

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第751號

原告 李素月

訴訟代理人 董佳政律師

被告 夏展實業股份有限公司

法定代理人 陳翠娥

訴訟代理人 楊盤江律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年1月13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

一、原告主張：（一）原告為坐落彰化縣○○鄉○○段000地號
土地（下稱系爭土地）所有人。兩造於民國105年1月11日簽
訂土地租賃契約，約定被告向原告承租系爭土地，租期自10
5年1月11日起至109年12月31日止，租金每月新臺幣（下
同）4,000元（下稱系爭租約）。被告出資於系爭土地上興
建1層鐵皮建物（下稱系爭建物）。系爭租約約定租期屆滿
後，原告口頭表示不願續租，請求被告依系爭租約第13條約
定將系爭建物拆除，並於110年3月22日寄發存證信函重申租
期已屆滿，限期被告拆除系爭建物，惟被告迄今仍未拆除。

（二）如認兩造就系爭土地成立不定期租賃契約，惟系爭土
地係特定農業區之農牧用地，被告於系爭土地興建系爭建物
作為工廠乃違法使用，依土地法第103條第2款規定，原告得
終止系爭租約，爰以110年3月22日存證信函或本件起訴狀繕
本送達為終止系爭租約之意思表示。（三）系爭租約既因租
期屆滿或因原告終止而消滅，被告無權占有系爭土地，即應
將系爭建物拆除並返還系爭土地。爰擇一依民法第767條第1
項前段、中段、民法第455條規定，提起本件訴訟。並聲

01 明：1. 被告應將系爭建物拆除，將系爭土地返還原告。2. 願
02 供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：被告於系爭租約租期屆滿前，曾口頭向原告請求
04 續租，業經原告同意。嗣系爭租約租期屆滿後，被告仍繼續
05 占有使用系爭土地，原告不即為表示反對意思，且被告於11
06 0年1月4日、110年2月1日、110年3月2日、110年4月1日、11
07 0年5月3日各匯款4,000元至原告伸港鄉農會帳戶，並於110
08 年6月18日、110年7月15日、110年8月19日各提存4,000元於
09 本院，兩造就系爭土地已成立不定期租賃契約。又原告出租
10 系爭土地時，已同意系爭土地作為工廠使用，其依土地法第
11 103條第2款規定，主張終止系爭租約，違反誠信原則，自非
12 合法，不生終止效力。從而，被告基於系爭租約占有使用系
13 爭土地，非無權占有，原告請求被告拆屋還地，為無理由等
14 語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均
15 駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
16 行。

17 三、兩造不爭執事實（見本院卷第159頁至第160頁）：

18 （一）原告為系爭土地所有人。

19 （二）兩造於105年1月11日簽訂系爭租約，約定被告向原告承租
20 系爭土地，租期自105年1月11日起至109年12月31日止，
21 租金每月4,000元，於每月10日前給付，給付方式為匯入
22 原告伸港鄉農會帳戶。

23 （三）系爭土地上系爭建物係被告出資興建。

24 （四）被告迄今仍占有使用系爭土地。

25 （五）被告於110年1月4日、110年2月1日、110年3月2日、110年
26 4月1日、110年5月3日各匯款4,000元至原告伸港鄉農會帳
27 戶。

28 （六）被告於110年6月1日、110年7月1日、110年8月2日、110年
29 9月1日各匯款4,000元至原告伸港鄉農會帳戶時，因原告
30 帳戶已銷戶而未成功匯款。被告於110年6月2日、110年7
31 月2日、110年8月2日、110年9月2日寄發存證信函，通知

01 原告提供帳戶收取租金，原告於110年6月9日、110年7月6
02 日、110年8月12日、110年9月3日收受，而未提供被告收
03 取租金方式。被告於110年6月18日、110年7月15日、110
04 年8月19日各提存4,000元於本院。

05 四、本件爭點應為：

06 （一）被告抗辯被告於租期屆滿後，仍為系爭土地使用收益，而
07 原告不即為表示反對意思，兩造應就系爭土地成立不定期
08 租賃契約，有無理由？

09 （二）原告主張如兩造間成立不定期租賃，依民法第450條規
10 定，以110年3月22日存證信函或本件起訴狀繕本送達為終
11 止系爭租約之意思表示，有無理由？

12 （三）原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第455條規
13 定，請求被告將系爭建物拆除，將系爭土地全部返還原
14 告，有無理由？

15 五、得心證之理由：

16 （一）兩造就系爭土地已成立不定期租賃契約：

17 1. 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
18 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。
19 民法第451條定有明文。上開關於租賃契約擬制更新之規
20 定，係以租賃期間屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收
21 益，而出租人不即為表示反對之意思為要件。所謂出租人
22 不即為表示反對意思，係指依一般交易觀念，出租人於可
23 能表示意思時而不表示者而言。又出租人表示反對意思，
24 有阻卻租賃契約繼續之效力，為權利障礙要件，依民事訴
25 訟法第277條規定，應由主張租賃契約不存在之一方就出
26 租人有於租期屆滿後即為表示反對意思之權利障礙要件事
27 實，負舉證責任。

28 2. 經查，系爭租約第13條約定：「現土地上之鐵皮屋係由乙
29 方（按即被告，下同）自行搭建，待租賃期滿若雙方不續
30 租時，自租賃屆滿日起算3個月內乙方應自行拆除」等語
31 （見本院卷第21頁），並無排除租期屆滿後繼續租賃之意

01 思。本件兩造不爭執被告於系爭租約約定租期屆滿後，仍
02 繼續就系爭土地使用收益。原告雖主張其於租期屆滿後曾
03 口頭向被告表示不再續租等語，被告則抗辯原告於租期屆
04 滿前曾口頭同意續租等語，惟此部分均未據兩造舉證以實
05 其說，均不能採信。又原告雖提出110年3月22日存證信
06 函，其內容略以：系爭租約已於109年12月31日屆滿，請
07 被告於文到30日內將系爭建物拆除等語（見本院卷第25頁
08 至第28頁）。惟查，原告住所距離系爭土地、建物現場不
09 過數百公尺乙情，有Google地圖列印結果在卷可稽（見本
10 院卷第151頁）。依一般交易觀念，原告顯然可於系爭租
11 約約定租期屆滿時，即時表示反對意思，其遲至110年3月
12 22日始委由位在臺中市西區之林家豪律師寄發存證信函請
13 求被告拆除系爭建物，揆諸上開說明，自不能認已即為表
14 示反對意思。

- 15 3. 本件原告既於租期屆滿後，不即對被告繼續使用收益系爭
16 土地表示反對意思，依民法第451條規定，兩造間就系爭
17 土地即視為以不定期限繼續契約。從而，原告主張系爭租
18 約因租期屆滿而消滅等語，為無理由。

19 （二）原告主張以110年3月22日存證信函或本件起訴狀繕本送達
20 為終止系爭租約之意思表示，不生終止效力：

- 21 1. 按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得
22 收回。二、承租人以基地供違反法令之使用時。土地法第
23 103條第2款定有明文。實務上認為，土地法第103條規定
24 以在他人土地上有房屋為目的而租用基地即有適用，無論
25 係租地後自建房屋，或承受前手房屋後始租用基地，均應
26 解為租地建屋契約。

- 27 2. 本件原告主張以110年3月22日存證信函或本件起訴狀繕本
28 送達為終止系爭租約之意思表示等語，惟查，原告110年3
29 月22日存證信函主旨為請求被告於文到30日內將系爭建物
30 拆除清運完竣，其內容主要在陳述系爭租約租期已於109
31 年12月31日屆滿，請求被告將系爭建物拆除等語，有前揭

01 存證信函在卷可佐。而原告起訴狀亦主張系爭租約已於10
02 9年12月31日租期屆滿時消滅。上開存證信函及起訴狀內
03 容，均未提及兩造間成立不定期租賃契約，更遑論有終止
04 該不定期租賃契約之意思，原告主張以上開存證信函或本
05 件起訴狀繕本送達為終止兩造間不定期租賃契約之意思表
06 示，已難採信。

07 3. 再者，系爭土地使用分區及使用地類別為特定農業區、農
08 牧用地，而系爭土地上系爭建物係由被告作為工廠使用等
09 情，有土地建物查詢資料、勘驗筆錄在卷可按（見本院卷
10 第45頁、第111頁至第125頁），復為兩造所不爭執，固堪
11 認屬實。惟查，系爭租約第5條已明定：「乙方就租賃物
12 限於工廠之用，非經甲方（按即原告）書面同意不得變更
13 用途。甲方交付之租賃物尤應合於約定之使用，並應於租
14 賃關係存續中，保持其合於約定使用之狀態。」等語（見
15 本院卷第19頁），足見原告將系爭土地出租予被告時，已
16 明知、同意且限定被告將系爭土地作為興建工廠使用，被
17 告非經原告書面同意不得變更用途，同時約定原告有義務
18 保持系爭土地合於約定使用（即作為興建工廠使用）。如
19 謂被告依系爭租約約定，將系爭土地作為興建工廠使用係
20 違反法令，則原告提供特定農業區農牧用地供被告興建工
21 廠使用，即屬違約在先，其再依此事由主張終止系爭租
22 約，顯違反誠信原則，不能准許。至於原告主張其係於租
23 期屆滿後始依此事由終止系爭租約，不違反誠信原則等
24 語，惟按民法第451條規定，僅發生租賃期限變更效果，
25 其他約定內容則未隨同變更。故原告在系爭租約成為不定
26 期租賃契約後，仍負有前述系爭租約第5條約定義務，其
27 依此事由終止系爭租約，仍屬違反誠信原則。原告此部分
28 主張，難認有據。

29 4. 另原告於言詞辯論終結後，具狀聲請再開辯論，略以：系
30 爭建物實非被告出資興建，而係訴外人廣進塑膠股份有限
31 公司興建，系爭租約非基地租賃契約，原告終止系爭租約

01 不受土地法第103條規定限制等語。惟查，原告於該書狀
02 中仍不爭執系爭建物為被告所有（按原告真意應係不爭執
03 被告對系爭建物有事實上處分權），揆諸前揭說明，縱被
04 告係自第三人受讓系爭建物後始承租系爭土地，仍有土地
05 法第103條規定適用。原告此部分主張，與本件結論不生
06 影響，自無再開辯論必要。又原告另聲請向行政院農業委
07 員會林務局農林航空測量所函調系爭土地於83年至95年間
08 航照圖，證明系爭建物非被告興建，惟原告如認有必要，
09 本得自行申請提出上開證據，無須聲請法院調查，且其待
10 證事實縱然屬實，亦不影響本件結論，已如前述，本院爰
11 不為此無益調查，併此敘明。

12 （三）綜上，兩造就系爭土地已成立不定期租賃契約，而原告終
13 止系爭租約並非合法，被告基於系爭租約占有使用系爭土
14 地，非無權占有，原告請求被告拆屋還地，為無理由。

15 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、民法第45
16 5條規定，請求被告將系爭建物拆除，將系爭土地全部返還
17 原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
18 之聲請即失所依據，應併予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
23 民事第一庭 法 官 歐家佑

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
26 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
27 繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
29 書記官 黃明慧