

01 臺灣高等法院高雄分院民事判決

02 113年度重上字第40號

03 上訴人 方秋海

04 訴訟代理人 朱立人律師

05 陳順得律師

06 被上訴人 田張月桃

07 訴訟代理人 陳裕文律師

08 林于軒律師

09 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
10 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
11 訴，本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 事實及理由

16 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
17 被上訴人所有坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000地
18 號土地（下稱1212土地，並與前2筆合稱系爭土地）後段5分
19 之3部分（前段5分之2另租予第三人張賜松），租賃期間自1
20 07年1月1日起至111年12月31日止，租金每月新臺幣（下
21 同）9,000元，並簽立土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約
22 書）。上訴人承租後，於1212土地上興建鐵皮建物（下稱系
23 爭建物），然該建物因部分無權占用同段1213地號之鄰地
24 （占用面積26.07平方公尺），遭鄰地所有人訴請拆屋還地
25 勝訴確定。被上訴人知悉前情後，於111年8月1日以存證信
26 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
27 條約定，將上該建物拆除後返還土地予被上訴人，然未獲置
28 理。爰依民法第767條第1項前段、第455條規定，擇一請求
29 判令上訴人應拆除建物並返還土地。又租期屆滿後，上訴人
30 以該建物無權占用1212土地，爰依民法第179條規定，請求
31 上訴人將所受相當於租金之不當得利返還被上訴人。聲明：

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

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

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，及自112年2月10日起至返還土地之日起止，按月給付被上訴人9,000元，並依聲請為附條件之准、免假執行宣告。上訴人不服，提起上訴。聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

- (一)被上訴人為系爭土地之所有權人。
- (二)系爭建物為上訴人所有。
- (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不當得利金額以每月9,000元計算。

五、得心證理由：

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

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

(二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，乃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之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情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則（最高法院109年度台上字第1823號、112年度台上字第957號判決意旨參照）。上訴人主張其於30多年前即向被上訴人租地建築，兩造於107年訂立書面租約時，該建物即已存在系爭土地，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起止，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起止，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院
24 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。