

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第103號

上訴人 愛菲爾國際室內裝修有限公司

法定代理人 簡瑜慧

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

被上訴人 賴斐敏

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 戴勝偉律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年11月28日本院臺中簡易庭112年度中簡字第3181號第一審民事判決提起上訴，本院於民國115年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人（即原審原告）主張：

（一）被上訴人於民國104年3月13日與上訴人簽訂房屋租賃契約

（下稱系爭第1次租約），約定被上訴人將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，租賃期限自104年4月2日起至109年4月1日止。因系爭房屋坐落在台中市新興自辦市地重劃區範圍內之臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱1043土地）上，故雙方在系爭第1次租約第7條之其他特約事項第6項約定「該租賃物如因政府法令，需要建設或市地重劃時，必須拆遷，乙方（即上訴人）應同意他遷並不得向甲方（即被上訴人）請求任何費用，乙方絕無異議」（下稱系爭特約事項）。由此可知，上訴人於締約之初，已知悉系爭房屋隨時可能因為重劃工程需要必須拆遷，其考量後亦同意上開特約事項並簽約。嗣於11

01 0年1月1日，雙方簽訂續約（下稱系爭第2次租約），租賃期
02 限自110年1月1日起至110年12月31日止。此份契約書因係上
03 訴人所提出，雖未記載如系爭第1次租約所列之特約事項，
04 然上訴人自始至終均知道重劃工程持續進行中，系爭房屋隨
05 時必須拆除。嗣系爭第2次租約租期屆滿後，上訴人繼續使
06 用收益系爭房屋，被上訴人亦繼續收取租金至112年4月份。
07 (二)又被上訴人於111年11月間收到台中市新興自辦市地重劃區
08 重劃會（下稱重劃會）通知拆除工程，並於112年2月13日發
09 函通知上訴人盡速配合遷離。依系爭特約事項，核其真意係
10 被上訴人保留於條件成就時得單方終止租約之效力，即被上
11 訴人向上訴人通知終止租約並請求搬離時，即生終止租約之
12 效力。上訴人已無法律上正當權源占有使用系爭房屋，爰依
13 系爭特約事項及民法第767條第1項前段、第455條之規定，
14 請求上訴人遷讓返還系爭房屋。
15 (三)另被上訴人因參與自辦重劃，有收回系爭房屋重新建築之必
16 要，並已於113年10月18日，以準備書狀主張土地法第100條
17 第1款規定終止兩造間之租賃契約。又因重劃工程進度緩
18 慢、困難重重，被上訴人有意在1043土地上規劃簡易建築物
19 供倉儲、擺攤出租使用，已取得全體共有人出具土地使用同
20 意書，並於111年12月23日委請建築師就1043土地規劃設計
21 提出工程估價單，亦符合土地法第100條第1款規定之情況。
22 是以，上訴人自無合法繼續使用系爭房屋之法律上原因等
23 語。

24 二、上訴人（即原審被告）抗辯：

25 (一)被上訴人原審起訴意旨是以兩造租約約定若系爭房屋因政府
26 法令，需要市地重劃而必須拆遷，上訴人須同意拆遷，故本
27 件租約終止條件已成就而請求遷讓房屋。然兩造系爭第2次
28 租約並無系爭特約事項之約定。被上訴人始於113年10月18
29 日民事準備書狀改稱依土地法第100條第1款規定要收回重建
30 而終止租約。惟由被上訴人原審起訴意旨，已足證明被上訴
31 人根本不是要「重新建築」才要收回系爭房屋，而是要「參

01 與重劃」才收回，顯然即與土地法第100條規定不符。

02 (二)其次，系爭房屋坐落之土地屬臺中市新興自辦市地重劃區

03 (整體開發地區單元十三)都市計畫(下稱單元十三)範圍
04 內，而單元十三之第一次會員大會決議，業經臺灣高等法院
05 臺中分院112年度上字第349號判決確認110年9月18日單元十
06 三重劃會成立大會之理監事議案均無效，故依據該無效議案
07 組成之理、監事會所進行之後續重劃程序自同屬無效，在重
08 劃會未組成合法之理、監事會執行相關重劃程序前，系爭房
09 是否會妨礙都市發展，而須配合重劃工程或重劃分配結果進
10 行拆遷，尚言之過早。從而系爭房屋現階段並不因為目前無
11 效之重劃程序而有拆除重建或妨礙都市發展之情。

12 (三)再者，依據被上訴人所提出之所示單元十三開發歷程資料顯
13 示，該重劃案自98年11月2日成立籌備會，迄至114年3月31
14 日止，歷時近16年之久，工程進度僅有34.512%；而被上訴
15 人114年4月17日提出之書狀中更自承「重劃工程進度緩慢，
16 且困難重重」。又法院至現場履勘時，清楚可見重劃區域道
17 路兩側有甚多建物，且仍在營業中。足證系爭房屋現階段並
18 不因為上開自辦市地重劃而有急需拆除之必要，原審認為系
19 爭房屋有拆除重建或妨礙都市發展之情，有失率斷。

20 (四)由前述可知，被上訴人於114年4月17日之書狀改稱因重劃進
21 度緩慢、困難重重，故被上訴人有意規劃在土地倉儲或攤位
22 出租云云，惟系爭房屋屋況良好，在重劃工程未進行拆遷
23 前，被上訴人仍可繼續出租收受租金，對其並無不利，且上
24 訴人店內裝修仍然新穎完好，可繼續使用，則在兩造不定期
25 租約仍存續中，被上訴人自不得假借名目終止租約損害上訴
26 人之合法權益。

27 (五)再者，依平均地權條例第59條及市地重劃實施辦法第12條規
28 定，既然單元十三會員大會已有效成立，雖然關於理監事議
29 案之決議無效，重劃區域內土地仍應受到限制，故被上訴人
30 之土地參與重劃，且已領取拆遷補償費，被上訴人自不得就
31 建築改良物有新建、增建、改建或重建之行為而違反重劃目

01 的。且被上訴人雖推稱要重新建築，重劃會將來亦不可能再
02 次給予拆遷補償，對被上訴人顯然不利，可見被上訴人表示
03 要再斥資重新建築等語，顯違常情，不足採信。被上訴人以
04 重劃會無效違法之決議為由，依土地法第100條終止租約，
05 任由土地閒置，造成上訴人無法營業，顯然是損人不利己，
06 權利濫用，其訴訟自不應准許等語。

07 三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上
08 訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
09 在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

10 四、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷第280
11 至281頁）：

12 (一)不爭執事項：

- 13 1.被上訴人與上訴人於104年3月13日簽訂系爭第1次租約，約
14 定被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，租賃期間自104年4月
15 2日起至109年4月1日止，租金每月新臺幣（下同）32,000
16 元，並於第7條「其他特約事項」第6款約定：「該租賃物如
17 因政府法令，需要建設或市地重劃時，必須拆遷，乙方（即
18 上訴人）應同意他遷並不得向甲方（即被上訴人）請求任何
19 費用，絕無異議」。
- 20 2.系爭第1次租約期限屆滿後，於110年1月1日簽訂系爭第2次
21 租約，租賃期間自110年1月1日起至110年12月31日止，每月
22 租金記載為18,000元，應於每月2日前繳付，並無系爭特約
23 事項之記載。嗣租期屆滿後，上訴人繼續使用收益系爭房
24 屋，被上訴人亦繼續收取租金至112年4月份，而成立不定期
25 租賃契約。
- 26 3.系爭房屋為未辦保存登記之一層鐵皮建物，屋齡超過30年，
27 位於臺中市新興自辦市地重劃區內。
- 28 4.系爭第1次租約與第2次租約雖書面約定租金金額不同，惟實
29 際上均收取租金32,000元，直至110年7月起因疫情影響，兩
30 造合意將租金調降為25,000元。

31 (二)本件爭點：

01 1.系爭特約事項是否仍為兩造間系爭第2次租約及嗣後不定期
02 租賃契約之約定內容？

03 2.被上訴人以土地法第100條第1款主張終止租約並收回房屋重
04 新建築，有無理由？是否有權利濫用之情事？

05 五、得心證之理由

06 (一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
07 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
08 第451條定有明文。所謂以不定期限繼續契約，乃租賃雙方
09 依原來租賃條件不定期限繼續租賃（最高法院109年度台上
10 字第109號判決意旨參照）。又租賃契約依上開規定更新為
11 不定期限租賃關係後，未經合法終止契約，租賃關係自仍存
12 續。而不定期限之房屋租賃，非有土地法第100條所定各款
13 情形之一者，出租人不得終止租賃契約，收回房屋。出租人
14 非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或
15 重新建築時，土地法第100條第1款亦有明文。

16 (二)查兩造於110年1月1日簽訂系爭第2次租約，且系爭第2次租
17 約並無系爭特約事項之記載，為兩造所不爭執，則系爭第2
18 次租約屆滿後，上訴人仍繼續使用收益系爭房屋，被上訴人
19 未為反對之意思表示，依民法第451條規定，視為以不定期
20 限繼續契約，兩造應以系爭第2次租約之條件繼續租賃。是
21 被上訴人主張兩造間之不定期租賃契約為附條件之租賃契約
22 云云，要與系爭第2次租約之書面約定有間，自無可採。

23 (三)被上訴人主張已於113年10月18日以準備書狀主張土地法第1
24 00條第1款規定終止兩造間之租賃契約，其一重新建築之事
25 由係被上訴人為充分利用土地，規劃於重劃工程停滯之時於
26 1043土地規劃設計倉儲及攤位出租等語，並提出建築師事務
27 所服務酬金報價單及1043土地全體共有人出具之土地使用同
28 意書為據（簡上卷第79至93頁），惟查上開報價單之日期係
29 111年12月23日，土地使用同意書之日期則均係113年11月21
30 日，且被上訴人以113年10月18日準備書狀表示終止不定期
31 租賃契約之時，並未主張欲於1043土地規劃倉儲、攤位等重

01 新建築之情事，自無從預先以尚未發生之事對上訴人主張收
02 回房屋。是以，被上訴人主張1043土地有倉儲及攤位出租之
03 規劃，而須重新建築，並以113年10月18日準備書狀向上訴
04 人主張收回系爭房屋，實無理由。

05 (四)再者，被上訴人雖提出重劃會111年11月22日新興自劃字第1
06 11125號函、113年5月7日新興自劃字第113065號函（見原審
07 卷第53、243頁），主張有收回系爭房屋拆遷以利進行重劃
08 工程之事實，而欲依土地法第100條第1款規定終止兩造間之
09 不定期租約。惟依平均地權條例第60條第1、2項規定，實施
10 市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂
11 場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車
12 場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及
13 未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃
14 費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比
15 例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建
16 築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，
17 得移送法院強制執行。重劃區內未列為前項共同負擔之其他
18 公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有
19 土地優先指配。該條之立法精神係以使用者付費之方式，透
20 過地籍之交換分合，由土地所有權人按其受益比例共同負擔
21 道路、公園、綠地……等鄰里性公共設施用地及建設費用，
22 以符合社會公平原則。又重劃後土地分配之位置，依市地重
23 劃實施辦法第31條各款之規定調整分配，是以，市地重劃後
24 土地所有權人仍有可能分配於公共設施用地。則「重劃」與
25 土地法第100條第1款之「重新建築」事由可否等同視之，即
26 屬有疑。

27 (五)更甚者，系爭房屋坐落之重劃會於110年9月18日之成立大
28 會，就「提案一：台中市新興自辦市地重劃區章程修正
29 案」、「提案二：授權本次重劃會成立大會依法所選任組成
30 之理事會、監事會審議並續行辦理原第一次會員成立大會成
31 立之理事會、監事會通過之相關議案」、「提案三：請選任

01 本重劃區理事、監事代表組成理事會、監事會案。」及「提
02 案四：本重劃區理事、候補理事及監事、候補監事選舉當選
03 結果」所為之決議，均經臺灣高等法院臺中分院112年度上
04 字第349號判決確認無效，有該判決附卷可查（簡上卷第247
05 至261頁）。是被上訴人所提出之重劃會111年11月22日及11
06 3年5月7日函文，均係依據無效議案所組成之理、監事會所
07 為之相關重劃程序，亦屬無效，客觀上難認被上訴人依據重
08 劃工程之進度而現有拆除系爭房屋之必要性。另觀台中市新
09 興自辦市地重劃區之開發歷程，可知籌備會係於98年間成
10 立，並於100年間公告重劃計畫書及召開第一次會員大會
11 （簡上卷第69至75頁），而兩造係於104年間簽訂系爭第1次
12 租約，堪認兩造簽訂第1次租約之初，即已存在被上訴人參
13 與土地重劃之事實，且被上訴人自承斯時因無拆遷之急迫
14 性，乃同意與上訴人就系爭房屋續簽租約而成立系爭第2次
15 租約等語（原審卷第15頁），是重劃會決議既均經法院判決
16 確認無效，應認現時之狀態等同回復兩造簽訂系爭第2次租
17 約之情況，系爭房屋並無拆遷重新建築之必要性及急迫性，
18 被上訴人主張依土地法第100條第1款規定終止不定期租約，
19 難認可採。

20 六、綜上所述，被上訴人依土地法第100條第1款規定終止不定期
21 租約，為無理由。兩造間之不定期租賃契約仍有效存在，是
22 被上訴人依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請
23 求上訴人遷讓返還系爭房屋，應予駁回。原審就上開不應准
24 許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，
25 尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
26 棄改判如主文第2項所示。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
28 不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436之1條第
30 3項、第450條、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日

01

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

02

法官 陳雅郁

03

法官 陳怡瑾

04 上正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

07

書記官 陳慧君