臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第507號

上　訴　人　黃致遠

000000000000000000

上　訴　人　富旺都市更新服務有限公司

000000000000000000

法定代理人兼上二人

訴訟代理人　李台興

被上訴人　　謝宏明

000000000000000000

訴訟代理人　陳萬發律師

上列當事人間請求核定租金等事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1677號第一審判決提起上訴，本院於中華民國112年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實與理由

甲、程序方面：

一、在第二審為訴之變更或追加，因涉及審級利益問題，非經他造同意，不得為之，固為民事訴訟法第446條第1項前段所明定。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，同條但書亦有明文。是以變更、追加之訴，若擴張或減縮應受判決事項之聲明，或與原訴請求之基礎事實同一時，並無須得他造之同意。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。本件上訴人於原審聲明請求：核定上訴人所有牌號碼桃園市○○區○○○路000號1樓未辦保存登記建物（下稱

系爭建物），占用被上訴人所有桃園市○○區○○段第000-0地號土地（下稱系爭土地）面積393.02平方公尺部分及連接公路面積81平方公尺部分，合計共474.02平方公尺，自111年6月2日起每月按申報地價年息1%計算之租金。嗣於本院本於系爭建物係由訴外人李鄰（下稱李鄰）出資興建，並與被上訴人就系爭土地及同段000-0地號土地之部分範圍（即自同段000-0地號向右間隔49公尺處，以寬13公尺及縱深66公尺計算面積約260坪）訂有土地租賃契約之同一基礎事實，減縮及擴張上訴聲明為：請求核定上訴人所有系爭建物使用被上訴人所有系爭土地之範圍、租金、使用期間。核屬就同一之基礎事實，減縮及擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款規定，自為法之所許，合先敘明。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：系爭建物為李鄰於83年間出資興建，設立房屋稅籍，並自84年間起繳納系爭建物之房屋稅，李鄰就系爭建物占用之系爭土地及由系爭建物通行至公路所需使用之範圍（即自同段000-0地號向右間隔49公尺處，以寬13公尺及縱深66公尺計算面積約260坪）之土地，與被上訴人間長年存有租賃契約關係，被上訴人並於106年間李鄰於系爭建物臨新中北路之處興建廚房時，出具土地使用同意書，足認系爭租賃契約應屬租地建屋契約。嗣因李鄰積欠債務，經原法院以109年度司執字第88722號強制執行事件（下稱系爭執行事件）查封、拍賣系爭建物，由上訴人黃致遠（下稱黃致遠）及富旺都市更新服務有限公司（下稱富旺公司，並與黃致遠合稱上訴人）拍定（黃致遠占75%、富旺公司占25%），取得不動產權利移轉證書，並辦理變更系爭建物之房屋稅籍納稅義務人為上訴人，依民法第426條之1之規定，應認李鄰與被上訴人間之系爭租賃契約對於上訴人仍繼續存在。系爭租賃契約第9條第7項「本租約之土地係農業用地，乙方（即承租人）不得主張地上權登記，雙方悉依本約約定，並不適用

土地法第103條之規定」之約定，違反土地法第103條強制規定，應屬無效。爰依民法第426條之1或類推適用民法第426條之1之規定，請求核定上訴人所有系爭建物使用被上訴人所有系爭土地之範圍、租金、使用期間。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡請求核定上訴人所有系爭建物使用被上訴人所有系爭土地之範圍、租金、使用期間。

二、被上訴人則以：上訴人雖於系爭執行事件中拍定買受系爭建物，並經法院核發不動產權利移轉證書，然因系爭建物為未辦理保存登記之違章建築，不能為所有權移轉登記，上訴人僅取得系爭建物之事實上處分權。稅捐機關關於房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之歸屬無關，上訴人並非系爭建物之所有權人。再者，被上訴人與李鄰間之系爭租賃契約第5條第1項記載「本租賃土地約定非供耕地或建築使用」等文字，已明確約定李鄰所承租之系爭土地非供建築房屋使用，李鄰與被上訴人間並無民法第426條之1所定租用基地建築房屋之法律關係存在。況系爭執行事件之拍賣公告上已載明「系爭建物使用土地之法律關係不明，土地非在本件拍賣範圍內…」、「系爭建物係未辦第一次所有權登記之增建物，以下情形請應買人特別注意，於應買前應綜合考量相關風險：⑴拍定人就此未辦保存登記建物無法逕持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且應負被拆除之風險。…」等文字，上訴人明知仍予應買，自係願意承擔該風險；且被上訴人曾於系爭執行事件中聲請優先承買權，上訴人聲明異議，主張系爭租賃契約非屬民法第426條之1規定之租用基地建築房屋之租賃契約，本院111年度抗字第31號裁定、原法院111年度執事聲更一字第1號確定裁定即以系爭租賃契約自形式上審查非屬租用基地建築房屋之租賃關係為由，駁回被上訴人之聲請，上訴人於本件為相反之主張，顯非可採。上訴人依民法第426條之1或類推適用民法第426條之1規定，主張系爭租賃契約對於上訴人繼續存在，均屬無據。且依民法第426條之1或類推適用民法第426條之1

規定，均無得請求法院核定租金等之法律效果等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第249條第2項第2款定有明文。上開規定依同法第463條規定，於第二審程序準用之。所謂在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言，亦即原告之訴不符一貫性審查要件（110年1月20日修正第249條第2項立法理由第二點參照）。所謂一貫性審查，係指法院就原告起訴所表明之應受判決事項之聲明（訴之聲明）及訴訟標的法律關係均予特定後，應以其依同法第266條第1項第1款規定所主張之「請求所依據之事實及理由」為據，審查其訴訟上之請求是否具備一貫性。即法院於行證據調查前，先暫認原告主張之事實係真實，輔以其主張之訴訟標的法律關係，依實體法予以法律要件評價，倘其所主張之事實足以導出其權利主張，始具備事實主張之一貫性；繼而再依實體法予以法律效果評價，倘足以導出其訴之聲明，始具備權利主張之一貫性。而原告所提起之訴訟不具備一貫性，經法院闡明後仍未能補正，其主張即欠缺實體法之正當性，法院可不再進行實質審理，逕依民事訴訟法第249條第2項規定，以其請求為無理由而予以判決駁回（最高法院108年度台上字第2246號判決要旨參照）。

四、查系爭建物坐落被上訴人所有系爭土地，占用系爭土地之面積為393.02平方公尺。被上訴人、江宏鈐與李鄰於103年11月7日就系爭土地及同段000-0地號土地之部分範圍（自同段000-0地號向右間隔49公尺處，以寬13公尺及縱深66公尺計算面積約260坪）訂有103年租賃契約，約定每月租金32,600元（每坪130元）；保證金10萬元，以雙方93年11月6日所訂租約之保證金延續移轉過來。雙方並於108年2月26日續訂系爭租賃契約，承租範圍相同，約定租賃期間自108年3月4日起至112年12月31日止，每月租金33,800元，保證金10萬

元，自103年租賃契約延續移轉過來。嗣因李鄰積欠債務，經其債權人聲請原法院以系爭執行事件就系爭建物為查封拍賣，而由上訴人於110年5月12日以210萬1,000元拍定，於111年6月2日取得不動產權利移轉證書，並據之辦理房屋稅籍之「納稅義務人名義」變更為上訴人等情，為兩造所不爭，並有系爭建物第二類謄本、109年12月24日桃園市中壢地政事務所建物測量成果圖、原法院111年6月2日桃院增宇109年度司執字第88722號不動產權利移轉證書、系爭建物111年桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、兩造108年2月26日土地租賃契約書、系爭土地登記第二類謄本等件在卷可稽（見原審卷第25至31頁、第35至41頁），復經原法院調取原法院109年度司執字第88722號卷執行卷查閱無訛，固堪信為真實。

五、惟按租用基地建築房屋，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。民法第426條之1定有明文。其立法理由係認租用基地建築房屋於房屋所有權移轉時，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人；房屋受讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在。依此，承租人將房屋所有權讓與第三人時，應認該第三人與基地出租人間仍有租賃關係之存在，即房屋受讓人依該規定所承繼者為原基地租賃契約，而得行使及負擔原基地租賃契約所生之權利義務。本件上訴人主張被上訴人與李鄰間之系爭租賃契約為屬租地建屋契約，上訴人嗣拍定取得系爭建物，依民法第426條之1規定，李鄰與被上訴人間之系爭租賃契約對於上訴人仍繼續存在等情，縱認屬實，系爭租賃契約之權利義務關係，既繼續存在於兩造之間，上訴人即得本於系爭租賃契約之約定，行使及負擔系爭租賃契約所約定之權利義務，無待法院或其他人核定。況民法第426條之1之規定，並未賦予契約當事人得請求法院核定租賃土地之範圍、租金、使用期間之權利。上訴人依民法第426條之1或類推適用民法第426

條之1規定，請求本院核定其使用系爭租賃土地之範圍、租金、及使用期間，顯然不具備權利主張之一貫性。本院先後於112年6月1日以開庭通知請上訴人補正、復於112年7月13日準備程序闡明民法第426條之1之規定並房屋無繼受人得請求法院核定租賃土地之範圍、租金、使用期間之法律效果（見本院卷第37、160頁），上訴人仍未補正。上訴人所提本件訴訟不具備一貫性，經本院闡明後仍未能補正，其主張既欠缺實體法之正當性，本院即不再進行實質審理，逕依民事訴訟法第249條第2項規定，以其請求為無理由而予以判決駁回。又上開一貫性審查係實施於特定原告所為訴之聲明及訴訟標的之法律關係後，法院行調查證據之前，如原告之請求未能通過一貫性審查，其請求在法律上既無理由，即已無再實施證據調查之必要。本件上訴人之請求既未通過一貫性審查，因此時尚未涉及舉證責任分配、證據聲明之證據階段，則上訴人聲請傳訊李鄰、暨聲請調查系爭房屋之門牌是何人申請設立、李鄰申報系爭房屋稅籍時提出之資料等之證據調查，依上開說明，經核均無必要。

六、末按民事訴訟法第199 條規定審判長之闡明義務或闡明權之行使，應限於辯論主義範疇，故審判長並無闡明令當事人提出新訴訟資料之義務。又審判長依民事訴訟法第199條之1規定行使闡明權，仍應以原告陳述之事實及其聲明為基礎。倘當事人未為該陳述及聲明，縱各該事實與其已主張之法律關係有關，本於當事人處分權主義及辯論主義，審判長仍無闡明之義務（最高法院110年度台抗字第399號、111年度台上字第1978號、110年度台上字第2309號裁判意旨參照）。是本院並無闡明令上訴人提出其他聲明之義務，附此敘明。

七、綜上所述，上訴人依民法第426條之1或類推適用民法第426條之1規定，請求核定上訴人所有系爭建物使用被上訴人所有系爭土地之範圍、租金、使用期間，在法律上顯無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢

棄，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

九、據上論結，本件上訴顯無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第463條、第249條第2項第2款、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　13　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　范明達

法　官　葉珊谷

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　13　　日

書記官　陳樂觀