

# 最高法院民事判決

113年度台上字第2170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

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113年6月4日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第1099號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

□本件上訴人主張：伊之先祖即訴外人李老獅、李楊扁（下稱李老獅2人）同意所僱長工，於坐落新北市○○區○○段187地號土地（下稱系爭土地）上興建門牌同區○○路00巷40號之未辦保存登記磚瓦房屋（下稱系爭房屋）。民國40年以後，以白米市價收取租金而成立租地建屋契約（下稱系爭租約），依契約目的及當事人真意，該租約期限至系爭房屋不堪使用為止。系爭房屋迄今近70年，已達不堪通常使用狀態。伊因繼承而為系爭土地之所有權人，並依土地法第103條第1款規定，向系爭房屋之事實上處分權人即被上訴人為終止租約之意思表示，則被上訴人以系爭房屋占用系爭土地上如原判決附圖所示編號187(2)、面積37.36平方公尺部分（下稱系爭地上物），應屬無權

占有。爰先位依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，求為命被上訴人將系爭地上物拆除，占用土地騰空返還。倘認先位之訴無理由，則備位主張類推適用民法第833條之1規定，及依民法第227條（原審誤載為277條）之2第1項、第442條、第439條規定，求為(一)酌定系爭租約之存續期間至111年1月1日止；(二)命被上訴人自民事準備狀繕本送達翌日（即109年4月24日）起至前項存續期間屆至（即111年1月1日）止，按年給付伊依系爭土地當年度申報地價年息10%計算租金之判決。

□被上訴人則以：系爭房屋未達不堪使用之程度，上訴人不得依土地法第103條第1款規定終止租約，且既有期限，無從類推適用民法第833條之1規定酌定租期。而系爭土地之交通、生活、文教等條件並無變更，亦不得請求調整租金等語，資為抗辯。

□原審以：

(一)先位之訴部分：

1. 上訴人因繼承而為系爭土地所有權人，其等先祖李老獅2人於日治時期應長工要求，出借系爭土地搭建草寮供休憩。臺灣光復後，因草寮傾倒破損，而同意改以磚瓦興建系爭房屋，40年後改以白米市價收租而成立系爭租約等情，為兩造所不爭。
2. 綜據戶籍登記簿、建築改良物買賣（贈與）所有權移轉契約書、房屋納稅義務人變更及異動申請書、91年契稅繳款書、109年房屋稅籍證明書、房屋標示查丈記錄（房屋平面圖）、房屋照片影本、新北市土木技師公會鑑定報告書與所指定之人張長海到庭之說明，參互以察，可知系爭房屋於46年12月17日前興建完成，為磚造1層樓平房，訴外人鄭鴻銘、陳鴻麟（均為被上訴人之兄弟）於62年間向前手訴外人張景賢購入後，因房屋重要構造即「台瓦」屋頂已達不堪使用程度，而於某時改建為2層樓房建物、更換屋頂為金屬板，並於92年間贈與被上訴人，改建後迄今現況，外觀無明顯裂痕、維護良好，未達建築法所謂傾頹或朽壞之情形，以通常使用判斷，未達不堪使用之狀態。

01 3. 依新北市○○地政事務所111年9月14日函所示，系爭土地係65  
02 年間分割自重測前同區○○○段○○小段13-8地號土地，斯時  
03 登記所有權人為李金財（上訴人李瑟理之父）、李復禮〔上訴  
04 人李初惠以次4人（下稱李初惠4人）之父〕，應有部分各1/  
05 2，嗣由李瑟理、李初惠4人於82年、92年間因分割繼承分別取  
06 得李金財、李復禮應有部分。另觀租金收據與彙整表、租金轉  
07 帳紀錄，82年以前，租金多由李陳嫦娥、李輝龍（分為李瑟理  
08 之母、兄）收取；82年分割繼承後，則由李瑟理繼續收取至10  
09 8年間、109至112年則匯至李瑟理指定之帳戶。據李瑟理陳  
10 述，系爭房屋同巷共20幾戶，分由李金財、李復禮各自收租、  
11 互不干涉，伊去現場收租時系爭房屋即為2層樓房，亦無任何  
12 表示等情。可認系爭土地共有人已達成分管協議，由李金財及  
13 其繼承人就系爭土地為使用、收益與管理。而原租約雖於原建  
14 物用以遮風避雨之屋頂因老舊破損而達不堪使用程度時期限屆  
15 至，然經改建後已無不堪使用之狀態，承租人仍為系爭房屋之  
16 使用收益，李瑟理於收租時明知此事實而未即表示反對之意  
17 思，依民法第451條規定，應視為以不定期限繼續租約。

18 4. 按租地建屋契約，係以承租人使用房屋為目的，雖未明定租賃  
19 期限，探求當事人真意，應解為定有租至房屋不堪使用時為止  
20 之期限。系爭房屋改建後之狀態，迄今未達不堪使用情形，系  
21 爭租約仍為有效存續期間，上訴人不得依土地法第103條第1款  
22 規定，以租約年限屆至收回系爭土地，進而依民法第455條前  
23 段、第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭地  
24 上物、騰空返還占用之土地，即屬無據。

25 (二)備位之訴部分：

26 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  
27 之規定，加以適用。依民法第833條之1規定當事人得請求定地  
28 上權存續期間者，以未定期限之地上權為限。本件系爭租約定  
29 有租至系爭房屋不堪使用之期限，與未定期限之地上權不具類  
30 似性，無從類推適用民法第833條之1規定，不得據以請求法院

酌定租賃存續期限。上訴人備位請求酌定系爭租約存續期間，自屬無據。

2. 系爭租約自103年度後年租為新臺幣（下同）2萬5000元，為兩造所不爭。參之新北市公告地價與現值查詢網頁，系爭土地公告地價，由103年度之1萬8000元至109、110年度上漲為2萬5200元，幅度達40%，上訴人請求法院調增租金，即非無憑。審酌系爭土地附近有國小、公車站、捷運站，交通、生活機能便利，上訴人請求自民事準備狀繕本送達翌日（即109年4月24日）起至前項存續期間屆至（即111年1月1日）止，按年給付依土地當年度申報地價年息10%計算之租金，應屬有據。

- (三)綜上，上訴人備位請求被上訴人自109年4月24日起至111年1月1日止，按年給付依土地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，即屬無據，不應准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而廢棄第一審所為關於前開准許部分敗訴之判決，改判被上訴人如數給付；另維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回上訴人該部分之上訴。

□本院判斷：

- (一)按租地建屋契約，係以承租人建築房屋使用為目的，非有相當期限不能達其目的，當事人雖未明定租期，參諸88年增訂民法第449條第3項，為保障承租人權益與避免有礙社會經濟，使其免受租期限限制之規範意旨，及依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限。原審本其採證、認事及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭租約為租地建屋契約，未約定租期，於原建物達不堪使用之狀態時租期本應屆至，惟經承租人改建房屋仍為系爭土地之使用收益，李瑟理基於分管協議繼續收取地租未即表示反對，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約，且應解為雙方約定有至系爭房屋不堪使用時為止之期限。系爭房屋迄今現況無明顯裂痕、維護良好，以通常使用判斷，未達不堪使用狀

01 態，租期尚未屆滿，上訴人不得依土地法第103條第1款規定收  
02 回土地，因而為上訴人先位之訴不利之判斷，於法並無違誤。

03 (二)次按土地所有人或地上權人得於地上權成立後，於存續期間逾  
04 20年或地上權成立之目的已不存在時，請求法院酌定其存續期  
05 間者，仍以未定期限之地上權為限。此觀民法第833條之1規定  
06 文義自明。蓋地上權係以使用土地為目的之權利，土地上之建  
07 築物或工作物滅失，原則上不影響地上權之存續，當事人於設  
08 定地上權時，有約定存續期間者，固從其所定，倘未定存續期  
09 間，恐使地上權永久存續。為達以建築物或工作物為土地利用  
10 之目的，發揮其經濟效益，兼顧土地所有人與地上權人之利  
11 益，乃明定當事人得依該規定請求法院斟酌地上權成立之目  
12 的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等因素，酌定其  
13 存續期間或終止地上權。然系爭租約為租地建屋契約，定有承  
14 租土地至系爭房屋不堪使用時為止之期限（不確定期限），而  
15 非未定期限，與前開地上權未定有存續期限者間，二者性質殊  
16 異，自無從比附援引或類推適用民法第833條之1規定，進而認  
17 當事人得據以請求法院酌定租約之存續期間甚或終止租約。又  
18 按契約成立生效後，基於契約嚴守原則，當事人本應遵從該契  
19 約之內容或本旨而履行，若非契約成立當時之基礎、背景或環  
20 境等一切客觀情事其後發生異動，非當事人所能預料，依其原  
21 有效果顯失公平者，無適用民法第227條之2第1項規定請求法  
22 院命增、減給付，或變更原契約效果之餘地。本件系爭租約於  
23 系爭房屋改建承租人仍為系爭土地之使用收益，李瑟理明知房  
24 屋改建情事仍繼續收取租金不即表示反對之意思，視為以不定  
25 期限繼續租約，系爭房屋迄今未達不堪使用狀態，則系爭租約  
26 繼續存在，係上訴人自己行為所致，並無不能預料情形，上訴  
27 人自不得主張情事變更原則，請求法院酌定系爭租約之存續期  
28 間。原審以系爭租約定有期限，無從類推適用民法第833條之1  
29 規定，由法院定不同之租賃存續期間，因而就上訴人備位之訴  
30 請求酌定系爭租約存續期間至111年1月1日為止部分為不利之  
31 判決，理由雖有未盡，結論並無不同，仍應予以維持。再按民

事訴訟採辯論主義，舉凡法院判決之範圍及判決基礎之訴訟資料，均應以當事人聲明及所主張者為限，此觀民事訴訟法第388條規定自明。上訴人之備位聲明(二)求為判令被上訴人給付租金，非調整租金之形成訴訟，經原審審判長於113年5月7日言詞辯論程序行使闡明權後，上訴人堅詞聲明請求被上訴人租金給付至111年1月1日為止（原審卷二第106頁）。原審依其聲明為其此部分勝訴之判決，非就租金調整說明並判決，尚無違反闡明義務或不備理由可言。

(三)上訴論旨，指摘原判決關己不利部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

□據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 金 吾

法官 陳 靜 芬

法官 蔡 孟 珊

法官 藍 雅 清

法官 高 榮 宏

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 沛 侯

中 華 民 國 114 年 1 月 2 日