臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第109號

原　　告
即反訴被告　臺陽股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　顏惠哲
訴訟代理人　鄭東銓
　　蔡聰明律師
被　　告
即反訴原告　林棟燦
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　謝明諺律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國110年12月16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。

本訴之訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應協同反訴原告就新北市瑞芳區焿子寮段一五九之五三、一五九之一一一、一五九之一一二地號土地辦理地上權登記。

反訴之訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限；補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款第256條分別定有明文。經查，本院於民國110年9月28日至現場進行勘驗及測量，並經新北市瑞芳地政事務所鑑測完竣，原告依該所

收件日期110年8月19日瑞土測字第568號土地複丈成果圖（下稱附圖）之結果，於110年11月11日提出民事準備二狀及反訴答辯狀更正訴之聲明有關請求被告返還之土地與面積，此部分之更易，係屬更正事實上之陳述；至原告追加請准宣告假執行之請求，其基礎事實係屬同一，且為擴張應受判決之事項，揆諸前述規定，均應予准許。

二、實體部分：

㈠原告起訴主張：

被告前於98年2月24日租用原告所有新北市○○區○○○段000000○0000000○0000000地號土地（下稱系爭土地），兩造並定有租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租期自98年1月1日起至107年12月31日止。嗣系爭租賃契約於107年12月31日屆滿，被告卻不辦理續約，原告遂依系爭租賃契約第5條第1項之約定，於110年1月18日以台北青田郵局第27號存證信函，向被告為終止系爭租賃契約之意思表示，該存證信函嗣於110年1月22日由被告收受，至遲於該日已發生契約終止之效力，惟被告仍遲未返還系爭土地予原告。為此，原告爰依民法第455條及第767條之規定，請求被告拆除坐落於系爭土地上門牌號碼為新北市○○區○○路0000號房屋（下爭系爭房屋），並返還系爭土地予原告。並聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示之使用部分之系爭房屋拆除，並將土地返還原告；如獲勝訴之判決，請准供擔保宣告假執行。

㈡被告聲明駁回原告之訴，並答辯如下：

1.被告於系爭租賃契約屆滿後之109年9月22日，向原告表示欲續租系爭土地，並當場開立支票兩紙交予原告，作為繳付108年、109年之租金之用，原告遂當場開具收據交由被告收執，並將原告預擬之租賃契約（下稱108年租賃契約）交予被告，惟因被告對於該租約第三條新增「不同意作保存登記」一語有所疑慮，遂二度要求原告刪除該條款，然為原告所拒絕，被告乃未簽署108年租賃契約。而按系爭租賃契約第二條約定：「租賃期間屆滿，承租人除違反本契約、地上

物毀壞或發生繼承二年內不辦理繼承租賃關係外，有權繼續租賃土地」，此乃租約期滿時承租人續租權之約定，其意在約定租約期滿後，承租向出租人為續租之要約意思表示時，出租人所查無該條款所列舉之三項情事，即負有承諾續租土地予承租人之義務，而不得拒絕，以確保承租人之地上物在正常使用年限中，不因出租人一方無端不續租遭驟然拆除，而有違承租人最初承租基地與投入地上物建造之合理預期。系爭租賃契約於期限屆滿後，被告於提出上開支票以繳納108、109年之租金，即係向原告要約表示欲續約之意，此時，在查無系爭租賃契約所載前述之除外情事下，原告即負有承諾繼續出租系爭土地予被告之義務。且被告係依原告指示，開立上開支票，以作為108年、109年租金之用，該等支票付經原告已收受，則原告之行為客觀上即足認定已就被告前述邀約之意思表示為承諾，雖兩造未簽定書面租賃契約，兩造既已就系爭土地之租金之契約必要之點達成合致，兩造即已就系爭土地成立新的土地租賃契約（下稱109年租賃契約）。而109年租賃契約，兩造並未約定期限，性質上即為一不定期租賃契約，且兩造業已續約，即不該當於系爭租賃契約第5條第1款約定：「承租人有左列情事之一時，出租人得不經催告，終止本契約：一、契約年限屆滿，又無續約時」之要件。是本件原告自無從主張依系爭契約第5條第1款約定終止系爭租賃契約。

2. 退步言之，原告亦已自承系爭租賃契約已依民法第451條之規定，發生法定更新之效果，性質上即變更為不定期租賃契約，依最高法院104年度台上字第559號判決意旨，該契約之期限，應解為至系爭房屋不堪使用時為止。而系爭房屋並無不堪使用之情形，尚不該當系爭租賃契約第5條第1款約定「契約年限屆滿，又無續約」之約定，則原告主張依該條款之約定終止系爭租賃契約，並無所據。再者，系爭租賃契約雖因法定更新而繼續其契約之效力，然契約當事人並非不得另訂新約以代替系爭租賃契約，而兩造既已就系爭土地成立

109年租賃契約，則系爭租賃契約即應於109年租賃契約成立後即為終止。則原告主張依已終止消滅之系爭租賃契約5條第1款約定終止系爭租賃契約，亦無所據。

3. 又縱兩造間並未成立109年租賃契約，系爭租賃契約性質尚亦為依基地租賃契約，除土地法第103條規定之法定終止是由外，土地出租人尚不得以特約或主張以民法第450條第2項規定，排除土地法第103條之適用。而系爭租賃契約既已因法定更新而變更為不定期租賃契約，原告自無從主張系爭租賃契約第5條第1款約定或民法第450條第2項規定終止系爭租賃契約。再系爭租賃契約乃原告一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，原告復主張系爭租賃契約第5條約定係為避免該契約於期限屆滿後轉為不定期租約，造成其土地使用管理受到限制與損害，顯見原告係單方將其「詳加注意土地租賃期限」與「租期屆滿後積極確定是否續租」之義務，全數轉嫁被告承擔。而原告係為法人，有其經濟上之優勢地位，被告對於系爭租賃契約之約款毫無磋商變更之餘地。且原告於本案中，欲藉由該終止權行使，向被告提起拆屋還地訴訟，作為迫使被告全面接受108年租賃契約中，若干新增且不利於被告之定型化契約條款之手段。顯見系爭租賃契約第5條約定存在有顯失公平之情形，依民法第247條之1之規定，應為無效。

4. 再原告既已收受被告用已繳付租金所開立之支票，且開立收據交付被告收執，復於收受支票後3個月內為就兩造補簽書面契約一事督促被告，已足使被告正當信賴兩造間已就系爭土地之租用完成續約，則被告上開合理信賴即應受到保護。而原告卻對被告提起本件訴訟，使被告面臨可能遭拆除房屋之巨大損失，相較於原告可得獲得之租金利益，原告此舉顯然已構成權利濫用。

三、本院之判斷：

㈠原告主張被告於98年2月24日向原告承租系爭土地，租賃期間自98年1月1日起至107年12月31日止，嗣系爭租賃契約之

租期於107年12月31日屆滿後，被告繼續使用系爭土地，原告未即為反對之意思表示，系爭租賃契約已變更為不定期租賃契約等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記第二類謄本及系爭租賃契約等件為證，並有被告提出之支票2紙、108年租賃契約、台北青田郵局000595號存證信函附卷可佐，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

㈡系爭房屋係為被告所有，於74年7月1日所建築，且坐落於系爭土地上，占用係徵土地面積為299平方公尺，此有原告提出系爭房屋之建物登記第一類謄本及房屋稅籍資料附卷可憑，並經本院偕同新北市瑞芳地政事務所人員至現場履勘，製有勘驗筆錄及照片，復經新北市瑞芳地政事務所以110年10月22日新北瑞地測字第1106079861號函檢送土地複丈成果圖在卷可佐，堪可認定。

㈢本件原告主張系爭租賃契約雖已發生法定更新之效果，然系爭租賃契約係於107年12月31日租期屆滿，被告復未曾與原告續約，原告仍得依據系爭租賃契約第5條第1款之約定及民法第450條第2項終止系爭租賃契約，而依民法第455條、第767條之規定，請求被告拆除系爭房屋，並返還系爭土地云云。然為被告所否認，並以前詞以為置辯。茲就兩造之爭點，說明如下：

1.按土地法有關租地建屋之規定，係因城市地方人口集中，其建築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承租人之利益而設。因此，城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨（最高法院74年台上字第2562號判例參照）。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450條第1項、第451條定有明文。又承租人如於期限屆滿後，仍為租賃物之使用收益，出租人並已收受其期限屆滿後之租金，則依民

法第451條規定，自應視為以不定期限繼續契約，非出租人另有合法終止契約之意思表示，兩造間之租賃關係，尚不得謂非存續（最高法院33年上字第3763號判例參照）。

2.次按土地法為民法之特別法，民法第450條第2項固規定租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。惟土地法第103條另明定租用建築房屋之基地，非因該條所列「一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。五、承租人違反租賃契約時。」情形之一，不得收回，即應優先適用土地法之規定。且土地法第103條第2款至第5款之規定，不問契約是否定有期限，均有適用，有司法院院解字第4075號解釋足供參照。

3.經查：

⑴本件原告系爭租賃契約已發生法定更新之效果，則系爭租賃契約即生期限變更之效果，但其餘租約條件並不因此發生變更。而按系爭租賃契約第二條約定：「租賃期間屆滿，承租人除違反本契約、地上物毀壞或發生繼承二年內不辦理繼承租賃關係外，有權繼續租賃土地」等語，可知系爭租賃契約雖為一定期租賃契約，然除被告有違反該租約或「地上物毀壞」等情形外，被告係有權繼續承租系爭土地。是於探求兩造之真意，系爭租賃契約於發生法定更新之效果後，其租約期限應解為至系爭房屋不堪使用時為止。惟本件系爭房屋經本院至現場履勘結果，尚無不堪使用之情形，其租期即尚未屆滿，不合於系爭租賃契約第5條第1款約定：「承租人有左列情事之一時，出租人得不經催告，終止本契約：一、契約年限屆滿，又無續約時」之要件，原告主張其得依前開條款終止系爭租賃契約，顯與事實不符，無足採信。

㈣又系爭租賃契約係供系爭土地上建築地上物即附連空地生活機能使用，此有系爭租賃契約第三條之約定可參，則無論被告是否為系爭房屋之原始出資建築人，兩造就系爭土地顯係

成立基地租賃之法律關係，自應受土地法第103條之規範。本件系爭租賃契約於法定更新後，已變更為不定期之租賃契約，租約尚未屆滿，已如前述，且本件原告並未能證明被告有何以基地供違反法令之使用、將系爭土地轉租予他人、積欠租金額，除以擔保現金抵償外，已達2年以上或其他違反租賃契約之情事，則原告主張依民法第450條第2項之規定終止系爭租賃契約，即乏所據。

四、綜上所述，系爭租賃契約既已生法定更新之效果，則被告自得依該契約使用系爭土地，本件原告主張依民法第455條、第767條規定，請求被告拆除系爭房屋，並返還系爭土地，並無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後認與判決之基礎無涉，且不影響判決之最後結果，爰不予以一一論述。

六、本訴之訴訟費用應由原告負擔。

貳、反訴部分：

一、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。本件反訴被告以系爭租賃契約業已終止為由，主張依民法第455條、第767條之規定，請求被告拆除系爭房

屋，並返還系爭土地。惟反訴原告以系爭租賃契約未經反訴被告合法終止為由，否認反訴被告請求返還系爭土地之主張，並依民法第422條之1、土地法第102條之規定，提起反訴請求反訴被告應協同反訴原告就系爭土地辦理地上權登記。經核本、反訴均屬同種訴訟程序，且反訴標的之法律關係所發生之原因與本訴標的法律關係發生之原因，均與系爭租賃契約是否合法終止有關，彼此間所為攻擊、防禦方法有相牽連關係，證據資料具有共通性，故被告即反訴原告於本訴進行中提起反訴，合於上開規定，應予准許。

二、反訴原告主張：

反訴原告前向反訴被告承租系爭土地，雙方並定有系爭租賃契約，該契約雖於107年12月31日租期屆滿，然因反訴原告繼續使用係徵土地，反訴原告未即為反對之意思表示，而變更為不定其租賃契約。反訴原告乃於110年1月10日、1月15日，以存證信函請求反訴被告依土地法第102條之規定，協同反訴原告至地政機關辦理地上權登記，惟未獲反訴被告置理。為此，爰依民法第422條之1之規定，提起本件反訴。並聲明：反訴被告應協同反訴原告就系爭土地辦理地上權登記。

三、反訴被告聲明駁回反訴原告之訴，並答辯如下：

㈠系爭租賃契約並非基地租賃，不符民法第422條之1規定之「租用基地建築房屋」之要件，無該條文之適用。

㈡縱認系爭租賃關係有民法第422條之1之規定，系爭租賃契約亦經反訴被告終止而消滅，無從為地上權登記。

四、本院之判斷：

㈠按租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記，101年6月13日修正之民法第422條之1有明文規定。又其立法理由謂：「土地法第102條所定協同辦理地上權設定登記之請求權，有『二個月』之期間限制。惟實務上見解以為該期間為訓示規定，縱令經過二個月期間，不生失權效果，承租人仍得請求出租人為地上權之登記。為

保護租用基地建築房屋之承租人，並期規定之明確，爰將土地法前述特別規定移列於本法，並作適度之修正」。次按民法債編施行法第23條規定：「修正之民法第四百二十二條之一之規定，於民法債編修正施行前租用基地建築房屋者，亦適用之」。準此，租用基地建築房屋之出租人負有協同承租人聲請地上權設定登記之義務，承租人隨時均可請求出租人為地上權之設定登記。

㈡經查，本件反訴原告係向反訴被告租用系爭土地建築房屋，兩造間早已成立不定期限租賃關係，業如前述，揆諸前揭說明，反訴原告就其租用之系爭土地，請求反訴被告協同辦理地上權登記，洵屬有據。

五、綜上所述，本件反訴原告主張依民法第442條之1之規定，請求反訴被告應協同反訴原告辦理地上權登記，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

參、據上論結，本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事庭法　官　周裕暐

以上正本係照原本作成。

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。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　　110　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　謝佳妮

附圖：

新北市瑞芳地政事務所110年8月19日瑞土測字第568號土地複丈成果圖