最高法院民事判決

114年度台上字第1592號

上　訴　人　陳 碧 華
訴訟代理人　徐 德 勝律師
上　訴　人　陳 彥 勳
　　陳 碧 靜
　　吳陳碧娥
被 上訴 人　洪 鳳 貞
訴訟代理人　吳 玉 豐律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年4月29日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度上字第283號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、本件上訴人陳碧華就原判決命其與第二審共同被上訴人陳彥勳、陳碧靜、吳陳碧娥（下稱陳彥勳等3人）拆除坐落○○市○○區○○段0000、0000地號土地(下稱系爭土地）上如原判決附圖編號A、B所示建物（下稱系爭房屋）、返還土地，訴訟標的對於其各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，陳碧華上訴效力及於陳彥勳等3人，爰併列為上訴人。

二、被上訴人主張：上訴人之父祖輩陳李數英前於民國45年間向伊前手林黃棘之父祖輩承租系爭土地，並於其上以「木石磚造（雜木）」建材，興建面積29.7平方公尺之未辦保存登記建物（門牌號碼○○市○○區○○○路000號）及經營「○○鐘錶行」，雙方成立以該房屋不堪使用為期限之租賃契約（下稱系爭租約）。陳李數英於63年11月10日向隔鄰（同路245號房屋，下稱245號房屋）所有人林王玉瓊借用牆壁搭建房屋後方之鐵皮建物。嗣伊向林黃棘購得系爭土地，上訴人則於102年間因繼承取得系爭房屋之事實上處分權，兩造間

固有上開租賃關係，惟系爭房屋早逾行政院主計處公告之20年使用期限，且陳李數英借用鄰牆私自擴建，結構鬆散，已達不堪使用狀態。況○○鐘錶行已於105年12月19日歇業，上訴人僅將之出租他人牟利。伊業於112年5月30日依土地法第103條第1款規定終止系爭租約，上訴人自無權占有系爭土地。爰依民法第767條第1項規定，求為命上訴人拆除系爭房屋，返還土地予伊之判決。

三、上訴人陳碧華則以：系爭租約未約定租期、建築面積，陳李數英於63年間修建房屋後，林黃棘仍繼續收取租金，雙方並於79年間訴請調整租金事件成立訴訟上和解，約定「自79年11月1日起以後之年租金按公告地價4.5%計算按月平均給付」（下稱系爭和解），堪認為不定期限之租賃關係，被上訴人不得依土地法第103條第1款規定為終止。又系爭房屋仍具遮風蔽雨之效，可供出租他人營業使用，經濟上具有一定交易價值，未達不堪使用狀態等語，資為抗辯。其餘上訴人均未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人為前開給付，係以：

㈠林黃棘出租系爭土地予陳李數英建屋時，雙方未約明租期；陳李數英原建房屋構造類別為「木石磚造（雜木）」，面積29.7平方公尺，嗣於63年間拆除部分屋體，並借用245號房屋牆壁為修建等情，為兩造所不爭。參以第一審於113年5月15日履勘現場勘驗筆錄所載該屋（一層平房）係以磚石、水泥、鐵皮建造及經地政機關測量結果，該建物面積為51.8平方公尺，堪認陳李數英租賃系爭土地，係以建屋使用為目的，且陳李數英原建房屋經於63年間修建後，已非原始建物，林黃棘雖持續收取地租，雙方嗣於79年10月26日原審另案調整租金訴訟中成立系爭和解，足認雙方租約於63年間房屋修建後仍繼續存在，且附有租期至該屋不堪使用時為止之不確定期限。

㈡高雄市政府工務局業依都市危險及老舊建築物加速重建條例將包括系爭土地在內之同段15筆土地，核定為「高雄市都市危險及老舊建築物加速重建計劃」範圍，系爭房屋所依附之245號房屋亦列為該條例所定之危老建築。依卷內照片所示，系爭房屋外觀老舊程度甚於245號房屋，且為一般磚造結構，並無鋼筋綁固，其除依附245號房屋搭建外，所臨同路241號房屋（下稱241號房屋）另側部分，僅騎樓樑柱處稍見區隔，其餘側牆均緊貼241號房屋，且見多處重砌磚頭、修補及以鋼材加固、重新搭建屋後鐵皮倉庫等跡象，堪認系爭房屋係藉兩側相對堅固之鄰屋勉以支撐，顯然缺乏穩固地基及結構基礎，該建築方式無益延長使用時間，反減少原有之耐用年限。上訴人未經出租人同意，改造或更新材質，為上開重砌修補、加固之舉，適證系爭房屋早已不堪使用。再者，系爭房屋自63年修建迄今，使用已逾行政院所頒「固定資產耐用年數表」之25年耐用年數，其課稅現值僅新臺幣（下同）7,100元，較諸系爭土地價值1299萬元，二者相差懸殊，被上訴人顯因系爭房屋而減損其系爭土地之用益權能，倘系爭房屋僅因上訴人多次私自修補及鄰屋支撐而具遮風蔽雨功能，即認系爭租約期限未屆至，顯非公允，是被上訴人以系爭房屋不堪使用，租期屆至為由而收回系爭土地，洵屬正當。

㈢從而，被上訴人主張系爭房屋已不堪使用，符合土地法第103條第1款規定其得終止系爭租約，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭房屋，返還土地，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

五、本院判斷：

㈠按土地法第103條第1款規定，租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿，出租人不得收回。所稱契約年限屆滿，除契約明定租賃之期限屆滿外，亦包括雖未明定年限，但依租賃契約目的，可認已達訂約目的年限之情形。而契約年限屆滿者，該租約即為失效，無待當事人終止。本件兩造之前手即

出租人林黃棘、承租人陳李數英間就系爭土地有租地建屋之關係，雙方於63年間系爭房屋修建時，就租期附有該屋不堪使用時為止之不確定期限，系爭房屋已達不堪使用狀態，系爭租約租期已屆至，為原審所是認。準此，原審既認系爭租約因契約年限屆滿而失效，竟又認系爭租約因系爭房屋不堪使用之期限屆至，被上訴人得為終止（見原判決第8頁第21、22行），有判決理由矛盾之違誤。

㈡次按審判長或受命法官應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論，於調查證據前，並應將爭點曉諭當事人，此觀民事訴訟法第199條第1項、第296條之1第1項規定即明。第二審法院如將為被上訴人敗訴之判決，尤應使其得預測原舉證可能不足，而賦與補強舉證之機會。庶免該第一審勝訴之當事人，因其舉證業經第一審法院採納，並為其有利之認定，致輕忽補充事實上或法律上陳述及提出證據方法。又租地建屋契約，倘依當事人真意，可認定有租至房屋不堪使用時為止之期限者，原則上固以承租當時所建房屋之通常使用，資為是否不堪使用之判斷，然倘房屋嗣後經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，即應以變更後之狀態為斷。本件原審固認定系爭租約於63年間系爭房屋修建時，附有該屋不堪使用時為止之不確定期限，而系爭房屋係藉兩側相對堅固之鄰屋勉以支撐，顯乏穩固地基及結構基礎，且係因上訴人未經出租人同意，多次以磚頭重砌、鋼材加固及重新搭建屋後之鐵皮倉庫等方式修補，始具遮風蔽雨功能。惟上訴人於第一審即抗辯：系爭租約曾經雙方於79年11月時為默示更新等語（見113年度訴字第53號卷第63頁），而第一審就本件訴訟為爭點整理時，僅列⑴系爭租約是否經被上訴人終止？⑵被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人拆屋還地，是否有據？（見同上卷第81頁），嗣第一審以113年度訴字第53號判決，認定系爭租約固附有至系爭房屋不堪使用為止之期限，但被上訴人不能證明系爭房屋已達不堪使用之程度為由，而駁回其請求。被上

訴人不服提起上訴後，原審於113年12月18日行準備程序時，僅將前開爭點⑴，修正為系爭租約是否附有房屋不堪使用之期限？系爭租約是否已經被上訴人合法終止？等語後，即諭知準備程序終結，並於114年4月1日行言詞辯論程序（見原審卷第121至127頁、第165至168頁）。又依被上訴人所提系爭土地登記謄本（見112年度審訴字第728號卷第39至45頁），似見被上訴人於110年1月6日始因買賣關係取得系爭土地所有權。果爾，關於上訴人或其被繼承人自63年以降就系爭房屋所為之修建，是否曾經被上訴人或其前手同意乙節，既未曾列為爭點，乃原審未先令已受第一審有利判決之上訴人預測有關系爭房屋是否達不堪使用程度之舉證可能不足，賦與其得補強舉證之機會；復未曉諭上訴人關於其及陳李數英自63年以降就系爭房屋所為之修建，未獲被上訴人或其前手之同意乙節是否爭執？或應為相關舉證，遽為上訴人不利之判斷，非無未盡闡明義務及調查能事之違誤。

㈢上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　17　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　李　寶　堂

法官　吳　青　蓉

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

法官　石　有　爲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　蔚　菁

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　1　　日