

【裁判字號】85,台上,655

【裁判日期】850328

【裁判案由】請求確認租賃關係存在

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第六五五號

上訴人 中國人壽保險股份有限公司

法定代理人 辜振甫

被上訴人 甲○○○

訴訟代理人 阮禎民律師

右當事人間請求確認租賃關係存在等事件，上訴人對於中華民國八十四年八月二十八日台灣高等法院第二審判決（八十四年度上字第九〇四號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決關於確認兩造間對於坐落台北市○○區○○段三小段五六一地號內如第一審判決附圖所示A、B、C合計一九二平方公尺之土地租賃關係存在，及命上訴人就該土地協同被上訴人辦理地上權設定登記，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市○○區○○段三小段五六一地號（重測前為大安區○○段二二七地號所分割出之二二七之二地號）內如第一審判決附圖所示A、B、C部分共一九二平方公尺土地，原係祭祀公業周廣星（管理人周財）所有，於民國四十八年五月二十三日出租與訴外人凌陳嘉懿建築房屋，嗣於五十四年九月五日換訂土地租賃契約書，約定租期至六十三年七月三十一日止，租期屆滿後，凌陳嘉懿仍繼續使用系爭土地，出租人祭祀公業周廣星未為反對之表示，依民法第四百五十一條規定，應視為以不定期限繼續租賃契約。茲凌陳嘉懿已於七十八年間將上開房屋所有權連同基地承租權一併讓與伊，伊與基地出租人祭祀公業周廣星間就上開土地因而有租賃關係存在。而該祭祀公業於八十三年八月二十三日變更新管理人為周獻堂後，即於同日將上開土地所有權移轉登記於訴外人張福本，再移轉登記為上訴人所有，依民法第四百二十五條規定，伊與原出租人祭祀公業周廣星間之租賃契約，對於上訴人仍繼續存在。因上訴人否認伊之租賃權存在，伊自有提起確認之訴之必要。又租用基地建築房屋，依土地法第一百零二條規定，承租人有隨時請求出租人就租用土地為地上權設定登記之權利，故伊亦得請求上訴人就系爭土地協同伊辦理地上權設定登記等情，求為確認兩造間就系爭土地之租賃關係存在，及命上訴人協同伊就系爭土地向該管地政機關辦理地上權設定登記之判決。

上訴人則以：依系爭土地租賃契約第四條第一項約定，系爭土地不得轉租，原承租人凌陳嘉懿將系爭土地之租賃權讓與被上訴人，其情形有甚於全部轉租，應屬無效。又上開租約第四條第四項約定，租期屆滿，如需繼續租約，應另訂契約，凌陳嘉懿或被上訴人於租期屆滿後均未與出租人另訂新租約，且未繼續繳納租金，應不發生民法第四百五十一條所定視為以不定期限繼續契約之問題，被上訴人不得主張其就系爭土地

有租賃關係存在。又管理人之權源係基於委任契約，如出租之標的為不動產，而其期限逾二年時，依民法第五百三十四條第二款規定，須有特別之授權，故在被上訴人未舉證證明祭祀公業周廣星確曾授權周財與凌陳嘉懿簽訂系爭租約前，周財所為係屬無權代理行為，尚不得遽認系爭租約為有效。兩造間就系爭土地既無租賃關係存在，則被上訴人請求伊協同就系爭土地辦理地上權設定登記，即失所附麗等語，資為抗辯。原審以：被上訴人主張其前手凌陳嘉懿與祭祀公業周廣星間就系爭土地訂有土地租賃契約等情，業據提出土地使用權證明書一份、土地租賃契約書影本二份為證。該土地使用權證明書係經台北市政府工務局核發，有該工務局承辦單位印戳可稽，而土地租賃契約書上之祭祀公業周廣星管理人周財印文，與上開工務局存檔之「土地使用權證明書」及「基地位置圖」上之印文完全一致，是上訴人抗辯其非真正，尚無可採。又上開租約之租期均超過二年，凌陳嘉懿長期租用而祭祀公業之派下員均未加以爭執，顯係有特別授權而非無權代理。上訴人抗辯祭祀公業管理人無特別代理權云云，亦無可採。次查上開土地租賃契約書第四條第四項載明：「期滿後，如乙方（即承租人）需要時，得換約續租。續租期限另行協議。」顯係為保障承租人於租期屆滿後繼續承租之權利，所特設之保障條款，即期滿續租與否，悉依承租人之需要而定，承租人需要換約續租，出租人不得拒絕，僅得對續租期限保有協議之權而已，即該約定並無阻止租期屆滿續約之效力。而被上訴人於租期屆滿後仍繼續使用系爭土地，其意即欲續訂租約，出租人既不得拒絕其承租，應認已成立新租約，僅租期另定而已。又因兩造未另定租期，自應延續原租期之條件。至被上訴人未繳付租金，並不影響該已成立之新租約。復查上訴人雖又抗辯兩造所訂立之土地租賃契約第四條第一項約定：「乙方（即承租人）租用前項土地為房屋基地之用，非經甲方（即出租人）同意不得轉租第三人」，而原承租人凌陳嘉懿於七十八年間違背上述禁止轉租約定，將租賃權讓與被上訴人，自屬無效云云。惟按「租地建屋除當事人間有禁止轉讓房屋之特約外，應推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人」，最高法院四十三年台上字第四七九號著有判例。系爭土地出租人自始同意供承租人建造永久式房屋，而無禁止轉讓房屋之特約，則凌陳嘉懿將其在系爭土地上所建造之房屋連同基地承租權一併移轉於被上訴人，與單純之租賃權讓與性質迥異，上訴人指該租賃權之讓與為無效，自無可取。被上訴人於七十八年一月三十一日受讓系爭土地上之房屋所有權，即隨同受讓基地租賃權。再查出租人祭祀公業周廣星管理人周財早於六十年五月七日死亡，至八十三年八月二十三日始變更管理人登記為周獻堂，旋於同日將所有權移轉登記於訴外人張福本，八十三年九月十二日再移轉登記於上訴人，依民法第四百二十五條規定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，故被上訴人與祭祀公業周廣星間之租賃契約，對於上訴人自仍繼續存在。而被上訴人已於八十三年九月十六日、八十三年十一月二十八日先後以存證信函通知張福本及上訴人，復於八十三年十一月二十九日向上訴人提出租金之給付，因上訴人否認兩造間有租賃關係存在而拒收租金，致被上訴人之租賃權存否不明確，被上訴人因而請求確認兩造間對於系爭土地之租賃關係存在，為有理由，應予准許。未按租用基地建築房屋，依土地法第一百零二條規定，只須當事人雙方訂有租地建屋之租賃契約，承租人即有隨時請求出租人就租用土地為地上權設定登記之權利。上訴人為系

爭土地所有權人，應承受前出租人所負協同聲請設定地上權登記之義務，從而被上訴人另請求上訴人協同為地上權設定登記，亦有理由，應併予准許。因而廢棄第一審就此二部分所為被上訴人敗訴之判決，改判如其上述聲明。

按民法第四百五十一條所定出租人於租期屆滿後，須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後，絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力。查系爭租約第四條第四項既約定：期滿後如乙方（指承租人）需要續租時，得換約續租，續租期限另行協議」等語，則被上訴人倘未能舉證證明雙方有換約之事實，依上說明，租賃關係應已因期限屆滿而消滅，原審為相反之認定，非無可議。次查系爭租約第四條第一項約定：「乙方（指承租人）租用前項土地為房屋基地之用，非經甲方同意不得轉租第三人」，而房屋與基地復有不可分離之關係，即房屋之使用不可離開基地而單獨利用，則禁止基地轉租之特約，應解為包括土地上之房屋亦在不得轉讓之列，否則該禁止轉租之特約將毫無意義而徒成具文。本院四十三年台上字第四七九號判例，係就當事人間無禁止轉讓房屋之特約者而言，與本件情形有間。況出租人與承租人間既有如上之約定，能否再推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨房屋而移轉於他人，亦非無疑。原審未詳加推求，遽依前揭理由為上訴人不利之判決，亦有未合。兩造間就系爭土地是否有租賃關係存在，尚待事實審法院調查審認，則被上訴人請求上訴人就系爭土地協同其為地上權之設定登記部分，應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘於其不利部分之原判決為不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 二 十 八 日
最高法院民事第四庭

審判長法官 林 奇 福
法官 許 朝 雄
法官 梁 松 雄
法官 陳 國 禎
法官 朱 錦 娟

右正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 十 六 日
T