

【裁判字號】100,台上,1626

【裁判日期】1000929

【裁判案由】拆屋還地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一六二六號

上訴人 鄭朝宗

方富子

共 同

訴訟代理人 徐方齡律師

被上訴人 洪創清

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國一〇〇年三月十六日台灣高等法院第二審判決（九十七年度上易字第八號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人鄭朝宗對命其給付自民國九十三年七月一日起至同年月十八日止租金新台幣九千七百八十四元本息之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人連帶負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市〇〇區〇〇段三小段一五八地號土地（下稱系爭土地）原為訴外人台灣省農工企業股份有限公司（下稱農工公司）所有，其上房屋即門牌號碼台北市〇〇〇道二一六號（門牌整編前為台北市〇〇街一四六號，下稱系爭房屋），原為國有，嗣經原管理機關即第一審共同被告財政部國有財產局（下稱國有財產局）於民國六十年間出售並交予訴外人譚才坤、陳譚玄霞（下稱譚才坤二人）占有，惟未辦理所有權移轉登記，上訴人分別輾轉自譚才坤二人購得系爭房屋如第一審判決附圖（下稱附圖）所示A、B部分之建物（下稱系爭建物）而共同占用系爭建物。因系爭建物並無占用系爭土地之合法權源，上訴人鄭朝宗乃向農工公司承租系爭土地上面積一一八平方公尺之部分土地，約定租期至九十三年九月三十日止（下稱系爭租約）。嗣系爭土地於九十三年七月十九日以買賣為原因，辦妥所有權移轉登記予伊所有，伊並與農工公司約定系爭租約之租金及權利義務，自同年月一日起改由伊承受，農工公司已於同年八月二日將上開事實通知鄭朝宗。詎鄭朝宗未依約給付自同年七月一日起至同年九月三十日止之三個月租金共新台幣（下同）四萬八千九百十八元（下稱系爭租金），亦未於系爭租約期滿前一個月向伊申請換約續租，伊乃於同年十月十三日發函通知鄭朝宗，表明租期屆

滿後不再續約，系爭租約業已消滅；另上訴人方富子與伊並無任何法律關係，則上訴人無權占有伊所有如附圖所示A部分之土地，對伊構成侵權行為，伊受有(一)自同年十月一日起至九十五年五月三十一日止，相當於租金之損害十七萬六千八百八十元；(二)自九十五年六月一日起至九十六年九月六日國有財產局同意伊自行拆除系爭房屋止，按月以八千八百四十四元及自九十六年九月七日起至九十七年十月三日上訴人遷出系爭建物止，按月以一萬三千二百六十六元計算相當於租金之損害等情。爰依民法第一百八十四條第一項前段、第一百八十五條第一項、第七百六十七條及租賃之法律關係，求為命(一)鄭朝宗給付系爭租金及自九十三年十月一日起加付法定遲延利息；(二)上訴人自系爭建物遷出；(三)上訴人連帶給付上述相當於租金之損害及其中十七萬六千八百八十元自起訴狀繕本送達翌日即九十五年九月八日起加付法定遲延利息之判決（被上訴人逾上開請求部分，經原審駁回後，未據聲明不服。另被上訴人請求國有財產局拆除系爭建物部分，經第一審判決被上訴人勝訴，國有財產局未聲明上訴。又被上訴人請求第一審共同被告鄭淵元遷出系爭建物部分，經第一審駁回被上訴人此部分之訴後，被上訴人亦未聲明不服）。

上訴人則以：系爭房屋為合法建物，在是否行使優先承買權、優先承買權人為何人等爭議確定前，農工公司無從將系爭租約之權利義務移轉予被上訴人，鄭朝宗已於九十三年八月六日將系爭租金匯入農工公司帳戶，農工公司將之退還，構成受領遲延，鄭朝宗乃依法提存，系爭租金給付義務業已消滅。又鄭朝宗於同年九月二十四日函農工公司欲換約續租，當時並無欠繳租金等事由，農工公司應准予辦理續租，則租賃關係自無因租期屆滿而消滅之問題。況農工公司將系爭租約之權利義務移轉被上訴人，係屬契約承擔，未經鄭朝宗同意，對鄭朝宗不生效力。伊為系爭建物之承買人，繼續占有使用系爭建物達二十八年，被上訴人向農工公司買受而取得系爭土地所有權，自應默許伊繼續使用系爭土地。又系爭房屋登記為國有，被上訴人應對國有財產局容忍系爭建物繼續存在，伊合法占有系爭建物，使用系爭土地具有正當權源等語，資為抗辯。

原審將第一審所為駁回被上訴人請求上訴人連帶給付上述相當於租金損害及其中十七萬六千八百八十元利息部分之判決廢棄，改判如被上訴人所聲明；並維持第一審所為命鄭朝宗給付系爭租金本息及上訴人自系爭建物遷出之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：系爭房屋雖於四十年二月二十五日第一次登記為國有，國有財產局於六十年間將之分別出售予譚才坤二人，惟未辦理所有權移轉登記，上訴人分別輾轉自譚才坤二人購得系爭建物，並居住

使用；系爭土地則於四十四年十一月十八日以轉帳為由，登記農工公司所有，鄭朝宗向農工公司承租系爭土地上面積一百十八平方公尺之部分土地，約定租賃期間至九十三年九月三十日止，嗣系爭土地經農工公司拍賣，由被上訴人拍定，並於九十三年七月十九日辦妥所有權移轉登記。被上訴人與農工公司約定系爭租約之租金及權利義務，自九十三年七月一日起改由被上訴人承受，農工公司亦於同年八月二日通知鄭朝宗等情，為兩造所不爭。查被上訴人於系爭租約存續中受讓取得系爭土地所有權，依民法第四百二十五條第一項規定，被上訴人自九十三年七月十九日登記為系爭土地所有人之日起，當然繼受農工公司行使或負擔系爭租約所生之權利義務，毋須另為債權讓與之意思表示。鄭朝宗辯稱系爭租約權利義務移轉予被上訴人，屬契約承擔，未經其同意不生效力云云，並無可採。又農工公司已將系爭租約自九十三年七月一日起之租金及權利義務讓與被上訴人承受之事實，於同年八月二日通知鄭朝宗，鄭朝宗雖否認於同年月六日前收受該通知，惟不爭執已收受農工公司之通知，且於台灣台北地方法院九十三年度重訴字第八三三號請求確認優先購買權存在事件審理時，提出民事追加暨準備書狀自承：「原告（即鄭朝宗）於九十三年八月初，接獲被告……農工公司……來函……，稱：系爭土地業已由洪創清（即被上訴人）標購，系爭土地租金及權利義務自九十三年七月一日起，改由買方洪創清承受，……爰追加洪創清為本件被告」等語，依民事訴訟法第二百七十九條規定，已生自認效力，被上訴人無庸就鄭朝宗收受上開通知函文之事實負舉證責任，堪認鄭朝宗至遲於九十三年八月初，即經通知自同年七月一日起之租金債權已讓與被上訴人，該債權讓與已對鄭朝宗發生效力。鄭朝宗雖於九十三年八月六日將系爭租金匯入農工公司之帳戶，惟業經農工公司於同年月十七日退回，並重申鄭朝宗應向被上訴人繳付上開租金，鄭朝宗亦自承已收受農工公司退還之上開款項，自難認已發生清償租金之效力。縱鄭朝宗於同年九月二十一日將系爭租金提存於台灣台北地方法院提存所，該提存對被上訴人仍不生清償效力。被上訴人既因受讓系爭土地之所有權而承受系爭租約一切權利義務，並受讓自九十三年七月一日起至同年月十八日止之租金債權，則其請求鄭朝宗給付系爭租金本息，即屬有據。又系爭租約第二條約定：「……租約期間屆滿時，租賃關係即行終止，甲方（即農工公司）不另通知。乙方（即鄭朝宗）如欲繼續租用，應於期限屆滿前一個月內，向甲方申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，視為無意續租」等語，可見農工公司於訂約之際即已表明租期屆滿後之續約必須另訂租約，自己發生租期屆滿後阻止續約之效力，無民法第四百五十

一條視為不定期租賃契約之適用，被上訴人因受讓系爭土地所有權而承受系爭租約之權利義務，自有系爭租約第二條約定之適用，鄭朝宗於九十三年九月二十四日向農工公司申請換約續租，並非向被上訴人申請續租，難認其已依約申請換約續租，則被上訴人主張系爭租約之效力已於租期屆滿時消滅，洵堪採信。鄭朝宗辯稱：被上訴人於系爭租約屆滿後，始為不予續租之表示，系爭租約已變更為不定期租賃契約云云，亦屬無據。再者，依三十六年二月十八日公布之「台灣省土地權利清理辦法」第四條及第五條規定觀之，須符合上開二條規定之台灣總督府之公有土地，及日本陸海空軍之軍事用地，且經接管有案者，始為國有或省有土地，並非所有日本人私有土地均因日本國戰敗而當然成為中華民國之國有土地。查系爭房屋與系爭土地之舊登記簿謄本雖均記載「民國三十五年二月二十七日受市川岩二郎等人產業」，惟其中系爭房屋於四十年二月二十五日第一次登記為國有時，其舊登記簿本明白記載：「登記原因發生日期：三十九年十二月十九日，登記原因：奉准接管，國有」，至系爭土地舊登記簿本則僅記載：三十七年五月四日以轉帳為由，移轉所有權予台灣工礦股份有限公司，其原因究為暫管、接收或其他，均屬不明，然系爭土地既原為日本人市川岩二郎等人所私有，且無任何關於「奉准接管」之明文，自難遽認系爭土地係因日本國戰敗而經接收之國有土地。上訴人辯稱系爭房屋及系爭土地均由中華民國自日本人市川岩二郎等人接收，曾同時屬於中華民國所有云云，即難憑採。系爭房屋與系爭土地既非同屬一人所有，自無從認定於三十七年五月四日取得系爭土地所有權之台灣工礦股份有限公司應默許系爭房屋所有權人之國有財產局繼續使用系爭土地；遑論默許輾轉自國有財產局買受部分系爭房屋之上訴人繼續使用系爭土地。上訴人辯稱其等有權使用系爭土地云云，殊無足取。鄭朝宗與被上訴人間之系爭租約因租期屆滿而終止，上訴人復未能舉證其等有何使用系爭土地之合法權源，則被上訴人本於土地所有權，請求上訴人自系爭建物坐落之基地遷出，洵屬正當。其次，系爭建物坐落於系爭基地上，鄭朝宗曾以系爭租約向被上訴人之前手農工公司承租系爭土地上面積一一八平方公尺之部分土地，可見上訴人明知系爭建物原無占有該建物坐落基地之權源，系爭租約租期屆滿後，被上訴人曾發函通知鄭朝宗，表明租期屆滿不再續租，並請求鄭朝宗返還占用土地，乃上訴人竟拒不自其占用之系爭建物遷出，經第一審判決命國有財產局拆除系爭建物，且國有財產局於九十六年九月六日與被上訴人達成協議，放棄其對於此部分判決之上訴，由被上訴人自行負責拆除系爭房屋，嗣被上訴人提供擔保聲請假執行後，上訴人始於九十七年十月三日自系爭建物遷

出，而於同年九月九日拆除系爭建物完畢等情，既為兩造所不爭，益徵上訴人占用系爭建物，足使被上訴人難於回復原狀而受有損害，難謂無不法侵害被上訴人對於系爭土地所有權之故意或過失，自應對被上訴人連帶負侵權行為之損害賠償責任。又國有財產局為系爭房屋之所有權人，則自系爭租約於九十三年九月三十日終止至其於九十六年九月六日同意被上訴人自行負責拆除系爭房屋之日為止，即與上訴人對於被上訴人不能使用系爭土地之損害構成共同侵權行為，而應對被上訴人連帶負損害賠償責任，被上訴人應得依共同侵權行為損害賠償之法律關係，請求上訴人連帶賠償相當於租金之損害。查上訴人占用系爭土地九十六平方公尺，以系爭租約原租賃範圍一百十八平方公尺每月租金為一萬六千三百零六元比例計算，每月相當於租金之損害為一萬三千二百六十六元（ $16306 \times 96 / 118 = 13266$ ），則自九十三年十月一日起算至九十五年五月三十一日止共二十個月，被上訴人受有相當於租金之損害共二十六萬五千三百二十元，因被上訴人與國有財產局簽訂上開協議書，承諾不向國有財產局請求侵權行為之損害賠償，則依民法第二百七十六條第一項規定，此部分免除國有財產局應平均分擔之範圍，被上訴人亦不得向上訴人請求給付，則被上訴人就上開期間所受相當於租金之損害，得請求上訴人連帶給付十七萬六千八百八十元（計算式： $265320 \times 2 \div 3 = 176880$ ）；另請求上訴人自九十五年六月一日起至九十六年九月六日國有財產局同意被上訴人自行拆除系爭房屋止，按月連帶給付八千八百四十四元（ $13266 \times 2 \div 3 = 8844$ ），及自九十六年九月七日起至九十七年十月三日遷出止，按月連帶給付一萬三千二百六十六元，亦應准許，逾此部分之請求，均非正當等詞，為其判斷之基礎。一廢棄發回部分〔即原判決關於駁回鄭朝宗對命其給付自九十三年七月一日起至同年八月十八日止租金九千七百八十四元（ $16306 \times 18 \div 30 = 9784$ ）本息之上訴部分〕

按自認，係指當事人於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前承認他造主張對自己不利之事實，故當事人之一造，在別一訴訟事件所為不利於己之陳述，縱使與他造主張之事實相符，亦僅可為法院依自由心證認定事實之資料，究未可與民事訴訟法第二百七十九條所稱之自認同視（本院二十八年上字第二一七一號判例參照）。次按債權讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力；債務人於受通知時，所得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人，民法第二百九十七條第一項前段、第二百九十九條分別定有明文。原審以鄭朝宗於台灣台北地方法院九十三年度重訴字第八三三號另案請求確認優先購買權存在事件審理時所提出之民事追加暨準備書狀所述事實，認鄭朝宗

已自認至遲於九十三年八月初已經通知上開租金債權讓與被上訴人之事實，已非無判決違背民事訴訟法第二百七十九條規定之違法。又系爭土地於九十三年七月十九日移轉登記為被上訴人所有，依民法第四百二十五條第一項規定，被上訴人自該日起始繼受系爭租約出租人之地位，該自同年七月一日起至同年七月十八日止之租金九千九百八十四元（按每月一萬六千三百零六元計算為九千九百八十四元，元以下四捨五入），依民法第七十條第二項規定，仍應由農工公司收取，且鄭朝宗於同年八月六日已將該租金匯入農工公司帳戶，乃原審所確定事實，則鄭朝宗所為該給付是否對農工公司生清償效力？自攸關鄭朝宗可否以該租金已經清償事由對抗被上訴人及被上訴人可否請求給付該段期間租金。而鄭朝宗復否認於同年八月六日前收受農工公司將租金債權讓與被上訴人之通知，依舉證責任分配原則，自應由被上訴人就此有利於己事實負舉證責任，乃原審竟謂被上訴人無庸就鄭朝宗收受債權讓與通知負舉證責任，且農工公司業將租金退還鄭朝宗，難認已對農工公司發生清償之效力云云，遽為此部分鄭朝宗不利之判決，亦嫌速斷。上訴論旨，執以指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

二關於駁回上訴部分（原判決關於命上訴人為連帶給付及駁回上訴人除一部分外之其他上訴部分）

按有收取法定孳息權利之人，按其權利存續期間內之日數，取得其孳息，民法第七十條第二項定有明文。被上訴人自九十三年七月十九日取得系爭土地所有權，依民法第四百二十五條第一項規定，繼受系爭租約農工公司出租人地位，則自該日以後租金即應由被上訴人收取，鄭朝宗於同年八月六日將同年七月十九日以後之租金匯入農工公司帳戶，對被上訴人不生清償效力，被上訴人自得依租賃關係請求鄭朝宗給付租金。又系爭房屋既登記為國有，由國有財產局為管理機關，上訴人未取得系爭房屋所有權，亦非向國有財產局購買系爭房屋之人，國有財產局不負交付系爭房屋供上訴人使用之義務，上訴人亦無由取得對系爭房屋事實上處分權，不得依民法第四百二十五條之一規定之法理主張對系爭土地有法定租賃關係。況被上訴人本於所有權請求國有財產局拆除系爭房屋返還系爭土地，已經第一審判決勝訴，國有財產局並未上訴，已告確定，國有財產局所有系爭房屋無使用系爭土地正當權源，原審因認被上訴人得本於所有權及侵權行為規定，請求上訴人自系爭建物遷出並連帶賠償損害，經核於法並無違誤。上訴論旨，泛以系爭土地與系爭建物成立法定租賃關係，並以原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，不能認為有理

由。

據上論結，本件上訴爲一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第八十五條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 九 月 二十九 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 鄭 傑 夫

法官 陳 玉 完

法官 陳 國 禎

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 十 月 十二 日

S