

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第31號

上訴人 許芳瑞
訴訟代理人 洪千琪律師
蔡玉燕律師
被上訴人 庭維有限公司

法定代理人 蘇炎城
訴訟代理人 林石猛律師
賴儀真律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國114年10月23日臺灣高雄地方法院113年度訴字第845號第一審判決提起上訴，本院於115年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。
- 三、原判決所命給付部分，於被上訴人以新臺幣58萬元供擔保後，得假執行，但上訴人如以新臺幣172萬1,000元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：被上訴人於民國107年3月間與上訴人口頭成立租賃契約，約定由被上訴人將其向台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租之高雄市○鎮區○○段00○00地號部分土地〔面積1,073平方公尺，如原判決附圖（下稱附圖）黃色螢光筆所示之土地，下稱系爭土地〕轉租予上訴人，租金為每月新臺幣（下同）3萬元，未約定租期（下稱系爭租約）。上訴人承租後在系爭土地上搭建招牌、鋼管支架、鐵皮屋（即附圖所標示除燈座1至5以外之地上物，下稱系爭地上物）作為洗車場房使用。嗣因兩造就租金調漲及土地使用範圍無法達成共識，被上訴人以存證信函通知上訴人終止租約，並限1個月內搬離，經上訴人於112年5月4日收受後，系

01 爭租約業於同年6月4日終止（不再主張兩造合意終止，見本
02 院卷第62頁）。然上訴人仍無權占有系爭土地，爰依民法第
03 455條規定，及兩造關於返還土地時應拆除地上物之約定，
04 請求判令上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予
05 被上訴人。

06 二、上訴人則以：兩造約定之租期係比照被上訴人與台糖公司間
07 租約期限（下稱台糖租約期限），被上訴人不得依民法第45
08 0條第2項規定隨時終止契約。系爭租約縱屬不定期租賃，然
09 上訴人斥資300萬元所搭建之洗車場，性質近同建築房屋，
10 應類推適用土地法第103條規定，被上訴人無該條所定事由
11 亦不得終止租約。上訴人承租該地經營洗車場多年，被上訴
12 人未經協商即以租金過低為由終止租約，復未提出土地利用
13 計劃，其行使權利係專以損害上訴人為目的，構成權利濫
14 用，所為終止意思表示無效等語置辯。

15 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)
16 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。另就被上訴人
17 追加假執行聲請答辯：願供擔保，請准宣告免為假執行。被
18 上訴人答辯聲明：上訴駁回。另追加聲請願供擔保，請准宣
19 告假執行。

20 四、不爭執事項：

21 (一)被上訴人於107年3月間與上訴人口頭成立系爭租約。

22 (二)被上訴人依民法第450條第2項規定，由A 0 3代理被上訴人
23 寄發存證信函向上訴人終止租約，上訴人於112年5月4日收
24 受。

25 五、本院判斷：

26 (一)系爭租約是否為不定期租賃？

27 1.按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，
28 未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第422條定有
29 明文。其立法目的係以：「存續期間逾1年以上之不動產租
30 賃契約，於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防
31 日後之爭論」。

01 2.被上訴人主張兩造係口頭成立租約，未有書面乙節，為上訴
02 人所不爭執，上訴人雖辯：兩造就系爭租約租期約定比照台
03 糖公司租約期限云云，並以證人A O 1為證，然A O 1證
04 稱：我是被上訴人實質股東，上訴人承租系爭土地是由A O
05 3（被上訴人法定代理人）兒子蘇「瑞銘」、姪子蘇俊吉跟
06 上訴人談的，我沒有在場，有無簽立契約我不知道，但以前
07 上訴人承租跳蚤市場的時候有公證契約；洗車場承租的時
08 候，因為有設備的問題，所以上訴人的租約一定要跟著台糖
09 走，我的認知是這樣；蘇「瑞銘」、蘇俊吉有沒有說過被上
10 訴人租給上訴人的租期多久，時間太久我忘記了（本院卷第
11 89、91至95頁），足見A O 1未實際參與系爭租約簽立過
12 程，所述關於該約租期應比照台糖租約期限乙節僅屬個人臆
13 測之詞，自不能憑為有利上訴人之認定。況依被上訴人與台
14 糖公司之原租期（107年3月16日至112年3月15日）及續約租
15 期（112年3月16日至117年3月15日），均為5年（見原審審
16 訴卷第17至26、33至45頁被上訴人與台糖公司租約暨公證
17 書），即逾1年租期，兩造就租約既未以書面或其他字據，
18 而僅以口頭約定，依民法第422條規定，前開租約即應視為
19 不定期限租賃。從而，被上訴人主張系爭租約為不定期租
20 賃，洵屬可採。

21 (二)上訴人抗辯本件應類推適用土地法第103條規定，有無理
22 由？

23 1.按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性
24 質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通
25 念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律規
26 定之規範目的，再判斷得否基於同一法律理由，依平等原則
27 將該法律規定，類推及於未經法律規範之事項（最高法院11
28 4年度台上字第1452號判決意旨參照）。次按租用建築房屋
29 之基地，非有因：(1)契約年限屆滿。(2)承租人以基地供違反
30 法令之使用。(3)承租人轉租基地於他人。(4)承租人積欠租金
31 額，除以擔保現金抵償外，達2年以上。(5)承租人違反租賃

01 契約等情形之一時，出租人不得收回，土地法第103條定有
02 明文。土地法上開租地建屋之規定，係因城市地方人口集
03 中，其建築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並保護
04 基地承租人之利益而設。因此，城市地方，以在他人土地上有
05 房屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承
06 受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約，方
07 符立法意旨（最高法院74年台上字第2562號判決先例意旨參
08 照）。可知土地法第103條係以保護租地建屋之承租人為目
09 的，避免出租人任意請求拆除房屋收回土地而有礙於社會經
10 濟利益，故無論係租地後建屋，或承受前手房屋後租用該基
11 地，均為本條保障之範疇，然均以土地承租人之地上物係
12 「房屋」為前提。此之所謂房屋，縱不限於住居，供營業用
13 之房屋亦包括在內，然此房屋必係上有屋頂、四週有牆，足
14 蔽風雨者始足當之（最高法院94年度台上字第321號判決意
15 旨參照）。

16 2.本件洗車場主要係以鐵皮、鋼架簡易搭建之營業場所，非供
17 人居住使用，有原審履勘照片可參（原審訴字卷第167至203
18 頁），非屬房屋，上訴人縱斥資300萬元購置營業設備及搭
19 建洗車場棚，此該商業判斷取捨結果，尚非前述立法旨趣保
20 護範疇，自亦無類推適用土地法第103條規定之餘地，上訴
21 人所辯此節，委無可採。

22 (三)被上訴人請求上訴人拆除地上物並返還土地，有無理由？是
23 否為權利濫用？

24 1.按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。前項終止契
25 約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以1個月定其支
26 付之期限者，出租人應以曆定1個月之末日為契約終止期，
27 並應至少於1個月前通知之，民法第450條第2項、第3項定有
28 明文。又法律規定須預行通知，其目的在使相對人得從容準
29 備出租與他人，或另行租用替代之租賃物，以免受不測之損
30 害，故終止契約之通知如未附期間，應解為經過上開第450
31 條第3項所定之相當期間後，即發生終止之效果（最高法院9

5年度台上字第1466號判決意旨參照）。系爭租約為不定期限租賃，被上訴人依民法第450條第2項規定，以存證信函向上訴人為終止租約之意思表示，上訴人並於112年5月4日收受，已如前述（不爭執事項(二)），則依上開規定，訟爭租約應於上訴人收受通知後1個月末日即112年6月4日終止，此該終止日期，亦為兩造所無爭執（本院卷第63頁），堪予認定。

2.上訴人雖抗辯被上訴人僅因其不同意漲租即終止租約，其當初投資花費300萬元，搭建鐵皮即佔其中200萬元，如搬遷將受有重大損失，被上訴人為權利濫用云云。惟按權利之行使，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，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院106年度台上字第2157號判決要旨參照）。本件僅為兩造間私權糾紛，未涉及公共利益，依上訴人與A 0 3於112年5月2日商議調整租金之錄音譯文（原審訴字卷第51至62頁），顯示被上訴人因土地無法充分利用、收益不佳，又需承擔台糖公司之高額租金，始重新規劃出租區域以免持續虧損，前曾與上訴人共商遷移位置，並非無由遽為終止；復參以上訴人陳述洗車設備可以搬移（原審訴字卷第148頁），系爭地上物之拆除亦無困難；且審酌被上訴人自107年3月起，即以每月3萬元之低價租予上訴人經營洗車場，長達5年之久，相衡上訴人所受損害及被上訴人可得利益，自難認被上訴人終止租約係以損害上訴人為目的。是被上訴人基於土地完整利用考量而終止租約，進而請求上訴人拆除地上物並返還土地，核屬權利正當行使，縱因此影響上訴人現實使用之利益，亦難謂係權利濫用，上訴人執前詞置辯，自無可取。

3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又上訴人陳述若被上訴人終止租約為有理

01 由，其同意將系爭土地騰空返還予被上訴人（原審訴字卷第
02 247頁）。是以，系爭租約既經被上訴人合法終止，被上訴
03 人依上開規定及上訴人陳述，請求上訴人拆除系爭地上物並
04 返還土地，自屬有據。

05 六、綜上所述，被上訴人依民法第455條規定，請求上訴人拆除
06 地上物，並騰空返還土地，應予准許。原審為上訴人敗訴之
07 判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
08 判，為無理由，應駁回上訴。另按關於財產權之訴訟，第二
09 審法院之判決維持第一審判決者，法院應於其範圍內依聲請
10 宣告假執行，民事訴訟法第457條第1項定有明文；又同法第
11 392條第2項免為假執行，依同法第463條規定於第二審程序
12 準用之。被上訴人請求上訴人拆除地上物並返還土地，為財
13 產權之訴訟，本院維持原判決，業如前論，則兩造於本院各
14 自陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，於法有據，
15 爰分別酌定相當之擔保金額宣告之（如主文第3項所示）。

16 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
17 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 115 年 8 月 21 日

20 民事第三庭

21 審判長法 官 張維君

22 法 官 秦慧君

23 法 官 蔣志宗

24 以上正本證明與原本無異。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 8 月 21 日

31 書記官 林家煜

01 附註：

02 民事訴訟法第466條之1：

03 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

04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 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

06 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

07 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。