

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第845號

原告 庭維有限公司

法定代理人 蘇炎城

訴訟代理人 林石猛律師

複代理人 賴儀真律師

被告 許芳瑞

訴訟代理人 徐德勝律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國114年9月19日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○鎮區○○段00000地號如附圖黃色螢光筆  
所示部分土地（面積1,073平方公尺）上之地上物（不包含燈座1  
至5）拆除，並將前開部分土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國107年3月間與被告口頭成立租賃契約，約定由原  
告將其向台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）所承租之  
高雄市○鎮區○○段00○00地號之部分土地（面積1,073平  
方公尺，如附圖黃色螢光筆所示之土地，下稱系爭土地）轉  
租予被告，租金為每月新臺幣（下同）3萬元（下稱系爭租  
約），且未約定租期，被告並承諾於租約終止時將騰空返還  
系爭土地。被告承租後於系爭土地上搭建招牌、鋼管支架、  
鐵皮屋（即如附圖所標示除燈座1至5以外之地上物，下稱系  
爭地上物）作為洗車場房使用。嗣兩造就租金調漲及土地使  
用無法達成共識，即於112年5月2日合意終止系爭租約，縱  
認兩造未達成終止系爭租約之合意，訴外人蘇炎城（當時尚

01 非法定代理人)亦已代理原告寄發存證信函通知被告終止系  
02 爭租約，並於函到1個月內搬離，經被告於112年5月4日收  
03 受，依民法第450條第2項系爭租約至遲業已於同年6月4日終  
04 止。詎被告迄今仍無權占有系爭土地，為此，爰依民法第45  
05 5條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返  
06 還予原告等語。並聲明：被告應將系爭地上物拆除，並將系  
07 爭土地騰空返還予原告。

08 二、被告則以：被告於112年5月2日未同意終止系爭租約，且兩  
09 造就系爭租約有約定租期比照原告與台糖公司間租約之租  
10 期，原告不得依民法第450條第2項終止契約，系爭租約現仍  
11 存續，被告未無權占有系爭土地。縱認兩造為不定期租賃，  
12 被告租賃系爭土地並搭建系爭地上物，核屬租用建築房屋之  
13 基地，應優先適用土地法第103條，原告無該條所定事由不  
14 得終止系爭租約。又原告轉租系爭土地予被告，依轉租之租  
15 期會比照轉租人與出租人間租賃契約租期之習慣，依民法第  
16 450條第2項但書原告不得隨時終止系爭租約。原告因被告不  
17 同意調漲租金而終止系爭租約，亦屬權利濫用等語，資為抗  
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)原告於107年3月16日向台糖公司承租高雄市前鎮區臨北段46  
21 之7(內)、46之15(內)、46之20(內)、193之3(內)地號土  
22 地，約定租期自租賃契約公證之日起至112年3月15日止，若  
23 原告租期屆滿未違反契約，經台糖公司得同意續約1次，但  
24 承租期間累計不得超過10年，固定租金為每年261萬9,508  
25 元，浮動租金即按承租土地當期申報地價總額0.6%計收。嗣  
26 原告與台糖公司於107年6月15日約定變更租賃土地為高雄市  
27 前鎮區臨北段46之7(內)、46之21、46之22、193之3(內)地  
28 號土地，並變更固定租金為每年264萬2,320元。詎上開租期  
29 屆滿，原告向台糖公司續租土地，並約定變更租賃土地為高  
30 雄市○鎮區○○段00○00○00○00○0000○0地號土地，租  
31 期自112年3月16日起至117年3月15日止，期滿不得再行續

01 租，固定租金則為每年280萬859元。

02 (二)原告於107年3月間與被告口頭成立系爭租約。

03 (三)原告依民法第450條第2項規定，由蘇炎城代理原告寄發存證  
04 信函向被告為終止系爭租約之意思表示，被告並於112年5月  
05 4日收受。

06 四、得心證之理由：

07 (一)按不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，  
08 未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第422條定有  
09 明文。查原告於107年3月間與被告口頭成立系爭租約，為兩  
10 造不爭執（見不爭執事項(二)）。而兩造就系爭租約是否訂有  
11 租期各執一詞，被告雖辯稱系爭租約之租期係約定比照原告  
12 與台糖公司間租賃契約之租期等語，然兩造就系爭租約既未  
13 以字據訂立之，且期限已超過一年，依上開規定，即應視為  
14 不定期之租賃契約，被告上開抗辯，洵不可採。

15 (二)原告主張其於112年5月2日委託蘇炎城代理原告與被告商討  
16 調漲租金事宜，蘇炎城向被告表示若不同意調漲，就要寄存  
17 證信函向被告終止系爭租約，被告於當日既不同意原告調漲  
18 租金，可認被告有同意終止系爭租約之意思等語，並提出該  
19 日之錄音譯文為證（見訴字卷第51至62頁）。然觀諸上開錄  
20 音譯文內容略以：

21 被 告：「原來土地部分使用要負擔整塊租金」。

22 蘇炎城：「這不是說部分使用，而是因為我們那邊要做整體  
23 規劃，而是因為你的原因沒辦法做整體規劃，所以我們這邊  
24 才需要跟你商量看是換地方也好」。

25 被 告：「說重點好了，我對你比較抱歉，因為我30%只是  
26 8個當中的其中一個，我是覺得你乾脆告我好了」。

27 蘇炎城：「你說什麼」。

28 被 告：「你就直接告我好了」。

29 蘇炎城：「我不用告你」。

30 被 告：「我知道，因為你比較優先給他終止」。

31 蘇炎城：「那這樣，我們等一下發存證信函給你，我們終止

01       。是瑞阿自己說叫我們跟他終止」。

02       被 告：「因為部分使用要付全部的租金」。

03       蘇炎城：「你說錯了，是你部分使用而影響我們的整體規  
04       劃，所以我有提供一個方案給你，就是請你移個位置」。

05       被 告：「那是要移去哪裡」。

06       蘇炎城：「你要接受這個方案，那我們才有後續的討論，不  
07       然也沒有討論的必要。剛剛你有說，如果要移位置，你也不  
08       願意，因為你覺得你們前面已經投入很多資金了，那也沒關  
09       係，那就請把土地還給我們，那也要請你告知何時能還給我  
10       們，不然租金負擔很重。那你剛剛前面也說叫我們跟你終  
11       止，那我們這邊就以終止的方式來處理」。

12       被 告：「不是阿，我剛剛有說要跟他們討論」。

13       .....

14       被 告：「大哥，你說要我明天給你們答覆對嗎？」。

15       蘇炎城：「沒有，是今天給我們答覆，不然你剛剛都說不要  
16       了，那我就直接寄存證信給你了」。

17       ，由上可知，蘇炎城雖有表示欲終止系爭租約，然被告係請  
18       原告直接提起訴訟，欲透過訴訟解決兩造間紛爭，未曾表達  
19       類似同意終止系爭租約，或願將系爭土地返還予原告之意  
20       思，即難認兩造已於112年5月2日合意終止系爭租約，是原  
21       告上開主張尚難採信。

22       (三)次租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。前項終止契  
23       約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以一個月定其支  
24       付之期限者，出租人應以曆定一個月之末日為契約終止期，  
25       並應至少於一個月前通知之，民法第450條第2項、第3項定  
26       有明文。查系爭租約並未定有期限，屬不定期限之租賃，是  
27       兩造得隨時終止契約，惟應以曆定一個月之末日為契約終止  
28       期，且應至少於1個月前通知之，而原告依民法第450條第2  
29       項規定，由蘇炎城代理原告寄發存證信函向被告為終止系爭  
30       租約之意思表示，被告並於112年5月4日收受（見不爭執事  
31       項(三)），依前開法條之規定，非得立即終止，應以被告收受

通知後一個月之末日即112年6月4日為終止期，是原告主張系爭租約業於112年6月4日終止，洵屬有據。

(四)被告抗辯其租賃系爭土地係為租用建築房屋之基地，應優先適用土地法第103條，原告無該條所定事由不得終止系爭租約等語。查證人即受原告委託出租系爭土地予被告之蘇俊吉證稱：原告委請我擔任凱旋夜市之現場管理負責人，並給予我出租系爭土地之權限，凱旋夜市因氣爆很多年都沒有攤商進駐，當時被告向我表示要承租系爭土地用以經營洗車廠，我想說有人租就好，誰租都一樣，就直接答應被告。被告租用系爭土地後，即在系爭土地上面搭建棚子，起初棚子之屋頂甚至是軍用帆布，其後才換成鐵皮等語（見訴字卷第99、至101、104、106頁），並參以系爭土地經本院現場履勘，發現其上搭有鐵皮棚子，並隔出數個無門扇之空間，供自助洗車使用，有本院勘驗筆錄及現場照片可佐（訴字卷第165、193頁），堪認系爭地上物為被告用以供其經營洗車廠使用而臨時搭建，且與「繼續附著於土地而達一定經濟上目的不易移動其所在之物」之情形不符，僅為臨時性之土地上工作物，是系爭租約並非租用建築房屋之基地契約，不受土地法第103條之限制，被告上開抗辯不足採信。

(五)被告復抗辯原告係轉租系爭土地予被告，依轉租之租期會比照轉租人與出租人間租賃契約租期之習慣，依民法第450條第2項但書原告不得隨時終止系爭租約等語。然轉租契約之租期，基於契約自由本即由轉租人與承租人依實際情形自行約定，並非均比照原租賃契約之租期，難認有何民法上所謂習慣之存在，況兩造既未簽訂書面契約，系爭租約依法即視為不定期租賃，已如前述，是不因原告是否為轉租有所不同。

(六)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會

01 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院106  
02 年度台上字第2157號判決要旨參照）。被告抗辯原告因其不  
03 同意調漲租金而終止系爭租約屬權利濫用，其當初投資花費  
04 300萬元，搭建鐵皮即佔其中200萬元，如搬遷將受有重大損  
05 失等語。查本件僅為兩造間私權糾紛，並未涉及公共利益，  
06 且依前開錄音譯文，原告係因土地利用不善收益不佳又需承  
07 擔台糖公司之高額租金，始為重新規劃承租土地以避免續為  
08 虧損，並予被告商討配合遷動位置，而非無由遽通知終止系  
09 爭租約，並參以被告自陳系爭土地上之洗車設備可以搬移  
10 （見訴字卷第148頁），且系爭地上物均為臨時性搭建之鐵  
11 皮、支架、招牌，拆除上並無困難，並審酌原告長期以3萬  
12 元低價租金出租系爭土地予被告經營洗車廠長達5年以獲  
13 利，相衡被告因此所受損害及原告可獲得之利益，難認原告  
14 終止系爭租約係以損害被告為目的，縱因此影響被告現實使  
15 用之利益，亦非權利濫用，是被告上開抗辯尚非可採。

16 (七)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
17 前段定有明文。查被告自陳若原告終止系爭租約為有理由，  
18 其同意將系爭土地騰空返還予原告（見訴字卷第247頁），  
19 而系爭租約業經原告合法終止，已如前述，是原告依上開規  
20 定請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還系爭土地，洵屬有  
21 據。

22 五、綜上所述，原告依民法第455條，請求被告拆除系爭地上  
23 物，並騰空返還系爭土地，為有理由，應予准許。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
25 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日  
28 民事第二庭 法 官 邱逸先

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日  
02 書記官 洪嘉慧