

福建高等法院金門分院民事判決

109年度重上更一字第1號

上訴人 許江懷
許江河
許質顯
許質璞
許質慶
許質恭
許江蘇
許江東
許玉璿
許瓊輝

共同

訴訟代理人 詹振寧律師

被上訴人 社團法人金門縣許氏宗親會

法定代理人 許秋霖

訴訟代理人 吳奎新律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國106年2月15日福建金門地方法院105年度重訴字第12號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人許乃潭於民國57年間與伊簽訂「金門縣許氏宗親會公有產業(建築用地)放租契約」(下稱系爭租約)，承租伊所有坐落金門縣○○鎮○段00000000000000000000地號等5筆土地(○○○鎮○○段814、815、815之1、816、816之1、817、818、819、819之1、821、821之1等11筆土地，下稱系爭土地)建築房屋。嗣許乃潭要求伊將系爭土地所有權暫時移轉登記至其名下，以利其辦理貸款，雙

01 方乃於58年6月間簽立「金門縣許氏宗親會共有產業(建築用
02 地)所有權移轉契據」(下稱系爭契據)，約定：許乃潭應限
03 期清償貸款，並於清償完畢之日將系爭土地所有權移轉登記
04 予伊。但許乃潭於系爭土地上所蓋建物已失火焚燬，應將系
05 爭土地返還予伊。許乃潭已於92年11月19日死亡，被上訴人
06 為其全體繼承人，爰終止系爭租約，並依系爭契據第3條、
07 系爭租約及民法第455條前段、第767條第1項與繼承之法律
08 關係，求為命上訴人辦理系爭土地之繼承登記後，將所有權
09 移轉登記予伊之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人
10 不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：系爭租約及系爭契據均未經許乃潭簽章，系爭
12 土地登記謄本均登記許乃潭係以買賣為原因取得系爭土地，
13 非如被上訴人所述係為利辦理貸款而暫時移轉登記於伊名下
14 。縱許乃潭向被上訴人租地建屋，被上訴人未依土地法第
15 103條規定合法終止租約，且被上訴人未於許乃潭生前主張
16 權利，卻於其過世多年後始對伊等請求，其請求權已罹於時
17 效而消滅等語，資為抗辯。於本院聲明：(一)原判決廢棄。
18 (二)被上訴人於第一審之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)系爭土地自許乃潭於58年6月30日以「買賣」為原因登記取
21 得後之歷來重測、分割、合併過程，如本院前審判決附表（
22 下稱附表）所示。

23 (二)被上訴人於64年7月12日下午2時召開「家廟奠安籌備會議」
24 （下稱籌備會議），許乃潭曾親自出席該次會議，並於出席
25 人員欄中簽名。

26 (三)許乃潭於92年11月19日過世，上訴人為其全體繼承人，且尚
27 未就系爭土地辦理繼承登記。

28 (四)系爭土地現為空地，並無任何建物或地上物。

29 (五)許乃潭未曾以系爭土地辦理貸款。

30 四、本院之判斷如下：

31 (一)系爭土地於許乃潭取得所有權之前為被上訴人所有，出租予

01 許乃潭：

- 02 1、被上訴人之名稱原為「許氏宗祠」，於69年7月22日更名為
03 「金門縣許氏宗親會」，再於87年5月1日更名為「社團法人
04 金門縣許氏宗親會」，有法人查詢系統法人登記資料、福建
05 省金門縣土地登記簿影本在卷可佐（本院卷第239-253頁；
06 本院前審卷第200頁），其名稱之變更不影響其法人人格之
07 同一性。
- 08 2、系爭土地係許乃潭於58年6月30日以買賣為原因，自許氏宗
09 祠移轉登記後之歷來重測、分割、合併過程如附表所示，為
10 兩造所不爭執，應堪信實。而許氏宗祠即被上訴人之前身，
11 業如前述。另被上訴人主張：許乃潭於57年間向伊承租系爭
12 土地建屋，嗣以貸款為由，申請伊將系爭土地暫時移轉登記
13 於其名下一節，業據提出系爭租約、申請書、系爭契據、所
14 有權移轉契約書為憑（見原審卷一第8-14頁、本院卷第185
15 -215頁）。系爭租約所載承租標的為城南字第7325-4號之5
16 至9號，與系爭契據所載標的為7325-4號之4、5、6、11、12
17 略有不同，而前開契據之記載與系爭土地登記簿謄本記載之
18 地號相符，亦有各該土地登記簿謄本在卷可稽（原審卷一第
19 15-22頁）。系爭租約其中承租標的7325-4號之5，其所有權
20 狀為城字第7325-6號；7325-4號之6，其所有權狀為城字第
21 0000-0號；7325-4號之7，其所有權狀為城字第7325-4號；
22 7325-4號之8，其所有權狀為城字第0000-00號；7325-4號之
23 9，其所有權狀為城字第0000-00號，與系爭契據、所有權移
24 轉契約書所載地號相符，足認上揭文書所載許乃潭承租標的
25 、移轉所有權標的為同一，被上訴人主張系爭租約之記載其
26 內部之編號等語，足堪採信。
- 27 3、被上訴人曾於64年7月12日下午2時，召開「家廟奠安籌備會
28 議」（下稱系爭籌備會議），且該次會議之出席人員欄中有
29 許乃潭簽名（原審卷二第306頁），而許乃潭曾親自出席該
30 次會議，並於上開出席人員欄中簽名乙節，為上訴人所不爭
31 執（原審卷二第352頁），自堪信許乃潭曾親自出席該次會議

01 。依該次會議紀錄研討事項(七)之記載：「請審議乃潭承租共
02 有地五筆要求減少租金案。決議：承租金額修正為五筆每年
03 合計壹仟壹佰伍拾市斤（九〇食米，減少壹佰市斤）」（原
04 審卷二第311至312頁）。許乃潭於系爭土地登記為其所有後
05 ，仍出席該會議，請求減少租金，則上訴人抗辯許乃潭已購
06 買系爭土地云云，即屬有疑，難以信實。被上訴人與許乃潭
07 既為系爭土地變動之當事人，上訴人繼受許乃潭之權利，就
08 該物權變動之存否，不得援用登記之推定力，以對抗被上訴
09 人。

10 4、再者，被上訴人所提「金門許氏共有產業清冊—附致宗親書
11 」（原審卷二第332至346頁，第343頁記載該產業清冊作成
12 日為70年12月22日，下稱上開產業清冊），證人即曾任被上
13 訴人常務理事之許淑林證稱：上開產業清冊是許金龍所作，
14 他備受宗親之尊敬，並且是按照宗親會產業實際情形所作。
15 只要參加宗親會的「吃頭（閩南語，意指同姓族人於祭祖後
16 在宗祠內會餐之儀式）」，每一位許氏宗親都可以拿到一本
17 產業清冊等語（原審卷二第354、358頁）。考量上開產業清
18 冊記載關於上訴人與各宗親承租土地的內容，詳細載明彼此
19 權利義務關係並公告周知於全體金門許氏宗親，以利宗親們
20 了解及檢視，故作假之可能性甚低，況上開產業清冊發行至
21 今已歷40年之久，衡以金門島幅員有限，島內人際網絡綿密
22 且宗族聚落發達、連結性強等節觀之，堪認該產業清冊所作
23 記載應與實情相符，否則應無法在長久時間下，仍禁得起許
24 氏族人內部及他姓族人外部之交錯監督與檢驗，故上開產業
25 清冊之記載真實性應屬可採。

26 5、該產業清冊，其中金門縣許氏宗親會共有產業出租移交清冊
27 編號17項承租人及租地坐落及用途欄記載：許乃潭承租民族
28 路城字7325-4、-5、-6、-11、-12五筆建店屋四棟地皮（權
29 狀向本會借用貸款，未移轉歸還），租金金額欄記載：每年
30 90再來食米800斤（足重）。備註欄記載：每年冬至前一次
31 折市價代金備據收款，自71年起減收100斤--維護產權，慎

重處理，防範未然；於同頁頁尾附註記載：編號17承租金由再來90食米1,250市斤，一而再提出減收要求，自此當告終結等語（原審卷二第340頁），即與上開籌備會議之決議內容相合，足見許乃潭所承租系爭土地之租金，原以每年每筆土地5,000元，5筆共計2萬5,000元計租，嗣改為以食米1,250市斤代繳，後因許乃潭一再請求減租，被上訴人同意減少100市斤，始改為以1,150市斤繳租。由是堪信許乃潭與被上訴人間確有租地及繳租之事實無訛。

- 6、又證人許淑林（現齡75歲）證稱：系爭土地確係許乃潭向宗親會租用，這些土地都在民族路上，我從小就在民族路長大，且我父親也是有眾望之人，很多人都會來商量事情。宗親會會將會產出租給宗親使用，如果承租人提出需要貸款而有暫時移轉土地所有權至其名下之需求，宗親會也會將土地所有權暫時移轉登記予承租人。宗親會以前都在冬至及清明時，兩次向承租人收取租金。如果承租人拿不出來，也會給予通融、寬限還款。租金都是用米來折現，也沒有訂租期，只要付租金就可以繼續承租。許乃潭租用系爭土地後，曾抱怨租金跟別人比實在太高，我就跟他說你這樣不對，開會的時候都不來，在決議之後才有意見，以後一定要來開會表示意見。後來他有聽我的建議參加會議，那次就有決議減少租金。且許乃潭雖積欠租金，但宗親會並沒有硬性處理，因他所租用的土地上方房屋曾經失火，宗親會還募款慰問他，但被他老婆以「我們沒那麼淒慘」為由婉拒。許金龍問我要怎麼處理宗親的捐款，我就說把捐款全數退回。許金龍還提議說是不是幾年不收租金作為慰問，後來我們就沒跟許乃潭收租金。之後許乃潭老婆還跑來說要交租金，她們不想讓人批評，我就把這件事跟宗親會報告，宗親會就說要繼續收租金。但我們後來沒找到許乃潭，去許江懷家中也沒順利收到租金等語（原審卷二第354至357頁），足證被上訴人確有將所有土地出租給宗親使用，且如果承租人有貸款需求，被上訴人亦會將土地所有權暫時移轉登記予承租人以便申辦貸款之情

01 。另參酌許乃潭曾於67年4月8日、67年12月15日、68年4月4
02 日及78年12月22日繳交租金之紀錄，有租金收據在卷可稽（
03 原審卷一第218、219、220頁；原審卷二第347、349頁），
04 甚至許乃潭滯納租金乙情，亦有被上訴人製作之收支對照表
05 、理監事會或宗親會議紀錄、工作報告在卷可查（原審卷0
06 000-000、第221、222頁；原審卷二第222-233頁），審酌上
07 述文書均為證人許淑林所證為真正，且其數量龐大、質地老
08 舊、顏色泛黃，符合其作成期間為5、60年以前，且其內容
09 均為被上訴人就其會內事務及各項收支情形為事務性、常態
10 性、廣泛性的記錄，並非僅針對許乃潭暨其租地一人一事而
11 已，顯無虛偽情形，可信度極高；況證人許淑林雖曾擔任被
12 上訴人之常務理事等職務，但其於原審證述許乃潭為其叔公
13 ，其與兩造及許乃潭並無怨隙或金錢糾紛，與許乃潭夫妻感情
14 很好等語（原審卷二第354、359頁），上訴人亦稱許淑林
15 與其等並無恩怨（原審卷二第127頁），依一般經驗法則，
16 許淑林似無甘冒犯偽證罪遭追訴之風險，刻意迴護被上訴人
17 而為不實陳述之必要。

18 7、又被上訴人提出許乃潭於64年5月1日所簽立契約書（下稱共
19 有產業契約書）載明：一、被上訴人為配合政府都市計劃繁
20 榮地方，於57年12月1日○○○鎮○○路共有產業建築用地
21 五筆地號列7325之4、7325之5、7325之6、7325之11、7325
22 之12號租由許乃潭建築店屋，其土地所有權狀因應許乃潭貸
23 款需要曾於58年6月30日前由長房丕謀宗親經手移轉許乃潭
24 並立契據在卷。二、許乃潭承租被上訴人共有地每筆租金台
25 幣5,000元整，其期限6年，已於63年12月31日屆滿，依約繼
26 續辦理承租，並立契約作為必要之憑證，契約如左：（一）租用
27 年限，暫定為壹年（自64年元月1日起至64年12月31日止）
28 期滿得另訂契約。（二）租金：每筆每年許乃潭應繳付被上訴人
29 租金再來九○食米250市斤，五筆每年合計壹仟壹佰伍拾市
30 斤。…甲方即被上訴人代表人：許丕鵬、乙方：許乃潭、保
31 證人：許俊吉；見證人：許丕謀、許榮泉、許乃鐘、許炳錫

、許丕華（下稱許丕謀等5人）；撰約人：許金龍等文字，有上開共有產業契約書在卷可供參照（本院卷第185頁），而許乃潭曾於64年8月8日收取該共有產業契約書，有其具名簽署領據一紙（見證人許丕謀）附卷可佐（本院卷第183頁）；而上開共有產業契約書及領據之見證人許丕謀、許榮泉、許乃鐘、許炳錫、許丕華暨撰約人許金龍等人，均為訂約當時確實存在、尚活於世的許氏宗親乙節，有許丕謀等5人戶役政查詢資料在卷可按（本院卷第229-237頁）。

8、況參以71年4月4日所發許乃潭為寄件人、被上訴人為收件人之存證信函亦謂：復台端71年3月10日存證信函，關於爭執之土地，…邇後本人向許氏大宗承租，照付租金及一切賦稅均由本人負擔。此地能保守如今，本人之功不可沒？等語（本院卷第77-79頁），審酌71年雙方尚未因系爭租約進行訴訟，衡情當不致於有人擅冒許乃潭名義發存證信函予被上訴人，故上開存證信函顯為許乃潭所發無疑。是綜合上述證據，堪信被上訴人與許乃潭間確簽有系爭租約及系爭契據無訛。

(二)被上訴人得否終止系爭租約，並依系爭契據第3條、民法第455條前段及第767條第1項前段，請求上訴人返還系爭土地？又上訴人主張依土地法第103條規定被上訴人不得收回系爭土地，有無理由？

1、按土地法第103條第1、4款規定：租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：一、契約年限屆滿時…四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。又土地法第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。此所謂「契約年限屆滿」，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意（最高法院109年度台上字第347號判決意旨參照）。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益

，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。前項終止契約，應依習慣先期通知。民法第451條、第450條第2、3項前段分別定有明文。

2、查系爭租約租期6年，已於63年12月31日屆滿，許乃潭與被上訴人再簽定上開共有產業契約書，租期為1年，至64年12月31日止。而許乃潭於64年12月31日之後，仍就系爭土地繼續占有使用收益，並繼續繳交租金至78年間，業據本院認定如前，故系爭租約已視為未定期限之租賃契約甚明。又系爭土地經許乃潭承租後建築房屋，惟其上房屋於70年代因火災而燒燬乙節，業據證人許淑林證述在卷（原審卷二第357頁），且系爭土地現為空地，並無任何建物或地上物乙節，復為兩造所不爭執，準此，系爭租約當初立約時既以承租基地建築房屋為目的，而該房屋失火燒燬後多年以來，既未重建建物或地上物而任其荒廢，自應認已達訂約目的之年限；再者，上訴人自78年以後，即未再依約繳納租金，則其自亦符合上開積欠租金達2年以上之要件。從而，被上訴人依土地法第103條第1、4款規定，自得主張收回系爭土地，上訴人上開抗辯，即無理由，難以採信。反之，系爭租約已成為未定期限之租約，參照上開規定，被上訴人自得隨時終止該租賃契約。

3、被上訴人曾於起訴狀檢附請求返還系爭土地之律師函（原審卷一第23至24頁），並經原審寄送繕本於全體上訴人（原審卷一第40至43、75至80頁）。堪信該終止租約之意思表示業已送達於許乃潭之全體繼承人甚明。復考量系爭土地現為空地，並無任何建物或地上物，為兩造所不爭執。是在上訴人已無使用系爭土地之情形下，請求渠返還尚不致發生損害，自堪認被上訴人以起訴狀繕本送達所傳遞之終止租約意思表示，已生終止租約之效力。

4、又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。系爭租賃契約既經終止，被上訴人自得依上

開規定請求返還，並無逾15年消滅時效可言。又因許乃潭租用系爭土地之方式除現實利用外，另取得暫時移轉土地所有權之效力，故「返還租賃物」之效力解釋上應課以許乃潭負有將系爭土地所有權移轉登記回原所有人即被上訴人之義務。再因許乃潭業於92年11月19日過世，上訴人為其全體繼承人，且尚未就系爭土地辦理繼承登記。準此，被上訴人自得依上開規定請求上訴人先辦理許乃潭之繼承登記後，再將系爭土地之所有權移轉登記予被上訴人。

五、綜上所述，系爭土地原為被上訴人所有，因與許乃潭間成立租賃契約，方移轉土地所有權予許乃潭並供其使用。又因許乃潭已逝世，該租賃契約亦未定期限且經終止，被上訴人自得請求上訴人即許乃潭之全體繼承人返還租賃物。返還方法則為上訴人應先辦理許乃潭之繼承登記後，再將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。再者，因租賃契約甫經終止，被上訴人之租賃物返還請求權仍未罹於時效消滅，上訴人主張時效抗辯云云，並無可採。從而，被上訴人依系爭契據第3條、系爭租約及民法第455條前段、第767條第1項與繼承之法律關係，請求上訴人應就系爭土地辦理繼承登記後，將前揭土地所有權移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。是原審為上訴人敗訴之判決，並無不當，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、兩造其餘攻防暨訴訟資料或請求調查之證據，經審酌後，認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 22 日

民 事 庭

審 判 長 法 官 陳 真 真

法 官 許 志 龍

法 官 張 震

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

01 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
03 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
04 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
05 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

06 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日
07 書記官 李麗鳳

08 附註：

09 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

10 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
11 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
13 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
14 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。