

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第677號

原告 陳錫卿  
訴訟代理人 林芳榮律師  
被告 楊薜睿即楊士興

0000000000000000  
訴訟代理人 江振源律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國77年9月15日因拍賣取得坐落嘉義市○○段000○0地號土地之權利範圍2分之1（原證1，土地登記第三類謄本，本院卷第15頁）。因被告之先人於系爭土地上建屋，原告請求法院判決拆除均經駁回。嗣兩造和解（原證2，本院和解筆錄，本院卷第17至21頁），由被告向原告口頭訂立不定期租賃，自86年10月1日起租金每月新臺幣（下同）2,348元。後經本院111年度嘉簡字第268號民事判決自111年7月1日起租金調整為2,976元（原證3，本院111年度嘉簡字第268號民事判決，本院卷第23至27頁）。詎被告突於112年10月1日起訴請求通行原告所有相鄰之100之1地號土地並要求拆除房屋（原證4，本院簡易庭112年度嘉訴字第9號民事判決，本院卷第29至37頁；原證5，本院執行命令，本院卷第41至43頁），原告遂起訴請求被告給付補償金與通行費（原證6，本院通知書、民事起訴狀，本院卷第45至48頁）。爰以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭不定期租賃之意思表示，並請求被告返還系爭土地。

01 二、否認被告後述之抗辯。

02 三、並聲明：（一）被告對原告所有坐落嘉義市○○段000○○地  
03 號土地之不定期租賃應予解除，被告並應將前開土地返還原  
04 告。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）請准供擔保宣告假  
05 執行。

06 貳、被告則以：

07 一、原告與訴外人黃永封及被告以訴訟上和解就系爭土地成立不  
08 定期租賃關係，原告與黃永封並曾起訴請求調整租金。而系  
09 爭租約既未定期，自不適用民法第449條規定，原告依前開  
10 規定請求終止租約，自屬無據。

11 二、縱認系爭租約受民法第449條所規定20年以上租期之限制，  
12 然亦已因民法第451條規定而更新為不定期租約，本件既無  
13 終止租約事由，原告請求即屬無據等語，資為抗辯。

14 三、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔  
15 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

16 參、得心證之理由

17 一、按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定，  
18 應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人  
19 者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權  
20 行使之不可分性（最高法院64年度台上字第2294號裁判要旨  
21 同此見解）。查：

22 （一）原告於77年9月15日因拍賣取得坐落嘉義市○○段000○○  
23 地號土地之權利範圍2分之1；嗣原告與黃永封及被告成立  
24 訴訟上和解就系爭土地訂立不定期租賃，自86年10月1日  
25 起租金每月2,348元；後經本院111年度嘉簡字第268號民  
26 事判決自111年7月1日起租金調整為2,976元等事實，有原  
27 告所提土地登記第三類謄本（見本院卷第15頁）、本院和  
28 解筆錄（見本院卷第17至21頁）、本院111年度嘉簡字第  
29 268號民事判決（見本院卷第23至27頁）等在卷可證，自  
30 堪信為真實。則系爭租約存在於原告與黃永封及被告間，  
31 應可認定。

01 (二) 是依前開說明，縱系爭租約得以意思表示為終止，系爭租  
02 約終止權之行使亦應由原告與黃永封共同對被告為之，然  
03 本件僅原告對被告表示終止租約，自不生終止系爭租約之  
04 效力。又除所謂撤銷訴權等需以訴訟方式為之外，其餘解  
05 除權、終止權之行使僅需以意思表示為之者即無提起訴訟  
06 之必要，是原告請求解除（應為終止之誤載）系爭租約亦  
07 欠缺權利保護要件。

08 二、綜上所述，原告表示終止租約不生效力且欠缺權利保護要件  
09 ，是原告請求被告對原告所有坐落嘉義市○○段000○0地  
10 號土地之不定期租賃應予解除，被告並應將前開土地返還原  
11 告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行聲  
12 請亦失所附麗，應併予駁回。

13 三、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟  
14 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第  
15 78條分別定有明文。查本院既為原告全部敗訴之終局判決，  
16 本院因認本件訴訟費用依前開規定應命由原告負擔。

17 四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證  
18 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併  
19 予敘明。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
21 民事第三庭法官 陳卿和

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
26 書記官 陳慶昀