

最高法院民事判決

113年度台上字第178號

上訴人 陳鄭雪清

陳美玲

張言豪

張言傑

陳建榮

陳美芳

陳美惠

參加人 周森

周世峯

蔡騏旭

蔡佩勳

黃士娟

共同

訴訟代理人 陳柏舟律師

被上訴人 合眾資產管理股份有限公司

法定代理人 顏志宇

訴訟代理人 蔣美龍律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國112年10月20日臺灣高等法院第二審判決（110年度上易字第814號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決關於確認兩造租賃關係存在及命調整再增加租金，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

□按參加，得與上訴、抗告或其他訴訟行為，合併為之；參加人所為之訴訟行為，除法律另有規定外，效力及於其輔助之當事人，並得為該當事人獨立提起上訴，民事訴訟法第58條第2項、第61條規定參照。本件參加人以其與本件兩造間租賃關係存否及其範圍之訴訟有法律上利害關係，為輔助上訴人，聲明

參加訴訟，併為上訴人提起第三審上訴，未據兩造聲請駁回，核無不合，合先敘明。

□被上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0小段743地號面積308平方公尺土地（下稱系爭土地）所有權人，上訴人之被繼承人陳文德（民國000年00月00日死亡，上訴人為其繼承人並於原審承受訴訟）於39年間向前手陳煙含承租系爭土地後，興建門牌同區○○○路0段263、265、267、269、271號之未辦保存登記建物5間（下分稱其門牌，263號以次3間下稱263號等3間建物，合稱系爭建物）。伊前對陳文德提起請求拆屋還地之訴訟，經臺灣高等法院105年度重上字第705號判決認定陳文德與伊間就系爭土地存有租地建屋之不定期租賃關係，陳文德每2年繳納租金新臺幣（下同）25萬元。爰於系爭土地109年度公告地價調漲許多，有按申報地價6%計算調整租金必要，據以計算每年租金應調整為52萬9267元等情。依民法第442條規定，求為將上訴人就系爭土地之年租金自109年1月1日起調整為52萬9267元之判決（上訴人就命其自109年1月1日起年租金調整為25萬2845元，及被上訴人逾上開請求部分，分別經第一、二審為敗訴判決後，未據聲明不服，其他未繫屬本院部分，不予論述），並於原審追加請求確認兩造間就系爭土地面積308平方公尺全部有租賃關係存在之判決。

□上訴人及參加人則以：陳文德僅保有269、271號建物，263號等3間建物事實上處分權先後輾轉讓與參加人，應由參加人分別與被上訴人成立基地租賃關係，上訴人實際占用系爭土地僅147.14平方公尺等語，資為抗辯。

□原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判決上訴人承租系爭土地之租金，自109年1月1日起按年調整為52萬9267元（即再調整增加27萬6422元）；並就被上訴人追加之訴，判決如其聲明，無非以：

(一)陳文德向陳煙含承租系爭土地全部面積308平方公尺後興建系爭建物，均未辦第一次所有權登記，263號等3間建物事實上處分權先後讓與參加人蔡騏旭以次3人、周森及周世峯，各該建

01 物出入門戶獨立，由事實上處分權人各自占有使用收益，為兩
02 造所不爭。

03 (二)按承租人未依民法第443條規定將租賃物轉租於他人，又未經
04 出租人終止契約者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。觀
05 諸上訴人提出周森與陳文德間（59年7月28日）不動產買賣契
06 約書，無原出租人同意陳文德轉租之記載，上訴人復未證明原
07 出租人同意陳文德轉租系爭土地之事實，應認陳文德仍承租系
08 爭土地全部（面積308平方公尺），並由其繼承人即上訴人繼
09 受租賃關係。又系爭建物因未辦所有權保存登記，無民法第42
10 6條之1規定適用，縱陳文德將263號等3間建物事實上處分權讓
11 與參加人，仍難認參加人就各該建物占有土地部分已受讓陳文
12 德之基地租賃契約。

13 (三)查系爭土地100年度公告地價為每平方公尺2萬5700元，109年
14 度已調漲為3萬5800元，有調高租金必要。斟酌系爭土地坐落
15 位置、附近繁榮程度及上訴人利用土地之經濟價值、所受利益
16 等情狀，按系爭土地109年度申報價額年息6%計算，租金調整
17 為每年52萬9267元為適當。

18 (四)從而，被上訴人追加請求確認兩造間就系爭土地全部（面積30
19 8平方公尺）有租賃關係存在，及依民法第442條規定請求就系
20 爭土地自109年1月1日起調整年租金為52萬9267元（即除第一
21 審已命調整25萬2845元者外，再增加調整27萬6422元），為有
22 理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

23 □本院判斷：

24 (一)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
25 房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋
26 受讓人，仍繼續存在。考其立法理由，在租用基地建築房屋，
27 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
28 人可請求拆屋還地，殊有害社會經濟。為促進土地利用，並安
29 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
30 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。
31 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

01 得該建物之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，
02 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
03 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
04 修之規定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，應
05 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
06 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
07 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
08 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
09 於房屋受讓人與基地所有人之間。

10 (二)查陳文德向陳煙含承租系爭土地興建系爭建物，嗣將263號等3
11 間建物事實上處分權輾轉讓與參加人，各該建物有獨立出入門
12 戶，由事實上處分權人各自占有使用收益之事實，為原審所認
13 定。依上說明，各該建物坐落基地之租賃關係應移存於被上訴
14 人與各該參加人之間。果爾，上訴人就263號等3間建物坐落基
15 地部分與被上訴人間是否仍存在租賃關係，即有再研求餘地。
16 原審疏未究明，僅以陳文德違法轉租，未經原出租人終止租
17 約，遽認陳文德之繼承人即上訴人就系爭土地面積308平方公
18 尺全部與被上訴人間仍存在租賃關係，並據以計算調整租金，
19 自有可議。又上訴人承租系爭土地位置、面積等事實，未據原
20 審調查審認，尚有未明，本院無從為法律上判斷，原判決關於
21 確認租賃關係存在與調整再增加租金部分，均無可維持，一併
22 廢棄發回。

23 (三)上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

24 □據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
25 項、第478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 5 月 9 日

27 最高法院民事第七庭

28 審判長法官 林 金 吾

29 法官 陳 靜 芬

30 法官 蔡 孟 珊

31 法官 藍 雅 清

01

法官 高 榮 宏

02

本件正本證明與原本無異

03

書記官 林 沛 侯

04

中 華 民 國 113 年 5 月 16 日