臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第150號

上　訴　人　劉冠億

訴訟代理人　黃傑琳律師

被上訴人　　蔡啓芳

訴訟代理人　田素吉律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，上訴人對於中華民國113年4月15日臺灣嘉義地方法院112年度訴字第726號第一審判決提起上訴，本院於115年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

確認上訴人與被上訴人間就坐落嘉義縣○○鄉○○○段000之0地號土地於如附圖二所示代號A部分面積303平方公尺範圍內，除如附圖一所示代號A部分面積280平方公尺土地外之租賃關係不存在。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔；上訴駁回部分，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：分割前嘉義縣○○鄉○○○段000○0地號土地（下稱分割前000之0土地）原為伊先父劉順得與其兄劉再傳所共有，應有部分各2分之1。劉順得於民國91年間死亡後，由伊繼承取得其應有部分。嗣分割前000之0土地於93年間分割為同段000之0地號土地（下稱000之0土地）及同段000之0地號土地（下稱系爭土地），並由伊取得系爭土地所有權。劉順得或伊先祖父劉興甲從未將分割前000之0土地出租予被上訴人，詎被上訴人為將分割前000之0土地作為其先父蔡長銘之墳墓使用，竟偽造84年11月30日土地使用同意書（下稱84年同意書）乙紙，虛偽記載劉興甲於84年11月30日與被上訴人簽訂84年同意書，約定由劉興甲提供分割前000

之0土地面積約150坪，供蔡長銘墳墓使用，被上訴人則須支付新臺幣（下同）300萬元作為租金，立約時已交付現金100萬元；並偽造84年12月15日委託書（下稱系爭委託書）乙紙，虛偽記載劉順得委託劉興甲代為管理、處理其與劉再傳共有之分割前000之0土地；復偽造84年12月30日之收據（下稱系爭收據）乙紙，虛偽記載劉興甲已收到分割前000之0土地使用費尾款200萬元。其後被上訴人即於分割前000之0土地興建蔡長銘墳墓1座（下稱系爭墳墓），其位置、面積如附圖二代號A所示（面積303平方公尺，分割後坐落在系爭土地上）。之後被上訴人再偽造劉順得與被上訴人配偶林佳蓉簽立之88年11月11日土地使用同意書(下稱88年同意書)，虛偽記載其2人約定由劉順得提供分割前000之0土地面積約85坪作為蔡長銘墳墓及其外圍使用，被上訴人則須支付174萬元作為租金（依88年同意書，系爭墳墓占用範圍如附圖一所示代號A部分面積280平方公尺土地，下稱系爭占用土地）。又倘若84年同意書、88年同意書為真，因88年同意書已取代84年同意書，被上訴人未給付84年同意書所載之租金300萬元，依88年同意書記載，其應給付之租金174萬元，亦僅給付51萬元，其餘123萬元之租金則未給付，為此伊已於112年8月間以存證信函催告被上訴人給付租金，因被上訴人逾越存證信函所定期限仍未給付，依民法第229條第2項、第254條規定，88年同意書之租賃契約業經伊解除；又上開租賃期限逾20年，應縮短為20年，依修正前民法第449條第1項規定，租賃期限於108年11月11日已20年屆滿，亦早已歸於消滅，依上兩造間就系爭土地自無任何租賃關係存在等情。爰求為確認兩造間就系爭土地於如附圖二所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間就系爭土地如附圖二所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在。

二、被上訴人則以：84年同意書、系爭委託書、系爭收據、88年

同意書之真正，前於上訴人對伊及原審其餘被告等提起拆除墳墓等之訴訟（下稱拆除墳墓等事件）審理後，業經臺灣嘉義地方法院108年度嘉簡字第748號、110年度簡上字第25號、111年度再易字第14號確定判決，認定上開文書均為真正，已因爭點效而不得為相反之主張或判斷。又84年同意書係伊支付對價後占有使用系爭土地之權源依據，88年同意書則在補充約定墳墓外圍15坪價金之支付，依88年同意書之記載，伊早於84、85年間即以連號支票完成價金給付，2份同意書均為有效，依此顯見兩造間就系爭土地確實有租賃關係存在，且伊已給付租金完畢。其次縱認伊未依約給付84年同意書、88年同意書所載之款項，上訴人之租金請求權亦已罹於民法第125條或第126條所定之時效，伊為時效抗辯。再者，系爭墳墓類推適用民法第425條之1規定，期限不受民法第449條第1項規定之20年限制等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠分割前000之0土地於53年10月3日以買賣為原因登記為劉順得與其兄劉邦慶、劉再傳所共有，應有部分各3分之1；劉邦慶於81年間將其應有部分3分之1以贈與為原因移轉登記予其配偶劉林秀美，劉林秀美於86年7月24日再以贈與為原因移轉登記予劉再傳、劉順得各6分之1；劉順得於91年1月間死亡，其應有部分合計2分之1於91年4月1日以分割繼承為原因登記為上訴人所有。嗣劉再傳前開合計2分之1應有部分於93年10月14日與前揭上訴人之2分之1應有部分，以共有物分割為原因，分割出同段000之0地號土地由上訴人取得登記為所有權人（權利範圍：全部）。

㈡84年同意書之契約當事人為劉順得（劉興甲代理）與蔡啓芳，記載：「立同意書人劉興甲、蔡啓芳，今就土地使用同意訂立條件如下：1.土地所有權人劉興甲（以下稱甲方）提供名下所有之竹崎鄉○○○段000之0地號內之土地，經雙方約定之地點作為蔡啓芳（以下簡稱乙方）父親蔡長銘之墳墓

使用，使用面積壹佰伍拾坪為基數，並經雙方議定為每坪二萬元為補償金價購。2.付款辦法為立約時交付現金新臺幣壹佰萬元正為定金，餘款貳佰萬元正於墳墓動工時全部付清。使用人若將墳墓遷移時，土地將無條件歸還所有權人，如無遷移時，當永遠使用。立同意書人甲方劉興甲，立同意書人乙方蔡啓芳。」。

㈢系爭委託書記載：「本人劉順得因在台北工作就業，無暇在竹崎鄉管理本人與本人兄長劉再傳共有持分竹崎鄉羌子科段000之0號全部土地，將委託本人之父親劉興甲為管理，並處理上述土地之一切事宜…委託人：劉順得 被委託人劉興甲 見證人：劉邦慶」。

㈣系爭收據記載：「收據 茲收到蔡啓芳先生前議定之土地竹崎鄉羌子科段000之0號使用費尾款現金新台幣二百佰萬元正無誤 收款人：劉興甲 見證人劉邦慶」。

㈤88年同意書之契約當事人為劉順得與蔡啓芳（由配偶林佳蓉代理），記載：「立同意書人劉順得、林佳蓉就土地使用同意訂立條件如下：一使用目的：作為埋葬祖先墳墓。二使用地點：竹崎鄉○○○段000之0地號內經雙方指定地點。三使用面積：墳墓為70坪加外圍15坪，共85坪。四總價金：墳墓70坪為壹佰伍拾肆萬元正，外圍15坪為貳拾萬元正。五付款辦法：立約同時交付新臺幣貳拾萬元正（嘉市第二信用合作社84.12.18期票BBNO0000000）、84.12.29期票新臺幣玖拾萬元正（嘉市第二信用合作社BBNO0000000）、85.9.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）、85.10.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）、85.11.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）、85.12.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）。六經雙方丈量後使用面積為70坪，總價金為壹佰伍拾肆萬元正，扣前定金壹佰壹拾萬元整，餘款肆拾肆萬元於八十五年九月九日交付。七八十八年經雙方同意再加外圍十五

坪價金計貳拾萬元正，為補償金，支票（嘉市第二合作社NO0000000）交予劉興甲先生收訖。恐口無憑立此書為據。立同意書人（所有權人）劉順得，立同意書人（使用人）林佳蓉」。

㈥依劉興甲所有竹崎農會單位0000000，帳號00000-0-0帳戶交易明細，劉興甲就88年同意書所載之發票日84年12月18日，支票號碼BB0000000，金額20萬元，發票日85年9月25日，支票號碼BB0000000，金額11萬元，發票日88年11月30日，支票號碼NO0000000，金額20萬元之支票，均已提示兌現。

㈦上訴人於112年8月23日以嘉義東門郵局30號存證信函通知被上訴人及原審其餘被告，內容略以：「台端等對主張雙方之間有墳墓的租賃關係，但清查台端及台端之前首從支付任何的租賃費用位子，本存證信函特此通知台端等文到15日內支付全部的租賃租金費用如逾期未給付擇期解除系爭之契約等同所屬無效。」被上訴人及原審其餘被告除沈太煌拒收外，均有收受該存證信函。嗣上訴人再以民事起訴狀繕本之送達，催告被上訴人應於15日內支付足額之租金，逾期即解除契約，該民事起訴狀繕本於112年10月4日送達於被上訴人蔡啓芳、蔡陳素蘭、沈太煌、沈峻生、沈宜靜；於112年10月11日送達於蔡佳穎、蔡佳樺；於112年10月18日送達於蔡佳玲，並於原審112年12月22日審理程序中，對被上訴人蔡啓芳為解除契約之意思表示。

㈧劉順得與被上訴人間關於84年同意書、88年同意書之權利義務關係之爭議，其中劉順得部分係由上訴人繼受之。

四、兩造爭執事項：

㈠84年同意書、系爭委託書、系爭收據、88年同意書是否為真正？（有關上開文書之真正，是否業經臺灣嘉義地方法院108年度嘉簡字第748號、110年度簡上字第25號、111年度再易字第14號判決，因爭點效而不得為相反之主張或判斷）？

㈡88年同意書是否已取代84年同意書或僅為84年同意書之補充？

㈢1.84年同意書及88年同意書所約定之租金是否均已給付完畢？倘若未給付完畢，被上訴人為時效抗辯拒絕給付，是否有理由？上訴人是否已合法解除84年同意書、88年同意書之契約？

2.兩造間前若有前揭租賃關係存在，是否業因修正前民法第449條第1項規定屆滿20年而歸於消滅？

㈣上訴人請求確認系爭土地如附圖二所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在，是否有理由？

五、本院之判斷：

㈠上訴人雖主張88年同意書上劉順得簽名之字跡與劉順得於銀行、保險契約之筆跡不同等語，而否認88年同意書之真正，然按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項定有明文。依原判決兩造不爭執事項㈠所載之事實，上訴人於原審及113年10月21日民事爭點整理狀中，均不爭執88年同意書為真正，有原審判決及上開民事爭點整理狀可稽（見本院卷一第9、139頁），其於本院審理中雖追復爭執之陳述，而否認88年同意書為真正，並表示撤銷此部分之自認（見本院卷二第7、8頁），惟被上訴人已表示不同意其撤銷自認，證人徐令貞雖證稱：88年同意書上劉順得之簽名不是劉順得的字，伊有去兒子那邊看過，伊可以保證那個不是劉順得親簽的等語（見本院卷二第444頁），惟查，證人徐令貞為上訴人之母，其證詞不免有偏頗之虞，再參本院調取劉順得在國泰人壽保險要保書、華僑銀行存款相關業務往來申請/約定書、彰化銀行業務往來申請書/印鑑卡暨顧客資卡原本（見本院卷一第213至228、233、234、347、348頁），囑託法務部調查局鑑定真偽，因參考筆跡質量不足，無法鑑定，有法務部調查局函附卷可稽（見本院卷一第379頁），可知筆跡能否鑑定關乎因素甚多，包含所提供之比對資料是否足夠，及劉順得於不同時期書寫之筆跡亦受其年齡、身體狀況等所影響而各有不同，且上訴人於其對被上訴人提出偽造文

書等刑事告訴之刑事案件（下稱另案刑事案件），臺灣嘉義地方檢察署112年度偵字第10385號偵訊中，陳稱：88年同意書上之簽名確實是伊父親的等語（見臺灣嘉義地方檢察署112年度偵字第10385號卷第79頁），復經本院勘驗屬實（見本院卷二第268頁），可見上訴人亦曾陳稱88年同意書上劉順得之簽名確實是其父親劉順得所簽，且其上所載身分字號亦與劉順得之身分證字號相符，若係他人所偽造，豈能得知劉順得之身分證字號，復觀諸劉順得於上開資料中書寫之筆跡差異甚大，則劉順得筆跡既有不同，徐令貞豈有僅憑88年同意書上1個劉順得之簽名，即可明確認出非劉順得字跡之理；又林佳蓉於另案刑事案件偵訊證稱：伊等前於84年間即與劉興甲議定要在本件土地安葬伊公公即被上訴人父親，在墓地慢慢興建的過程中，才發現土地所有權人實際上並非劉興甲，劉興甲之前購買土地時，係以當時尚且年幼兒子的名義進行登記，伊等便向劉興甲要求應由真正土地所有權人出面簽署同意書，但因為劉興甲急需款項，乃要求丈量，丈量結果是70坪，議定支付154萬元，扣除前已付之定金110萬元，餘款44萬元，每月25日以支票支付11萬元，但劉順得仍遲遲未出面簽約，伊等便一直催促劉興甲，要求劉順得必須出面簽約，所以88年同意書簽立之時間才會係88年間，劉順得係於88年11月11日來簽約，當時因為被上訴人在台北開會不在南部，所以請伊出面簽立同意書，並要求對方再提供15坪，伊等再以支票支付20萬元之補償金等語（見本院卷一第313至315頁），業已證稱88年同意書係其與劉順得所簽立，雖其為被上訴人之配偶，然證人所證上情，係本其親身經歷而為之陳述，且以具結擔保其證言之真實性，要無甘冒偽證刑事罪責，故意虛偽陳述而偏頗被上訴人之理，且與上訴人於另案刑事案件偵查中所述上情相符，是其前揭證言，應可採信；其次，上訴人於拆除墳墓等事件提起再審之民事再審之訴狀中記載：「原告於111年11月11日時，原告在整理阿公房間時，無意間發現一卡塵皮箱，打開後翻閱發現阿公劉

興甲所遺留下的年代悠久資料，當中找到了真正契約書（按指88年同意書）之正本」等語（見本院卷二第225、227頁）；另案刑事案件之偽造文書告訴狀記載：「經原告於民國111年11月11日爺爺祖厝家中整理時，無意間發現都是爺爺劉興甲所遺留下的年代悠久資料，當中找到了真正契約之正本！確實是有土地使用同一（應為「意」之誤）書一份不過但立書同意書根本並非是蔡啟芳及劉興甲就原告契約書上明確記載是蔡啟芳的太太林佳蓉及原告父親劉順得所簽訂之契約書…」（見嘉義地檢署111年度他字第2005號卷第2、3頁），可見88年同意書係與劉興甲其他所遺留資料置放同一處，堪信為劉興甲所遺留，倘若該同意書係虛假，劉興甲豈有將之留存並慎重收藏之理；再者，就88年同意書之內容以觀（見兩造不爭執事項㈤），可知88年同意書雖於88年11月11日始簽立，但其付款辦法所載各期票款之發票日均在84、85年間，且均詳實記載各期支票號碼、票面金額及付款時間，而依劉興甲所有竹崎農會單位0000000，帳號00000-0-0帳戶交易明細，劉興甲就88年同意書所載之發票日84年12月18日，支票號碼BB0000000，金額20萬元，發票日85年9月25日，支票號碼BB0000000，金額11萬元，發票日88年11月30日，支票號碼NO0000000，金額20萬元之支票，均已提示兌現，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈥），並有竹崎地區農會交易明細表可稽（見原審卷第319至321頁），堪信為真，可見該同意書所載付款內容為真；另被上訴人向其購買墳墓旁樹木、草皮之證人何政璋，於拆除墳墓等事件第一審審理中證稱：「幫蔡長銘之墓顧墓的人劉全富…2001年蔡啟芳當選立委，同年五月間他的助理來找我去劉全富家向我買草皮，他來帶我去現場量，因為山上沒有水，我就去找水載水上去，有遇到劉興甲，劉興甲有向我炫耀稱蔡啓芳買這塊地將他父親葬在這的地方就當選立委…。」（見原法院108年度嘉簡字第748號卷二第118頁）；劉興甲之姪子即證人劉益助證稱：「（原告〈指上訴人〉土地上有蔡長銘墳墓是否

知情？）知道，原告的阿公有跟我講，有賣土地一坪兩萬元…他阿公有說拿其中一百萬給劉順得…。」（同上卷第120頁），其等與兩造要無法律上之利害關係，復以具結擔保其證言之真實性，亦無甘冒偽證刑責風險而故為虛偽陳述之理，所證應堪採信，可見被上訴人確有透過劉興甲承租系爭土地，劉順得復已知情，況倘若系爭墳墓占有系爭占用土地為無權占有，然劉興甲住處距離系爭土地僅1、2百公尺，有被上訴人提出之國土測繪圖資可稽（見原審卷第287頁），上訴人亦陳稱：劉興甲應該是住在系爭墳墓附近等語（見原審卷第351頁），又系爭墳墓係於蔡長銘84年死亡後不久所建造，蓋建已久，面積非小，有附圖二及照片可稽（見原審卷第289頁），劉興甲或劉順得對於系爭墳墓建造時以及建造後坐落分割前000之0土地，豈能諉稱不知，若已知悉，又豈有不請求拆除之理，是應以被上訴人業已支付對價以使用系爭占有土地，始符常情，益見證人所證為可信。依前所述，則證人徐令貞所為證詞之真實性即殊堪置疑，自不足資以作有利於上訴人之認定。而筆跡不同之原因多端，或可能係不同人所書寫，或同一人以不同方式書寫，自無從僅以此即遽認88年同意書上「劉順得」之簽名非其所親簽，佐以另案刑事案件經原法院刑事庭審理後，以113年度訴字第249號刑事判決，判決被上訴人行使偽造私文書部分無罪，亦同認88年同意書為真正。此外，上訴人復不能另為舉證證明88年同意書係屬偽造，則揆諸民事訴訟法第279條第3項規定，自不發生撤銷自認之效力。上訴人另以88年同意書簽立當時，尚有劉再傳為共有人，何以僅以劉順得簽立88年同意書，主張88年同意書為偽造云云，然證人劉再傳證稱：還沒分割前，系爭土地就分給劉順得，那是我爸爸分的，爸爸有說哪邊的土地要給誰、哪邊的土地要給誰，就是在分割前，爸爸已經分配好土地的哪個位置要給誰了，所以我爸爸才去與被上訴人接洽，系爭土地不是分給我，是分給劉順得，土地不是我的等語（見本院卷二第432頁），可見88年同意書僅由

劉順得簽立之原因，當係劉興甲就此早有規劃，尚難依此認定88年同意書為偽造，上訴人以上開情詞，主張88年同意書為偽造，亦無可採。

㈡88年同意書係屬真正，業據上述，姑不論84年同意書是否真正，然觀諸88年同意書之內容，業已就使用目的係作為埋葬祖先墳墓，使用地點為分割前000之0地號內雙方指定地點，使用面積為墳墓面積為70坪加外圍15坪、共85坪，以及總價金墳墓70坪為154萬元，外圍15坪為20萬元為約定，當係簽約雙方就系爭墳墓測量後所約定之使用範圍、面積與價金為確定，倘若84年同意書為真，其約定之內容（見兩造不爭執事項㈡），亦已為88年同意書約定內容所取代而不存在。準此，88年同意書既已取代84年同意書，則被上訴人抗辯84年同意書、系爭委託書、系爭收據無論是否真正，以及其抗辯上開文書之真正，業經臺灣嘉義地方法院108年度嘉簡字第748號、110年度簡上字第25號、111年度再易字第14號判決，因爭點效而不得為相反之主張或判斷部分，即核無贅予論究之必要。

㈢1.依劉興甲所有竹崎農會單位0000000，帳號00000-0-0帳戶交易明細，劉興甲就88年同意書所載之支票，有上開提示兌現之情形（見兩造不爭執事項㈥），業據上述，雖上訴人依此主張被上訴人僅給付51萬元，其餘123萬元尚未給付云云，然為被上訴人所否認。經查，固然原審向嘉義市第二信用合作社調取88年同意書付款辦法所載之支票，經新光銀行函覆稱：嘉義市第二信用合作社係90年併入該行，上開票據號碼屬整併前資料，且已逾保存期限，無法提供票據影本及兌現情形，有臺灣新光商業銀行股份有限公司113年2月6日新光銀集作字第1130010035號函在卷可考（見原審卷第335頁），而無法查得88年同意書其餘支票之兌現情形，然就88年同意書之內容以觀，乃締約雙方於88年間，回顧契約就系爭墳墓本身之丈量結果與過往付款履行狀態，而詳實記載各期支票號碼、票面金額及付款時間，已就付款完成之細節詳

細記載，並非記載尚待提示之支票，又倘有支票有未兌現之情形，衡諸常情，劉順得於簽訂88年同意書時應會立即表示異議，是既無劉順得曾表示未收到上開支票之證據，並使系爭墳墓長久安座於系爭占用土地上，堪認上開支票均已為劉興甲或劉順得所收受並兌現，至於僅查得首開3張支票業經劉興甲存入其所有竹崎農會帳戶提示兌現，其餘支票或係劉興甲或劉順得以交付或背書轉讓方式加以使用，而未在劉興甲上開帳戶提示兌現，尚不得依此遽然反推該些支票未交付劉興甲或劉順得。依上，堪認88年同意書所列支票均已兌現，88年同意書所約定之租金均已給付完畢，上訴人主張被上訴人僅給付51萬元，其餘123萬元尚未給付云云，則非可採。上訴人另主張竹崎農會帳戶於劉興甲死亡後仍有交易紀錄，該帳戶非劉興甲支配使用云云，並提出該帳戶之存款對帳單及交易明細表為證（見本院卷二第91至94頁），然該帳戶縱使亦有他人使用，亦無法據此認定劉興甲未使用該帳戶，上訴人上開主張亦非可採。至於上訴人再主張劉興甲名下土地眾多，不缺錢，無動機出租土地供他人興建墳墓獲利云云，並舉嘉義縣土地建物異動清冊、地籍異動索引為證（見本院卷二第125至173頁），然出租土地之原因眾多，與是否富有資力無必然關係，上訴人此部分主張，尚難採取。

2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約，民法第229條第2項、第254條分別定有明文。上訴人雖主張伊已於112年8月間以存證信函催告被上訴人給付租金，因被上訴人逾越存證信函所定期限仍未給付，依民法第229條第2項、第254條規定，88年同意書之租賃契約業經伊解除云云，而上訴人於112年8月23日以嘉義東門郵局30號存證信函通知被上訴人及原審其餘被告，內容略以：「台端等對主張雙方之間有墳墓的租賃關係，但清查台端及台端之前首從支付任何的租賃費用

位子，本存證信函特此通知台端等文到15日內支付全部的租賃租金費用如逾期未給付擇期解除系爭之契約等同所屬無效。」被上訴人及原審其餘被告除沈太煌拒收外，均有收受該存證信函。嗣上訴人再以民事起訴狀繕本之送達，催告被上訴人應於15日內支付足額之租金，逾期即解除契約，該民事起訴狀繕本於112年10月4日送達於被上訴人蔡啓芳、蔡陳素蘭、沈太煌、沈峻生、沈宜靜；於112年10月11日送達於蔡佳穎、蔡佳樺；於112年10月18日送達於蔡佳玲，並於原審112年12月22日審理程序中，對被上訴人蔡啓芳為解除契約之意思表示，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈦），固亦堪認屬實，惟依上可知被上訴人業依88年同意書所約定之租金給付完畢，給付並未遲延，上訴人主張解除契約，要無理由。

3.上訴人主張兩造間前若有前揭租賃關係存在，亦業因修正前民法第449條第1項規定屆滿20年而歸於消滅云云，經查：

⑴按使用租賃為諾成契約，一造約明以某物租與相對人使用，其相對人約明支付租金，即生效力（最高法院19年上字第343號判決先例要旨參照）。又苟合於民法第421條所謂當事人約定一方以物租予他方使用，他方支付租金之情形，即令未經訂立書面，仍不得謂當事人間之租賃關係尚未成立，最高法院著有40年台上字第304號判決先例要旨可參；又按因使用租賃物而支付之對價即為租金，其約定之名稱為何，原非所問。上訴人使用系爭房屋，按月應給付被上訴人稻穀150台斤，不得謂非使用房屋之對價，應不因其名為補貼而謂非屬租金性質，最高法院亦著有46年台上字第519號判決先例要旨可參。88年同意書既約定由劉順得提供分割前000之0土地供被上訴人使用以埋葬祖先墳墓，被上訴人則支付使用85坪土地之174萬元為使用之對價，自合於民法第421條所謂當事人約定一方以物租予他方使用，他方支付租金之情形，不因其契約名稱為土地使用同意書而謂非屬租賃，堪認雙方所簽立土地使用同意書之性質為租賃，其等因此成立租賃關

係，此復為兩造所不爭執（見原審卷第222、223、299頁），堪以認定。

⑵次按稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項定有明文。所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在，依社會觀念視為獨立之物而言。而墓室並非土地之構成部分，乃繼續附著於土地，達到埋葬死者、供後世憑弔之用，且不易移動其所在，在社會觀念上係為獨立之物，應屬上開規定所稱之定著物，而為不動產之一種，是上訴人否認墳墓為定著物云云，要無可採。又如前所述88年同意書之性質為租賃契約，被上訴人承租分割前000之0土地興建墓園，性質上即與租地建屋無異。

⑶按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。而現代建築技術發達，房屋之使用期限一般超過20年，如租賃雙方於租期滿20年時未達更新契約之合致，契約即行消滅，對承租人之保障欠週，且有礙社會經濟利益，故88年4 月21日公布修正增訂民法第449條第3項之規定，使租用基地建築房屋者，不適用同條第1 項之20年租賃期限。準此，於民法第449條第3項規定增訂前締立之租地建屋契約，締約未逾20年，房屋未至不堪使用情形，租賃契約仍然有效存續期間，民法第449條第3項規定已生效施行，除該規定之適用有侵害當事人之既得權，損害其信賴保護外，其契約期限約定之法效即應適用該規定（最高法院108年度台上字第2684號判決意旨參照）。而查系爭墳墓現外觀仍完整，作為墓室使用，並無事證顯示其建築有何不堪使用之情形，則88年同意書之租地建物契約仍為有效，尚未屆期，故上訴人主張兩造間前若有前揭租賃關係存在，亦業因修正前民法第449條第1項規定屆滿20年而歸於消滅云云，要非可採。

㈣如前述88年同意書為真正，兩造同意其中所載85坪以280平方公尺計算（見本院卷二第360頁），則劉順得與被上訴人就系爭土地如附圖一所示代號A部分面積280平方公尺土地部分存在基地租賃關係，又劉順得於91年1月27日死亡，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可稽（見本院卷二第243、247頁），而劉順得與被上訴人間關於88年同意書之權利義務關係之爭議，其中劉順得部分係由上訴人繼受之，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈧），並有繼承系統表、戶籍謄本、原法院民事庭函、拋棄繼承人姓名等項明細表、遺產稅免稅證明書、遺產分割協議書、劉順得次女劉貝雨書寫之文件可憑（見本院卷二第243至261頁），堪以採認，故上開基地租賃關係有關劉順得部分既由上訴人取得，則該租賃關係於兩造間仍屬存在，逾此範圍則不存在。

六、綜上所述，兩造間就系爭土地如附圖一所示代號A部分面積280平方公尺土地部分之基地租賃關係仍存在，從而上訴人請求確認兩造間就系爭土地如附圖二所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在，就超逾上開範圍之租賃關係不存在部分，為有理由，應予准許，原審就此部分駁回上訴人之請求，尚有未洽，上訴人上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人就確認兩造間就系爭土地如附圖一所示代號A部分面積280平方公尺土地部分之基地租賃關係不存在部分，原判決為其敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

民事第五庭　　審判長法　官　張季芬

法　官　葉淑儀

法　官　謝濰仲

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　盧建元

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。