

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第11號

上訴人

即變更被告

可瑞安 (RAYMOND JOSEPH KRASZEWSKI)

雷祥家

共同

訴訟代理人

金鑫律師

上訴人

即變更被告

雷祥賢

雷祥欽

雷祥薰

雷祥琛

雷祥鈴

雷祥民

共同

訴訟代理人

林聖鈞律師

複代理人

李汶晏律師

上訴人

即變更被告

林伯青

訴訟代理人

劉宗源律師

上訴人

即變更被告

雷祥立

張佩雯

被上訴人

即變更原告

福崇寺

法定代理人

高素霞

訴訟代理人

張致祥律師

複代理人

林聖凱律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年5月30日臺灣宜蘭地方法院112年度重訴字第28號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之變更，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、按關於物權依物之所在地法，此觀涉外民事法律適用法第38條第1項規定即明。本件被上訴人即變更原告（下稱變更原告）為我國寺廟，上訴人即變更被告（下稱變更被告）可瑞安為美國籍人，雷祥琛、雷祥民均為日本籍人，變更原告主張坐落宜蘭縣○○鄉○○段00○○地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地）係伊所有，遭變更被告無權占用，而本於所有權權能，請求變更被告拆屋還地，依上規定，應以我國法為本件準據法。合先敘明。

(二)、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，觀之民事訴訟法第446條第1項規定亦明。查變更原告於民國112年3月23日起訴時，請求變更被告可瑞安以次11人及原審共同被告林玉惠、林佳香、游西莉、游秀鶴、楊智雯、楊智霖、林素華等7人（嗣於本審撤回對林玉惠以次7人之起訴，見本院卷(二)第275頁），應按宜蘭縣宜蘭地政事務所102年5月15日土地複丈成果圖（下稱102年5月15日圖面）拆屋還地或調整租金，上訴後，本件經本院於114年8月28日現場履勘及囑託地政重新製作同日土地複丈成果圖（下稱附圖），因變更原告無從釐清102年5月15日圖面與114年8月28日履勘現況或附圖間之具體差異，變更聲明請求變更被告應依附圖拆屋還地或調整租金，變更被告表示程序上同意（見本院卷(二)第25、31、274頁），核無不合，應予准許。

(三)、變更被告雷祥立、張佩雯均未於言詞辯論期日到場，核無民

01 事訴訟法第386條所列各款情形，應依變更原告之聲請，由
02 其一造辯論而為判決。

03 二、變更原告主張：系爭土地原由伊借名登記在前住持吳阿森名
04 下，嗣於70年4月23日由吳阿森以買賣為登記原因移轉登記
05 為伊所有，其中如附圖所示編號A1、A2、A3、B部分為變更
06 被告所有之建物即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00號房屋
07 （下稱系爭房屋）所占用。伊雖與變更被告之被繼承人游兆
08 圭間直接成立不定期之租地建屋契約（下稱甲租約），然系
09 爭房屋於日治時期興建，已逾耐用年數，應認該契約目的已
10 達，依土地法第103條第1款規定，甲租約自因年限屆滿而消
11 滅。變更被告另違反甲租約，以附圖編號A1-1、A1-2、A2-
12 1、B-1、B-2，面積依序各為3.88、5.61、4.96、49.85、0.
13 02平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）在系爭土地上為擴
14 （增）建而占用土地（下稱系爭占用土地），依土地法第10
15 3條第5款規定，伊亦得終止甲租約並收回系爭土地，變更被
16 告於甲租約消滅後繼續占有系爭土地，即屬欠缺占有之合法
17 權源，爰先位依民法第767條第1項中段、前段規定，求為命
18 變更被告拆除系爭地上物、騰空返還系爭占用土地之判決。
19 倘認甲租約未消滅，因臺灣宜蘭地方法院（下稱宜蘭地院）
20 92年度訴字第347號民事判決（下稱347號判決或347號案）
21 已認定伊係以每年租金新臺幣（下同）3,000元收租，系爭
22 土地價值近年飆漲，顯非訂約當時所得預見，原約定租金過
23 低，應予調高等情，爰備位依民法第227條之2、第442條規
24 定，擇一求為命系爭占用土地自起訴狀繕本送達翌日起之每
25 年租金調整為80萬元之判決。

26 三、變更被告方面：

27 (一)、可瑞安、雷祥家、雷祥賢、雷祥欽、雷祥薰、雷祥琛、雷祥
28 鈴、雷祥民（下稱可瑞安以次8人）抗辯：系爭房屋為伊等
29 先祖之游兆圭所建造，並與原地主吳阿森訂立不定期租地建
30 屋契約（下稱乙租約），自非無權占有系爭土地，依民法第
31 425條規定，變更原告應受該租約之拘束。系爭房屋迄今仍

具遮風蔽雨之效，經濟上具有一定交易價值，未達不堪使用狀態，且游兆圭與吳阿森間無不得為增擴建之約定，況依土地法第104條規定，伊就系爭房屋占用之基地有優先承買權，變更原告尤不得以所有權人身分請求伊拆屋還地或調整租金等語。

(二)、林伯青抗辯：伊之游姓先祖自始從未實際占用系爭房屋，伊亦不知系爭土地其他訴訟之勝敗結果，變更原告訴請伊應拆屋還地或調整租金，尚無理由等語。

(三)、雷祥立、張佩雯均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、查系爭土地現登記為變更原告所有，其中如附圖所示編號A1、A2、A3、B部分為變更被告所有之系爭房屋所占用等事實，為兩造於本院審理時所不爭執（見本院卷(三)第124頁第8至9行、第11至12行），並經本院勘驗現場及囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所測量屬實，分別製有勘驗測量筆錄、複丈日期114年8月28日之土地複丈成果圖在卷（見本院卷(二)第21至33、169至171頁、第151頁），堪以信實。

五、變更原告先位主張甲租約之租期屆滿，且因變更被告違反甲租約為擴增建而遭伊終止租約在案，故系爭地上物應屬無權占有系爭占用土地，備位主張如認兩造間之租約關係未消滅，即請求調整租金，為變更被告所否認。經查：

(一)、系爭土地為吳阿森因繼承而取得，與變更原告間並無借名登記關係存在：

1.查本案69、72地號各為重測前宜蘭縣○○鄉○○段○○○段000地號、164-1地號土地（下各以重測前地號稱之），吳阿森先於日治昭和7年6月3日，繼承吳長綿而取得重測前164地號土地（見本院卷(三)第189至191、201頁），迨臺灣光復後，再於35年7月1日「總登記」為重測前164地號土地之所有權人（見本院卷(三)第178頁），並於66年3月7日因「分割轉載」登記取得重測前164-1地號土地（見本院卷(三)第181頁），有宜蘭縣宜蘭地政事務所115年2月13日宜地壹字第11

50001504號函附人工登記簿、光復初期土地舊簿、日據時期土地登記簿及土地臺帳等資料可參（見本院卷(三)第171至202頁）。堪認吳阿森應係先於日治時期繼承吳長綿而取得系爭土地，後於政府辦理總登記時，又自行申報權利或因分割轉載而登記為系爭土地之所有權人無誤。

2.變更原告雖舉日治時期之戶政、地政及AI人工智慧對話內容為證，主張：伊按照慣例均係將寺產先登記至住持個人名下，再透過住持收養子女之方式以傳承土地，當初是老住持吳長綿收養吳阿森後擔任住持後，吳阿森始繼承取得系爭土地，故變更原告始為系爭土地之實際所有人云云。惟依變更原告所提出之吳阿森戶政資料，僅記載「私生」、「識字」、「尼僧」等資訊，並無受吳長綿收養之記載（見本院卷(四)第171頁），變更原告主張吳阿森係受其住持吳長綿所收養云云，尚無證據證明。又吳阿森係於登記取得69、72、79地號土地後，始成立變更原告並擔任首任住持之事實，復為變更原告於另案98年度上字第843號民事案件中所是認（見該卷第49頁、本院卷(三)第331頁）。苟吳阿森真係因受吳長綿收養並負責傳承變更原告之寺產，吳阿森又豈有可能一躍擔任變更原告之首任住持，益徵變更原告主張核與事實不符，既無從推認吳長綿與變更原告間就系爭土地成立借名契約關係，亦不能僅因吳阿森事後繼承吳長綿而取得系爭土地，而率認吳阿森與變更原告間有借名關係存在。變更原告空言主張系爭土地係由變更原告借名登記於吳阿森名下云云，不足信採。

(二)、本件租地建物契約應為乙租約：

1.其次，吳阿森於日治時期與變更被告之先祖游兆圭成立租地建屋契約，而將附圖所示編號A1、A2、A3、B部分土地交予游兆圭興建系爭房屋之事實，為兩造於本院審理時積極而明確表示不爭執（見本院卷(一)第405頁第32行至第406頁第6行），依民事訴訟法第279條第1項規定，堪以認定。從而，可瑞安以次8人抗辯本件租地建物契約應係乙租約，應屬可

01 採。

- 02 2.變更原告事後否認乙租約，並主張系爭土地之租賃關係應為
03 直接成立於吳阿森與游兆圭間之甲租約，惟迄至本院言詞辯
04 論終結時為止，未向本院依法為撤銷自認之表示，已無可
05 取。而由變更原告先稱：「前審判決判的不清楚，訂約人是
06 福崇寺，不是別人，福崇寺與雷旦、游兆圭成立租約」（見
07 本院卷(三)第298頁第4至5行）、再稱：「是福崇寺借用給雷
08 旦、游兆圭，不是福崇寺出租的，但是前案判成是出租
09 的……」（見同上頁第10至11行）、又稱：「本件租約成立
10 於變更原告與游阿菊之間，因為游阿菊是繳納租金之人，請
11 法院依照（原法院）92年度訴字第347號判決（下稱347號判
12 決），契約的內容我要以判決為舉證……92年度訴字第347
13 號已經有記載本件承租人為該案被告全體，……，我所指的
14 被繼承人是指游兆圭」（同上卷第411頁第26至27行、第412
15 頁第3至4行、第11行），昭彰可見變更原告對本件契約性質
16 究為使用借貸或租賃、第一手出租人為吳阿森或變更原告、
17 第一手承租人除游兆圭外有無包含雷旦在內等之諸多事實，
18 前後矛盾。而對照於變更原告原本於原審及本審再三以言
19 詞、書狀向法院表示：租約之約定內容要依前案原法院101
20 年度訴字第421號、本院103年度重上字第336號、最高法院1
21 04年度台上字第1533號民事判決書（下合稱421號歷審判
22 決）之認定為準，當時沒有書面，只有口頭約定等語（見原
23 審卷(一)第140頁第4行、第309頁第9至10行、第327頁第9至10
24 行、第419頁倒數第7行、第476頁第12行、本院卷(一)第282頁
25 第11至13行、第284至287頁、第406頁第11至12行、第16至1
26 8行、第407頁第5行），則其事後改稱要以347號判決作為兩
27 造之租約內容，尤無可取。
- 28 3.變更原告再稱：347號判決既已確定，即有既判力而得拘束
29 兩造云云。惟細繹347號判決內容（見本院卷(三)第349至354
30 頁），可知變更原告於該案係以游清子、雷永川、雷禹霆、
31 林游秀苗、游秀鶴（下稱游清子等5人）無權占有宜蘭縣○

○鄉○○段00○00地號土地而訴請拆屋還地，經核既與本件變更被告之當事人全然迥異，且所指稱遭占用之土地亦不盡相符，尤以該347號判決結果係為變更原告全部敗訴，其既判力應僅發生在變更原告於該347號判決事實審言詞辯論終結時，對游清子等5人所為之拆屋還地請求確定不存在而已，此外別無其他。變更原告執此主張甲租約存在且應以347號判決理由決定兩造間之租賃權利義務內容云云，要無足採。

(三)、本件變更被告應係乙租約之承租人全體：

1.按89年5月5日施行之增訂民法第426條之1明定，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。考其立法理由，在租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人可請求拆屋還地，殊有害社會經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，如當事人間無禁止轉讓房屋之特約，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。復以未辦登記建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟受讓人所取得該建物之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，為避免拆屋以保護社會經濟之目的並無不同，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形。上開增修之規定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，應係合乎事物本質及公平正義原則，為價值判斷上本然或應然之理，對於增修前租地建屋之承租人，將房屋所有權或事實上處分權讓與第三人之情形，仍得援引為法理予以適用，即除當事人有特別約定外，應認基地租賃契約隨建築物之移轉，而存在於房屋受讓人與基地所有人之間（最高法院113年度台上字第178號判決意旨參照）。

2.查系爭房屋為未辦保存登記建物，原本單獨登記為游兆圭所有，其後於65年10月13日、81年12月1日、87年9月16日、99年11月1日、101年3月27日、105年5月29日，因陸續發生繼

承或持分轉讓等法律上原因而變更納稅義務人登記，迨至105年5月29日起迄今，系爭房屋之稅籍登記納稅義務人已登記為雷禹霆（持分比率65714/100000）、雷永川（持分比率17143/100000）、林文秀（持分比率17143/100000）等3人分別共有之事實，此有宜蘭縣政府財政稅務局114年5月22日宜財稅產字第1140062682號函附歷來納稅義務人移轉變動說明、同局114年8月29日宜財稅產字第1140071701號函、114年10月23日宜財稅產字第1140077120號函可證（見本院卷(一)第381至383頁、卷(二)第37至161、411頁）。又雷永川（96年7月1日死亡）之繼承人為雷祥賢、雷祥欽、雷祥薰、雷祥琛、雷祥鈴、雷祥民（見本院卷(一)第471、481-507頁）；雷禹霆（108年9月22日死亡）之繼承人為雷祥孝、雷祥立、雷祥家（見原審卷(一)第179、183至189頁）、林文秀（106年4月7日死亡）之繼承人則為配偶張佩雯及子女林伯青（見本院卷(一)第467頁、卷(二)第5至20頁），亦有戶籍謄本、繼承系統表、臺北○○○○○○○○○○114年8月22日北市投戶資字第1146006004號函、臺北○○○○○○○○○○同日北市松戶資字第1146005209號函可參，堪認本件變更被告應為系爭房屋稅籍登記名義人之全體繼承人，而均為系爭房屋之事實上處分權人。至林伯青徒以自己並未實際管理使用為由，空言否認因繼承所取得系爭房屋事實上處分權或承租權，核與民法第1148條第1項規定不合，尚無足採。準此，依上說明，乙租約之承租人雖原為游兆圭，但嗣因系爭房屋之上開移轉結果，已使系爭房屋之受讓人即變更被告繼受游兆圭之乙租約法律關係。

(四)、吳阿森係將系爭土地出賣予變更原告：

1. 稽諸卷附土地登記資料所示，可知吳阿森與游兆圭於日治時期訂立乙租約後，於70年4月23日將系爭土地以買賣為登記原因，將系爭土地移轉登記至變更原告名下（見本院卷(三)第174、179頁），堪認吳阿森應有實際出賣系爭土地與變更原告無誤。變更原告對此雖主張：系爭土地係借名登記在吳阿

01 森名下，僅因當時辦理代書建議才會以買賣為原因辦理登
02 記，但吳阿森與變更原告間並不存在真正買賣云云。惟系爭
03 土地乃係吳阿森因繼承吳長綿所取得，且變更原告又未舉證
04 證明吳阿森或吳長綿與變更原告間之借名契約關係存在，業
05 經本院認定如前開五(一)所示，加以變更原告於本院審理時又
06 曾自承：「福崇寺是向吳阿森“買”土地」等語（見本院卷
07 (三)第301頁第1行），則其事後否認與吳阿森間並無買賣關係
08 存在，要難採信。

09 2.變更原告雖提出原法院79年度管字第4號裁定書或LINE對話
10 紀錄為證（下稱裁定書，見本院卷(四)第139至141、151至153
11 頁），主張吳阿森僅係單純返還借名登記之土地云云。惟按
12 土地登記簿乃公務員所製作之文書，屬於公文書，其登記內
13 容自有相當之證據力，如無與土地登記簿登載內容相反之事
14 實存在，就其所登載之事項應有證據力（最高法院94年度台
15 上字第834號判決意旨參照）。查變更原告所提出之LINE紀
16 錄實係變更原告法定代理人之個人發言內容，核屬其主觀意
17 見，並非證據。又細繹前開裁定書之聲請意旨固載：

18 「……，被繼承人亦屬出家尼僧，法號釋心律，原係聲請人
19 （按：指變更原告）住持，因不諳法律，於生前信徒奉獻之
20 金錢用以購置不動產均登記在其法號名義下，致原因為聲請
21 人財產名義上為私人所有，為使被繼承人名下財產能早日更
22 正移轉為聲請人所有，即有指定遺產管理人之必要。……」
23 等語（見本院卷(四)第151頁），雖非不可見登記於釋心律名
24 下之不動產，應係出於信徒奉獻金錢購買而來，但本案系爭
25 土地既非出於釋心律之信徒奉獻所購得，即無從資以佐證本
26 件系爭土地與借名契約有關，遑論進而推論吳阿森係基於與
27 變更原告間之借名契約而為移轉登記。變更原告就此所為主
28 張，仍無足信。

29 (五)、吳阿森出賣本案土地時，並未通知游兆圭之租約繼受人以行
30 使優先承買權：

31 1.按土地法第104條規定，承租人於基地出賣時，有依同樣條

01 件優先購買之權。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂
02 立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。所謂契約不
03 得對抗優先購買權人，係指出賣人與第三人間以買賣為原因
04 而成立之移轉行為，對於優先購買權人不生效力，故出賣人
05 未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約，該第三人即
06 不得以所有權人或出租人地位對優先購買權人有所主張（最
07 高法院100年度台上字第38號判決意旨參照）。

08 2.查吳阿森與變更原告間於70年4月23日就系爭土地所為之買
09 賣（見本院卷(三)第174、179頁），既係發生於00年0月00日
10 公布土地法第104條第1項規定修訂以後，則有上開優先承買
11 權之游兆圭租約繼受人於斯時自應有依同樣條件優先購買系
12 爭土地之權。惟變更被告於本院審理時已明確否認從未受通
13 知以行使土地法第104條第1項之優先承買權，另游清子等5
14 人於347號判決確定後所另行提起債務人異議之訴中，亦同
15 樣表示吳阿森並未於出售系爭土地時為優先承買權行使之通
16 知等情一致，有原法院99年度訴字第353號、本院100年度上
17 字第354號判決書可參（見本院卷(三)第355至363頁），並經
18 本院依職權調取上開民事卷宗查核無誤，堪認變更被告所辯
19 並非無據。準此以言，吳阿森既未合法通知乙租約當時之游
20 兆圭租約繼受人以行使優先承買權，依土地法第104條第2項
21 規定，吳阿森與變更原告間就系爭土地以買賣為原因所成立
22 之移轉行為，即對於游兆圭（及其租約繼受人）不生效力，
23 依上說明，變更原告亦不得以本於所有權人或出租人之地位
24 對游兆圭之租約繼受人有所主張。

25 3.變更原告主張：若非吳阿森曾有向游兆圭之租約繼受人通知
26 行使優先承買權，游兆圭之租約繼受人豈能知須向變更原告
27 繳納租金，足見吳阿森必有通知游兆圭或其租約繼受人行使
28 優先承買權云云，並提出58年至64年之地租來金收據影本為
29 證（見本院卷(三)第471至477頁、卷(四)第25至37頁）。惟變更
30 原告係於70年4月23日始受移轉登記取得本案所涉及之69、7
31 2地號土地，以及347號案所涉之72、79地號土地，上開69、

01 72、79地號土地於58年至64年間製作收據時，吳阿森與變更
02 原告間之買賣契約關係既尚未成立，就令吳阿森於上開期間
03 內，多次反覆交錯以自己本人（見本院卷(三)第471、473、47
04 5、476頁），或「福崇寺吳阿森」名義（見本院卷(三)第47
05 2、474、477頁）出立收據以記載收取所謂「地租來金」，
06 仍無從反推吳阿森已有對外合法發出優先承買權之催告通
07 知。變更原告就此所為主張，仍無足採。

08 六、綜上所述，因訴外人吳阿森未通知乙租約之繼受人行使優先
09 承買權即逕與變更原告訂立買賣契約，依64年7月24日修訂
10 土地法第104條第2項之規定，變更原告即無從再以所有權人
11 或出租人地位對乙租約之繼受人為主張。從而，變更原告先
12 位依民法第767條中段、前段，請求變更被告拆屋還地，備
13 位依同法第442條、第227條之2規定，請求系爭土地租金，
14 均為無理由，不應准許。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
16 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
17 此敘明。

18 八、據上論結，本件變更原告之訴為無理由，依民事訴訟法第38
19 5條第1項前段、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
21 民事第二十五庭

22 審判長法 官 潘進柳

23 法 官 林祐宸

24 法 官 呂綺珍

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

03 書記官 蔡宜蓁