

最高法院民事判決

108年度台上字第2529號

上訴人 王蘇來有

王文章

共同

訴訟代理人 鄭文龍律師

複代理人 張清凱律師

上訴人 廖陳金葉

訴訟代理人 蔡志揚律師

被上訴人 劉成焜（即劉林担之承受訴訟人）

林利昌

林霈蓉

共同

訴訟代理人 高奕驤律師

何依典律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年1月3日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第1143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。

理 由

本件原被上訴人劉林担於民國108年6月13日死亡，被上訴人劉成焜為其繼承人，有戶籍謄本、戶口名簿、土地所有權狀及土地登記第二類謄本等影本可稽，其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

次查，被上訴人主張：伊之被繼承人林陣於日據時期，與上訴人王蘇來有、王文章（下稱王蘇來有等2人）之被繼承人王萬居及上訴人廖陳金葉之被繼承人廖正清，就林陣所有之新北市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），成立不定期租地建屋契約（下稱系爭租約，其關係下稱系爭租賃關係）。王萬居、廖正清各興建門牌號碼為新北市○○區○○路○號、5號建物（下分稱系爭9號、5號建物，合稱系爭建物，現使用之面積及位置詳

01 如原判決附圖所示)。原始興建之系爭建物早已不堪使用，兩造
02 間系爭租賃關係應歸於消滅，上訴人現有系爭建物應屬無權占用
03 系爭土地。且廖陳金葉將其租用土地之一部違法轉租予外人廖
04 有禮，依土地法第103條第3款規定，伊亦得終止系爭租約，伊並
05 以106年11月3日民事準備書(二)狀之送達為終止系爭租約之意思表
06 示。縱認兩造間系爭租約尚未終止，其租金自71年以後未曾調整
07 ，顯非合理，伊亦得請求調整系爭租約之租金等情。爰先位依民
08 法第767條第1項、土地法第103條第3款等規定(後一請求權為原
09 審始追加)，求為命上訴人拆除系爭建物，返還占用之土地；備
10 位依民法第442條規定，求為命自起訴時起，將系爭土地之租金
11 調整為每年依公告地價年息10%計算之判決。

12 上訴人則以：系爭建物並無不堪使用情形，且被上訴人長年固定
13 至系爭建物收取租金，知悉該建物之增建、改建，未曾表示異議
14 。且被上訴人對廖有禮長期居住於系爭5號建物知之甚明，不得
15 依土地法第103條第3款規定，主張終止系爭租約。另系爭土地坐
16 落區位落後，鄰近鐵軌、焚化爐及公墓等設施，生活機能欠佳，
17 幾無商業活動，開發程度較低，被上訴人請求調高租金，並不合
18 理等語，資為抗辯。

19 原審廢棄第一審所為被上訴人先位之訴敗訴、備位之訴勝訴之判
20 決，依先位之訴改判命上訴人拆除系爭建物，返還占用土地，另
21 駁回上訴人就備位之訴所提之上訴(此部分為贅載，詳後述)，
22 係以：林陣與王萬居、廖正清間成立之系爭租約屬租地建屋契約
23 ，當事人間雖未明定租賃期限，但依契約目的、當事人真意，應
24 解釋為有租至房屋不堪使用為止之期限。而是否不堪使用，原則
25 上應以承租當時所建房屋之通常使用為斷。稽諸廖陳金葉自承前
26 人曾告知該房屋已有103年歷史，另廖有禮陳稱其在系爭5號建物
27 右側廂房已居住80餘年等情，堪認王萬居、廖正清承租系爭土地
28 時所興建之房屋至少已逾80年。依社團法人新北市土木技師公會
29 鑑定結果，可知現狀之系爭建物，並非日據時期承租土地時所興
30 建之房屋，而係嗣後經增建或改建而成。再參該公會補充鑑定結
31 果認：系爭建物於除去增建或改建之情形下，原始構造現狀使用

01 有安全性之疑慮及達不堪使用之狀態，若無嗣後之增建或改建，
02 原始構造部分已達不堪使用等語；堪認系爭建物於承租當時所興
03 建之原始房屋，已達不堪使用情形，依系爭租約成立時當事人之
04 真意，應認該租約已因承租當時所建之房屋不堪使用而消滅，不
05 得因承租人一再整修，即謂非不堪使用。其次，雖上訴人辯稱被
06 上訴人長年至系爭建物收取租金，就該建物之增建、改建未表示
07 異議云云，惟尚難遽此逕認被上訴人同意上訴人為增建或改建，
08 上訴人復未舉證證明被上訴人有默示之特別情事，不足認被上訴
09 人有默示之同意。另證人廖其居雖證稱系爭5號建物之增建或改建均
10 經地主同意云云，然衡諸其居住於系爭5號建物，為有利害關係
11 之人，該證詞難免偏頗，且其證語前後不一，與前揭鑑定結果，
12 及廖陳金葉之陳述不符，不足為有利於上訴人之認定。系爭租約
13 既已消滅，上訴人無權再占有系爭土地，從而，被上訴人先位依
14 民法第767條第1項規定，請求王蘇來有等2人、廖陳金葉各拆除
15 系爭9號、5號建物，返還占用土地予被上訴人，為有理由，應予
16 准許。被上訴人先位之訴追加依土地法第103條第3款規定為請求
17 ，及備位之訴均毋庸再為審判等詞，為其判斷之基礎。
18 按土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有
19 相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的
20 ，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
21 期限。又租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
22 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第
23 451條定有明文。故出租人於訂約之際，苟未訂明「期滿後絕不
24 續租或續租應另訂契約」或其他相類之情形者，於「不即表示反
25 對之意思」條件成就時，租賃契約當然更新為不定期租賃關係
26 ，無待於契約當事人之重為要約或承諾。本件兩造間之系爭租約
27 ，於承租時所興建房屋之原始構造達不堪使用時，租約即消滅，
28 惟被上訴人仍長年至系爭建物收取租金，就該建物之增建或改建
29 未曾表示異議，為原審認定事實。果爾，苟當事人就系爭租約
30 並無期滿後絕不續租或續租應另訂契約或其他相類情形之約定，
31 上訴人於承租當時所興建房屋達不堪使用而租約屆滿後，原租賃

01 關係本應消滅。惟上訴人仍繼續為租賃物（即系爭土地）之使用
02 收益（因增建或改建而使建物又堪居住使用），被上訴人不惟不
03 即表示反對之意思，仍長年繼續前往收取租金，能否謂兩造間不
04 系爭土地，不得本諸民法第451條規定意旨，視為以增改建物不
05 堪使用為期限而新成立租賃關係？非無再事研求之餘地。上訴人
06 於事實審迭為被上訴人長期每年固定至系爭建物收取租金，就該
07 建物之增建或改建未曾表示異議，兩造間租約仍存在之抗辯（一
08 審卷88、89頁，原審卷二103、117、118、134頁），是否全無足
09 取？非無疑義。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，應認有
10 理由。末查，預備訴之合併，係以當事人先位之訴有理由，為備
11 位之訴之解除條件，該解除條件應以先位之訴判決確定時，始為
12 其解除條件成就之時。原審一方面於判決理由記載被上訴人先位
13 之訴有理由，其備位之訴毋庸再為審判，並於主文第一項將第一
14 審判決（被上訴人先位敗訴、備位勝訴）全部廢棄，卻就上訴人
15 不服第一審關於其備位之訴敗訴之判決所提之上訴，於判決主文
16 第三項諭知「上訴人之上訴駁回」，應屬贅載。被上訴人先位之
17 訴有無理由，猶待原審調查審認，其備位之訴之訴訟繫屬尚未消
18 滅，爰將原判決上開諭知之「上訴人之上訴駁回」併予廢棄，移
19 審至原審法院，附此敘明。

20 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
21 478條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 109 年 7 月 8 日

23 最高法院民事第四庭

24 審判長法官 沈 方 維

25 法官 李 寶 堂

26 法官 鍾 任 賜

27 法官 張 競 文

28 法官 陳 靜 芬

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官

31 中 華 民 國 109 年 7 月 20 日

