臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2271號

原　　告　李瑟理
　　李初惠
　　李雪美
　　李雪玲
　　李雪芳
共　　同
訴訟代理人　曾信嘉律師
複　代理人　陳敬如律師
被　　告　鄭淑玲
　　鄭淑瑩
共　　同
訴訟代理人　孫瑞蓮律師
複　代理人　劉川淵律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110 年7 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 、3 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，最高法院95年度台上字第1573號判決可資參照。經查，本件原告原起訴

時以陳美珠為被告，且先位聲明為：「一、被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之地上物（如附件2〈即本院卷第23頁〉所示編號A部分所示，實際面積以測量結果為準）拆除，將上開土地騰空返還原告全體。」及備位聲明為：「一、酌定兩造租用系爭土地之租地建屋契約之存續期間。」等語（見本院卷第11至12頁），嗣於民國108年10月9日以民事變更追加狀追加鄭淑玲、鄭淑瑩為共同被告（見本院卷第117至123頁），以及於108年11月26日審理時以言詞撤回被告陳美珠（見本院卷第187頁），並於109年3月27日具狀變更先位聲明為：「一、被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖〈即本院卷第247頁〉所示187(2)部分面積37.36平方公尺之地上物拆除，將上開土地騰空返還原告全體。」（見本院卷第243至245頁），再於109年4月22日以準備狀變更備位聲明為：「一、酌定兩造租用新北市○○區○○段○○○ ○號土地之租地建屋契約之存續期間至民國111年1月1日為止。二、被告自民事準備狀繕本送達翌日起至備位聲明第一項存續期間屆至為止，應按年給付原告就新北市○○區○○段○○○ ○號土地依當年度申報地價百分之十計算之地租。」等語（見本院卷第261、262頁），因原告所為聲明之變更，與原訴屬基於同一紛爭事實，二者之訴訟及證據資料有其社會事實上之共通性及關聯性，原已進行過之訴訟資料與證據資料亦有於變更之訴繼續使用之可能性及價值，宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭，俾符訴訟經濟要求，揆諸前揭規定，原告之變更，於法並無不合，應予准許。

二、按「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。」、「訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。」、「訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄

或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。」，民事訴訟法第262 條第1 項、第2 項、第4 項分別定有明文。查原告於108 年11月26日言詞辯論期日撤回被告陳美珠部分並經被告陳美珠同意（見本院卷第187 頁），揆諸前開規定，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告為系爭土地之所有權人，而原告之先祖李老獅、李楊扁於日治時期曾僱用長工種植黃枝花，為體恤渠等工作之辛勞，應長工要求出借系爭土地予長工自行利用竹木搭建草寮休憩，至台灣光復之後，該草寮因經歷多次颱風而有傾倒破損，李老獅及李楊扁遂同意長工改以磚瓦興建現門牌號碼為新北市○○區○○路○○巷○○號之房屋（未辦保存登記，下稱系爭房屋），並自40年後開始以白米之市價收取地租，而有租地建屋契約（下稱系爭租約）。時至今日，系爭土地由原告因繼承取得，系爭房屋則係未辦理保存登記之房屋，現事實上處分權人為被告。

（二）先位之訴部分：

系爭租約係於台灣光復之初締結，系爭房屋係一磚造建築，雖當時原告等人之先祖與起造系爭房屋之長工未約定租地建屋之期限，惟依契約之目的及探求當事人之真意，應解為系爭租約之期限應自系爭房屋於光復之初承租當時之通常使用狀態下，租至系爭房屋不堪使用為止。又財政部106 年2 月3 日修正之「固定資產耐用年數表」，住宅用磚構造或加強磚造房屋建築之使用年限為25年或35年之耐用年數，且無論是原告之先祖、嗣後繼承系爭土地及出租人地位之共有人或是原告等人，均未曾同意承租人改建或補強建物，系爭房屋迄今已將近70年，依承租當下之通常使用狀況顯然已不堪使用，故本件有土地法第103 條第1 款事由，原告等人亦有以108 年6 月28日108 年度典字第45號律師函為之終止租約之意思，系爭租約已告終止，被

告即無使用系爭土地之正當權源，而有無權占用系爭土地之情形，原告自得依民法第455 條及第767 條第1 項訴請被告拆屋還地。

（三）備位之訴部分：

1.系爭租約存續期間及系爭房屋屋齡已逾62年，系爭租約雖為未辦理地上權登記之租地建屋契約，但因存續期間早已超過20年，而得以類推適用民法第833 條之1 請求酌定租賃存續期間之要件；且原告之先祖成立系爭租約之目的係為供長工從事黃枝花種植之餘有休息之處所，然被告二人係未經原告等土地所有權人同意輾轉因買賣、贈與等原因取得系爭房屋，且兩造並不存在類似的僱傭關係，可認系爭租約成立之目的已不復存在；又系爭房屋除本身結構老舊有安全疑慮外，其坐落之龍濱路43巷巷寬僅兩米，屬於新北市政府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區（原證7)，倘不幸發生房屋結構老舊導致傾倒、走火等情形，更增人身財產之風險，系爭房屋現況下恐已不適合繼續供人居住所用。綜合上情及兼顧兩造之公平，並考量近兩年之存續期間足以供被告搬遷及整頓，原告遂請求類推適用民法第833 條之1 ，酌定系爭租約之存續期間至111 年1 月1 日為止。

2.系爭租約係租地建屋契約，又系爭土地附近有兩個捷運站，且緊鄰臺北橋，交通位置良好，生活、文教機能亦佳，就107 年度而言，當年度系爭土地之年地租為25,000元，遠低於依土地法第105 條準用第97條第1 項以申報地價年息百分之10計算之84,165元，亦低於107 年度土地之「當地一般租金標準」計算之42,083元。參酌前述系爭土地及系爭房屋之使用價值及使用狀況，維持原租金對原告顯有不公，原告爰依民法第227 條之2 第1 項、第442 條、439 條請求酌定系爭土地當年度申報地價年息百分之10之租金併請求被告按年給付。

（四）併聲明：

1.先位聲明：

⑴被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示187（2）部分面積37.36平方公尺之地上物拆除，將上開土地騰空返還原告全體。

⑵願供擔保請准宣告假執行。

⑶訴訟費用由被告負擔。

2.備位聲明：

⑴酌定兩造租用新北市○○區○○段○○○ ○號土地之租地建屋契約之存續期間至民國111年1月1日為止。

⑵被告自民事準備狀繕本送達翌日起至備位聲明第一項存續期間屆至為止，應按年給付原告就新北市○○區○○段○○○ ○號土地依當年度申報地價百分之10計算之地租。

⑶訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

（一）先位之訴部分：

1.原告先祖原訂約真意係為提供被告永久安身立命之所

原告先祖於台灣光復之後，先同意長工以磚瓦興建系爭房屋以取代原本以竹木搭建之草寮，後於40年以相當於白米之市價收取地租。觀其目的係為長工及其後代提供永久安身立命之所，以體恤長工為原告先祖工作之辛勞。故探求原告先祖之真意，並非未定期限，而係定有「長工及其後代得以永久安身立命之期限」，故原告先祖於立約之初，即無收回土地使用之意。而被告既自長工後代取得系爭土地之權利，而為原告所不爭執，則系爭租約之權利義務亦已由被告承接，故應認為原告與被告間系爭租約之期限為永久。

2.出租人依土地法第103條第1款收回土地，依法無據

原告稱未定期限之租期應解為租至房屋不堪使用為止之期限，倘房屋不堪使用之時，原告即可依土地法第103條第1款規定收回土地。又謂房屋不堪使用之認定應依固定資

產耐用年數表為判斷依據云云。惟被告否認租期應至房屋不堪使用為止，且固定資產耐用年數表乃為統一計算營利事業所得稅之擬制性參考數據，僅能認定達耐用年數之固定資產僅餘事先預估之殘值而已，與事實上固定資產是否達不堪使用，並無必然關係，原告僅以系爭房屋已超過耐用年數許多，即隨口泛言系爭房屋已不堪使用，未就系爭房屋是否依社會通常一般人客觀之觀念，在安全、市容、衛生各方面，已甚為破舊而不堪使用負舉證之責，自不得以房屋已達「不堪使用」而主張契約年限屆滿。綜此，系爭房屋並非不堪使用，被告聲請鈞院現場履勘即可明曉，更無租期年限屆滿的問題。是以原告發函為終止租約之意思於法不合，被告占用系爭土地合法有據，原告請求拆屋還地應無理由。

（二）備位之訴部分：

1.租賃權為債權，不適用物權法定原則

租用基地建築房屋之租賃契約應屬債權性質，與物權性質之地上權迥異，雖有債權物權化之相關規定，但債權須對外具有公示性，且須法律有明文規定，方合物權法定原則。又租地建屋之租賃契約得否類推適用民法第833 條之1規定，實務未有統一見解，倘若斷然類推適用，實是影響被告等人權益甚鉅，且與物權法定原則有違。

2.如欲酌定租約存續期限，應委由建築專業判斷

倘鈞院認採原告見解，欲酌定系爭租約存續期限，亦應委由專業建築技師公會鑑定房屋可堪使用年限，以作為酌定租約存續期限之參考，以避免兩造爭執，亦可一次解決糾紛，以杜訟爭。

3.原告不得依民法第442條聲請法院增減租金

租約未訂期限者，始得聲請法院增減其數額，而系爭租約係以永久為期限，並非未定期限，自無民法第442 條之適用。又城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，

超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用（臺灣高等法院105 年度上字第1056號判決參照）。縱然得依民法第442條增減租金，惟土地法第97條及所得稅法第14條第1 項第5 類之立法意旨並非作為酌定租金之依據，則原告以上開規定請求法院酌定租金之標準，實有不妥。

4.又系爭房屋尚未達不堪使用之程度，且系爭房屋再使用幾年會有不堪使用之情形，無法鑑定等語置辯。

（三）併答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、協商兩造不爭執事項，並同意依此爭點做為辯論及判決之基礎（見本院卷第212頁）：

（一）原告為系爭土地之所有權人（因繼承取得），而原告之先祖應長工要求出借系爭土地予長工自行利用竹木搭建草寮休憩，至台灣光復之後，該草寮因經歷多次颱風而有傾倒破損，原告之先祖遂同意長工改以磚瓦興建現門牌號碼為新北市○○區○○路○○巷○○號之房屋（未辦保存登記），並自民國40年後開始以白米之市價收取地租，而有租地建屋契約（未約定期限）。

（二）被告輾轉因買賣、贈與等原因取得系爭房屋，現為系爭房屋之事實上處分權人。

（三）系爭房屋屋齡已逾62年。

四、協商兩造爭執事項：

（一）系爭房屋是否已達不堪使用之程度？原告先位主張依土地

法第103條規定終止租約，並依民法第455條、第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除系爭房屋並將系爭土地返還原告，有無理由？

（二）原告備位主張類推適用民法第833條之1規定，聲請法院酌定系爭租約存續期間至111年1月1日止，且依民法第227條之2、第442條、第439條規定，請求自民事準備狀繕本送達之翌日起，按年給付依當年度申報地價10%計算之租金，是否有理由？

五、本院得心證之理由：

（一）系爭房屋是否已達不堪使用之程度？原告先位主張依土地法第103條規定終止租約，並依民法第455條、第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除系爭房屋並將系爭土地返還原告，有無理由？

1.按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4月21日修正前民法第425條定有明文。修正後同條第2項雖規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，惟基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。查系爭房屋異動前門牌號碼為台北縣○○市○○里○ 鄰○○街○○巷○ 弄○○號，有歷史門牌查詢資料乙份附卷可參（見本院卷第87頁），於62年由當時所有人張景賢出售與「鄭鴻銘、陳鴻麟」等二人，有張景賢與鄭鴻銘、陳鴻麟之買賣所有權移轉契約書及房屋納稅義人使用情形變更及新建改建異動申請書影本各乙份附卷可稽（見本院卷第89、91頁）。嗣91年時鄭鴻銘及陳鴻麟兩人共同贈與給被告鄭淑玲、鄭淑瑩二人，此有建築改良物贈與所有權移轉契約書及台北縣政府稅捐稽徵處91年度契稅繳款書等影本為證（見本院卷第93、95頁）。被告之前手於40年間即與系爭

土地所有權人締結不定期基地租賃契約，已如前述，縱其後系爭土地之所有權輾轉為被告之前手鄭鴻銘、陳鴻麟買賣取得，原告亦應依民法第425條之規定，受該租賃契約拘束。是被告主張兩造間有基地租賃關係存在，並本於租賃關係合法占有系爭房屋所坐落基地部分，洵屬有據。

2.原告雖主張：兩造間縱有租賃關係存在，然依系爭房屋課稅資料所載之折舊年數，其存在年限已超過磚石造或加強磚造建物之耐用年限25年至35年，伊等據此已以108年6月28日律師函送達作為終止租賃契約之通知，兩造間租賃契約既經終止，則被告以系爭房屋持續占有系爭土地仍構成無權占有云云。然按「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，不得收回：一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。五、承租人違反租賃契約時」，土地法第103條定有明文。又按土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，均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，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限。所謂不堪使用之原因，除因房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗損毀壞，及因不可抗力所造成之自然毀壞，至不能為通常之使用之情形，固有最高法院95年度台上字第388號民事裁判可資參照。然房屋是否不堪使用，應依實際狀況以為判斷，至行政院所頒固定資產耐用年數表，僅為供報稅提列資產折舊之參考，尚不足為據。

3.查兩造間係為供系爭房屋使用目的而就系爭土地成立不定期限租賃關係，已於前述，此租賃關係自屬土地法第103條規範之租地建屋基地租賃。又系爭房屋固已存在超逾62年以上，然本院於109年1月3日現場履勘時，系爭房屋

現況為磚造2層樓，當時為訴外人陳美珠及被告二人均住其內等情，已有履勘筆錄存卷可稽（見本院卷第213頁），顯見系爭房屋仍足供正常使用無訛，且有系爭房屋外觀照片可佐（見本院卷第192、193頁）。

4.而系爭房屋經送請社團法人新北市土木技師公會鑑定，鑑定結果：「㈠參照系爭房屋稅籍證明書、房屋稅籍登記表、房屋現值核計表、房屋平面圖暨房屋標示查丈紀錄，鑑定上開資料記載之建材結構且於46年間建造之系爭房屋在通常狀況下，迄今是否已逾使用年限？是否不符合建築物磚構造及施工規範而有結構安全疑慮？結論：系爭房屋依稅捐稽徵機關房屋稅籍資料記載，建造時間為49年，迄今已經61年，據此且早已逾25年耐用年數。而現場勘查，系爭房屋在目視範圍內未發現明顯裂痕，雖然結構體不明，從外表觀之，尚未達建築法所謂傾頹或朽壞之情形，繼續使用，應無虞慮。㈡參照系爭房屋稅籍證明書、房屋稅藉登記表、房屋現值核計表及房屋平面圖暨房屋標示查丈紀錄，鑑定系爭房屋現況與上開資料記載建築結構、建材內容是否符合？有不符合之處請標示並說明，並分別鑑定與上開資料記載內容符合之原始結構、材料及非原始結構、材料是否已逾使用年限、是否不符合建築物磚構造及施工規範而有結構安全疑慮？結論：系爭房屋在目視範圍內未發現明顯裂痕，雖然結構體不明，從外表觀之，尚未達建築法所謂傾頹或朽壞之情形，繼續使用，應無虞慮。㈢鑑定系爭房屋現況（包含前述更換建材或結構補強之部分）是否不符合建築物磚構造及施工規範，有結構安全疑慮，而有不堪使用之情形？若為否認，若不再為更換建材或結構補強，系爭房屋再使用幾年會有結構安全疑慮，而有不堪使用之情形？結論：系爭房屋在目視範圍內未發現明顯裂痕，雖然結構體不明，從外表觀之，尚未達建築法所謂傾頹或朽壞之情形，繼續使用，應無虞慮。而現場勘查，在目視範圍內未發現明顯裂痕，只要好好使用維護，而未

遇強震、強颱侵襲，耐用年限可多長？實難逆料。」等語，有110年6月3日新北土技字第1100001331號鑑定報告書乙份附卷可憑，原告既無證明自本院履勘後迄今，系爭房屋已因房屋本身材質與結構產生耗損毀壞，或因不可抗力造成毀壞，至不能為通常之使用情事，其主張系爭房屋現已不堪使用云云，洵無可採。則兩造間之租賃關係，自難認因系爭房屋已達不堪使用程度致期限屆滿而歸於消滅之情事。

5.基上判斷，被告抗辯其等係本於不定期基地租賃契約關係，合法占有系爭土地，且該租賃契約迄今未經合法終止等情，應堪採取。則原告訴請被告二人應將坐落於系爭土地上如附圖所示187（2）部分面積37.36平方公尺之地上物拆除，將上開土地騰空返還原告全體，自無理由。

（二）原告備位主張類推適用民法第833條之1規定，聲請法院酌定系爭租約存續期間至111年1月1日止，且依民法第227條之2、第442條、第439條規定，請求自民事準備狀繕本送達之翌日起，按年給付依當年度申報地價10%計算之租金，是否有理由？

1.按地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。民法第833條之1固定有明文。然查租用基地建築房屋之租賃契約應屬債權性質，與物權性質之地上權迥異，雖有債權物權化之相關規定，但債權須對外具有公示性，且須法律有明文規定，方合物權法定原則。又租地建屋之租賃契約得否類推適用民法第833條之1規定，實務未有統一見解，倘若斷然類推適用，實是影響被告等人權益甚鉅，且與物權法定原則有違。準此，原告備位主張類推適用民法第833條之1規定，聲請法院酌定系爭租約存續期間至111年1月1日止，依上說明，自屬於法無據，不應准許。況且系爭鑑定報

告既認「系爭房屋在目視範圍內未發現明顯裂痕，雖然結構體不明，從外表觀之，尚未達建築法所謂傾頹或朽壞之情形，繼續使用，應無虞慮。而現場勘查，在目視範圍內未發現明顯裂痕，只要好好使用維護，而未遇強震、強颱侵襲，耐用年限可多長？實難逆料。」等語，業如前述，是系爭房屋再使用幾年會有不堪使用之情形，涉及變數甚多，鑑定機關既稱無法鑑定確定期間，則原告請求本院酌定系爭租約存續期間至111 年1 月1 日止，依上說明，亦乏所據，不應准許。

2.末按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。民法第227 條之2 第1 項固定有明文。又租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。民法第442 條、第439 條雖分別定有明文。查本件縱然得依民法第442 條增減租金，惟土地法第97條及所得稅法第14條第1 項第5 類之立法意旨並非作為酌定租金之依據，且原告請求本院酌定系爭租約存續期間至111 年1 月1 日止，尚乏所據，業如前述，則原告依民法第442 條規定，請求被告自民事準備狀繕本送達翌日起至111 年1 月1 日存續期間屆至為止，應按年給付原告就新北市○○區○○段○○○ ○號土地依當年度申報地價百分之10計算之地租，亦乏所據，不應准許。

六、綜上所述，原告先位主張依土地法第103 條規定終止租約，並依民法第455 條、第767 條第1 項前、中段規定，請求被告拆除系爭房屋並將系爭土地返還原告，暨原告備位主張類推適用民法第833 條之1 規定，聲請法院酌定系爭租約存續期間至111 年1 月1 日止，且依民法第227 條之2 、第442

條、第439 條規定請求自民事準備狀繕本送達之翌日起按年給付依當年度申報地價10% 計算之租金，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　10　　日

民事第三庭　　法　官　吳幸娥

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　10　　日

書記官　周子鈺