# 最高法院民事判決

109年度台上字第1173號

上　訴　人　張道宗
訴訟代理人　劉邦遠律師
被上訴人　張楊碧珠（即張良堅之承受訴訟人）
　　巫月烽
共　　同
訴訟代理人　林世祿律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107 年11月28日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度上字第518號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

本件被上訴人主張：坐落彰化縣員林市○○段000之0、000之0地號土地，分別為被上訴人張楊碧珠（繼承承受張良堅之訴訟）、巫月烽單獨所有（以下合稱系爭土地），上訴人具有事實上處分權之未登記建物（下稱系爭建物）占用系爭土地如臺灣彰化地方法院106年度訴字第463號民事判決附圖（下稱附圖）一編號A至D及附圖二編號A至C部分，並無合法正當權源。縱認上訴人就系爭土地與其他第三人間有租地建屋契約存在，亦屬未經所有權人同意而轉租，伊亦得終止租約，上訴人仍屬無權占有。爰依民法第767條第1項前、中段之規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還系爭土地予伊等之判決。

上訴人則以：系爭土地均分割自同段000 地號土地，重測前為彰化縣○○鎮○○○段○○○小段0 地號，原登記為祭祀公業張擎臺所有，而由訴外人張深池向祭祀公業張擎臺承租使用。其後，張深池於民國46年5月5日與伊父親張樹界訂立讓渡契約，將系爭建物所在部分之土地承租權讓與張樹界，供其建築房屋使用。嗣張樹界另於70年1 月10日與訴外人黃　貴、黃新（以下與張深池合稱張深池等3 人）訂立地上權讓渡契約書，取得其建物坐落系爭土地之租賃權利。嗣張樹界於73年2 月11日死亡後由伊繼承，

租賃關係未經終止，且依民法第425條第1項規定，其租賃關係對於被上訴人仍然存在，伊自屬有權占有，被上訴人不得請求拆屋還地等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：系爭土地原為祭祀公業張擎臺所有，被上訴人巫月烽及張良堅則分別於100年7月15日、102年4月2 日向祭祀公業張擎臺買受373之3、373之2地號土地，並辦理移轉登記為所有權人。又依上訴人所提地上權讓渡契約書，張深池係於46年5月5日將其承租土地東南角（即依照張樹界實際使用之建物用地所在）之承租權讓予張樹界，以供建築房屋使用。嗣張樹界再於70年1 月10日與貴、黃新合意，受讓門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○鄰○○路○段○○○號建物所坐落土地之租賃權利。惟系爭土地係登記為乙種建築用地，並非耕地；且祭祀公業張擎臺於96年間召開派下員大會，就系爭土地相關事宜決議依三七五租約方式分割184 坪由張道財等人占用、另分割50坪予上訴人，實際上亦係租地建屋，堪認張深池等3 人與系爭土地原所有人祭祀公業張擎臺間，就系爭土地縱有租賃關係存在，亦屬租地建屋契約，並非耕地租賃。且前揭地上權讓渡協議書均未約定存續期間，係屬未定期限，亦未經公證之租賃契約。而被上訴人係於民法第425條修正增訂第2項規定施行日89年5月5日之後，始取得系爭土地所有權，則依該修正後規定，兩造之前手就系爭土地縱已成立租地建屋契約，亦無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之適用，則被上訴人主張兩造間並無租賃契約存在，即屬可採。又縱認兩造應各自繼受其等前手就系爭土地成立之租賃關係，然張深池等3 人將其等原向祭祀公業張擎臺承租土地之部分，以前述約定讓與租賃權，實係轉租承租基地予張樹界，並未證明業經祭祀公業張擎臺之同意，則被上訴人表示終止兩造間之租賃關係，並於107年5月28日到達上訴人，依土地法第103條第3款規定，其終止租地建屋契約為有據，兩造間租賃關係已不復存在。則被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，依民法第767條第1項前、中段之規定，請求上訴人拆除系爭建物，返還占用部分土地，為有理由，應予准許等詞，為

其判斷之基礎。

按出租人於89年5月5日民法債編修正施行前，與承租人訂定未定期限且未經公證之不動產租賃契約，並交付不動產予承租人占有使用，嗣於該法修正施行後將不動產所有權讓與他人者，基於保護既有之秩序，維護法律安定性，應認該租賃契約並無修正民法第425條第2項規定之適用，其租賃契約對於受讓人仍應繼續存在。本件張深池等3人與系爭土地原所有人祭祀公業張擎臺間，就系爭土地存有未定期限，亦未經公證之租地建屋契約，嗣未經原所有權人同意，將部分基地承租權轉讓予上訴人之被繼承人張樹界。而被上訴人係於89年5月5日民法債編修正施行之後，始自祭祀公業張擎臺受讓取得系爭土地所有權等情，為原審認定之事實。果爾，張深池等3人與祭祀公業張擎臺間之租地建屋契約應無修正民法第425條第2項規定之適用，該租約對受讓系爭土地所有權之被上訴人仍繼續存在，乃原審為相反之論斷，其法律之適用，自有違誤。又按當事人依法律之規定終止契約者，應向他方以意思表示為之。契約當事人一方有數人者，應由其全體或向其全體為之。此觀民法第263條準用第258條之規定自明。原審既認上訴人未證明張深池等3人係經系爭土地原所有權人之同意，將基地租賃權轉讓與上訴人之被繼承人張樹界，核係轉租，被上訴人於繼受祭祀公業張擎臺之出租人地位後，得依土地法第103條第3款規定終止該基地租賃契約。惟該基地租賃契約似存在於張深池等3人與被上訴人間，則被上訴人主張終止，是否非應向契約之他方當事人即張深池等3人為之？倘僅向受讓基地租賃權之上訴人為終止之表示，是否有效？自滋疑義，不無研求之餘地。乃原審未遑細究，逕以被上訴人業於107年5月28日向上訴人表達終止契約之意思表示，上訴人無從繼承其父張樹界之基地租賃權，而為不利於上訴人之判決，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　109　　年　　6　　月　　30　　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　7　月　13　日