

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第116號

原告 張式銘

張式釗

張素真

張素月

共同

訴訟代理人 紀育泓律師

謝文明律師

複代理人 曾元楷律師

被告 大翔加油站有限公司

法定代理人 張式桐

訴訟代理人 許舒凱律師

上列當事人間拆除地上物返還土地等事件，本院於民國113年7月30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。

訴訟費用由原告張式銘、張式釗各負擔百分之40；原告張素真、張素月各負擔百分之10。

事實及理由

一、原告訴之聲明：

- (一) 被告應將彰化縣○○鄉○○○段000○000○000○000地號土地如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號112年10月2日溪測土字第1706號土地複丈成果圖所示C5部分（面積112.91平方公尺）、D部分（面積61.96平方公尺）、D2部分（面積3.45平方公尺）、E部分（面積156.95平方公尺）、F部分（面積19.01平方公尺）土地上之地上物、加油設施及雜物（包括儲油槽、地下輸油管

線等）拆除並騰空後，將土地返還予原告張式銘、張式釗及全體土地共有人。

（二）被告應將彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地如附圖所示C2部分（面積44.29平方公尺）、C3部分（面積76.62平方公尺）、D1部分（面積1.4平方公尺）土地上之地上物、加油設施及雜物（包括儲油槽、地下輸油管線等）拆除並騰空後，將土地返還予原告張式銘。

（三）被告應將彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地如附圖所示C部分（面積14.31平方公尺）、C1部分（面積17.82平方公尺）土地上之地上物、加油設施及雜物（包括儲油槽、地下輸油管線等）拆除並騰空後，將土地返還予原告張式釗。

（四）被告應將彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地如附圖所示C6部分（面積18.97平方公尺）、C7部分（面積33.38平方公尺）、F3部分（面積0.11平方公尺）土地上之地上物、加油設施及雜物（包括儲油槽、地下輸油管線等）拆除並騰空後，將土地返還予原告張素月。

（五）被告應將彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地如附圖所示F1部分（面積35.01平方公尺）、F2部分（面積11.1平方公尺）土地上之地上物、加油設施及雜物（包括儲油槽、地下輸油管線等）拆除並騰空後，將土地返還予原告張素真。

（六）被告應給付原告張式銘新臺幣（下同）853021元；原告張式釗859140元；原告張素月257081元；原告張素真248510元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（七）被告應自112年6月1日起至拆除第1項所示地上物及雜物並騰空返還第1至5項土地之日止，按月給付原告張式銘42431元；原告張式釗42732元；原告張素月12787元；原告張素真12362元。

（八）願供擔保請准宣告假執行。

01 係主張略以：原告與被告大翔加油站有限公司負責人張式桐
02 為兄弟姐妹關係。該加油站使用之土地權屬關係如附件一。
03 原告等人由張式銘、張式釗、張式桐為代表，於民國（下
04 同）89年7月1日與被告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約）。
05 租約第一條雖只列「○○鄉○○○段000-5、31、36、63地
06 號四筆面積合計847平方公尺」，然被告使用範圍包含附件
07 一所示之14筆土地，且除兩造不爭執其中的630地號土地
08 外，餘屬租賃範圍（見被告112年12月21日答辯二狀、原告1
09 13年1月23日民事準備二狀），並依系爭租約第三條計算租
10 金數額。系爭租約約定租賃期間自89年7月1日起至109年6月
11 30日止，共計20年，租金第一年每月68000元，並於次年1月
12 1日起按前年公教調薪比率調高租金逐年調整，租金由如附
13 件一所示土地所有權人所持有之比例分配。系爭租約簽訂
14 時，原告基於兄弟姐妹情誼以顯低於行情之租金出租20年，
15 然租約第七條第5、6項明訂「5、租期屆滿，雙方仍欲繼續
16 租賃時，應另訂立書面契約，其租賃條件，亦得另議之。
17 6、租期屆滿時，不須甲方預先通知，租賃關係當然消
18 滅。」。系爭租約屆滿後，原告等人均無再繼續出租之意
19 願，念及兄弟姐妹關係，初始冀以溝通協商方式解決。詎被
20 告却主張兩造已成立不定期租賃關係，強硬表示原告無法終
21 止系爭租賃關係。原告張式銘、張式釗爰於111年12月23日
22 發函明確告知被告，雙方租賃關係已於109年6月30日消滅。
23 然被告不但繼續使用土地，且擅自再與台灣中油股份有限公
24 司（下稱中油公司）簽訂加油站經營契約。故原告再於112
25 年4月18日發函告知被告，重申系爭租約已消滅，並原告縱
26 於系爭租約消滅後有收取被告之給付，亦應論以相當於租金
27 之不當得利，而非不定期租賃之租金。被告占有土地係無權
28 占用，且據系爭租約第七條第7項「租期屆滿或乙方（即被
29 告）不欲承租時，乙方應負責拆除地上物騰空交付甲
30 方。」，原告即依系爭租約之法律關係及民法第455條、第7
31 67條請求如前開訴之聲明（一）至（五）。又附件一租賃範

01 園之土地係供加油站營業用，參照最高法院100年度台上字
02 第483號民事裁定意旨，約定之租金，可不受土地法第97條
03 限制。且依該加油站處於車水馬龍之地點（員鹿路一段
04 上），享有豐厚營業利益，斟酌附近地租，每月每平方公尺
05 應達100元，爰計算自109年7月1日起至本件起訴日前（112
06 年5月31日），扣除原告已兌現相當於租金不當得利之支票
07 款，請求被告依民法第179條給付如訴之聲明（六）之不當
08 得利；並給付嗣之不當得利如訴之聲明（七）等語。

09 二、被告聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決
10 願供擔保，請准宣告免假執行。抗辯略以：如附件一土地本
11 係被告法定代理人與原告之父親張永杰傳承之祖產，張永杰
12 在世時，被告法定代理人即以被告名義向張永杰承租作為加
13 油站使用。張永杰於89年3月12日過世後，被告法定代理人
14 繼續以被告名義向原告承租土地作為加油站使用，並簽訂系
15 爭租約，被告承租土地迄已至少20幾年。土地租金由被告開
16 立支票每年一次繳納一年租金，並由原告簽立收據（原告張
17 素真旅居美國，由張式銘代簽收）。租金按被告加油站使用
18 面積換算原告對土地持有坪數比例收取，並非原告主張如附
19 件二之比例計算租金。系爭租約於109年6月30日期滿後，被
20 告繼續向原告承租土地作加油站使用，原告不僅未表示反對
21 尚且同意被告繼續承租並持續受領109下半年度至112年2月
22 之土地租金。至原告片面函告主張系爭租賃已消滅，收取嗣
23 後之租金為不當得利云云，與原告簽領之土地租金收據上明
24 確記載收到被告支付之土地租金等內容已不符，自無可採。
25 原告片面要求被告拆物還地，將使被告陷於經營窘境且蒙受
26 價值有5千萬元之加油站等設施及其他重大損失。原告事後
27 因擬出售土地始突而單方向被告主張系爭租賃關係已消滅，
28 反於自109年6月30日後仍向原告收取土地租金之事實。且興
29 建加油站耗費龐大資本且具相當之經濟價值，原告應有加油
30 站不易拆除，且被告已於租賃土地使用一定相當長期間之認
31 知。益以租賃期間存在之000年0月間被告與中油公司續約加

01 油站經營後，僅數月原告即函告被告主張系爭租賃關係已於
02 109年6月30日期滿及要求拆除加油站返還土地，使被告陷於
03 窘境且蒙受損失，應可認原告之行為違反公共利益，原告權
04 利之行使已違民法第148條之誠實信用原則。且兩造既仍有
05 不定期租賃關係，原告主張被告應給付不當得利自無理由等
06 語。

07 三、本院得心證之理由：

- 08 1、原告主張如附件一之土地權屬，與其上現有被告蓋建之辦公
09 室及加油站體、管線設施等如附圖所示，被告係據兩造所簽
10 期間自89年7月1日起至109年6月30日止，共計20年之系爭租
11 約而得占有土地經營該加油站。且租約第七條第5、6項已明
12 訂「5、租期屆滿，雙方仍欲繼續租賃時，應另訂立書面契
13 約，其租賃條件，亦得另議之。6、租期屆滿時，不須甲方
14 預先通知，租賃關係當然消滅。」。惟期滿後兩造未另訂書
15 面契約，原告亦無意出租，雖有簽收被告給付相當於租金之
16 金錢至112年2月，但兩造間並非已有不定期租賃之法律關
17 係，被告仍應拆除加油站之辦公室、加油設備及管線等，將
18 土地騰空返還予原告等所有權人等情，提出土地登記謄本、
19 地籍圖謄本與系爭租約書影本為證。本院亦會同地政事務所
20 派員勘測現場，各製有勘驗筆錄（含現場相片）、土地複丈
21 成果圖即附圖在卷可稽。被告除抗辯原告本係同意續租且已
22 收取至112年2月之租金，兩造租賃關係已屬不定期租賃外，
23 餘未爭執，不爭執部分自可認屬真正。
- 24 2、就被告抗辯兩造是否已屬不定期租賃一節。本院調閱彰化縣
25 政府檢送之被告加油站之建造執照與使用執照檔案，查知被
26 告加油站係於86年間申請建造執照，提出當時建築基地11筆
27 土地所有權人張永杰、張素月、張式銘、張式釗、張式桐之
28 土地使用權同意書為應附文件，再於00年0月間蓋建完成並
29 取得使用執照，及為建物之登記（彰化縣○○鄉○○○段00
30 0○號建物）等情。容信被告抗辯於簽訂系爭租約前即已向
31 其父張永杰承租土地經營加油站，且張永杰名下土地係於過

01 世後由原告與被告之法定代理人繼承而簽訂系爭租約書等
02 語，允應採取。爰參諸民法第449條「租賃契約之期限，不
03 得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。前項期限，當事
04 人得更新之。租用基地建築房屋者，不適用第1項之規
05 定。」，與該條文立法意旨重在租地建屋，建物部分之存在
06 價值及年限常逾20年，為社會經濟利益之目的，故可不適用
07 此條文第一項之年限，惟當事人仍願約定不逾20年之租期
08 者，亦屬合法之解釋。從而，兩造既均具狀表示不爭執系爭
09 租賃為兩造合意有效簽訂，則系爭租約之條文自應拘束兩
10 造。

11 3、承上，原告秉系爭租約第七條第5、6項已明訂「5、租期屆
12 滿，雙方仍欲繼續租賃時，應另訂立書面契約，其租賃條
13 件，亦得另議之。6、租期屆滿時，不須甲方預先通知，租
14 賃關係當然消滅。」。並參引最高法院55年台上字第276號
15 判例意旨「民法第四百五十一條所定出租人於租期屆滿後須
16 即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人
17 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
18 之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而
19 設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存
20 在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契
21 約者，仍難謂不發生阻止續租之效力」，主張系爭租約已期
22 滿，原告無意續租，兩造亦迄未訂立書面新約，被告自己無
23 權占用土地，應拆除如附圖之建物、設施等，騰空返還土地
24 部分。被告否認，抗辯原告於系爭租約租期屆滿後並無表示
25 不同意續租，且亦簽收自109年下半年至112年2月之租金，
26 依民法第451條，兩造已屬不定期租賃關係等語。按「租賃
27 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
28 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」，民法第
29 451條定有明文。揆其立法意旨「謹按承租人於租賃期限屆
30 滿後，仍就租賃物繼續使用或收益，而出租人不即表示反對
31 之意思者，推其意欲繼續租賃契約者為多，故視為以不定期

限繼續契約，以防無益之爭論。此本條所由設也。」與前揭最高法院55年台上字第276號判例意旨明揭「……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……」之內容。本院堪認，條文之意旨及解釋應重在「承租人於租賃期限屆滿後，仍就租賃物繼續使用或收益，出租人應即為反對之意思表示」，否則係生「視為以不定期限繼續契約」之效果。惟所謂「出租人不即表示反對之意思者」（與出租人應即為反對之意思表示應屬同義）之時間量定，當就個案或類型予以相當之彈性，以符情理之平。否則，未就個案與類型著眼，片面摘取前揭最高法院之判例意旨「……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約之效力」，容生誤解於訂約時仿載為之，即可替代民法第451條「出租人不即表示反對之意思者」（與出租人應即為反對之意思表示應屬同義）之於量定適當時間應為意思表示之要件，而生阻止續約之效力，尚有不當架空與適用民法第451條之疵，而為本院難加贊同。況依前揭判例判決書理由係記載，該案當事人之房屋租賃期滿為53年12月31日，出租人就期滿前已預先表示不再續約亦提證可採，再於54年3月15日函告承租人應搬遷。而兩造經公證之租賃契約係載有「……（同意續約），得另訂契約」等語，惟承租人在事實審始終未能提出任何證據證明雙方已有另訂契約之事實等內容。亦顯就該案出租人即為反對之意思表示之時間量定與為意思表示之要件均屬合法、適當先加以認定，並兼論承租人迄未依原契約所載方式證明已另訂契約，而為承租人敗訴之判決。

4、從而，本院審酌原告不爭執已簽收被告所給付自109年下半年至112年2月之租金支票，雖原告主張所收並非租金，僅係相當於租金之不當得利云云，惟既反於收據明載之收取租金文義，容認原告係有續收租金之認識與事實。益以參詳前開期間已歷二年餘，其中109年之全年租金於108年底即簽收，

原告明顯早知已逾系爭租約於109年6月30日期滿而未表異議，再於109年底、110年底接續簽收110年全期、111年全期之租金收據，亦未表示異議。乃迄只提據先於111年12月23日，再於112年4月18日函告被告反對續約等情。據而比較原告所輔以與被告法定代理人係兄弟姐妹，念及情誼冀以溝通方式解決等語，惟經被告否認，抗辯意指，原告本未反對續租，亦於期滿後續收取二年多之租金，惟嗣有意出售土地於111年12月23日始片面函告租期已滿等語。本院允認被告抗辯之詞宜加採取，則兩造系爭租約於109年6月30日期滿後，原告明知被告續為加油站之經營，並願簽收嗣長達二年餘之租金後始函告不願續租，難認原告所為係符合前述即為反對之意思表示之要件，故被告抗辯兩造依民法第451條已屬不定期之租賃關係，應加採取。

綜上，被告係依不定期之租賃關係有權使用系爭租約之土地，原告主張被告係無權占用土地，請求被告應拆除如附圖所示之加油站及設備等並依不當得利之法律關係給付，自無理由，難加准許。

四、原告之訴既經駁回，假執行之聲請無所依附，併應駁回。

五、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不影響判決結果，自不贅論。

結論：原告之訴無理由，併依民事訴訟法第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
民事第三庭 法 官 洪榮謙

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
書記官 潘佳欣

附件一、二。

附圖。