

臺灣南投地方法院民事判決

111年度簡上字第34號

上訴人 慈德寺

法定代理人 陳靖之

訴訟代理人 賈俊益律師

莊婷聿律師

被上訴人 能仁實業有限公司

法定代理人 賴俐蓉

訴訟代理人 嚴庚辰律師

複代理人 謝豪祐律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國111年3月18日
本院南投簡易庭110年度投簡字第131號第一審民事簡易判決提起
上訴，本院於民國112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人於簡易程序之上訴程序，為訴之變更或追加，非經
他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，
此觀民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第1項、第255
條第1項第2款規定自明。

二、經查：上訴人於原審係依民法第767條規定、兩造間於民國1
08年1月1日約定之租賃契約（下稱108年租約），請求被上
訴人將上訴人所有坐落南投縣○○鎮○○○段○○○段000
○號建物（門牌號碼：南投縣○○鎮○○巷00○00號，下稱
系爭建物）遷讓返還與上訴人；嗣於本院審理中追加民法第
455條租賃物返還請求權之規定為請求權基礎（見本院卷一第
342頁），核其請求之基礎事實與原審起訴時同一，合於前
揭規定，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、上訴人主張：

03 (一)兩造於108年1月1日曾就系爭建物成立108年租約，約定租賃
04 期間自108年1月1日起至109年12月31日止，惟因斯時雙方之
05 法定代理人均為賴俐蓉，故該租約違反公司法禁止雙方代理
06 之規定而無效，縱上訴人之法定代理人於000年0月間變更為
07 陳靖之後，兩造亦未就系爭建物再為租賃之約定，故被上訴
08 人占用系爭建物即無合法權源，上訴人爰於原審訴請被上訴
09 人遷讓返還系爭建物。

10 (二)於原審審理中，上訴人之法定代理人陳靖之、被上訴人之法
11 定代理人賴俐蓉於000年0月00日出席由賴俐蓉向中華佛教協
12 會申請之協調會議（下稱系爭協調會），雖協調如附件所示
13 之內容（下稱系爭共識），然被上訴人占用系爭建物仍係無
14 權占有：

15 1.兩造未成立新的租賃契約：系爭共識僅係為促進兩造和解，
16 屬預約（意向書）之性質，故該內容尚無拘束兩造之效力；
17 且系爭協調會係以言詞進行，因賴俐蓉當時拒絕簽名，故縱
18 陳靖之於「甲乙雙方協調共識」欄位簽名，兩造亦未就系爭
19 共識達成意思表示合致；又系爭共識並未就租賃之標的、範
20 圍、修繕義務之負擔、支付租金之時期及方法等必要之點為
21 記載，難認兩造以系爭共識即成立租賃契約；且依如附件
22 「1.c.」所示之內容，兩造就租約約定事項應辦理公證，惟
23 迄今兩造均未完成公證，故租賃契約亦尚未成立；另依上訴
24 人之章程第20條所載，如欲處分不動產，需提經信徒大會
25 （執事會）3分之2以上出席，出席3分之2以上通過，而本件
26 並無此項決議存在。

27 2.縱認系爭共識已成立新的租賃契約（下稱110年租約），亦
28 經上訴人撤銷而不存在：因賴俐蓉對陳靖之提出侵占等告
29 訴，經臺灣南投地方檢察署（下稱南投地檢）以111年度偵
30 字第379號偵查案件受理（下稱系爭偵查案件），為還陳靖
31 之清白，上訴人受賴俐蓉所詐欺，而同意由賴俐蓉委請律師

01 向系爭偵查案件之檢察官說明如附件「3.」所示之內容，詎
02 於110年9月23日系爭偵查案件開庭時，賴俐蓉卻未如約向檢
03 察官說明上開內容，上訴人始驚覺受騙，遂於110年11月1日
04 以國姓郵局第000021號存證信函（下稱系爭存證信函），依
05 民法92條規定撤銷110年租約之意思表示。

06 3.再者，縱認已成立110年租約，因如附件「3.」與「1.」、
07 「2.」所示之內容具有對價關係，被上訴人既未依約履行如
08 附件「3.」所示之作為義務，上訴人自得依民法第254條、2
09 55條規定以系爭存證信函向被上訴人為終止之意思表示；又
10 兩造就110年租約，並未經簽訂書面，依民法第422條規定，
11 屬不定期限之租賃，且上訴人業以系爭存證信函表明收回系
12 爭建物自行經營、使用之意，故依民法第450條第2項、土地
13 法第100條第1款規定，上訴人得終止該租約，並於111年9月
14 2日提出民事上訴理由二狀，向被上訴人為終止之意思表
15 示，並命被上訴人於收受該書狀起1個月內騰空並返還系爭
16 建物。

17 (三)爰依民法第767條第1項前段、第455條規定，請求被上訴人
18 遷讓返還系爭建物與上訴人，並於原審聲明：被上訴人應將
19 系爭建物遷讓返還上訴人。

20 二、被上訴人則抗辯：

21 (一)被上訴人以口頭方式向上訴人承租系爭建物經營火葬場使用
22 已達數十年，且每月均有定期給付上訴人新臺幣（下同）50
23 萬元作為承租系爭建物之租金。兩造未曾就系爭建物簽立書
24 面租賃契約，並未曾就租賃期間有所約定，上訴人雖提出10
25 8年租約，然該租約並非由賴俐蓉所簽署。

26 (二)兩造嗣就系爭建物於系爭協調會上，已就租賃標的物、租金
27 達成一致之意思表示，雖未明載租賃期間之始、末日，惟應
28 解為於系爭協調會當日即自110年9月17日起，為110年租約
29 之始日，且系爭共識已約定租約期間為10年，故屬定期租賃
30 契約；又兩造既未於110年租約中載明應經公證始成立生
31 效，即非以公證作為該租約成立生效之要件，因而無民法第

166條之適用；況賴俐蓉已於110年11月25日向南投地檢出具撤回告訴狀，撤回其對陳靖之提出之告訴，即無110年租約之約定，更無詐欺陳靖之情事，上訴人以系爭存證信函及民事上訴理由二狀所為表示，均不生終止110年租約效力，110年租約既仍有效存在，被上訴人占有使用系爭建物即具合法權源。並於原審聲明：上訴人於原審之訴駁回。

三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將系爭建物全部遷讓返還上訴人；(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第70、71頁）：

(一)系爭建物為上訴人所有。

(二)賴俐蓉曾任上訴人之代表人。

(三)上訴人之代表人於109年3月2日登記為陳靖之。

(四)被上訴人有於110年2月2日收受屏東永安郵局存證號碼000032號存證信函。

(五)系爭建物現由被上訴人作為火葬場使用。

(六)系爭建物於98年10月6日為第一次登記，登記之所有權人為上訴人（管理者陳靖之）。

(七)被上訴人係於99年3月23日設立登記。

(八)被上訴人有於108年度申報營利事業所得稅時，申報租金支出520萬元。

(九)縱上訴人提出之108年租約形式真正，兩造均認依其記載內容，依公司法第108條第3項準用第59條規定，該租賃契約為無效。

(十)陳靖之、賴俐蓉均有出席系爭協調會，於系爭協調會會議紀錄之「甲乙雙方協調共識」欄位，有記載如附件所示之內容；於「同意上述協調共識」欄位之賴俐蓉、陳靖之簽名為賴俐蓉、陳靖之親自簽署。

□上訴人以系爭存證信函，表明依民法第92條規定撤銷其於110年9月17日所為之「協調共識」內容，經被上訴人於110年1

01 1月2日收受21號存證信函。

02 □賴俐蓉直至110年11月25日方向南投地檢出具撤回告訴狀，
03 撤回其對陳靖之於系爭偵查案件之告訴。

04 □兩造迄今未就如附件所示之內容為公證。

05 五、兩造爭執事項（見本院卷二第72、73；本院卷三第50、51
06 頁）：

07 (一)兩造有無於系爭協調會，就系爭建物成立租賃契約？

08 1.如有，上訴人主張依民法第92條規定，以系爭存證信函撤銷
09 其就110年租約之意思表示，有無理由？

10 2.上訴人主張依民法第254條、第255條規定，因被上訴人違約
11 即未向南投地檢表示如附件「3.」所示之內容，以系爭存證
12 信函終止110年租約，有無理由？

13 3.上訴人主張其得依民法第450條第2項、土地法第100條第1款
14 規定以上訴理由二狀終止110年租約，有無理由？

15 (二)上訴人依民法第767條、第455條規定，請求被上訴人遷讓返
16 還系爭建物，有無理由？

17 六、本院之判斷：

18 (一)兩造就系爭共識已成立110年租約：

19 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
20 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。倘當事
21 人雙方就租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示
22 之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。
23 而解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
24 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
25 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院109年度台
26 上字第2074號判決意旨參照）。

27 2.經查：

28 (1)被上訴人抗辯兩造就系爭建物於系爭協調會上，達成如附件
29 所示之系爭共識，兩造已成立新的租賃契約等情，業據其提
30 出系爭協調會會議紀錄為證（見原審卷第197至207頁），依
31 上開會議紀錄所示，陳靖之、賴俐蓉分別係以上訴人（乙

01 方)及被上訴人(甲方)之代表人身分出席,如附件
02 「1.」,開宗名義即記載乙方(即上訴人)同意甲方(即被
03 上訴人)於111年6月向原審所提陳報狀之和解方案(下稱被
04 上訴人之和解方案),雙方並就租約期間10年、租約期間前
05 3年、中間4年及後3年每月租金數額(即各50萬元、55萬
06 元、60萬元)、被上訴人於租期屆滿有優先續租權及押金為
07 2個月租金等租賃內容事項均有所約定;而上訴人於本件係
08 訴請被上訴人遷讓返還系爭建物,堪認前開租賃契約內容之
09 租賃標的物為系爭建物至明。又證人即列席系爭協調會之主
10 席團成員朱武獻於原審證稱:其有出席系爭協調會;如附件
11 所示「1.」之內容,其係參考被上訴人之和解方案所草擬,
12 並由其向在場所有人宣讀該內容,陳靖之原本不太願意接
13 受,經在場理事長等人多次勸諭後,陳靖之才同意接受系爭
14 共識,並於當日即在該會議紀錄下方簽名,賴俐蓉則係在該
15 日之後始在該會議紀錄下方簽名等語(見原審卷第286至289
16 頁);另兩造就陳靖之、賴俐蓉於上開會議紀錄中「同意上
17 述協調共識」欄位親自簽署一事,亦均不爭執,且參諸被上
18 訴人之和解方案一至四點,雖文字略有調整,惟內容均可分
19 別對應至如附件「1.」之a.、b.、d.、c.各點,此亦有被上
20 訴人於110年6月3日向原審所提民事陳報狀後附之和解方案
21 在卷可佐(見原審卷第177頁),復審酌上開和解方案與系
22 爭協調會成立時間之先後,及二者文字內容之雷同以觀,可
23 知兩造於系爭協調會過程,確係以被上訴人之和解方案為
24 本,經斯時在場多人勸諭後,上訴人代表人陳靖之乃應允同
25 意系爭共識,並由陳靖之當場先行簽名,堪認兩造於系爭協
26 調會就如附件「1.」所示之租金、租賃標的物等租賃契約必
27 要之點,已有意思表示合致情事,而成立新的租賃關係。是
28 以,被上訴人前開兩造間因系爭共識已成立新的租賃關係即
29 110年租約之抗辯,洵堪採信為真實。

30 (2)上訴人雖主張:系爭共識僅屬預約,故尚無拘束兩造之效力
31 等語。惟所稱預約者,係以將來訂立一定契約為目的所訂立

之契約，細繹系爭協調會會議紀錄所載文字內容，均未提及雙方係欲就何「一定契約」約定於將來訂立之意思，亦無在上開會議紀錄中指明就兩造間之訟爭，有何後續處理事宜，此與系爭協調會旨在使兩造能圓滿解決相關訟爭之目的，顯然不符。況上訴人亦自承：系爭共識中無針對雙方應簽署本約之約定等語（見本院卷三第34頁），足見兩造於系爭協調會所達成之系爭共識，並不符預約之性質。又依上開會議紀錄中「主席團代表提問」欄位所載：「徵詢雙方意見，同意以體空法師（甲方）所提之和解方案為和解之內容」；及召開系爭協調會之中國佛教會，該會於110年9月18日向兩造所發(110)中佛淨秘字第110198號函說明二所載：「欣見慈德寺與能仁實業有限公司，雙方謹遵佛教僧團體制達成協議，請依據雙方協調共識，共同維護佛門清譽」之文字（見原審卷第197、205頁），則於系爭共識成立時所用之文字，既載明兩造已就被上訴人之和解方案構成兩造和解之內容，且磋商兩造達成系爭共識之第三人函文內容亦明示促請兩造應據此履行，益徵兩造於達成系爭共識時，有即受系爭共識拘束之意思。再者，上訴人固陳稱於110年9月23日系爭偵查案件開庭時，被上訴人未依約向檢察官說明如附件「3.」所示之內容，卻又主張兩造不受110年9月17日所成立之系爭共識所拘束，前後所述已有歧異，與前揭事證亦有不符，尚非可取。

- (3)上訴人另主張：被上訴人未於當場同意，故兩造未就系爭共識達成合致之意思表示，且系爭共識亦未就租賃之標的、範圍、修繕義務之負擔、支付租金之時期及方法等必要之點為記載，故尚未成立新的租賃關係等語。然系爭共識之形成過程，係兩造以被上訴人之和解方案為本，嗣經上訴人所應允同意並當場簽名，已如前述，而依被上訴人於110年6月3日提出之陳報狀所述，其對於上訴人所提和解條件尚有意見，故提出被上訴人之和解方案等語（見原審卷第175頁），又該和解方案，既係於原審審理中所提，其意當係以解決兩造

間遷讓系爭建物之民事紛爭為目的，且該和解方案第二點亦載有：「租金前三年仍維持每月新台幣（下同）五十萬元」等文字，核與被上訴人抗辯其每月定期給付上訴人50萬元作為承租系爭建物之租金等節相符，是被上訴人之和解方案，雖未明載締約之相對人、租賃之標的物，然考諸其提出之時序、目的，客觀上足以使人明瞭該和解方案係以上訴人作為相對人，並以系爭建物作為租賃之標的物，內容已足明確、具體，性質上屬喚起上訴人為承諾之要約行為，再參以朱武獻前開證述，朱武獻於系爭協調會以被上訴人之和解方案擬定如附件「1.」所示之內容，並向在場之人宣讀，上訴人經在場之人協調後亦表示同意，則雙方既係於系爭協調會之現場，提出被上訴人之和解方案令上訴人確認同意與否，核其性質確屬對話之意思表示，則於上訴人表示同意承諾斯時起，系爭共識即生契約之拘束力。而依前揭說明，租賃契約本不以訂立書面契約為必要，故無關乎記載系爭共識之書面會議紀錄是否以租賃契約為名，亦不論雙方是否就於該書面簽名與否，均僅係作為雙方成立系爭共識之證明方法，不影響系爭共識所生之契約效力。此外，依如附件「1.」所示之內容，既已就租金、租賃標的等租賃契約必要之點詳為約定，核其性質應屬成文法典所預設之租賃契約，則就該租賃契約所未約定者，自應適用民法關於租賃之相關規定，是上訴人主張關於修繕義務、支付租金之時期、方法等內容未經約定等節，與租賃契約之必要之點無涉，並已有民法相關規定可資遵循，其主張自無足採。

- (4)上訴人復主張：依如附件「1.」c.所示，兩造迄今尚未完成公證程序，故系爭共識尚未成立等語。惟如附件「1.」c.所示之約定雖載有：「甲方（體空法師）於租期屆滿前有依同一條件優先續租權，亦同意就租約約定事項為公證」等文字，而契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，固為民法第166條所明定，但當事人約定其契約須用一定之方式，有以保全其契約之證據

01 為目的者，亦有為契約須待方式完成始行成立之意思者，該
02 條規定不過就當事人意思不明之情形設此推定而已，若當事
03 人約定其契約須用一定方式，係以保全契約之證據為目的，
04 非屬契約成立之要件，其意思已明顯者，即無適用同條規定
05 之餘地。兩造雖約定如附件「1.」c.所示之內容，但並未就
06 公證之方式，及未經公證之效果為具體約定，且被上訴人自
07 110年9月7日起每月均有給付50萬元予被上訴人等情，為上
08 訴人所不爭執（見本院卷三第51頁），而上訴人雖爭執被上
09 訴人每月所給付之款項為「捐款收入」，並提出上訴人開立
10 予被上訴人之統一發票2紙（見本院卷二第109頁），但前開
11 統一發票上所載日期其中1紙為109年1月10日，另1紙無法識
12 別年份者，依上訴人所陳則為109年2月10日（見本院卷二第
13 97頁），數額則均為40萬元，可見前開2紙發票均開立於110
14 年租約成立前，數額亦與110年租約所約定前3年每月租金50
15 萬元，並不相符，故上訴人主張自110年9月7日起每月自被
16 上訴人處所收受之50萬元為「捐款收入」而非「租金收入」
17 等節，尚非足採。是兩造就110年租約簽立後，在未經公證
18 前，被上訴人已開始履行交付使用對價之契約義務，並由上
19 訴人所收受，自兩造就該契約義務已互相履行等情觀之，足
20 見兩造之真意，非謂契約須待公證方式完成始行成立之意，
21 可知上開約定不過為證據保全之性質，是110年租約雖未經
22 公證，其契約效力自不生影響。至上訴人主張上開約定，係
23 依其於原審所提出之和解方案（下稱上訴人之和解方案）第
24 四點所載：「租賃契約應向法院或民間公證人予以公證，並
25 願約定逕受強制執行之條款」（見原審卷第159頁），經被
26 上訴人同意後所定入契約之中，故為該租約之成立要件等
27 語。然110年租約係依被上訴人之和解方案為本所擬，已如
28 前述，且如附件「1.」c.所示之文義，僅載有「同意就租約
29 約定事項為公證」，其意並非「同意上訴人之和解方案」，
30 更無願受強制執行等約定，自難逕將上訴人之和解方案所載
31 內容，當然解釋為110年租約之內容，是上訴人既未能提出

其他證據以證明公證為110年租約之成立要件，則其此部分之主張，即無可採。

(5)上訴人尚主張：依上訴人之章程第20條所載，如欲處分不動產，需提經信徒大會3分之2以上出席，出席3分之2以上通過，而本件並無此項決議存在等語。然依上訴人之組織章程所示，其中第8條第1項規定：「本寺住持職責如下：管理本寺一切財物」、第12條第2項規定：「本寺執事會之職權如下：行使本寺財產處分權議決權」、第20條前段規定：「本寺不動產，依法登記為本寺所有，不動產之處分或設定負擔，需經執事會三分之二以上出席，出席三分之二以上通過」，可見上開章程係就上訴人之財產，區分為「管理」及「處分」之行為，並就各行為之職權範圍劃分由住持或執事會所行使。而就不動產之處分行為，則交由執事會以特別決議程序為之，但考諸上開章程第20條前段規定，既並列不動產之「處分」及「設定負擔」，則該條所稱「處分」者，自應與「設定負擔」為相同解釋，始足相當，故應限於如就不動產「設定負擔」之物權行為者，方有依特別決議程序之必要，且正係因此類物權行為涉及不動產之權利得喪、變更，對於團體之權利影響重大，則依上開解釋，於此情形依程序較為嚴謹、慎重之特別決議程序，始能實現該條保護團體成員權利之目的。是本件兩造間所成立之110年租約，既未使系爭建物之所有權發生變動，依上所述，自無上開章程第20條前段規定之適用。況上訴人是否經上開特別決議，此僅係上訴人內部意思決定之過程而已，上開職權範圍之劃分，就交易對象而言，與法人對於董事代表權之限制無異，為保障交易安全，參酌民法第27條第2項、第3項之規範意旨，於交易相對人為善意時，上訴人自不得僅因未經執事會之特別決議，即逕否認其效力，是上訴人持之欲主張110年租約之效力有瑕疵等節，殊無足採。

(二)上訴人主張撤銷110年租約之意思表示，並無理由：

1.按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思

表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂因被詐欺而為意思表示，係指詐欺行為人基於使表意人陷於錯誤之故意而為詐欺行為，致表意人陷於錯誤而為意思表示者而言；詐欺行為之態樣，大致可區分為兩種型態：締約詐欺之型態，即行為人於訂約之際，施用詐騙手段，使相對人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結在客觀上對價顯失均衡之契約；履約詐欺之型態，即行為人於訂立契約之際，欠缺對待給付之能力或資格，或自始即抱持無履約之真意，而意將相對人之給付據為己有；又當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任。本件上訴人主張係受賴俐蓉詐欺而簽訂110年租約，為被上訴人所否認，自應由上訴人就其曾因被上訴人使其陷於錯誤之故意而為詐欺行為，致其為意思表示之事實負舉證之責任。

2.經查：於兩造訂立110年租約之際，如附件「3.」所示之約定內容既尚未經履行，自無由被上訴人以反於真實之虛偽說詞，施以詐欺行為，致上訴人對締約之基礎事實發生錯誤認知可言；至被上訴人是否自始即無履約之真意，應自被上訴人取得上訴人給付後之作為，反向判斷被上訴人取得財物或利益之始，是否即欠缺履約能力或抱持將來不履約之故意。觀諸如附件「2.」、「3.」所示之內容，及參以系爭協調會之會議紀錄中「主席團代表提問」欄位所載：「若要和解，所提之民事及刑事告訴，雙方都需撤回起訴及告訴」之文字（見原審卷第205頁），可知兩造除約定如附件「1.」所示之租賃契約外，亦同時約定由上訴人撤回原審之訴，及被上訴人撤回系爭偵查案件告訴之義務，然上訴人迄今仍未撤回其所提起遷讓房屋之民事訴訟，賴俐蓉則於110年11月25日已具狀向南投地檢撤回其對陳靖之之告訴，此有該刑事撤回告訴狀拍攝畫面附卷可稽（見原審卷第273頁），故在上訴人依約履行如附件「2.」所示之內容前，被上訴人既已履行如附件「3.」所示之內容，自無從反向判斷被上訴人自始並

01 無履約之真意，因而無法證明被上訴人確有履約之詐欺故
02 意。是上訴人就其主張受詐欺而簽訂110年租約之事實既不
03 能舉證以實其說，自難認為真實，其主張以受詐欺為由撤銷
04 110年租約之意思表示，應無可採。

05 (三)上訴人主張終止110年租約，並無理由：

06 1.上訴人主張依民法第254條、第255條規定終止110年租約，
07 並無理由：

08 (1)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人
10 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
11 如於期限內不履行時，得解除其契約；依契約之性質或當事
12 人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，
13 而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為
14 前條之催告，解除其契約，民法第229條第2項前段、第254
15 條、第255條定有明文。契約除當事人為合致之意思表示
16 外，須經債務人繼續之履行始能實現者，屬繼續性供給契
17 約，而該契約倘於中途發生當事人給付遲延或給付不能時，
18 民法雖無明文得為終止契約之規定，但為使過去之給付保持
19 效力，避免法律關係趨於複雜，應類推適用民法第254條至
20 第256條之規定，許其終止將來之契約關係，依同法第263條
21 準用第258條規定，向他方當事人以意思表示為之（最高法
22 院103年度台上字第2499號判決意旨參照）。又民法第255條
23 所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不能達其契約之目
24 的者。係指就契約本身，自客觀上觀察，即可認識非於一定
25 時期為給付不能達契約目的之情形而言。再者，所謂依當事
26 人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的
27 者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並對此期間
28 之重要（契約之目的所在）有所認識（最高法院64年度台再
29 字第177號判決意旨參照）。

30 (2)經查：依兩造約定如附件「3.」所示之內容觀之，並未約定
31 賴俐蓉應於何時撤回對陳靖之之刑事告訴，上訴人雖主張因

01 系爭偵查案件於110年9月23日即召開偵查庭，故被上訴人自
02 應於該日即依約履行如附件「3.」所示之內容，而依朱武獻
03 所證述：系爭協調會所成立之系爭共識4點內容，是同時成
04 立，彼此間並無先後關係；其有看過系爭偵查案件傳喚陳靖
05 之到庭之傳票，亦知道時間緊迫，才有如附件「3.」所示等
06 語（見原審卷第288至290頁），惟兩造及朱武獻既均知於11
07 0年9月23日即為偵查庭開庭之時，卻未將此日期直接定明於
08 如附件「3.」所示之內容中，則兩造是否對於上開約定應於
09 該日履行，有所認識，已有疑問；又賴俐蓉或其律師出席偵
10 查庭時，固得藉此庭期逕以言詞方式，向系爭偵查案件之檢
11 察官表示如附件「3.」所示之內容，惟縱未於該庭期時為
12 之，於系爭偵查案件進行中，亦得隨時以書狀方式，具狀向
13 南投地檢表示如附件「3.」所示之內容，是以，兩造既於系
14 爭共識「3.」載明：「由甲方（體空法師）律師向法院
15 （按：應係南投地檢之誤）具狀說明」，自該約定「具狀說
16 明」之方式觀之，除包含於該庭期時當庭具狀說明外，自亦
17 包含隨時具狀說明之情形，兩造所約定之履行方式既未限於
18 庭期時始能為之的言詞方式，更難認兩造有將上開約定之履
19 行期限於該庭期之意思，是應認上開約定係屬給付無確定期
20 限之情形。而上訴人未舉證證明已定相當期限並催告被上訴
21 人履行上開約定內容，又無從證明有嚴守於該庭期即應履行
22 上開約定之合意，並對此期限之重要已有所認識，則上訴人
23 逕依民法第254條、第255條規定主張終止契約，依上說明，
24 自難謂合，自不生終止契約效力。

25 2.上訴人主張依民法第450條第2項、土地法第100條第1款規定
26 終止110年租約，並無理由：

- 27 (1)按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承
28 租人之習慣者，從其習慣；出租人非因左列情形之一，不得
29 收回房屋：出租人收回自住或重新建築時，民法第450條第2
30 項、土地法第100條第1款定有明文。期限逾1年之不動產租
31 賃契約，依民法第422條前段規定，固應以字據訂立之。惟

01 觀其立法理由，乃因此類租賃契約，於當事人之利害極有關
02 係，應使其訂立字據，藉防後日之爭論。基此而論，該所稱
03 「字據」，係指表彰期限逾1年之不動產租賃契約之證明文
04 件而言。故出租人出具書面，載明與承租人意思表示合致之
05 出租不動產、租金及租期等租賃契約必要之點，並交付承租
06 人收受，承租人進而據以主張權利，即不失為字據，非謂期
07 限逾1年之不動產租賃契約應以書面為之；土地法第100條第
08 1款所謂收回自住，係指出租人對於其出租未定期限之房
09 屋，有收回自住之正當理由及必要情形而言。故出租人以收
10 回自住為原因請求返還房屋，須具備上述要件並能為相當之
11 證明者始得為之（最高法院112年度台上字第1008號、41年
12 度台上字第138號判決意旨參照）。

13 (2)經查：兩造所約定之110年租約，係以系爭建物為租賃標
14 的，並約定如附件「1.」a.所示10年之租約期間，已如前
15 述，又兩造於系爭協調會會議紀錄之「甲乙雙方協調共識」
16 欄位，有記載如附件所示之內容，並於「同意上述協調共
17 識」欄位有賴俐蓉、陳靖之親自簽名等節，為兩造所不爭
18 執，是載有110年租約內容之系爭協調會會議紀錄，已足以
19 表彰期限逾1年關於系爭建物租賃契約之證明文件，當屬民
20 法第422條所定之「字據」，故110年租約應屬定有期限之租
21 賃，依前揭規定及說明，自無民法第450條第2項、土地法第
22 100條第1款規定之適用，上訴人依此主張終止契約，於法未
23 合，故不生終止契約效力。

24 (四)上訴人依民法第767條第1項前段、第455條規定，請求被上
25 訴人遷讓返還系爭建物，並無理由：

26 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
27 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力
28 者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第767條第1項
29 前段、第455條固定有明文，惟承租人本於租賃契約關係而
30 占有使用租賃物，核屬有權占有，且於租賃關係存續中，亦
31 無何返還租賃物之義務可言。

01 2.經查：本件上訴人依民法第767條第1項前段、第455條規
02 定，請求被上訴人遷讓返還系爭建物，然兩造間既仍存有11
03 0年租約之法律關係，而租賃期限尚未屆至，該租約亦未經
04 合法撤銷或終止，則被上訴人占有上訴人所有系爭建物，自
05 有合法權源，上訴人主張被上訴人應返還租賃物、無權占用
06 系爭建物等等，自不足採，則上訴人本於所有人物上請求
07 權、租賃物返還請求權提起本訴，難認有據。

08 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第455條規
09 定，請求被上訴人應將系爭建物全部遷讓返還上訴人，為無
10 理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，於法並無不合。
11 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
12 駁回其上訴；另上訴人假執行之聲請，因訴之駁回而失所附
13 麗，應併予駁回。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
15 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
16 論述，附此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

19 民事第一庭 審判長法官 徐奇川

20 法官 曾瓊瑤

21 法官 魏睿宏

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
24 起上訴，但須經本院之許可。

25 提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上
26 訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內
27 補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任
28 狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與
29 受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所
30 定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
31 訴裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
02 書記官 洪裕展

03 附件：
04

甲 乙 雙 方 協 調 共 識	1. 乙方（體證法師【按：即上訴人法定代理人】）同意甲方（體空法師【按：即被上訴人法定代理人】）律師代能仁實業有限公司於110年6月向南投地方法院南投簡易庭所提民訴陳報狀之和解方案~詳如下： a. 租約期間訂為十年。 b. 租金前三年仍維持每月新台幣50萬元，第四年至第七年每月租金55萬元，後三年每月租金60萬元。 c. 甲方（體空法師）於租期屆滿前有依同一條件優先續租權，亦同意就租約約定事項為公證。 d. 租金部分依內政部版公布之民間租約押金不得逾二個月，故乙方（體證法師）可以同意兩個月押金。 2. 乙方（體證法師）須撤回對甲方（體空法師）遷讓房屋之民事訴訟。 3. 甲方（體空法師）向乙方（體證法師）所提告訴侵占案件部分，由甲方（體空法師）律師向法院具狀說明如下： a. 彼此有誤會，本案不予追究。 b. 事後經了解乙方並無侵占事實與不法意圖。 4. 乙方（體證法師）應將和解方案及上述事項，向南投地方法院敘明。
--------------------------------------	---