賃契約有效
03 存在之抗辯，顯屬不實云云。然查依78年前案確定判決，僅
04 說明系爭租約與民法第820條第1項規定未符，當係針對共有
05 人管理行為應共同為之而言，難認與最高法院76年度台上字
06 第1571號裁判要旨有違，況上開最高法院裁判並非成文法，
07 亦非司法院大法官解釋或憲法法庭之裁判，縱個案見解不
08 同，亦難認有違背法令可言。至空照圖相比對雖顯示屋頂結
09 構、樣式似有不同，然以此推認系爭房屋係於69年間原址重
10 建，仍嫌率斷，況依112年度房屋稅籍證明書之記載（見本
11 院卷一第97至103頁、第141頁），系爭房屋之折舊年數為59
12 年至89年不等之年數，亦難認系爭房屋係於69年間所重建，
13 是原告前開主張，委不足採，堪認前案就上開重要爭點之判
14 斷並無顯然違背法令，再參以兩造均為前案當事人之繼受
15 人，自均應受前案確定判決之拘束，在本案復未提出新訴訟
16 資料足以推翻原判斷結果，則依爭點效之理論，就前案確定
17 判決理由中所為前開重要爭點所為判斷，於本件訴訟自不得
18 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，始符合訴訟上
19 之誠信原則及當事人公平之訴訟法理。從而，原告在本件訴
20 訟仍主張其繼承陳兩平與其他共有人之分管協議，得依系爭
21 租約第6條約定終止契約，請求被告拆屋還地云云，洵屬無
22 據。

23 3.另原告主張：兩造間租賃契約雖為不定期租賃契約，然依土
24 地法第103條第1款規定，應解為定有租賃至房屋不堪使用為
25 止之期限，而系爭房屋為「磚石造」，依「新北市政府地價
26 調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」，使用年限為
27 46年，惟系爭房屋卻已存續近60年及80餘年，早已超過系爭
28 房屋使用年限，原告亦可依土地法第103條第1款規定，以契
29 約年限屆滿之事由，向被告終止系爭土地租賃契約，並請求
30 拆屋還地等語。按租用建築房屋之基地，非因左列情形之
31 一，出租人不得收回：一、契約年限屆滿時，土地法第103

01 條第1款定有明文。又租地建屋契約，係以承租人使用其房
02 屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明
03 定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定
04 有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上
05 應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之（最高法院109年
06 度台上字第263號判決意旨參照）。準此，是否達不堪使
07 用，應視房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，是否
08 產生漸進之耗損毀壞，或是否因不可抗力造成自然毀壞，至
09 不能為通常之使用之情，倘結構上發生可能危及人身及財產
10 安全之虞，亦應認已不堪使用。原告雖主張應以「新北市政府
11 府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」為據認
12 定系爭房屋之使用年限云云，然上開耐用年數僅係新北市政府
13 府地價人員為進行土地建築改良物估價，推估建物耐用年
14 數，以計算每年之折舊率，與建物事實上是否達不堪使用，
15 並無必然關係，難認逾上開耐用年數即達不堪使用之程度，
16 原告既未舉證證明系爭房屋已達不堪使用之程度，本件即無
17 土地法第103條第1款所定年限屆滿得予收回之情形存在。是
18 原告主張其得依土地法第103條第1款規定終止契約，請求拆
19 屋還地云云，亦屬無據。

20 4.從而，原告先位主張依系爭租約第6條約定、土地法第103條
21 第1款、民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，
22 請求被告拆屋還地，難認有據。況系爭土地為原告與其他共
23 有人所共有，有土地登記謄本可稽，依民法第821條第1項但
24 書規定，共有人回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
25 益為之，是共有人之一單獨起訴應求為命被告向共有人全體
26 返還共有物之判決，不得請求僅向自己返還，則原告為系爭
27 土地共有人之一，其僅請求被告向自己返還，自與民法第
28 821條第1項但書規定不符，亦難准許。

29 (二)備位之訴部分：

30 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
31 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他

01 原有之效果。又租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事
02 人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此
03 限，民法第227條之2第1項、第442條分別定有明文。又未定
04 期限之基地租賃，倘契約成立後，基地周邊環境，工商繁榮
05 之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有
06 變更，非當時所得預料，依原約定租金給付顯失公平者，出
07 租人即依上開規定訴請法院調整其租金。次按城市地方房屋
08 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為
09 限。此項規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條
10 第1項、第105條分別定有明文，上開規定當可資為租金數額
11 調整之依據。查被告承租系爭土地之租金額自105年度以後
12 每年租金為12萬元，被告已繳交租金至111年度，而系爭房
13 屋占用系爭土地之面積為178.1平方公尺等情，有存證信函
14 及土地複丈成果圖在卷可考，且為兩造所不爭執（見本院卷
15 一第590頁）。依上開存證信函可知，被告就系爭土地各年
16 度年租金應於每年11月繳納，而原告本件請求調整租金之訴
17 於112年7月7日繫屬本院，有本院收狀戳可查，足見112年度
18 租金繳納日尚未屆至，故原告請求自112年11月22日起調整
19 租金，自屬有據。又系爭租地建屋契約成立於日治時期，期
20 間雖曾依地價稅額調整租金，惟依105年度起之租金額計
21 算，被告每年僅以每坪204元租金（計算式： $120,000 \div 178.1$
22 $\times 0.3025 = 204$ ，小數點以下四捨五入〈下同〉）承租系爭土
23 地，自非訂約當時所得預料，倘仍依上開約定計收租金，顯
24 然對出租人有失公平，則原告依民法第227條之2第1項規定
25 聲請法院增加系爭租約之租金，即非無憑。本院審酌系爭土
26 地位於蘆洲區廟口形象商圈，商業活動熱絡，生活機能便
27 利，而該土地上之系爭房屋除部分供自住使用外，1樓部分
28 尚有供作花店、雞排店、快剪店及鐘錶店等營業使用，有本
29 院勘驗筆錄可稽，顯具有商業機能及營業利益等一切情狀，
30 認被告承租如附圖所示面積土地之年租金，自112年11月22
31 日起應調整為按系爭土地111年度申報地價年息百分之10計

01 算為適當。原告主張應按每年租金120萬元計算云云及被告
02 抗辯每年租金應按系爭土地之申報地價年息百分之6計算云
03 云，既均未提出相關證明佐證，均難認可採。茲以被告承租
04 系爭土地面積為178.1平方公尺，111年度申報地價為每平方
05 公尺3萬2,993元，據此計算，應認自112年11月22日起被告
06 承租系爭土地之合理租金額為每年58萬7,605元（計算式：3
07 2,993×178.1×10%=587,605）。原告就此部分所主張數項訴
08 訟標的，請求擇一為有利之裁判，其中依民法第227條之2第
09 1項規定所為請求既屬有據，其另依民法第442條規定所為請
10 求，即毋庸再予論斷。

11 2.另原告主張系爭土地之租賃契約應解為定有租賃至房屋不堪
12 使用時為止之期限，依建築物之耐用年數，系爭房屋使用年
13 限為46年，以系爭租約訂定日即69年6月27日為起算日，系
14 爭租約之期限將於115年6月26日屆滿，由被告斷然拒絕原告
15 等人之調解請求，可見即使系爭房屋之使用年限於115年6月
16 26日屆滿時，被告亦不願終止系爭租約拆屋還地，爰依土地
17 法第103條第1款、民法第455條前段、第767條第1項前段、
18 中段之規定及民事訴訟法第246條等規定，預為向被告請求
19 於115年6月26日租約屆滿終止時應拆屋還地等語。惟查建築
20 物耐用年數與事實上系爭房屋是否達不堪使用之程度，並無
21 必然關係，而原告並未舉證證明系爭房屋已達不堪使用之程
22 度，業如前述，本件即無土地法第103條第1款所定年限屆滿
23 得予收回而終止契約之情形存在。是以，尚難認系爭租約之
24 期限將於115年6月26日屆滿，自亦無從認定被告自115年6月
25 27日起即屬無權占有系爭土地。從而，原告依土地法第103
26 條第1款、民法第455條前段、第767條第1項前段、中段之規
27 定及民事訴訟法第246條等規定，預為請求被告應於115年6
28 月26日租約屆滿終止時拆屋還地，洵屬無據，不應准許。

29 五、綜上所述，原告先位聲明依系爭租約第6條、土地法第103條
30 第1款及民法第455條前段、第767條第1項前段、後段規定，
31 請求(1)李邱淑月應將系爭89號房屋（樓層一如附圖編號D：

面積33.30平方公尺；樓層二如附圖編號H：面積34.33平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(2)廖秀伶應將系爭91號房屋（樓層一如附圖編號C：面積31.10平方公尺；樓層二如附圖編號G：面積32.06平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(3)李福榮應將系爭91-1號房屋（樓層一如附圖編號B：面積31.35平方公尺；樓層二如附圖編號F：面積33.30平方公尺）拆除後，將土地返還予原告。(4)李智銘應將系爭93號房屋（樓層一如附圖編號A：面積82.35平方公尺；樓層二如附圖編號E：面積83.15平方公尺）拆除後，將土地返還予原告，均為無理由，應予駁回。另備位聲明依民法第227條之2第1項規定，請求就被告承租系爭土地之租金額，自112年11月22日起調整為每年58萬7,605元，為有理由，應予准許；至逾此範圍之備位請求，則均為無理由，應予駁回。又原告雖就先位聲明及備位聲明第1項請准宣告假執行，惟其先位聲明業經駁回，假執行之聲請即失其依附，而調整租金之訴為形成之訴，性質上不適於為假執行之宣告，是原告上開假執行之聲請，均應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

民事第三庭 法官 王士珮

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

書記官 李依芳