

【裁判字號】85,台上,659

【裁判日期】850328

【裁判案由】地上權登記（同意建屋）

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第六五九號

上訴人 南投縣竹山鎮農會

法定代理人 張獻徵

訴訟代理人 許景鏡律師

被上訴人 甲○○

乙○○

許麗紅

許麗珠

右當事人間請求地上權登記（同意建屋）事件，上訴人對於中華民國八十四年五月十五日台灣高等法院台中分院第二審判決（八十三年度上字第八〇七號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決關於命上訴人同意被上訴人建築房屋及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落南投縣竹山鎮○○段六五八號土地為上訴人所有，其中如第一審判決附圖（下稱：附圖）所示A、B部分面積計〇點〇二〇九公頃，於日據時期，由伊之被繼承人許木火向上訴人之前手租用建築房屋居住，許木火死亡後（按：民國七十八年十月七日死亡），由伊繼續向上訴人租用。因該地上之竹木造房屋已年久破舊，不堪為通常使用，有拆除重建之必要。上訴人竟不依建築法令規定，出具土地使用權同意書供伊申請建造執照重新建築房屋等情，求為命上訴人應同意伊就訟爭六五八號土地內如附圖所示A、B部分重新建築R、C造五層樓房使用之判決（按：被上訴人於第一審請求之面積為〇點〇二〇九公頃。嗣於原審擴張為〇點〇二一〇公頃。又被上訴人另請求上訴人「容忍」伊就同所六五七號土地辦理地上權登記部分，經原審維持第一審所為被上訴人敗訴之判決，被上訴人對之未聲明不服，已告確定。）上訴人則以：兩造間就訟爭土地，並無「租地建屋」之租賃關係，伊無出具土地使用權同意書供被上訴人建築房屋之義務，況訟爭土地於五十七年間即設定地上權登記與訴外人台灣省糧食局台中管理處（現改為南投管理處），伊之處分權已受限制，亦無法同意被上訴人重建房屋等語，資為抗辯。

原審就被上訴人請求上訴人應同意其在附圖A、B部分土地上重新建築R、C造五層樓房使用部分，廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，無非以：被上訴人主張其占有使用附圖所示A、B部分土地，係基於「租地建屋」之租賃關係之事實，有台灣台中地方法院（下稱：台中地院）五十四年度易字第一五〇三號、原法院五十五年度上字第二四三號拆屋交地事件、及台中地院八十一年度訴字第一四九號、八十一年度再字第四號、原法院八十一年度上易字第四三號調整租金事件等判決可稽

，上訴人抗辯：兩造間僅為一般土地租賃關係，非「租地建屋」云云，已非可採，且城市地方，倘以在他人土地上有房屋為目的，而租用基地，無論係租地後自建房屋或承受前手之房屋而租用基地，皆應解為租地建屋契約（參見：最高法院七十四年台上字第二五六二號判例），縱被上訴人之房屋於建造完成後，始向上訴人之前手（張金爐）租用房屋之基地，亦無礙租地建屋之本質。是租用建築房屋之基地，非有土地法第一百零三條所列各款情形之一，出租人既不得收回，該租用基地之契約，即不因所建房屋之滅失而失其存在，承租人自仍得申請重建。其申請重建之房屋，除契約別有約定者外，不論是否與原狀相符，出租人均負有同意重建之義務（參見：最高法院五十一年台上字第二九八七號判例），被上訴人據此請求上訴人應同意其建築，洵無不合。因被上訴人現有之房屋為竹木造蓋瓦老舊平房，有勘驗筆錄及照片為憑，雙方於訟爭土地之租賃關係成立時，又未約定建築房屋之型式，被上訴人依建築法第十二、十三、三十條等相關規定，請求於上訴人所出具之土地使用權同意書上明確表示「房屋型式」為「RC造五層樓房」，亦屬有理。訴外人台灣省糧食局台中管理處於被上訴人之被繼承人許木火承租訟爭土地建屋後，始設定與「租地建屋」不相容之地上權登記，其存續期限復已於七十六年八月三十一日屆滿，尚不影響被上訴人之申請重新建築等詞，為其判斷之基礎。

查被上訴人「租地建屋」之面積，依另件台中地院八十一年度再字第四號及原法院八十一年度上易字第四三號確定判決所認定者似為○點○二○九公頃（見：第一審卷一三至二〇頁），被上訴人原起訴請求上訴人應同意其重新建築房屋之面積即以該○點○二○九公頃為限（見：同上卷四、一一四、一一六、一三四、一五五頁，第一審判決事實欄「誤記」被上訴人請求之面積為○點○二一〇公頃），雖第一審囑託南投縣竹山地政事務所鑑定測量結果，被上訴人實際占有使用之面積為○點○二一〇公頃，被上訴人於提起第二審上訴時，並「擴張」其請求面積為○點○二一〇公頃（見：原審卷二八頁背面），但其超出原請求面積一平方公尺之「擴張」部分，是否在原「租地建屋」範圍內，其「擴張部分之請求」是否為法之所許？原審胥未予斟酌，且恕置上訴人所為：「六五八（訟爭土地）部分，多一平方公尺，並不在租賃關係中」等防禦方法（見第一審卷一〇七頁背面）於不問，難謂於法無違。倘上訴人確應同意被上訴人在訟爭土地上重新建築房屋，惟其原有房屋之型式，既為「竹木造蓋瓦平房」，為原審所認定，則上訴人所稱：「被上訴人租地建屋後，曾私自翻修多次」云云（見：第一審卷三〇頁背面）如屬不虛，能否謂雙方於「租地建屋」契約成立時，未約定其房屋之型式？否則經被上訴人多次翻修，何以仍維持原有之「竹木造蓋瓦平房」？原審未推闡明晰，遽以雙方於訟爭土地之租賃關係成立時，未約定建築房屋之型式為由，認定上訴人應同意被上訴人建築「RC造五層樓房」，殊嫌速斷。況被上訴人於第一審原僅請求上訴人同意其重新建屋使用該土地，嗣於原審擴張請求同意其重新建築RC造五層樓房使用，而被上訴人能否在訟爭土地上興建「RC造五層樓房」，似尚應受建築法第四十四條所定「建築基地最小面積之寬度及深度」之限制，其承租之訟爭土地，是否符合興建「RC造五層樓房」之最小面積之寬度及深度？攸關被上訴人該擴張請求部分是否有請求權之存在？原審未予查明，所為不利於上訴人之判決，亦屬可議。上訴論旨，指摘此部分原審判決其敗訴為不當，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

最高法院民事第五庭

審判長法官 張 福 安

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

法官 顏 南 全

法官 劉 福 來

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 十 二 日