

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第40號

上訴人 方秋海

訴訟代理人 朱立人律師

陳順得律師

被上訴人 田張月桃

訴訟代理人 陳裕文律師

林于軒律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國113年1月29日臺灣橋頭地方法院112年度重訴字第52號第一審判決提起上訴，本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國106年12月5日向被上訴人承租被上訴人所有坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000地號土地（下稱1212土地，並與前2筆合稱系爭土地）後段5分之3部分（前段5分之2另租予第三人張賜松），租賃期間自107年1月1日起至111年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）9,000元，並簽立土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約書）。上訴人承租後，於1212土地上興建鐵皮建物（下稱系爭建物），然該建物因部分無權占用同段1213地號之鄰地（占用面積26.07平方公尺），遭鄰地所有人訴請拆屋還地勝訴確定。被上訴人知悉前情後，於111年8月1日以存證信函通知上訴人租期屆至後不再續租，並請上訴人依租約第6條約定，將上該建物拆除後返還土地予被上訴人，然未獲置理。爰依民法第767條第1項前段、第455條規定，擇一請求判令上訴人應拆除建物並返還土地。又租期屆滿後，上訴人以該建物無權占用1212土地，爰依民法第179條規定，請求上訴人將所受相當於租金之不當得利返還被上訴人。聲明：

01 (一)上訴人應拆除原判決附圖1212(1)部分之建物後，將土地返
02 還被上訴人。(二)上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前
03 項土地之日止，按月給付被上訴人9,000元。(三)願供擔保，
04 請准宣告假執行。

05 二、上訴人則以：兩造於30幾年前即成立該租地契約，僅未訂書
06 面。被上訴人嗣表示要簽書面契約，上訴人遂應其要求而簽
07 立，然被上訴人亦承諾租期屆滿後，會繼續出租予上訴人，
08 因此契約內容未提及任何拆除建物之文字，兩造係合意由上
09 訴人持續使用至不再使用系爭建物，或該建物不堪使用為
10 止。上訴人現反悔不再續約，有違誠信原則而有權利濫用之
11 情。退步言之，租約第6條約定租期屆滿時上訴人應將所承
12 租土地「原狀」返還，而系爭建物於書面租約簽訂前已存在
13 該地，上訴人依此「原狀」返還時，自無需拆除建物，僅將
14 建物內之所有物遷離即可等語，資為抗辯。

15 三、原審判決上訴人應拆除上該建物後返還土地予被上訴人，及
16 自112年2月10日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人9,
17 000元，並依聲請為附條件之准、免假執行宣告。上訴人不
18 服，提起上訴。聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人第一審之
19 訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 四、不爭執事項：

21 (一)被上訴人為系爭土地之所有權人。

22 (二)系爭建物為上訴人所有。

23 (三)上訴人使用1212土地如係無權占有，兩造同意相當於租金之
24 不當得利金額以每月9,000元計算。

25 五、得心證理由：

26 (一)兩造訂立之上該租約，租期至111年12月31日屆滿，有租賃
27 契約書可考（原審審重訴卷第21頁）。上訴人主張雙方訂約
28 時，被上訴人承諾租期屆滿後，仍會繼續換約出租予上訴
29 人，被上訴人毀諾請求返還土地，屬權利濫用云云，為被上
30 訴人所否認。查，被上訴人抗辯其並未承諾上訴人期滿當然
31 續租乙節，業經於訂立書面契約時在場之證人田文賢結證明

01 確，並稱：「（之前沒有書面契約，為何後來想要簽立書面
02 契約？）就是怕變成不定期租賃契約，會討不回來。」（本
03 院卷84-85頁），可知兩造之間原即有租賃關係，被上訴人
04 要求書面立約及明訂租期之目的，即為避免雙方關係成為不
05 定期租賃，且被上訴人可於租期屆滿時，再決定是否續約，
06 於此情形下，被上訴人當無承諾期滿必會續予出租，及與上
07 訴人合意可租用至不願使用或該建物不堪使用為止之可能，
08 否則非但與被上訴人特立書面契約目的相違背，況苟有上訴
09 人所指屆期仍應繼續換約之情，當會載明於書面，然卻無此
10 情形，反卻明訂租期屆滿時，應將承租土地原狀返還，可徵
11 被上訴人抗辯可信。上訴人雖聲請其子方信翔到庭作證，惟
12 其證稱：「（當時蓋章時，是否有詢問對造若租約屆滿，是
13 否還會再讓你承租？）有，我有特別問如果這份合約快到的
14 時候，後面該怎麼做，我有表達我們已經租很久了，他有回
15 答如果合約到期可以再續簽。...（如果不續簽要怎麼
16 辦？）我們沒有談到這個問題。」（本院卷第78、81頁），
17 顯見被上訴人並無必會續約之承諾表示，所稱「可以續
18 簽」，應與一般社會通常認知相同，即僅在表達其到期不排
19 除仍有續租可能而已。上訴人曲解為「當然續約」之意，據
20 而主張被上訴人有續租承諾，嗣未續租而請求拆屋還地，係
21 權利濫用云云，自非可採。

22 (二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
23 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，乃
24 在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基
25 之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情
26 事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
27 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原
28 則（最高法院109年度台上字第1823號、112年度台上字第95
29 7號判決意旨參照）。上訴人主張其於30多年前即向被上訴
30 人租地建築，兩造於107年訂立書面租約時，該建物即已存
31 在系爭土地，屬該地之「原狀」，故上訴人縱應返還土地，

亦無拆除建物之義務云云。惟兩造對於彼等之間租賃關係已存在30多年，上訴人係承租土地後始興建上該鐵皮造之建物等情，均無爭執。可知上訴人承租土地之初，並無該建物之存在。嗣被上訴人於租賃關係存續期間，雖要求以書面訂約，然其目的係為避免雙方關係成為不定期租賃乙情，已據田文賢證述如前，足認被上訴人書面立約之行舉，係為使兩造原有租賃關係明文化而已，則租約第6條所稱：「租期屆滿或租賃期間有終止事由時，甲方（即上訴人）應將所承租之土地原狀返還，不得有任何要求」，當指上該兩造最初締約時之土地狀態而言。上訴人主張之上情，自屬曲解契約文意所為，自非可取。從而，上訴人於租期屆滿後，應負返還系爭土地之義務；其上之建物亦乏占用該所坐落基地之法律上原因，且對被上訴人土地所有權造成妨礙，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人予以拆除後返還土地，洵屬有據。

(三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。上訴人於租約到期後，猶以前該建物無權占用1212土地，已如前述，上訴人因此獲得相當於土地租金之利益，致被上訴人受有相當於租金之損害，自應將所受相當於租金之不當得利返還被上訴人。兩造既同意相當於租金之不當得利金額按每月9,000元計算，則被上訴人請求上訴人返還自起訴狀繕本送達翌日即112年2月10日起至返還系爭土地之日止，按月給付9,000元相當於租金之不當得利，亦屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人拆除上該建物後返還土地予被上訴人，及自112年2月10日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人9,000元，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為附條件准、免假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判

01 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
03 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

06 民事第三庭

07 審判長法 官 許明進

08 法 官 周佳佩

09 法 官 蔣志宗

10 以上正本證明與原本無異。

11 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，其
12 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
14 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
15 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

17 書記官 駱青樺

18 附註：

19 民事訴訟法第466條之1：

20 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
21 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

22 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
23 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
24 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

25 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。