

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第949號

原告 陳錫卿

黃永封

共同

訴訟代理人 林芳榮律師

被告 楊薜睿

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114年3月10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

一、原告起訴主張：原告於民國77年9月15日因拍賣取得坐落嘉義市○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）。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，訂立不定期租賃契約（下稱系爭租賃契約），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。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，原告遂起訴請求被告給付補償金與通行費，原告要求被告先給付補償金及通行費，才強制執行，但被告不理。原告為自救，認依民法第449條規定，租賃契約之期限不得逾20年，系爭租賃契約已超過20年，故以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。並聲明：（一）被告應將系爭土地返還原告。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租賃契約為未定期限之租賃，並無適用民法第449條第1項規定，原告以該條規定主張終止租約，毋寧弄

01 錯法條。退步言之，縱系爭租賃契約受限於民法第449條之2
02 0年租期上限，則以86年10月1日起算，20年租期上限應截止
03 於106年9月30日，但原告於111年間尚以系爭租賃契約為
04 據，訴請被告調整租金，顯見原告於106年9月30日以後仍肯
05 認租賃關係繼續存在，依民法第451條規定，又再視為不定
06 定期限之租賃，則非有土地法第103條各款事由，原告不得終
07 止，被告祖宅當仍有合法占用權源，故原告請求終止租約，
08 返還土地云云，均屬無據。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴
09 訟費用由原告負擔。(三)如受不利益判決，願供擔保請准免為
10 假執行之宣告。

11 三、本院得心證之理由：

12 (一)按租賃契約之期限，不得逾20年。逾20年者，縮短為20年，
13 民法第449條第1項固定有明文。惟民法第449條第1項所定租
14 賃契約之期限不得逾20年，係指定有期限之租賃而言，不適
15 用於不定期租賃，此觀之該條項所定「逾20年者縮短為20
16 年」，可以瞭然（最高法院62年度台上字第3128號、65年台
17 上字第2722號民事判決意旨參照），此為我國實務上一貫之
18 見解。經查，兩造就系爭租賃契約為不定期租賃契約乙節，
19 均不爭執（本院卷150頁），則揆諸前揭意旨，並無民法第4
20 49條第1項之適用。原告起訴主張依民法第449條第1項規
21 定，系爭租賃契約已超過20年，該租賃契約已經終止為由，
22 請求被告返還所占用之系爭土地，即無理由。

23 (二)按租用建築房屋之基地，非有土地法第103條所列各款事由
24 者，出租人不得收回基地，為同條所明定。本條所謂租地建
25 屋，在城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地
26 者，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該
27 基地，皆應解為租地建屋契約（最高法院109年度台上字第4
28 36號民事判決意旨參照）。又按租地建屋契約，係以承租人
29 使用其房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事
30 人雖未明定租賃之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍
31 應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使

01 用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房
02 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
03 限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立
04 約時當事人之真意（最高法院105年度台上字第1200號民事
05 判決意旨參照）。經查，依原告所述，系爭租賃契約係基於
06 本院86年嘉簡字第583號和解筆錄（下稱系爭和解筆錄）而
07 訂立，而依該和解筆錄之內容，被告係租用嘉義市○○段00
08 0號土地（下稱100號土地）如該筆錄附圖所示A、C、D之
09 處，而其上即係住房及地上物（本院卷19至21頁），而100
10 號土地於91年6月7日分割出系爭土地，則有系爭土地之土地
11 登記第一類謄本為證（本院卷17頁），加以原告起訴狀亦自
12 承系爭土地上，有被告先人建有房屋（本院卷7頁、151
13 頁），則揆諸前揭意旨，系爭租賃契約自屬不定期限之租地
14 建物契約甚明，非有土地法第103條所列各款事由者，或系
15 爭土地上之房屋已不堪使用之程度，原告不得收回系爭土
16 地。原告並未說明被告有何違反土地法第103條各款所列情
17 形或系爭土地上之房屋已不堪使用，其主張以起訴狀繕本送
18 達被告時，終止系爭租賃契約云云，即無理由，而系爭租賃
19 契約既仍未終止，原告請求被告返還所占用之系爭土地，自
20 無理由。

21 (三)依兩造所為之陳述及系爭和解筆錄之內容（本院卷9頁、19
22 至21頁、135至136頁），系爭租賃契約所約定租賃之面積，
23 並非系爭土地全部，而原告主張已終止系爭租賃契約而請求
24 被告返還所占用之系爭土地為無理由，已如前所述，另其餘
25 非屬系爭租賃契約所包括之土地，原告並未主張被告亦有占
26 用，則原告請求被告返還該部分之土地，無權利保護之必
27 要，亦無理由。

28 四、綜上所述，原告主張以起訴狀繕本送達被告，作為終止系爭
29 租賃契約之意思表示，並據此請求被告返還系爭土地，為無
30 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦
31 失所附麗，併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
02 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
03 明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
06 民事第一庭法 官 張佐榕

07 以上正本係照原本作成

08 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

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
11 書記官 張宇安