最高法院民事判決

114年度台上字第2131號

上　訴　人　周財發

訴訟代理人　蔣美龍律師

　　張國權律師

被 上訴 人　張火財

訴訟代理人　李亢和律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年8月19日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第392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

一、本件被上訴人主張：伊於民國63年間登記為○○市○○區○○段0小段189地號土地（下稱189地號土地）共有人，應有部分1/2。上訴人有事實上處分權之門牌號碼○○市○○區○○路000巷00號未辦理保存登記之房屋（下稱系爭房屋）無權占有189地號土地如原判決附圖編號F部分（面積83平方公尺，下稱系爭土地）等情，依民法第767條第1項前段、第821條規定，求為命上訴人拆除系爭房屋，將占用之系爭土地返還伊及其他共有人全體之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：189地號土地原共有人周鱸麻於該地上建造系爭房屋，嗣將系爭房屋之事實上處分權移轉予訴外人劉周款，劉周款死亡後，其繼承人於97年11月4日將系爭房屋出售予伊。周鱸麻所有189地號土地應有部分1/2，嗣由其子周塗繼承，並出售及移轉予訴外人曾信及曾英華，應有部分各1/4。劉周款就系爭房屋與189地號土地所有人有推定租賃關係，為臺灣臺北地方法院90年度訴字第4441號確定判決所認定，伊受讓系爭房屋時，得繼受該推定之租賃關係，有權占有系爭土地等語，資為抗辯。

三、原審以：被上訴人於63年7月12日以買賣為原因登記為189地號土地共有人，應有部分1/2；上訴人有事實上處分權之系爭房屋占用系爭土地，其就系爭土地與189地號土地全體共有人，成立民法第425條之1第1項推定之租賃關係（下稱系爭推定租賃關係），為兩造所不爭執。次查民法第425條之1第1項推定之租賃關係，其租賃期限應解為至房屋不堪使用時為止。至於房屋是否不堪使用，應以承租當時所建房屋，是否得為通常使用判斷之。周鱸麻所建之系爭房屋為磚瓦構造之住宅，周鱸麻於57年間死亡，迄今近60年，超過財政部固定資產耐用年數表之磚造建物耐用年數25年；而系爭房屋去除增建外牆及重建屋頂後，已達到不堪使用程度，有原審囑託之臺灣省土木技師公會所提鑑定報告可稽；證人林守仁、許葉惠妹均證稱系爭房屋有修建等語；又依航測影像圖亦可見系爭房屋曾經改建或增建。足見系爭房屋確經增建、重建，去除事後重建或改造、補強部分，系爭房屋無法達到作為住宅遮風避雨之基本需求，已達不堪使用程度，系爭推定租賃關係，應歸於消滅，系爭房屋已無權占有系爭土地。故被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭房屋，將占用之系爭土地返還伊及其他共有人全體，為有理由，應予准許。爰廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明。

四、按民法第425條之1第1項所為租賃關係之推定，旨在兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，其所稱房屋得使用期限，應以房屋通常使用之狀態，斟酌其使用安全性、社會經濟狀況等情形，依社會通常觀念認定之。該項租賃關係，除當事人有特別約定外，於原有房屋不堪通常使用時消滅。倘房屋受讓人未經基地所有人同意，逕予改建以延長房屋使用期限，當非立法本旨所許。上訴人就系爭房屋占用之系爭土地，與189地號土地全體共有人，成立民法第425條之1第1項推定之租賃關係，該房屋於改造、增建前已達不堪使用程度，其改建未經189地號土地全體共有人同意，為原審合法確定之事實；上訴人復自承其於購買系爭房屋後，僅持續給付系爭土地共有人之一曾國滿地租等語（見一審卷㈠第24

5頁以下、原審卷㈡第299頁以下），又臺灣臺北地方法院90年度訴字第4441號曾國滿與劉周款間請求返還不當得利事件之確定判決，僅就曾國滿之189地號土地應有部分核定租金（見一審卷㈠第317頁以下），難認全體土地共有人默示同意以改建後之房屋續租。則原審因認系爭推定租賃關係於系爭房屋不堪使用時消滅，爰為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨猶以：上訴人持續給付系爭土地共有人之一曾國滿租金，系爭推定租賃關係於系爭房屋改建後已默示更新等語，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

五、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　　114　　年　　12　　月　　24　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　石　有　爲

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

法官　吳　青　蓉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　廷　彥

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　6　　日