

【最高法院民事裁判】

裁判字號：95 年台上字第 388 號

裁判案由：請求拆屋還地

裁判日期：民國 95 年 03 月 09 日

裁判要旨：

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**外，尚包括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；否則，在未明定租賃期限之租地建屋契約，一旦房屋遭受不可抗力之天災受損，出租人將永無收回之期，顯違雙方當事人租地建屋之原始目的而有失情理之平。

【最高法院民事裁判】

裁判字號：105 年台上字第 1200 號

裁判案由：請求拆屋還地等

裁判日期：民國 105 年 07 月 14 日

裁判要旨：

房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意。而租地建屋契約，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，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。**是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷。**

（裁判要旨內容由法源資訊整理）

最高法院民事判決

107 年度台上字第 815 號

上訴人 張劉淑琴

訴訟代理人 蘇若龍 律師 巫政松 律師

被上訴人 張銀湧

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國 105 年 6 月 21 日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（104 年度上字第 546 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落臺中市○里區○里段 0000000 地號土地（下稱 000、000 地號土地，合稱系爭土地）原為訴外人張梅所有，出租予訴外人蕭金連建屋使用，而訂立未定期限之租地建屋契約（下稱系爭租約）。嗣張梅於民國 41 年 7 月 17 日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人之父張基鈴，張基鈴於 76 年 4 月 27 日死亡，由伊單獨繼承系爭土地所有權及系爭租約關係。蕭金連於 000 地號土地上興建如第一審判決附圖（下稱附圖）編號 A 所示建物，於 000 地號土地上興建如附圖編號 B 所示建物（以下合稱系爭建物），蕭金連死亡後，由訴外人蕭銀樂繼承系爭建物，蕭銀樂再於 67 年間將系爭建物之事實上處分權讓與上訴人。系爭租約成立時雖未明訂租賃期限，然依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租至建物不堪使用時為止之期限。系爭建物興建迄今已逾 79 年，須賴不斷整修、補強始能避免傾頹，已達不堪使用之程度，伊自得依土地法第 103 條第 1 款規定，以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示。兩造間系爭租約既已終止，系爭建物占有使用系爭土地即無正當法律權源等情，爰依民法第 767 條第 1 項規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還所占用系爭土地之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

上訴人則以：伊受讓系爭建物後，均依約給付租金，而系爭租約並未定有租用期限，無土地法第 103 條第 1 款規定之適用。系爭建物仍保留原始結構，其外牆為木造及竹編土漿牆，雖曾整修，惟未改建，顯未達於不堪使用之程度，被上訴人依土地法第 103 條第 1 款規定終止系爭租約為不合法，兩造間系爭租約關係仍存在，被上訴人不得請求伊拆除系爭建物並返還系爭土地等語，資為抗辯。

原審以：系爭土地原為張梅所有，張梅於 24 年間將系爭土地出租予蕭金連建屋使用而訂立系爭租約。嗣張梅將系爭土地出賣予張基鈴，張基鈴死亡後，由被

上訴人單獨繼承系爭土地所有權及系爭租約關係。系爭建物未辦理建物所有權第一次登記，蕭金連死亡後，由蕭銀樂取得該建物之事實上處分權，蕭銀樂再於 67 年間將該建物出賣予上訴人，上訴人因而取得系爭建物之事實上處分權，並繼受系爭租約關係。按租地建屋契約之出租人依土地法第 103 條第 1 款規定向承租人收回土地，固以定有租用期限之租地建屋契約為限。惟租用基地建築房屋契約，既以承租人有特定之房屋而使用其基地為目的，則縱未明定期限，依契約之目的，探求當事人之真意，亦應解為該租賃關係以該特定房屋不堪使用時為期限。基此，土地法第 103 條第 1 款規定所謂定有期限租約，解釋上包括有確定期限及不確定期限之租約。系爭租約雖未明定租賃期限，惟依租地建屋之契約目的，並探求雙方當事人之真意，自應解為租期至系爭建物不堪使用時為止，被上訴人得依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地。系爭建物建造之初，其結構為木造，樑柱為二級木、牆壁為竹編木漿、屋架為木架，外牆面為竹編木漿、內牆面白灰粉刷，天花板為蔗板等情，有臺中市政府地方稅務局豐原分局 103 年 7 月 24 日函附房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖可憑；第一審共同被告蕭玉花等 6 人陳稱：系爭建物於 57、58 年間有整修過，將原來木板塗瀝青之建材改成磚瓦造；系爭建物出賣予上訴人前，如附圖編號 B、C 所示建物交界處牆壁有改為磚造等語，核與原審履勘現場所見情形大致相符，足證系爭建物之原始木造結構已有部分被拆除改建而不存在。蕭金連係於 9 年 2 月 3 日遷入系爭建物所在門牌地址，有戶籍謄本、光復後除戶戶籍簿冊浮籤記事資料專用頁可稽，以此推算，系爭建物至少已使用 95 年；倘自張梅於 24 年間將系爭土地出租予蕭金連建屋使用推算，系爭建物已使用約 80 年。依行政院公布之「固定資產耐用年數表」所示，商店用、住宅用之房屋，木造者耐用年數為 10 年，磚構造者耐用年數為 25 年，加強磚造者為 35 年，系爭建物顯已超過耐用年數。系爭建物經臺中市建築學會鑑定結果，認：該建物依日據時代戶籍已遷入使用 100 多年，依稅務記載 B 棟已使用 78 年；原有木作屋架有腐壞且承受水泥瓦重量，經整體結構分析及經驗判斷，現有房屋恐有結構安全之疑慮等情，有鑑定報告書可憑。上訴人雖質疑該鑑定報告書之正確性，惟系爭建物原本結構之竹編木漿牆現僅部分存在，其餘均以磚牆替代，有勘驗筆錄可憑；鑑定意見係以結構、建材作為判斷系爭建物是否已達不堪使用之程度，而非以內部牆面油漆有否脫落為斷。經現場勘驗結果，系爭建物左側下方牆面已更換為磚牆，其餘上方二級木牆面及屋簷部分與右側大致相同，但較為破舊，是鑑定報告書所附照片雖未拍攝系爭建物左側，然不影響其鑑定結果。雖系爭建物現仍供上訴人居住使用，然係因系爭土地承租人嗣後改變部分建材加以整修所致，而該更換建材整修房屋以延長使用年限之行為，實已逸脫租地建屋契約當事人於訂

約當時之意思表示合致範圍，尚難憑此即謂系爭合約之年限尚未屆至。系爭建物已有結構安全之疑慮，客觀上堪認已達不堪使用之程度，系爭合約因年限屆滿而消滅，被上訴人主張依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地，即屬有據。上訴人已無合法使用系爭土地之權源，被上訴人依民法第 767 條第 1 項規定，請求上訴人拆除系爭建物，返還所占用系爭土地，為有理由，應予准許。爰維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

按租用建築房屋之基地，因契約年限屆滿者，出租人得收回基地，此觀土地法第 103 條第 1 款規定自明。又租地建屋契約，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，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意。查系爭合約為未明定期限之租地建屋契約，系爭建物經變更部分建材整修為現狀，已使用逾 80 年，有結構安全之疑慮，已達不堪使用之程度，為原審合法認定之事實。則原審謂系爭合約年限已屆滿，被上訴人得依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地，並無違背法令，亦未違反本院 42 年台上字第 1094 號判例意旨所為土地法第 103 條第 1 款規定僅於契約定有期限者始有適用之闡示。上訴論旨，指摘原判決違背法令，復就原審取捨證據、認定事實、解釋契約之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 107 年 7 月 5 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 高 孟 焄  
 法官 袁 靜 文  
 法官 蘇 芹 英  
 法官 林 金 吾  
 法官 彭 昭 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 107 年 7 月 16 日

【最高法院民事判例】

## 裁判字號：79 年台上字第 2678 號

裁判案由：請求拆屋還地

裁判日期：民國 79 年 12 月 10 日

裁判要旨：

『房屋所有人』與『基地所有人』間就基地有租賃關係，如當事人間無相反之特約，則房屋所有人將其房屋一部分供與他人使用，是為所有人對於地上房屋使用收益權之行使，此與單純之基地轉租有別，尚難構成終止基地租約之原因。

★★

## 房屋納稅義務人名義變更申請書

(適用於不必申報繳納契稅之納稅義務人名義變更案件)

繼承房屋已向地政事務所辦理建物繼承登記，建物標示：坐落\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_段、建號：\_\_\_\_\_

繼承房屋係未辦保存登記之建物，茲檢附：

遺產稅繳清或免稅證明書影本 \_\_\_\_\_ 份、繼承系統表影本 \_\_\_\_\_ 份。

繼承人有數人，繼承持分不均等，另檢附遺產分割協議書影本 \_\_\_\_\_ 份。

如繼承人中有拋棄繼承者，請檢附地方法院核發之拋棄繼承權證明文件影本 \_\_\_\_\_ 份。

納稅義務人姓名更名。

房屋坐落	原所有人姓名	新所有人姓名	持分	新所有人 住居所/就業處所	繼承房屋 申請按自 住用稅率 (請勾選)
稅籍編號	身分證統一編號	身分證統一編號			
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

◎個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用，可申請按自住住家用稅率課徵房屋稅：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。

※ 如為共有房屋請擇一勾選房屋稅繳納方式： 茲推定由 1 人繳納房屋稅。

按持分比率分別發單課徵房屋稅。

※ 稅單送達地址：\_\_\_\_\_

此 致

申請人： (簽名或蓋章)

住居所/就業處所：

電話： 申請日期： 年 月 日

附 聯 房屋納稅義務人名義變更申請書

收件\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日第\_\_\_\_\_號

臺中市政府地方稅務局

分局簽收

說明：

1. 本申請書適用於不必申報繳納契稅之納稅義務人名義變更案件。
2. 繼承房屋可利用上表申請按自住住家用稅率課徵房屋稅。
3. 繼承房屋已向地政事務所辦理建物繼承登記者，請填寫建物標示資料。
4. 繼承房屋係未辦保存登記之建物，請檢附遺產稅繳清或免稅證明書影本、繼承系統表影本各 1 份。繼承人有數人，如繼承持分不均等，則另請檢附遺產分割協議書影本 1 份。如繼承人中有拋棄繼承者，另請檢附地方法院核發之拋棄繼承權證明文件影本。

臨櫃案件進度查詢



【原最高法院民事判例】

## 裁判字號：42 年台上字第 1094 號

裁判案由：拆屋交還基地給付租金並賠償損害

裁判日期：民國 42 年 10 月 16 日

裁判要旨：

土地法第一百零三條各款並未設有出租人因收回自用，亦得收回出租建築房屋之基地之規定，其第一款所謂契約限屆滿時，係指契約定有租用期限者而言，故惟於契約定有期限者始適用之，復經司法院院解字第四零七五號解釋在案，則上訴人所稱因收回自用，曾以認證書限被上訴人於三個月內拆屋交地云云，縱屬非虛，亦為上開條款所不許。

資料來源：法源法律網 [www.lawbank.com.tw](http://www.lawbank.com.tw)

最高法院民事判決

107 年度台上字第 815 號

上訴人 張劉淑琴

訴訟代理人 蘇若龍 律師 巫政松 律師

被上訴人 張銀湧

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國 105 年 6 月 21 日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（104 年度上字第 546 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落臺中市○里區○里段 0000000 地號土地（下稱 000、000 地號土地，合稱系爭土地）原為訴外人張梅所有，出租予訴外人蕭金連建屋使用，而訂立未定期限之租地建屋契約（下稱系爭租約）。嗣張梅於民國 41 年 7 月 17 日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人之父張基鈴，張基鈴於 76 年 4 月 27 日死亡，由伊單獨繼承系爭土地所有權及系爭租約關係。蕭金連於 000 地號土地上興建如第一審判決附圖（下稱附圖）編號 A 所示建物，於 000 地號土地上興建如附圖編號 B 所示建物（以下合稱系爭建物），蕭金連死亡後，由訴外人蕭銀樂繼承系爭建物，蕭銀樂再於 67 年間將系爭建物之事實上處分權讓與上訴人。系爭租約成立時雖未明訂租賃期限，然依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租至建物不堪使用時為止之期限。系爭建物興建迄今已逾 79 年，須賴不斷整修、補強始能避免傾頽，已達不堪使用之程度，伊自得依土地法第 103 條第 1 款規定，以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示。兩造間系爭租約既已終止，系爭建物占有使用系爭土地即無正當法律權源等情，爰依民法第 767 條第 1 項規定，求為命上訴人拆除系爭建物，返還所占用系爭土地之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

上訴人則以：伊受讓系爭建物後，均依約給付租金，而系爭租約並未定有租用期限，無土地法第 103 條第 1 款規定之適用。系爭建物仍保留原始結構，其外牆為木造及竹編土漿牆，雖曾整修，惟未改建，顯未達於不堪使用之程度，被上訴人依土地法第 103 條第 1 款規定終止系爭租約為不合法，兩造間系爭租約關係仍存在，被上訴人不得請求伊拆除系爭建物並返還系爭土地等語，資為抗辯。

原審以：系爭土地原為張梅所有，張梅於 24 年間將系爭土地出租予蕭金連建屋使用而訂立系爭租約。嗣張梅將系爭土地出賣予張基鈴，張基鈴死亡後，由被

上訴人單獨繼承系爭土地所有權及系爭租約關係。系爭建物未辦理建物所有權第一次登記，蕭金連死亡後，由蕭銀樂取得該建物之事實上處分權，蕭銀樂再於 67 年間將該建物出賣予上訴人，上訴人因而取得系爭建物之事實上處分權，並繼受系爭租約關係。按租地建屋契約之出租人依土地法第 103 條第 1 款規定向承租人收回土地，固以定有租用期限之租地建屋契約為限。惟租用基地建築房屋契約，既以承租人有特定之房屋而使用其基地為目的，則縱未明定期限，依契約之目的，探求當事人之真意，亦應解為該租賃關係以該特定房屋不堪使用時為期限。基此，土地法第 103 條第 1 款規定所謂定有期限租約，解釋上包括有確定期限及不確定期限之租約。系爭租約雖未明定租賃期限，惟依租地建屋之契約目的，並探求雙方當事人之真意，自應解為租期至系爭建物不堪使用時為止，被上訴人得依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地。系爭建物建造之初，其結構為木造，樑柱為二級木、牆壁為竹編木漿、屋架為木架，外牆面為竹編木漿、內牆面白灰粉刷，天花板為蔗板等情，有臺中市政府地方稅務局豐原分局 103 年 7 月 24 日函附房屋稅籍紀錄表、房屋平面圖可憑；第一審共同被告蕭玉花等 6 人陳稱：系爭建物於 57、58 年間有整修過，將原來木板塗瀝青之建材改成磚瓦造；系爭建物出賣予上訴人前，如附圖編號 B、C 所示建物交界處牆壁有改為磚造等語，核與原審履勘現場所見情形大致相符，足證系爭建物之原始木造結構已有部分被拆除改建而不存在。蕭金連係於 9 年 2 月 3 日遷入系爭建物所在門牌地址，有戶籍謄本、光復後除戶戶籍簿冊浮籤記事資料專用頁可稽，以此推算，系爭建物至少已使用 95 年；倘自張梅於 24 年間將系爭土地出租予蕭金連建屋使用推算，系爭建物已使用約 80 年。依行政院公布之「固定資產耐用年數表」所示，商店用、住宅用之房屋，木造者耐用年數為 10 年，磚構造者耐用年數為 25 年，加強磚造者為 35 年，系爭建物顯已超過耐用年數。系爭建物經臺中市建築學會鑑定結果，認：該建物依日據時代戶籍已遷入使用 100 多年，依稅務記載 B 棟已使用 78 年；原有木作屋架有腐壞且承受水泥瓦重量，經整體結構分析及經驗判斷，現有房屋恐有結構安全之疑慮等情，有鑑定報告書可憑。上訴人雖質疑該鑑定報告書之正確性，惟系爭建物原本結構之竹編木漿牆現僅部分存在，其餘均以磚牆替代，有勘驗筆錄可憑；鑑定意見係以結構、建材作為判斷系爭建物是否已達不堪使用之程度，而非以內部牆面油漆有否脫落為斷。經現場勘驗結果，系爭建物左側下方牆面已更換為磚牆，其餘上方二級木牆面及屋簷部分與右側大致相同，但較為破舊，是鑑定報告書所附照片雖未拍攝系爭建物左側，然不影響其鑑定結果。雖系爭建物現仍供上訴人居住使用，然係因系爭土地承租人嗣後改變部分建材加以整修所致，而該更換建材整修房屋以延長使用年限之行為，實已逸脫租地建屋契約當事人於訂

約當時之意思表示合致範圍，尚難憑此即謂系爭合約之年限尚未屆至。系爭建物已有結構安全之疑慮，客觀上堪認已達不堪使用之程度，系爭合約因年限屆滿而消滅，被上訴人主張依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地，即屬有據。上訴人已無合法使用系爭土地之權源，被上訴人依民法第 767 條第 1 項規定，請求上訴人拆除系爭建物，返還所占用系爭土地，為有理由，應予准許。爰維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

按租用建築房屋之基地，因契約年限屆滿者，出租人得收回基地，此觀土地法第 103 條第 1 款規定自明。又租地建屋契約，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，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意。查系爭合約為未明定期限之租地建屋契約，系爭建物經變更部分建材整修為現狀，已使用逾 80 年，有結構安全之疑慮，已達不堪使用之程度，為原審合法認定之事實。則原審謂系爭合約年限已屆滿，被上訴人得依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地，並無違背法令，亦未違反本院 42 年台上字第 1094 號判例意旨所為土地法第 103 條第 1 款規定僅於契約定有期限者始有適用之闡示。上訴論旨，指摘原判決違背法令，復就原審取捨證據、認定事實、解釋契約之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 107 年 7 月 5 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 高 孟 焄  
 法官 袁 靜 文  
 法官 蘇 芹 英  
 法官 林 金 吾  
 法官 彭 昭 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 107 年 7 月 16 日

## 最高法院 裁判書 -- 民事類

【裁判字號】 107, 台再, 39

【裁判日期】 1071031

【裁判案由】 請求拆屋還地再審之訴

【裁判全文】

### 最高法院民事判決

107 年度台再字第 39 號

再審 原告 張劉淑琴

訴訟代理人 蘇若龍律師

再審 被告 張銀湧

上列當事人間請求拆屋還地事件，再審原告對於中華民國 107 年 7 月 5 日本院確定判決（107 年度台上字第 815 號），提起再審之訴，本院判決如下：

#### 主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

#### 理 由

本件再審原告主張本院 107 年度台上字第 815 號判決（下稱原確定判決），有民事訴訟法第 496 條第 1 項第 1 款之再審事由，對之提起再審之訴，無非以：土地法第 103 條第 1 款所定「契約年限屆滿時」，乃限於契約明定租賃期限而言，「不定期」或「未定期限」之租地建屋契約，則因無期限屆滿之日或無從確定年限何時屆滿，當無本條款之適用，原確定判決竟認系爭租約雖未明定租賃期限，仍有土地法第 103 條第 1 款規定之適用，顯然違反該規定及本院 42 年台上字第 1094 號判例意旨，有適用法規顯有錯誤之情事等語，為其論據。

按民事訴訟法第 496 條第 1 項第 1 款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官之解釋，或本院現尚有效之判例顯然違反，或消極的不適用法規顯然影響裁判者而言。又第三審為法律審，其所為判決以第二審判決所確定之事實為基礎，上開規定所謂適用法規顯有錯誤，對第三審判決言，應以該判決依據第二審判決所確定之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形為限。次按土地法第 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。又土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目的，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，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限。

原確定判決據此論斷系爭租約為未明定期限之租地建屋契約，系爭建物經變更部分建材整修為現狀，使用逾 80 年，有結構安全之疑慮，已達不堪使用之程度，前程序第二審（下稱原二審）認系爭租約年限已屆滿，再審被告得依土地法第 103 條第 1 款規定收回系爭土地，並無違背法令，亦未違反本院 42 年台上字第 1094 號判例意旨所為土地法第 103 條第 1 款規定僅於契約定有期限者始有適用之闡示等詞，因而維持原二審所為駁回再審原告上訴之判決，核無適用法規顯有錯誤之情事。再審論旨，仍執陳詞指摘原確定判決適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第 78 條，判決如主文。

中 華 民 國 107 年 10 月 31 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 沈 方 維

法官 魏 大 曉

法官 陳 靜 芬

法官 黃 莉 雲

法官 張 競 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 107 年 11 月 9 日

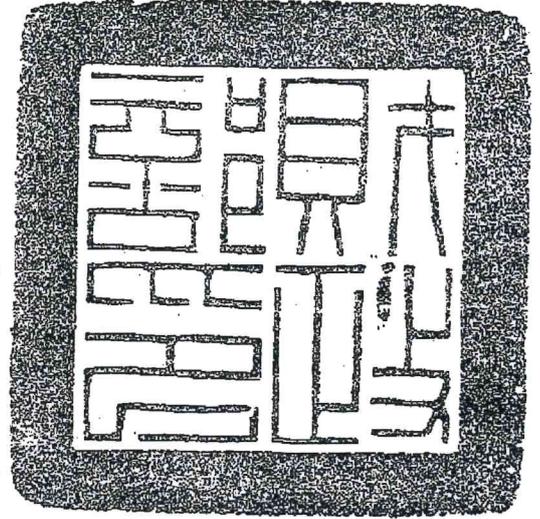
正本

(張貼財政部公告欄)

檔 號：  
保存年限：

# 財政部 令

發文日期：中華民國106年2月3日  
發文字號：台財稅字第10604512060號



修正「固定資產耐用年數表」，並自即日生效。

附修正「固定資產耐用年數表」

## 部長許虞哲

# 固定資產耐用年數表

## 第一類 房屋建築及設備

### 第一項 房屋建築

號碼	細目	耐用年數	
一〇一〇一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構	五〇
		2. 加強磚造	三五
		3. 磚構造	二五
		4. 金屬建造(有披覆處理)	二〇
		5. 金屬建造(無披覆處理)	一五
		6. 木造	一〇
一〇一〇二	變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫用、貨運所用之房屋及工場用廠房、農作產銷設施(農業資材室、農機具室)	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構	三五
		2. 加強磚造	三〇
		3. 磚構造	二〇
		4. 金屬建造(有披覆處理)	一五
		5. 金屬建造(無披覆處理)	一〇
		6. 木造	八
一〇一〇三	公共浴室用房屋、受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構	二五
		2. 加強磚造	二〇
		3. 磚構造	一〇
		4. 金屬建造(有披覆處理)	一〇
		5. 金屬建造(無披覆處理)	五
		6. 木造	五
一〇一〇四	活動房屋	三	

【原最高法院民事判例】

## 裁判字號：51 年台上字第 2987 號

裁判案由：同意建築房屋事件

裁判日期：民國 51 年 11 月 08 日

裁判要旨：

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，出租人不得收回，縱該地上所建之房屋因故滅失，而租用基地之契約要未失其存在，承租人仍得申重建，且其申請重建之屋，除契約別有約定者從其約定外，不問是否與原狀相符，出租人均負有同意重建之義務。

資料來源：法源法律網 [www.lawbank.com.tw](http://www.lawbank.com.tw)

【最高法院民事精選裁判】

## 裁判字號：91 年台上字第 1876 號

裁判案由：請求出具土地使用權同意書

裁判日期：民國 91 年 09 月 13 日

裁判要旨：

原審以兩造間就系爭土地之不定期租地建屋契約既仍有效存在，且被上訴人在其上之原建物，係因彰化縣政府為拓寬道路之故，而自行拆除，亦非因建物不堪使用而滅失，則依本院五十一年台上字第二九八七號判例及八十五年度台上字第七九〇號判決，被上訴人自得申請重建，上訴人亦負有同意重建之義務。惟按本院五十一年台上字第二九八七號判例意旨所謂房屋因故滅失，係指房屋因火災焚燬等意外事故而致滅失者而言。查被上訴人在系爭土地上之原建物，原審既認定係渠等因彰化縣政府拓寬道路而自行拆除，則被上訴人自行將原建物全部拆除而不存在，能否認係前揭判例所謂之因故滅失，即非無疑。乃原審就此未詳予調查審認澄清，即依該判例所示意旨，而為上訴人不利之判決，自屬可議。

(裁判要旨內容由法源資訊整理)

【最高法院民事裁判】

裁判字號：104 年台上字第 559 號

裁判案由：請求拆屋還地

裁判日期：民國 104 年 04 月 02 日

裁判要旨：

按租地建屋契約依民法第 451 條規定視為以不定期限繼續契約者，由於此等契約性質上非有相當之期限不能達其目的，依其契約之目的探求當事人之真意，契約之期限，應解為至房屋不堪使用時為止。次按最高法院 51 年台上字第 2987 號判例係針對租地建屋契約之房屋尚未達不堪使用之程度，而因不可歸責於承租人之事由致房屋滅失時，所為之闡釋，與房屋已達不堪使用之程度者尚有所不同。

（裁判要旨內容由法源資訊整理）