臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1099號

上　訴　人　李瑟理
　　李初惠
　　李雪美
　　李雪玲
　　李雪芳
共　　同
訴訟代理人　曾信嘉律師
複 代理 人　陳敬如律師
被 上訴 人　鄭淑玲
　　鄭淑瑩
共　　同
訴訟代理人　郭佩佩律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年8月10日臺灣新北地方法院108年度訴字第2271號第一審判決提起上訴，本院於113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應自民國一〇九年四月二十四日起至民國一一一年一月一日止，按年給付上訴人就新北市〇〇區〇〇段〇〇〇地號土地依當年度申報地價年息百分之十計算之租金。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊等為新北市〇〇區〇〇段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。伊等祖先即訴外人李老獅、李楊扁（下稱李老獅等2人）於日治時期僱用長工種植黃枝花，應長工要求出借系爭土地利用竹木搭建草寮休憩，臺灣光復

後，該草寮傾倒破損，李老獅等2人雖同意長工改以磚瓦興建未辦保存登記之門牌號碼：新北市○○區○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋），自民國40年後以白米市價收取租金，而成立租地建屋契約（下稱系爭租約），但依契約目的及當事人真意，應認系爭租約期限至系爭房屋不堪使用為止，系爭房屋迄今已近70年，依承租當下之通常使用狀況應已達不堪使用之狀態，又被上訴人為系爭房屋之事實上處分權人，伊等已依土地法第103條第1款規定，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，則被上訴人以系爭房屋占有系爭土地如附圖編號187⑵部分面積37.36平方公尺，應屬無權占有。爰先位主張依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆屋還地。如先位之訴無理由，爰備位主張依類推適用民法第833條之1規定，請求酌定系爭租約之存續期間至111年1月1日，另依民法第277條之2第1項、第442條、第439條規定，請求被上訴人自民事準備狀繕本送達翌日起至前開存續期間屆至止，按年給付系爭土地當年度申報地價年息10%計算之租金。求為判命：㈠先位聲明：被上訴人應將系爭土地上如附圖所示187⑵部分面積37.36平方公尺之地上物拆除，將該部分土地騰空返還上訴人。㈡備位聲明：1.酌定系爭租約之存續期間至111年1月1日止。2.被上訴人自民事準備狀繕本送達翌日起至備位聲明第1項存續期間屆至止，應按年給付上訴人就系爭土地依當年度申報地價年息10%計算租金之判決。

二、被上訴人則以：系爭房屋第二層約於59年間建築完成，系爭土地所有權人至系爭房屋收租時，自外觀即可知悉系爭房屋為二層樓建物，惟未曾為反對之意思，並持續收租數十年，足見系爭房屋為二層樓建物狀態已徵得系爭土地所有權人同意或默示同意，且系爭房屋經社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）鑑定，未達不堪使用之程度，上訴人主張依土地法第103條第1款規定，終止系爭租約，自無理由。系爭租約未明定租期，應解為承租至系爭房屋不堪

使用止之期限，當無類推適用民法第833條之1規定之餘地。系爭土地之租金於103年重新議定為每年新臺幣（下同）2萬5,000元迄今，系爭土地之交通、生活、文教等條件並無變更，上訴人自不得依民法第277條之2第1項、第442條、第439條規定，請求調整租金等語，資為抗辯。

三、本件經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡1.先位聲明：被上訴人應將系爭土地上如附圖所示187⑵部分面積37.36平方公尺之地上物拆除，將該部分土地騰空返還上訴人。2.備位聲明：①酌定系爭租約之存續期間至111年1月1日止。②被上訴人自民事準備狀繕本送達翌日起至備位聲明第1項存續期間屆至止，應按年給付上訴人就系爭土地依當年度申報地價年息10%計算之租金。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷一第562頁）：

㈠上訴人為系爭土地之所有權人（因繼承取得），上訴人祖先即李老獅等2人於日治時期應長工要求出借系爭土地利用竹木搭建草寮休憩，臺灣光復後，該草寮傾倒破損，李老獅等2人遂同意長工改以磚瓦興建未辦保存登記之系爭房屋，自40年後以白米市價收取租金，而成立系爭租約（未約定期限）。

㈡被上訴人輾轉因買賣、贈與等原因取得系爭房屋，現為系爭房屋之事實上處分權人。

㈢系爭房屋屋齡已逾62年。

五、得心證之理由：

㈠系爭租約租賃期間是否屆至？上訴人先位主張依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定請求拆屋還地，有無理由？

1.按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：一、契約年限屆滿時，土地法第103條第1款定有明文。又租地建屋契約，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，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。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（最高法院109年度台上字第263號判決意旨參照）。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條著有規定。又承租人於原始建物不堪使用之訂約年限屆至後，於該租賃土地上重建房屋，而出租人未即為反對，並於房屋改建後繼續收取租金，自可謂承租人、出租人於房屋改建後視為以不定期限繼續租賃契約（最高法院111年度台上字第1897號、111年度台上字第1714號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房屋門牌於91年10月31日整編前為臺北縣○○市○○街00巷0弄00號，初次設籍日為46年12月17日，有新北○○○○○○○○108年8月27日新北重戶字第1084970676號函及所附戶籍登記簿可憑（見原審卷第69、71頁），是系爭房屋於46年12月17日前應已興建完成。又鄭鴻銘、陳鴻麟（被上訴人之兄弟，下稱鄭鴻銘等2人）於62年間向張景賢購買系爭房屋，有建築改良物買賣所有權移轉契約書、房屋納稅義務人變更及異動申請書可考（見原審卷第89、91頁），鄭鴻銘等2人於91年間將系爭房屋贈與被上訴人，有建築改良物贈與所有權移轉契約書、91年契稅繳款書可稽（見原審卷第93、95頁），依建築改良物買賣所有權移轉契約書記載，鄭鴻銘等2人於62年間購買系爭房屋時，系爭房屋為1層樓之磚造平房（見原審卷第89頁），而依建築改良物贈與所有權移轉契約書所示，鄭鴻銘等2人於91年間贈與系爭房屋時，系爭房屋為2層樓建物（見原審卷第93頁）。另依系爭房屋109年5月11日房屋稅籍證明書（見原審限閱卷第45、47頁），系爭房屋構造為木石磚造（磚石造），共2層，第1層折舊年數60年，第2層折舊年數50年，參諸財政部106年2月3日台財稅字第10604512060號令修正發布之「固定資產耐用年數表」，其中磚構造房屋之耐用年數為25年

（見原審卷第37頁），則系爭房屋興建完成後顯已超過磚造房屋之耐用年數。再觀諸系爭房屋房屋標示查丈記錄（見原審限閱卷第51頁），系爭房屋於49年建造，種類為磚石，屋頂為台瓦、木門、木窗，外牆洗石子、內為石灰粉刷、地坪石灰粉刷，惟新北市土木技師公會於110年4月12日至系爭房屋現場會勘時，系爭房屋1樓正面外牆貼磁磚、不銹鋼門、鋁窗，1樓內部明架天花板、牆面粉刷油漆、地面貼磁磚，2樓外牆水泥粉刷，屋頂為金屬板【見新北市土木技師公會之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第4頁】，並有系爭房屋照片影本可稽（見原審卷第192至193、257至260頁）。

3.由上可知，系爭房屋應於46年12月17日前已興建完成，為磚造房屋，鄭鴻銘等2人於62年間購買系爭房屋時，系爭房屋為1層樓平房，屋頂為「台瓦」，惟鄭鴻銘等2人於92年間贈與系爭房屋時，系爭房屋已改建為2層樓建物，屋頂更換為「金屬板」。準此，系爭房屋原用以遮風避雨之屋頂，已因老舊破損而有更換必要，參諸磚造房屋耐用年數為25年，並依系爭房屋興建後之通常使用判斷，足認於62至91年間之某時，系爭房屋之重要構造即屋頂已達不堪使用之程度。而系爭租約當事人雖未明訂租賃之期限，惟依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。則依上說明，系爭房屋既已達不堪使用之程度，即應認為系爭租約之期限，業於鄭鴻銘等2人將系爭房屋由1層平房改建為2層房屋、並更換屋頂為金屬板時屆至，故系爭租賃期限業已屆滿。惟系爭土地所有權人明知系爭房屋業因不堪使用而經改建，卻繼續收取租金至108年間，109至112年間租金則由被上訴人匯款至上訴人李瑟理（下逕稱其名）指定之金融帳戶，有租金收據、租金收據彙整表、租金轉帳紀錄可佐（見本院卷一第153至190、395、397頁，本院卷二第113至123頁），則依民法第451條規定，應認為租賃期限屆滿後，被上訴人仍為租賃物之使用收益，而上訴人不即表示反對之意思，視為以不定期限繼續系爭租約。

4.上訴人雖主張：系爭土地原為李金財（李瑟理之父）、李復禮（李瑟理之叔）共有，其後為李瑟理、上訴人李初惠、李雪美、李雪玲、李雪芳（下合稱李初惠等4人）共有，李陳嫦娥（李瑟理之母）、李輝龍（李瑟理之兄）、李瑟理收取租金不代表已得到全體共有人同意云云。然查，系爭土地重測前為○○○段○○小段00-00地號土地，係65年間由同段13-8地號土地分割出，該13-8地號土地於土地總登記時所有權人為李金財、李復禮，權利範圍均為2分之1，嗣李瑟理於82年間因分割繼承取得原屬李金財之權利範圍，李初惠等4人於92年間因分割繼承取得原屬李復禮之權利範圍，有新北市三重地政事務所111年9月14日新北重地登字第1116164839號函可憑（見本院卷一第263頁）。另自租金收據彙整表觀之（見本院卷一第395、397頁），82年以前李金財為系爭土地共有人時，系爭土地租金多由李陳嫦娥、李輝龍收取，82年李瑟理分割繼承李金財之權利範圍後，系爭土地租金則由李瑟理收取，又李瑟理到庭陳稱：○○路00巷一共有20幾戶，李金財收其中一邊租金，李復禮收另一邊租金，收到租金不會給對方，對李復禮收取之租金伊等不會有意見，伊繼承之土地3戶在現場收，2戶不在現場收，系爭土地伊是向陳美珠（被上訴人之母）收租，陳美珠生病後才去系爭房屋收租，伊去系爭房屋現場時就是2層樓建物，伊當時沒有任何表示，因為伊等也沒辦法讓他們恢復成1層樓等語（見本院卷二第47、48、50、52頁）。則據此足證系爭土地共有人已經達成分管協議，由李金財及其繼承人就系爭土地為使用、收益與管理，李復禮及其繼承人則就其他土地為使用、收益與管理，且李金財曾授權李陳嫦娥、李輝龍向承租人收取租金。此外李瑟理發現系爭房屋已成為2層樓建物時，既然未為任何反對之意思表示，則依民法第451條規定，兩造即視為以不定期限繼續系爭租約。是上訴人此部分主張，應屬無據。

5.上訴人另主張：系爭房屋迄今已近70年，依承租當下之通常

使用狀況應已達不堪使用之狀態云云。惟查，系爭房屋於62至91年間之某時，因屋頂之重要構造有更換必要已達不堪使用之程度，應認系爭租約租賃期限已經屆至，又鄭鴻銘等2人將系爭房屋由平房改建為2層樓建物，屋頂更換為金屬板，系爭土地所有權人未即為反對，並繼續收取租金，可認兩造於系爭房屋改建後視為以不定期限繼續系爭租約，已如前述，則判斷系爭房屋是否為不堪使用自應以系爭房屋改建後之狀態為認定，而非以承租當時系爭房屋之通常使用判斷之。又系爭房屋經原審送新北市土木技師公會就是否已達不堪使用之情形進行鑑定，鑑定結果認定：系爭房屋依稅捐稽徵機關房屋稅籍資料記載，建造時間為49年，迄今已經61年，早已逾25年耐用年數。而現場勘查，系爭房屋在目視範圍內未發現明顯裂痕，只要好好使用維護，而未遇強震、強颱侵襲，耐用年限可多長，實難逆料。雖然結構體不明，從外表觀之，尚未達建築法所謂傾頹或朽壞之情形，繼續使用，應無虞慮等語明確（見系爭鑑定報告第6、7頁），鑑定人張長海並到庭陳稱：系爭房屋沒有結構系統，伊認為有安全疑慮，但不是說就不堪使用，因為要就房屋實際狀況來看，系爭房屋維修得非常好，且現場看起來也找不到明顯裂縫，伊認為還達不到建築物所謂潰敗之狀態，所以伊等結論是認為如果遇到大地震會有安全疑慮，但因為樓層數不高，而且互相連棟在一起，所以目前使用應該沒有什麼問題等語綦詳（見本院卷一第372頁），足認系爭房屋改建後之狀態並未有不堪使用之情形。上訴人就此主張，亦難憑採。

6.綜上，兩造於系爭房屋改建後視為以不定期限繼續系爭租約，且依系爭房屋改建後之狀態並未有不堪使用之情形，則系爭租約仍為存續，自無土地法第103條第1款所謂系爭租約年限屆至情事。則上訴人先位主張依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人應將系爭土地上如附圖所示187(2)部分面積37.36平方公尺之地上物拆除，將該部分土地騰空返還上訴人，難認有據。

㈡上訴人備位主張依類推適用民法第833條之1規定，請求酌定系爭租約之存續期間至111年1月1日，有無理由？

1.按類推適用係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞之方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨參照）。

2.按民法第833條之1規定當事人得請求定地上權存續期間者，以未定期限之地上權為限，定有確定或可得確定期限之地上權，則不與焉。此觀該條規定即明。經查兩造間之系爭土地租賃關係，屬於租用基地建築房屋之性質，雖未明定租期，亦未依土地法第102條、民法第422條之1規定登記地上權，惟系爭租約為定有租至系爭房屋不堪使用之期限，即屬定有期限之租約，已如前述。則系爭租約既然定有期限，顯與未定期限之地上權不具類似性，無從類推適用民法第833條之1規定，另由法院定不同之租賃存續期間。故上訴人備位主張類推適用民法第833條之1規定，請求酌定系爭租約存續期間云云，即屬無據。

㈢上訴人備位主張依民法第277條之2第1項、第442條、第439條規定，請求被上訴人自民事準備狀繕本送達翌日起至備位聲明第1項存續期間屆至止，應按年給付就系爭土地依當年度申報地價年息10%計算之租金，有無理由？

1.按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，民法第442條本文定有明文。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項規定明確，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明文。

2.查系爭租約自103年度後每年租金為2萬5,000元，有租金收據彙整表可考（見本院卷一第397頁），且為兩造所不爭執

（見本院卷一第590頁）。又系爭土地公告地價於103年間為1萬8,000元，於109、110年間上漲至2萬5,200元，有新北市公告地價與現值查詢網頁可稽（見本院卷二第101頁），上漲幅度達40%（2萬5,200元÷1萬8,000元＝1.4），則上訴人聲請法院增加系爭租約之租金，即非無憑。本院審酌系爭土地附近有光榮國小、三重國小，步行數分鐘即可至公車站、捷運站，交通、生活機能便利，認上訴人備位主張依民法第442條規定，請求被上訴人自民事準備狀繕本送達翌日即109年4月24日（見本院卷二第56頁）起至備位聲明第1項存續期間屆至即111年1月1日止，按年給付就系爭土地依當年度申報地價年息10%計算之租金，應屬有據。又本院既已依民法第442條規定准許上訴人此部分請求，則上訴人依民法第277條之2第1項、第439條規定為此請求是否有理由，即與判決結果不生影響而無探究之必要，併為敘明。

六、綜上所述，上訴人備位主張依民法第442條規定，請求被上訴人應自109年4月24日起至111年1月1日止，按年給付就系爭土地依當年度申報地價年息10%計算之租金，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許之部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。因上訴人勝訴部分不得上訴第三審，本院判決後即確定，無宣告假執行之必要，故無廢棄原判決此部分駁回之諭知再另為駁回之必要。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，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，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項本

文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　4　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　高明德

法　官　張文毓

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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　　113　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　劉文珠