

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第969號

上訴人 曾萬枝

訴訟代理人 莊銘有律師

被上訴人 何智明

訴訟代理人 何昶毅

李秋銘律師

上列當事人間請求終止租賃關係等事件，上訴人對於中華民國114年2月18日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第580號第一審判決提起上訴，本院於115年6月10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。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國38年間將伊所有坐落宜蘭縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之一部（面積57.86平方公尺）出租予訴外人吳阿訖建築門牌號碼宜蘭縣○○市○○街00號房屋（下稱系爭房屋），被上訴人母親何秀鑾於60年間購入系爭房屋並向伊租用系爭土地，何秀鑾過世後，由被上訴人繼承取得系爭房屋，並與伊訂立未明定租賃期限之不定期租地建屋契約（下稱系爭租約），繼續使用系爭土地至系爭房屋不堪使用時為止。系爭房屋為木石磚造，興建迄今已近70年，已逾使用年限，且系爭房屋屋樑傾斜，有倒塌之虞，已不堪使用，實際上亦無人居住使用，系爭租約期限應已屆滿，伊得依土地法第103條第1款規定收回系爭土地。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，求為命被上訴人拆除系爭房屋，返還占用土地之判決，並願供擔保請准宣告假執行（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：（一）原判決廢棄。（二）被上訴

01 人應將坐落系爭土地上系爭房屋予以拆除，並將占用土地返
02 還予上訴人。

03 二、被上訴人則以：本件受原法院107年度訴字第478號、本院10
04 9年度上字第71號拆屋還地事件（下稱前案）確定判決既判
05 力效力所及。伊現仍實際居住使用系爭房屋，系爭房屋並無
06 不堪使用之情形，不符土地法第103條第1款規定，上訴人不
07 得終止兩造間系爭租約，上訴人請求伊拆除系爭房屋返還占
08 用土地，為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁
09 回。

10 三、兩造不爭執事項（見本院卷第136、228頁）：

11 （一）上訴人於38年間將其所有坐落系爭土地（重測前為宜蘭縣○
12 ○市○○段○○○段000地號）之一部出租予吳阿訖建造如
13 本院109年度上字第71號判決附圖A部分所示木造房屋（門牌
14 號碼宜蘭縣○○市○○街00號，即系爭房屋）使用，嗣於60
15 年間由何秀鑾購入系爭房屋，何秀鑾過世後，由被上訴人繼
16 承取得系爭房屋事實上處分權，與上訴人訂立未明定租賃期
17 限之租賃契約，非「不（未）定期限」。

18 （二）上訴人於97年間對被上訴人提起遷讓房屋暨調整租金訴訟，
19 經本院98年度上易字第91號判決系爭房屋所占用面積57.86
20 平方公尺，每年租金調整為1萬9,996元確定。

21 （三）上訴人於107年間對被上訴人提起拆屋還地訴訟（即前
22 案），經原法院107年度訴字第478號判決駁回上訴人之訴，
23 嗣經本院109年度上字第71號判決駁回上訴人上訴確定。

24 四、得心證之理由：

25 （一）查上訴人於前案係主張兩造間系爭租約因系爭房屋不堪使
26 用，租約期限應已屆滿，依民法第455條前段、第767條第1
27 項前段規定，請求被上訴人拆除系爭房屋，返還占用土地，
28 經原法院以107年度訴字第478號判決駁回上訴人之訴，本院
29 109年度上字第71號判決駁回上訴人之上訴確定，有前開判
30 決可稽（見原審卷第97至106頁），並經本院調取前案卷宗
31 查核無訛。上訴人於本件雖係依相同請求權基礎，請求被上

01 訴人拆除系爭房屋，返還占用土地，惟其乃主張系爭房屋迄
02 今已不堪使用，並以本件起訴狀為終止系爭租約之通知，核
03 係主張在前案事實審109年10月27日言詞辯論終結後所生之
04 事實，上訴人提起本件訴訟之訴訟標的，非前案確定判決所
05 及，被上訴人抗辯上訴人本件起訴為前案確定判決效力所及
06 云云，為不足採。

07 (二)上訴人並無依土地法第103條第1款規定收回系爭土地之事
08 由，上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋返還占用土地，為無
09 理由。

10 1. 按土地法第103條第1款規定，租用建築房屋之基地，非因契
11 約年限屆滿，出租人不得收回。所稱契約年限屆滿，除契約
12 明定租賃之期限屆滿外，亦包括雖未明定年限，但依租賃契
13 約目的，可認已達訂約目的年限之情形。而契約年限屆滿
14 者，該租約即為失效，無待當事人終止。又土地租賃契約以
15 承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能
16 達其目的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的，探求當
17 事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限
18 （最高法院109年度台上字第477號判決意旨參照）。至是否
19 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
20 （最高法院109年度台上字第263號判決意旨參照）。

21 2. 查上訴人於38年間將系爭土地之一部出租予吳阿訖建造房屋
22 使用，吳阿訖將系爭房屋賣予何秀鑾，何秀鑾過世後由被上
23 訴人繼承取得系爭房屋事實上處分權，兩造間為未定租賃期
24 限之租地建屋契約，有土地法第103條規定之適用，為兩造
25 所不爭（見兩造不爭執事項(一)、本院卷第214頁）。系爭租
26 約雖未明定租賃期限，惟審諸租地建屋契約係以承租人於相
27 當期限使用建築之房屋為目的，探求當事人真意，應係定為
28 租賃至房屋不堪使用時為止之期限。上訴人主張兩造就系爭
29 租約租期係合意至系爭房屋不堪使用時屆滿，應屬有據。

30 3. 上訴人固以系爭房屋之照片、稅籍登記資料、固定資產耐用
31 年數表（見原審卷第21至29頁、本院卷第39至43、145至148

頁)為據，主張系爭房屋為木石磚造，興建迄今已近70年，已逾使用年限，且系爭房屋屋樑傾斜，有倒塌之虞，已不堪使用，實際上亦無人居住使用，系爭租約期限應已屆滿，得依土地法第103條第1款規定收回土地云云，為被上訴人所否認。觀諸上訴人不爭執之現場照片（見原審卷第21至29頁、本院卷第71至77、135、145至148頁），系爭房屋為磚造瓦頂一層建物，雖較為破舊，側邊屋脊略呈非水平於地面，後方牆面釘有木板、門窗以鐵皮遮掩之情形，惟系爭房屋之屋頂、門扇、牆面等結構尚屬完整，且其內有客廳、廚房、浴廁、房間，客廳供奉祖先牌位、神明，並有電燈、家具、廚具、冰箱、電鍋等日常生活用品，浴廁、部分房間貼有磁磚，有水電可供居住使用，且與前案一審法官現場勘驗時系爭房屋之外觀狀態並無明顯變化（見本院卷第161至169頁），尚難遽認系爭房屋結構已明顯毀損至不能為通常使用或危害居住安全之程度，而謂系爭房屋已不堪使用。又固定資產耐用年數表為營利事業為申報營利事業所得稅提列資產折舊所參考之依據，不得作為建物是否達於不堪使用程度之唯一判斷標準。縱依系爭房屋於46年間起課房屋稅，構造為木石磚造，系爭房屋已逾行政院所頒固定資產耐用年數表磚造建築之25年耐用年數，然房屋材質及結構尚難認已損壞至不能為通常使用之情況，物理上並非不可存續，且仍可供居住之通常使用，尚難認系爭房屋已達不堪使用之狀態。上訴人以系爭房屋已逾耐用年數，遽謂系爭房屋已不堪使用，核非可採。又上訴人聲請送宜蘭縣建築師公會鑑定後遲不墊付鑑定費用，嗣並捨棄聲請鑑定，請法院依卷內證據為斷，被上訴人亦表示不願墊付鑑定費用（見本院卷第137、182、199、213頁），依卷內資料尚難認定系爭房屋已達不堪使用之程度。另系爭房屋自113年後水費實用度數、金額雖有銳減（見本院卷第109頁），仍不能據以認定系爭房屋已不堪使用。

4. 據上，系爭租約係定有至房屋不堪使用時為止之期限，系爭

01 房屋未達不堪使用之程度，業經本院認定於前，則系爭租約
02 期限仍為存續，自無土地法第103條第1款所謂系爭租約年限
03 屆至情事，上訴人尚無從依民法第455條前段、第767條第1
04 項前段規定，請求被上訴人拆除系爭房屋，返還占用土地。

05 五、綜上所述，系爭租約期限尚未屆滿，上訴人並無依土地法第
06 103條第1款收回系爭土地之事由，且上訴人確認不主張土地
07 法第103條第2款至第5款事由（見本院卷第135、214頁），
08 則其依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被
09 上訴人拆除系爭房屋，返還占用土地，為無理由，不應准
10 許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原
11 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
17 民事第十二庭

18 審判長法 官 沈佳宜

19 法 官 陳筱蓉

20 法 官 陳 瑜

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 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
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

30 書記官 林吟玲