# 最高法院民事判決

108年度台上字第2684號

上　訴　人　蘆洲保和宮
法定代理人　李重信
訴訟代理人　沈政雄律師
被上訴人　廖永送
訴訟代理人　陳垚祥律師
被上訴人　李秋蓮
訴訟代理人　黃旭田律師
　　翁翊華律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國107年3月14日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第856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：坐落新北市○○區○○段○○○　○號土地（重測前為○○○○○○段409-3地號，下稱413地號土地）為伊與他人共有，伊應有部分7分之2，同段414、415地號土地（重測前為○○○○○○段000-0、000-0地號，下稱414、415地號土地，與413地號土地合稱系爭土地）為伊單獨所有。系爭土地上原坐落門牌新北市○○區○○路○○○號、178號未辦保存登記之一層樓磚造建物（下分稱172號原建物、178號原建物），嗣民國82年間進行建物前道路拓寬工程，上開原建物之處分權人即被上訴人廖永送、李秋蓮竟分別將172號原建物、178號原建物全部拆除，未經伊同意即各自另行興建門牌同路172號、178號建物（以下分別稱172號新建物、178號新建物），分別占用系爭土地如第一審判決附圖（下稱附圖）所示，伊於82年6月間發覺後委由律師發函制止，並表明擬將占用之土地收回及拒收租金，則即使伊與被上訴人間原有基地租賃關係存在，亦於82年間因原建物全數拆除而消滅。至伊嗣後收取被上訴人繳付之使用土地對價，係屬租賃關係消

滅後因被上訴人未返還占用土地所生損害之賠償，並非租金。又縱認伊與被上訴人就新建物成立另一租賃關係，迄今亦已逾88年4月21日修正公布前民法第449條第1 項所規定之20年期限而消滅，且伊得依民法第450條第2項前段規定終止租賃關係。又李秋蓮將178 號新建物前方土地轉租與第三人，伊亦得終止伊與李秋蓮間之租賃契約；另廖永送雖為413 地號土地之地上權（下稱系爭地上權）人，然該土地上之172 號原建物既已滅失，伊得終止該等地上權，並本於共有人之地位請求廖永送塗銷之等情。爰依民法第263條準用第259條、第455條，及追加依民法第767條、第821 條等規定，求為命㈠廖永送拆除172號新建物，將占用413地號土地部分返還予伊及全體共有人、占用414、415地號土地部分返還予伊；㈡李秋蓮拆除178 號新建物，將占用414、415地號土地部分返還予伊之判決。並於原審追加依民法第833條之1規定，求為判決終止系爭地上權，並命廖永送塗銷系爭地上權登記。

廖永送以：訴外人雷千惠前承租413、414地號土地計55.5坪，於其上搭建172號原建物，並就413地號土地辦理地上權設定登記（下稱系爭地上權）。嗣雷千惠於62年間將172 號原建物贈與伊，由伊承租413、414地號土地使用，並於72年7月6日將系爭地上權移轉登記與伊。嗣於82年間因172 號原建物前方道路進行拓寬工程，該建物之部分結構遭拆除而僅餘44坪，伊遂利用原建物結構進行樑柱加強及修建3 樓，惟仍按時向上訴人繳納租金或辦理提存，上訴人亦多次調整租金額，確已同意伊繼續承租系爭土地，雙方有不定期限之基地租賃關係存在，且該建物仍然使用中，系爭地上權成立之目的繼續存在，上訴人不得請求拆屋還地及塗銷系爭地上權等語。李秋蓮以：伊於61年間買受178 號原建物，並向上訴人承租坐落之414、415地號土地使用，每年按時繳納租金，上訴人亦於79年6月25日通知伊調漲租金。嗣178號原建物於82年間因道路拓寬工程而拆除部分結構，惟增建之新建物與原建物仍屬同一結構，且上訴人明知而繼續向伊收取租金，應認已同意伊改、增建，於178 號新建物使用目的終了前，上訴人不得終止兩造間之基地租賃關係等語，資為抗辯。

原審以：413地號土地為上訴人與他人共有，上訴人之應有部分7分之2，另414、415 地號土地則為上訴人單獨所有；廖永送所有之172號新建物占有413地號土地及414、415地號土地，李秋蓮所有之178 號新建物則占有414、415地號土地，均如附圖所示，為兩造不爭之事實。又依建物登記謄本、收據、通知書、感謝狀所示，廖永送、李秋蓮分別於62年、61年間取得172、178號原建物後，即向上訴人承租該等建物坐落之系爭土地，並按年繳交租金，應認係定有以172、178號原建物不堪使用時止為期限之租地建屋契約。嗣廖永送、李秋蓮於82年6至9月間，分別將172、178號原建物全數拆除而另行興建172、178號新建物，經上訴人表明反對續租之意，固堪認原租地建屋契約因原建物拆除，期限屆至而歸於消滅。惟廖永送、李秋蓮自84年11月間起仍持續繳付83年度至101 年度之租金，上訴人均予收受，有上訴人出具載明各年度「租金」、「地租」之感謝狀為憑，其間上訴人未曾請求被上訴人拆除172、178號新建物及返還占用土地，至102 年後始拒絕收受被上訴人支付之租金，足認上訴人於84年11月間，已就172、178號新建物占用系爭土地部分，與廖永送、李秋蓮分別成立新租賃契約（下稱系爭租約）。查土地法為民法之特別法，本件租地建屋之情形應優先適用土地法第103 條之規定，上訴人以民法第450條第2項主張終止兩造間系爭租約，並非有據。且上訴人固未舉證證明系爭租約訂有期限，探求兩造締約之真意，仍應解為定有租至172號、178號新建物不堪使用時為止之期限。至89年5月5日修正施行前民法第449條第1項關於租賃契約之期限不得逾20年之限制，於本件租賃並無適用。上訴人既不能證明172、178號新建物已達不堪使用之程度，即難認系爭租約之期限業已屆滿。另李秋蓮將178號新建物1樓前方轉租他人開設美容美甲店，亦與土地法第103條第3款所指「承租人轉租基地於他人」之情形有別，上訴人不得據此主張終止系爭租約。又依民法第841 條規定，廖永送之系爭地上權並不因172 號原建物滅失而消滅，且系爭地上權設定之目的既在建築建物，廖永送於興建172 號新建物後亦與上訴人另定系爭租約，難認系爭地上權之目的已不存在，上訴人

不得請求終止系爭地上權。從而，上訴人依民法第263 條準用第259條、第455條、第767條第1項、第821 條等規定，請求被上訴人拆除172、178 號新建物並返還坐落土地，暨追加依民法第833條之1、第767條第1 項規定請求終止系爭地上權，並命廖永送塗銷系爭地上權登記，均屬無據等詞，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並駁回其追加之訴。

按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。而現代建築技術發達，房屋之使用期限一般超過20年，如租賃雙方於租期滿20年時未達更新契約之合致，契約即行消滅，對承租人之保障欠週，且有礙社會經濟利益，故88年4 月21日公布修正增訂民法第449條第3項之規定，使租用基地建築房屋者，不適用同條第1 項之20年租賃期限。準此，於民法第449條第3項規定增訂前締立之租地建屋契約，締約未逾20年，房屋未至不堪使用情形，租賃契約仍然有效存續期間，民法第449條第3項規定已生效施行，除該規定之適用有侵害當事人之既得權，損害其信賴保護外，其契約期限約定之法效即應適用該規定。又按民法第833 條之1 所定地上權當事人請求定地上權存續期間或終止地上權，乃以形成之訴請求為處分或變更，則於共有土地之情形，倘非依土地法第34條之1第1項規定，經共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾3分之2之同意，就共有土地已取得處分權之共有人，即不得依本條為請求。原審本於採證、認事之職權行使，綜合相關事證，合法認定上訴人分別與廖永送、李秋蓮就系爭土地於62、61年間所成立之租地建屋契約，因172、178號原建物於82年間全數拆除，存續期間屆至而消滅，惟嗣於84年11月間，上訴人另就172、178號新建物占用系爭土地部分，與廖永送、李秋蓮分別成立新租賃契約，並以租至新建物不堪使用時為期限，而上開新建物尚未達不堪使用之程度，該租約期限仍未屆至，上訴人請求廖永送、李秋蓮拆屋還地，並非有據。經核於法並無違誤，亦無悖於經驗、論理法則或理由不備之違法。又上訴人

既僅為413地號土地共有人之一，應有部分為7分之2，顯未達土地法第34條之1第1項所定得就共有土地為處分、變更之比例，則其於原審追加請求依民法第833條之1規定終止系爭地上權，及塗銷地上權登記，亦非有據。原審駁回上訴人此部分追加之訴，理由雖有未盡，惟結論尚無不合，仍應予維持。至原判決贅述之其他理由，不論當否，要不影響上開審認結論。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，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2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　19　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　高　金　枝

法官　李　媛　媛

法官　黃　麟　倫

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　26　　日