

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上更一字第2號

上訴人 榮剛材料科技股份有限公司

法定代理人 王炯堃

訴訟代理人 李玲玲律師

朱曼瑄律師

被上訴人 錦鋒開發股份有限公司

法定代理人 郭博裕

訴訟代理人 林堡欽律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國110年4月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度重訴字第82號）提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，均由上訴人負擔。

原判決主文第一項，履行期間為一年。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。而所謂新攻擊方法，乃指新的事實主張及新的證據方法之提出，不包含新的法律上陳述（最高法院109年度台上字第108號裁判意旨參照）；又當事人訂定之契約，其性質有所不明，致造成法規適用之疑義時，法院應根據當事人所主張之原因事實為契約之定性，俾選擇適當之法規適用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對於契約之性質在法律上為評

01 價，本屬於法院之職責，不受當事人所陳述法律意見之拘
02 束，且當事人就該契約性質所為相異法律意見之陳述，非屬
03 新攻擊或防禦方法（最高法院110年度台上字第1185號裁判
04 意旨參照）。

05 二、查本件被上訴人訴請上訴人拆屋還地，上訴人於原法院抗辯
06 兩造就被上訴人所有坐落臺南市○○區○○段000○000○00
07 0○000地號共4筆土地（下合稱系爭土地）曾達成「先租後
08 售」合意，並於民國105年10月1日簽立租賃合約書（下稱系
09 爭租約），依系爭租約第4條、第5條約定，必待上訴人不再
10 續租及價購時，其始負有拆遷及返還土地之義務。嗣上訴人
11 於本院更審程序則另抗辯，系爭租約之性質應定性為買賣契
12 約或租賃與買賣預約之混合契約，且系爭租約屆期後，兩造
13 間應有類推適用不定期租賃關係存在，其就系爭土地即有占
14 有使用之合法權源等語。本院審酌上訴人於原法院及本院前
15 審均抗辯其係本於同一份租約（即系爭租約）而占有使用系
16 爭土地，並未提出新事實及新證據，而就系爭租約之定性及
17 法規適用之選擇，原屬法院之職責，是上訴人於本院更審程
18 序抗辯有關係爭租約應定性為買賣契約或租賃與買賣預約之
19 混合契約部分，非屬新攻擊、防禦方法；另有關上訴人抗辯
20 兩造間於系爭租約屆期後，應類推適用不定期租賃關係，再
21 由法院酌定租金乙節，依其所述乃依系爭租約第4條第4項、
22 第5條第3項約定，上訴人有於租期屆滿後，繼續占有使用系
23 爭土地之權源，並無搬遷義務，係被上訴人不願商談，始促
24 成上訴人之搬遷義務（見本院卷第83頁）。核諸上訴人上開
25 抗辯所憑之事實及證據，與其於原法院及本院前審所提出者
26 相同，仍屬相同之攻擊、防禦方法，僅在法律評價上是否應
27 類推適用兩造間有成立不定期租賃關係。從而，上訴人於更
28 審程序提出之前揭抗辯，均係對其在原法院已提出之攻擊或
29 防禦方法為補充，於法並無不合，應予准許。

30 貳、實體方面：

31 一、被上訴人主張：伊與上訴人於105年10月1日簽訂系爭租約，

01 由上訴人承租伊所有之系爭土地，約定租期自105年10月1日
02 至108年9月30日，其間上訴人於系爭土地上興建如臺南市鹽
03 水地政事務所複丈日期109年7月3日土地複丈成果圖（下稱
04 附圖）所示建物（下合稱系爭地上物）。租期屆滿後，伊要
05 求上訴人依系爭租約第5條第3項約定，拆除系爭地上物並返
06 還該部分土地，未獲上訴人置理，爰依系爭租約第5條第3項
07 約定、民法第455條或第767條第1項規定，擇一請求上訴人
08 應將系爭地上物拆除並騰空返還該部分土地（被上訴人請求
09 給付相當於租金不當得利部分，經本院前審駁回上訴人此部
10 分之上訴，上訴人就該部分，未再聲明不服；另被上訴人原
11 請求相當於租金不當得利之利息部分，經原審判決駁回，亦
12 未據其聲明不服，均不在本院審理範圍，茲不贅述）。

13 二、上訴人則以：

14 (一)被上訴人於97年間申購系爭土地後，遲未進行開發，臺南市
15 政府經濟發展局（下稱臺南經發局）於103年6月26日召開土
16 地閒置會議，訂定轉售限制須土地上有建蔽率不小於20%之
17 建物，並取得機關許可出售文書，始得出售（下稱轉售限
18 制）。嗣被上訴人於103年7月14日召開董事會，並決議將系
19 爭土地「先租後售」予上訴人（下稱系爭董事會決議），然
20 為滿足轉售限制，兩造於103年10月15日簽立租賃合約（下
21 稱第一份租約），屆期後，又續立系爭租約，並由上訴人在
22 系爭土地上興建廠房，故兩造當時即已成立「買賣契約」，
23 簽立系爭租約僅為買賣關係之手段，並以上訴人興建廠房範
24 圍滿足轉售限制作為條件，兩造就買賣契約之價金雖未具體
25 約定，惟依情形可得特定。是上訴人係基於買賣之法律關
26 係，占有使用系爭土地，非無權占有。

27 (二)縱認兩造就系爭土地之買賣價金未達成意思合致，惟系爭董
28 事會業已決議，上訴人興建廠房滿足轉售限制條件後，被上
29 訴人即需將系爭土地出售予上訴人，且系爭租約中就土地之
30 範圍、租金如何抵扣買賣價金等節，已翔實約定，可認系爭
31 租約具有「買賣預約」性質；又系爭租約第4條第4項賦予上

01 訴人協商之權利行使期間，即應以上訴人考量之商機時效性
02 而定，並非侷限於系爭租約之租賃期間，且被上訴人不得拒
03 絕與上訴人協商購置，方能貫徹被上訴人初始已有轉售之真
04 意，亦即一旦上訴人依約表明協商購置系爭土地，被上訴人
05 即不得責令上訴人回復原狀，以保護上訴人之權益。

06 (三)再者，系爭租約既作為上訴人興建廠房之權能，且為最終轉
07 售前之過渡手段，若僅因租期屆至，即令上訴人喪失占有系
08 爭土地之權源，不僅無法達成轉售目的，亦與租賃僅為轉售
09 前過渡手段之意旨不符；且系爭租約第5條第3項係載明「甲
10 方（即上訴人）不再續租」等語，可見是否續租之權限完全
11 委諸上訴人，除上訴人明示不再續租，或未依系爭租約第4
12 條第4項約定促請被上訴人協議價購，兩造仍持續存有租賃
13 或類似之契約關係存在，上訴人亦非無權占有系爭土地。

14 (四)上訴人已依系爭租約第5條第3項約定，函請被上訴人協商簽
15 訂新租約，或請求商議購買系爭土地，惟被上訴人或謂迨租
16 期屆至前1個月再行協商，或於租約屆期1個月內，對上訴人
17 前開請求不予聞問，顯見被上訴人係以消極之不作為，悖於
18 兩造係採「先租後售」之交易模式，其目的在損害上訴人之
19 權益，自不能認系爭租約第5條第3項所定回復原狀義務之條
20 件或期限已成就或屆至，被上訴人依此訴請上訴人拆除系爭
21 地上物並回復原狀，即屬無據。

22 (五)況且，上訴人係信賴兩造已達成「先租後售」之合意，並於
23 系爭租約增訂第5條第3項約定，以保護上訴人之權利，避免
24 系爭地上物遭拆除之不利結果，始耗費巨資興建系爭地上
25 物。今被上訴人一反前詞，訴請上訴人拆遷系爭地上物並回
26 復原狀，實置上訴人之合法信賴於不顧，有違禁反言原則，
27 所為請求，不應准許。

28 (六)上訴人耗資新臺幣（下同）上億元興建系爭地上物，倘認被
29 上訴人得拒絕續約或履行簽訂本約之義務，上訴人將再斥資
30 拆除，且系爭地上物滅失之不利益，亦悉由上訴人承擔，損
31 失不微。相較之下，被上訴人本即無利用系爭土地之計劃，

01 兩造當初亦有前開轉售合意，系爭土地由上訴人使用，並按
02 月給付被上訴人15萬餘元租金，被上訴人之損失難認過鉅。
03 是被上訴人明知上訴人可能受有重大損害，卻不顧兩造前有
04 轉售合意，堅決訴請上訴人拆遷系爭地上物並回復原狀，顯
05 以損害他人為主要目的，為權利之濫用，不應准許。

06 (七)倘認被上訴人之請求有理由，考量系爭土地及地上物面積廣
07 大，非一朝一夕可得拆除，且系爭地上物內存有上訴人之生
08 產機具，並持續運作中，無法在短時間內遷出，兼衡上訴人
09 尚須另覓他處安置、生產，爰依民事訴訟法第396條第1項前
10 段規定，請求酌定1年以上之履行期間等語，資為抗辯，並
11 求為判決駁回被上訴人本件請求【原審判命上訴人拆除系爭
12 地上物並騰空返還該部分土地，及自108年10月1日起至交還
13 該部分土地之日止，按月給付被上訴人15萬3,222元，並依
14 兩造聲請分別酌定擔保金額准、免假執行，另駁回被上訴人
15 其餘請求及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分不服，提起
16 上訴，本院前審判決廢棄有關被上訴人請求拆遷部分之請
17 求，並駁回被上訴人該部分在第一審之訴及假執行之聲請，
18 另駁回上訴人應給付相當於租金之不當得利部分。被上訴人
19 不服，提起上訴，經最高法院就被上訴人請求拆遷部分廢棄
20 發回本院，上訴人於本院聲明：1. 原判決除確定部分外廢
21 棄；2. 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
22 請均駁回。被上訴人則聲明求為判決駁回上訴】。

23 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
24 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
25 分別列舉如下（見本院卷第527至532頁）：

26 (一)兩造不爭執事項：

- 27 1. 坐落於臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地
28 （面積依序為2591.03、406.79、265.40、802.69平方公
29 尺，即前述之系爭土地）均為被上訴人所有，使用分區皆為
30 工業區，使用地類別均為丁種建築用地。
- 31 2. 被上訴人於103年7月14日召開董事會（即前述之系爭董事會

決議），案由為「本公司擬出租柳科土地予榮剛材料科技股份有限公司，待榮剛建廠後再將土地轉售予榮剛案」，並於議事錄之說明欄載明：「因柳科工業區之土地出售訂有轉售限制，除須取得主管機關核發之許可文件外，事業用地面積之使用建蔽率不得小於20%，故配套處理措施為將土地轉租，待用地面積之使用建蔽率大於20%，即可將土地轉售」，決議結果為：「全體出席董事同意通過」，有系爭董事會決議紀錄可證【見原法院109年度重訴字82號卷（下稱原審卷）（一）第311至313頁】。

3. 上訴人於103年8月1日召開系爭土地租賃會議，針對光電入區、光電建廠、公司行號登記、租賃契約簽訂及公證等事項討論並作成結論；上訴人另於103年9月29日之內部申議書上記載：「經探詢臺南市政府經發局相關規定，將以先租賃安排建廠再轉賣之方式與被上訴人公司進行商務協議」等語，有該次土地租賃會議紀錄及申議書（下稱系爭申議書）可證（見原審卷（一）第181至183頁）。
4. 兩造於103年10月15日簽訂租賃合約書（即前述之第一份租約），租賃標的為系爭土地，合計面積為4,065.91平方公尺，租賃期間自103年10月1日起至105年9月30日止，每月租金13萬1,329元（見原審卷（一）第185至186頁）。
5. 兩造於103年12月10日簽訂租賃合約補充協議（下稱系爭補充協議），略載明：「兩造曾就系爭土地簽訂租賃合約並經公證，惟因情事變更，雙方認有補充原租賃合約不足處之必要，特定此補充條款如後，並同意於租約到期續租時，增訂於新租賃合約內：1. 甲方（上訴人）光電部門因營運需求與未來營運規劃所需及雙方未來共同策略合作計劃並活化土地利用，擬於租賃土地上建造自有廠區。2. 又因主管機關對系爭土地所定轉售規定（a. 土地取得工廠登記證或b. 主管機關核發之許可文件c. 工廠登記之場地面積之使用建蔽率不得小於20%）。3. 雙方商議並考量甲方營運商機時效性，及甲乙雙方未來共同策略合作計劃，為加速建廠工程，乙方同意甲

01 方可於租賃土地設置建築物或工作物」等語（見原審卷(一)第
02 189頁）。

03 6. 形式上，兩造有於105年10月1日（上訴人主張是倒填日期）
04 簽訂系爭租約，租賃標的為系爭土地，合計面積4,085.92平
05 方公尺，租賃期間自105年10月1日起迄至108年9月30日止，
06 每月租金15萬3,222元（見原審卷(一)第205至206頁）。

07 7. 系爭地上物均為上訴人興建及設置，迄今仍為上訴人占有使
08 用中。

09 8. 被上訴人分別於108年10月4日、10月18日、10月30日各以新
10 營郵局第157、167、176號存證信函，通知上訴人應於108年
11 10月31日前，清空地上物返還土地，上訴人分別於108年10
12 月5日、10月21日、10月31日收受前開信函（見原審卷(一)第6
13 7至81頁）。

14 9. 被上訴人於108年12月11日以新營郵局第65號存證信函，通
15 知上訴人應於109年1月31日前清空地上物返還土地，上訴人
16 確有收受該信函（見原審卷(一)第83至86頁）。

17 10. 上訴人自107年11月至108年9月，未依約繳付各期租金予被
18 上訴人，嗣於108年10月4日始清償上開積欠之租金。

19 11. 系爭租約第4條第4項約定：「甲方（即上訴人）可於他日
20 另與乙方（即被上訴人）協議購置該租賃土地（由甲方考
21 量商機時效性並可與乙方共同策略合作進行專案），惟仍
22 應符合主管機關規定（如：取得主管機關核發之許可文
23 件、事業用地面積之使用建蔽率需大於20%等，悉依申請時
24 規定辦理），購置之價金扣除先前承租該土地之租金後之
25 差額做為支付」等語（見原審卷(一)第65至66頁）。

26 12. 系爭租約第5條第3項約定：「若租約期滿，甲方（即上訴
27 人）不再續租亦未或無法依本約第4條第4項約定辦理時，
28 甲方有義務將地上物清除或搬遷，並應回復租賃標的原
29 狀」（見原審卷(一)第66頁）。

30 13. 上訴人分別於108年8月12日、9月2日、10月7日以柳營重溪
31 郵局存證信函寄送予被上訴人，被上訴人均有收受（見原

01 審卷(一)第215至216、221至224頁)。

- 02 14. 柳營科技工業區第二期開發區土地出售要點有關轉售限制
03 規定略為：「五十七、本工業區土地全部或一部轉售時，
04 應符合下列規定：(一)生產事業用地：取得工廠登記證或主
05 管機關核發之許可文件，且工廠登記之廠地面積之使用建
06 蔽率不得小於20%。(二)相關產業用地：取得主管機關核發之
07 許可文件，且事業用地面積之使用建蔽率不得小於20%」

08 【見本院110年度重上字第56號卷(下稱前審卷)(一)第464
09 頁】。

10 (二)兩造之爭執事項：

- 11 1. 兩造簽訂之系爭租約，其性質是否為「買賣契約」，或「租
12 賃與買賣預約之混合契約」？
13 2. 承上，兩造就該契約標的之價金是否可得特定？契約是否成
14 立？上訴人抗辯其本於該契約占有使用系爭土地，有無理
15 由？
16 3. 上訴人是否需於系爭租約屆滿前，依系爭租賃契約第4條第4
17 項約定辦理協議購置系爭土地？被上訴人是否不得拒絕？
18 4. 上訴人有無依系爭租約第4條第4項約定辦理？
19 5. 系爭租約屆滿前，上訴人是否已有向被上訴人為繼續承租
20 (續租)系爭土地之意思表示？
21 6. 上訴人於系爭租約屆滿前或後，若有續租或價購系爭土地之
22 意思表示，依系爭租約第5條第3項約定，上訴人是否無庸將
23 系爭土地回復原狀？
24 7. 被上訴人有無以不正方法促其條件(回復原狀)之成就，而
25 應認該條件不成就？
26 8. 系爭租約屆期後，上訴人仍繼續占有使用系爭土地，兩造間
27 是否應類推適用不定期租賃關係？
28 9. 被上訴人之本件請求，有無違反「禁反言」原則？
29 10. 被上訴人之本件請求，有無權利濫用？
30 11. 被上訴人依系爭租約第5條第3項、民法第455條、第767條
31 第1項規定，擇一請求上訴人拆除系爭地上物並返還土地，

01 有無理由？

02 12. 若被上訴人本件請求有理由，有無依民事訴訟法第396條第
03 1項規定，定1年以上履行期間之必要？

04 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

05 (一)上訴人無法證明兩造間就系爭土地，曾達成「先租後售」之
06 合意：

07 1. 按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
08 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
09 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
10 取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應
11 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁
12 判意旨參照）。本件被上訴人以系爭土地為其所有，而兩造
13 間之系爭租約已屆期為由，訴請上訴人應回復原狀並返還土
14 地，上訴人則辯稱其係本於「買賣契約」、「租賃與買賣預
15 約之混合契約」或「類推適用不定期租賃契約」之法律關係
16 而占有使用系爭土地，核諸上訴人抗辯其所依憑之上開法律
17 關係，皆係以兩造間就系爭土地曾達成「先租後售」之合意
18 為立論基礎，是本院首應審究者，乃兩造間就系爭土地，是
19 否曾達成「先租後售」之合意，茲判斷如下。

20 2. 上訴人辯稱：被上訴人於103年7月14日召開系爭董事會，已
21 決議待用地面積之使用建蔽率大於20%，即將之轉售；其接
22 續於同年8月1日召開系爭土地之租賃會議，結論同為將以先
23 租賃安排建廠再轉賣之方式，與被上訴人公司進行商務協
24 議，參酌證人即時任上訴人公司之秘書郭○○於本院前審之
25 證詞，足認兩造就系爭土地曾達成「先租後售」之合意。惟
26 查，依兩造不爭執事項2所示，被上訴人固曾以系爭董事會
27 決議欲先將系爭土地轉租予上訴人，待用地符合轉售限制規
28 定時，即可將系爭土地轉售，並有系爭董事會決議在卷可憑
29 （見原審卷(一)311至315頁），然系爭董事會決議乃被上訴人
30 之公司內部決策，不得逕執此作為被上訴人之對外意思表
31 示。其次，依兩造不爭執事項3所示，上訴人於103年8月1日

01 雖曾召開土地租賃會議，惟檢視該會議結論摘錄係載明：
02 「1. 光電入區申請資料；2. 光電建廠預估成本；3. 8/11 榮剛
03 董事會；4. 公司行號登記文件；5. 訂定榮剛土地租賃契約；
04 6. 進行租賃契約公證」等語（見原審卷(一)第181頁），其中
05 均無提及「先租後售」之字句。嗣上訴人於103年9月30日至
06 同年10月1日簽核系爭申議書，觀其說明欄固記載：「經探
07 詢台南市政府經發局相關規定，將以先租賃安排建廠後再轉
08 賣之方式與錦鋒開發進行商務協議，並於2014/8/11經董事
09 會簡報(附件A)，同意以此方向進行後續事宜…並與錦鋒開
10 發達成協議，土地租賃起始自2014/10/1起至2016/09/30共
11 計貳年，租金以NT\$32.3/平方公尺承租，每月租金為NT\$13
12 1,975(未稅)，並商議日後購置該土地時可扣抵承租之價
13 金」等語（見原審卷(一)第183頁）。惟系爭申議書乃上訴人
14 之公司內部決策及簽核過程，此據證人即上訴人之設備工程
15 室助理副課長葉琮合於原法院證稱：「先租後售」僅是上訴
16 人內部會議之決議內容等語明確（見原審卷(二)第42頁），顯
17 見系爭申議書亦非上訴人對外之意思表示。再徵諸系爭租約
18 第1條第1、2項約定：「1. 本契約內容包括本文及附件均屬
19 契約效力範圍，其效力順序如下：a. 本契約條款；b. 本契約
20 附加條款或補充說明；2. 契約文件之一切規定得互為補充。
21 所有文件之修正案優先於各該款原訂文件，同款修正案以最
22 後修正者為優先」等語（見原審卷(一)第65頁）。可認兩造簽
23 約前已得以預見契約條款以外之文件亦可作為系爭租約之一
24 部分。而系爭董事會決議及申議書於兩造簽立系爭租約時即
25 已存在，兩造卻未將之列入參考文件，依上開約定，自不得
26 將該等契約外文件作為系爭租約之內容，並據此解釋系爭租
27 約之效力。依此，兩造間究有無達成「先租後售」之合意，
28 仍應依兩造事後所簽訂之系爭租約為主要判斷依據。

29 3. 兩造各自內部所為上開決議後，於103年10月15日簽訂第一
30 份租約，租賃期間自103年10月1日起至105年9月30日止，業
31 如兩造不爭執事項4所示，並有該租約在卷可憑（見原審卷

(一)第185至186頁)。觀諸第一份租約所示，其中並無有關「先租後售」之字句，其中較有關聯者為第4條第4項約定：「甲方（即上訴人）若於他日另與乙方（即被上訴人）協議購置該租賃土地，購置之價金需扣除先前承租該土地之租金後之差額做為支付」等語（見原審卷(一)第185頁）。而設若兩造真有「先租後售」之合意，以上訴人公司設有法務人員，此據證人即上訴人之光電研究部經理何○○於原法院證述明確（見原審卷(二)第33頁），且其等既能於系爭董事會決議及申議書中預見並載明「先租後售」等字句，兩造理應於第一份租約中清楚載明「先租後售」等語。惟第一份租約及系爭租約中均未有類似之相關記載，不能排除兩造有意保留「先租後售」之意思，而刻意不寫入租約中之可能性。

4. 再勾稽兩造簽訂第一份租約後，於103年12月10日又簽訂如兩造不爭執事項5所示內容之系爭補充協議，由系爭補充協議內容載明：「雙方認有補充原租賃合約不足處之必要，特定此補充條款如後，並同意於租約到期續租時，增訂於新租賃合約內：1. 甲方（上訴人）光電部門因營運需求與未來營運規劃所需及雙方未來共同策略合作計劃並活化土地利用，擬於租賃土地上建造自有廠區」等語觀之（見原審卷(一)第189頁），可見兩造當時簽訂系爭補充協議內容，除考量光電部門因營運需求與未來營運規劃所需外，尚顧及兩造未來共同策略合作計劃；參酌何○○於本院前審證稱：這個協議就是考量共同策略合作進行專案，不論是光學廠之後跟被上訴人合作或是雙方共同合作等語（見本院前審卷(二)第131頁）。是兩造既然未來有利用系爭土地而共同合作之可能性，則系爭土地不必然一定要出售予上訴人，上訴人執系爭補充協議認兩造有「先租後售」之合意，尚難採信。
5. 佐以證人郭○○於本院前審證稱：印象中系爭董事會決議內容好像是在討論被上訴人必須要內部同意，將系爭土地租給上訴人，後來還是要依據兩造訂的合約為主，系爭租約是兩造都同意才擬定出來，一開始應該沒有「先租後售」的意

01 思，因為當初也不知道後續會如何，只是先租給上訴人，之
02 後再看協商合意決定，看上訴人建廠後創造的價值如何，有
03 無商機，再決定是否要向被上訴人購買，或轉給第三大廠等
04 語（見本院前審卷(二)第113、126頁）。衡以郭○○前係上訴
05 人之秘書，並由上訴人於本院前審聲請傳訊（見前審卷(二)第
06 9頁），屬上訴人之友性證人，應無故為不利上訴人證詞之
07 理，是其明確證稱兩造就系爭土地並無「先租後售」之協
08 議，端看未來兩造之合作可能性，及上訴人建廠後創造出之
09 商機，再做後續討論，且兩造訂約之意思，悉依租約之內
10 容，益證兩造於各自之內部會議中，雖均有「先租後售」之
11 決議，然基於未來商機有無及合作可能，不在第一份租約及
12 系爭租約中明定「先租後售」字句，僅以系爭租約第4條、
13 第5條約定，各自保留空間，符合一般人之生活經驗。

- 14 6. 綜此，由兩造就系爭租約之簽訂歷程以觀，兩造於磋商階段
15 固於各自之內部會議中均有「先租後售」之意思，但落實於
16 合約用語時，乃刻意不將「先租後售」加入合約內容甚明，
17 是上訴人辯稱兩造間就系爭土地曾達成「先租後售」之合
18 意，證據尚有未足，難認可採。

19 (二)兩造於系爭租約中，就系爭土地之買賣價金未達成合意，尚
20 未成立「買賣契約」：

- 21 1. 上訴人辯稱：系爭租約雖名為「租賃契約」，惟究其實際應
22 定性為「買賣契約」，並以轉售限制條件解除，作為「買賣
23 契約」之附加條件或期限，其係本於買賣契約而占有系爭土
24 地。惟按買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的
25 物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一
26 致，其契約即難謂已成立。當事人如就價金未具體約定，須
27 依其情形可得而定者，始可視為定有價金，此觀民法第346
28 條第1項規定自明。所謂依情形可得而定，應綜觀買賣種
29 類、締約目的、條款內容、磋商經過、交易習慣及其他相關
30 因素為判斷（最高法院109年度台上字第355號裁判意旨參
31 照）。查系爭租約中僅於第4條（租賃之租金及付款方式）

約定：上訴人承租系爭土地之每月租金為15萬3,222元，他日兩造可另協議由上訴人購置系爭土地，價金則應扣除上訴人業已給付之租金等語（見原審卷(一)第65至66頁），此外兩造並無有關買賣價金之約定，是兩造於系爭租約中就系爭土地之買賣價金尚未具體約定甚明。

2. 上訴人雖辯稱兩造皆為具有一定規模之大公司，對於系爭土地轉售事宜，應已盡職調查市價，且系爭土地非無客觀市價可資參考，應認兩造就系爭土地之買賣價金可得特定，並提出彩經開發有限公司（下稱彩經公司）之廠房與土地市場成交行情調查報告、中華徵信不動產估價師聯合事務所（下稱中華徵信事務所）之不動產估價報告書為憑（見原審卷(一)第511、513頁；前審卷(一)第185至299頁）。惟查，兩造間就系爭土地並無達成「先租後售」之合意，業如前述，當然不會在系爭租約中約定所謂之買賣價金，兩造更無於簽約時即行調查系爭土地市價之可能，此由何○○於原法院證稱：土地價金需要兩造協議，不會在合約中記載，我當時是希望如果被上訴人出售土地時，開價要符合市場行情等語（見原審卷(二)第34、40頁），可得印證；何況，土地價值瞬息萬變，常伴隨外在之自然、社會環境、公共設施，及行政條件、政策（如使用分區管制、土地容許使用項目、開發限制、土地使用年限、建蔽率、容積率等）之變異而增減其價值，而兩造之第一份租約係在103年間簽立，於105年間續簽系爭租約，上訴人抗辯其於租期屆滿前即108年間向被上訴人提出價購之表示，則上訴人所謂兩造可得特定之價金究應以103、105、108年間之價格為準，實有疑義，難認兩造就買賣價金可得特定；又上開彩經公司之調查報告、中華徵信事務所之估價報告分別係108年3月31日、110年11月11日之土地價格（見原審卷(一)第511頁；前審卷(一)第185頁），如以彩經公司調查報告中最貴之單價每坪3萬6,141元計算，系爭土地之總金為4,445萬1,182元（計算式：36,141x1,229.9378=44,451,182.0298，見原審卷(一)第511頁），然中華徵信事務所之

01 估價報告就系爭土地之總價值鑑估為7,010萬6,455元（見前
02 審卷(一)第189頁），二者相差2,565萬5,273元（計算式：7,0
03 10萬6,455-4,445萬1,182=2,565萬5,273），益證土地價值
04 瞬息萬變，兩造就系爭土地之總價金尚無形成合意。

05 3. 至上訴人援引最高法院101年度台上字第1132號、110年度台
06 上字第2420號判決意旨，據此抗辯：當事人間如就價金部分
07 未具體約定，而明定由雙方協議者，或具有一般合理價格
08 者，即應認該價金數額已屬確定，並得類推適用民事訴訟法
09 第222條規定定其數額。惟細繹該判決所示，係該案當事人
10 於合建契約中已約明：「雙方應以公開銷售價議定各戶房屋
11 每坪單價及每個汽車停車位單價，計算本合建房屋各戶房屋
12 及汽車車位之價值，以作為房地、汽車停車位找補之計算標
13 準」等語（見本院卷第172頁），顯見當事人於契約中已合
14 意以「公開銷售價」作為計算房屋及車位總價之基礎，而可
15 得特定總買賣價金；反觀本件兩造於系爭租約中，並無類似
16 之約定，亦無兩造同意以彩經公司、中華徵信事務所或其他
17 估價師事務所之鑑估報告作為日後土地售價之合意，是兩造
18 就系爭土地之買賣價金無客觀標準、依據而可得特定，上開
19 判決與本件之基礎事實不同，即無從比附援引。

20 4. 上訴人另辯稱：系爭租約未約定承租人須繳納押金或保證
21 金，與租賃慣例及常情有違，可見系爭租約之性質為「買賣
22 契約」。惟按使用租賃為諾成契約，當事人約定一方以物租
23 與他方使用，他方支付租金，即生效力，不以押金之交付為
24 成立要件（最高法院33年上字第637號裁判意旨參照）。依
25 此，系爭租約第4條第3項固約定系爭租約無須繳納保證金或
26 押金（見原審卷(一)第65頁），然有無押金或保證金之繳交，
27 非租賃契約之成立要件，不得以兩造該等約定，即認系租約
28 之性質為買賣契約，上訴人此部分所辯，難認可採；上訴人
29 又辯稱：系爭租約已明定其所繳納之租金，可充作買賣價金
30 抵扣，可認屬買賣價金預付之性質。惟按當事人本於自主意
31 思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良

俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範（最高法院104年度台上字第2192號裁判要旨參照）。兩造本於契約自由原則，約定租金可扣抵將來之買賣價金，僅是兩造基於合作考量之結果，非當然得認係買賣價金之預付；且觀系爭租約第4條第4項載明：「甲方（即上訴人）可於他日另與乙方（即被上訴人）協議購置該租賃土地…，購置之價金扣除先前承租該土地之租金後之差額做為支付」等語（見原審卷(一)第65、66頁），核諸「另與被上訴人『協議』購置」，乃指若將來兩造有成立買賣契約時，上訴人所繳納之租金即可抵充價金，若買賣契約未成立，即無所謂價金預付之問題；況且，倘認租金得扣抵日後之買賣價金即係價金預付之約定，則上訴人繳納之租金多寡，將來「一定」可以抵充買賣價金，上訴人並無請求被上訴人調整租金之必要。惟上訴人認本件租金過高，於108年1月22日發函促請被上訴人調整租金，有該函文在卷可憑（見原審卷(一)第209頁），顯見租金之繳納不必然成為日後之買賣價金，僅於兩造日後成立買賣契約時得用以扣抵，上訴人此部分辯解，要難採信。

5. 綜上，兩造於系爭租約中就系爭土地將來之買賣價金若干，意思表示尚未合致，亦無從可得特定，難謂買賣契約已成立，上訴人執此辯稱系爭租約應定性為買賣契約，其係本於買賣契約而占有使用系爭土地，核屬無據，自無足採。

(三)系爭租約非屬「租賃與買賣預約之混合契約」：

1. 上訴人辯稱：兩造就系爭土地已達成「先租後售」合意，僅就買賣價金未具體約定，應認兩造已成立買賣預約，上訴人向被上訴人表示願價購系爭土地時，被上訴人即受預約之拘束，不得拒絕。惟按預約係約定將來訂立一定契約（即本約）之契約。當事人對於本約重要之點已有合意，依其內容具有足以探知本約內容之可確定性，且約定將來訂立本約者，即屬有效預約。至當事人尚未達成合意之其他非重要之點，得於預約中約定將來繼續協商並訂立本約，並不影響預

約之效力（最高法院108年台上字第1006號裁判意旨參照）。查兩造就系爭土地並無達成「先租後售」之合意，業經本院認定如前，是上訴人以此為前提，辯稱系爭租約含有買賣預約之性質，已難認有據；再者，觀諸系爭租約第4條第4項約定：「甲方（即上訴人）可於他日另與乙方（即被上訴人）協議購置該租賃土地（由甲方考量商機時效性並可與乙方共同策略合作進行專案），惟仍應符合主管機關規定（如：取得主管機關核發之許可文件、事業用地面積之使用建蔽率需大於20%等，悉依申請時規定辦理），購置之價金扣除先前承租該土地之租金後之差額做為支付」等語，可見系爭租約僅明定上訴人他日得與被上訴人「協議購置」系爭土地，並非約定兩造負有於何期限前應協商並簽署正式買賣契約之義務，核與預約係約定將來訂立本約義務之定義不符，上訴人此部分所辯，委無足採。

2. 次按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行（最高法院106年台上字第480號裁判意旨參照）。又預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他方得依債務不履行相關規定請求損害賠償（最高法院103年台上字第1981號裁判意旨參照）。依此，縱認系爭租約含有兩造約定將來訂立本約即買賣契約之義務，上訴人亦僅得請求被上訴人履行訂立買賣契約，於被上訴人不履行時，依債務不履行相關規定請求被上訴人損害賠償，尚不得逕依預定之本約內容請求履行，並執此為合法占有使用系爭土地之權源。

(四)上訴人於系爭租約屆滿前，已向被上訴人為續租或價購系爭土地之意思表示，惟被上訴人並非不得拒絕，被上訴人若未同意，依系爭租約第5條第3項約定，上訴人仍負有回復原狀之義務，兩造間並無類推適用不定期租賃之關係存在：

1. 上訴人於108年8月12日寄發柳營重溪郵局存證號碼000013號存證信函予被上訴人，其中第三點載明：「本公司再次表達

01 我方有誠意與公司面對面進行協商，希望就租金計算方式、
02 原租約期滿後『新租約之擬定』、及『有關土地租售』等相
03 關議題進行討論，請郭董事長能排定時間親至本公司與本公
04 司許澤東總經理當面協商，雙方共同討論出都能接受的方
05 案」等語（見原審卷(一)第215、216頁）。被上訴人則於108
06 年8月20日以新營郵局存證號碼000134號存證信函覆略以：
07 上訴人違約未給付租金在先，系爭租約於108年9月30日即終
08 止，若上訴人欲協商另訂租約，應先將遲延之租金全數繳足
09 方能展現誠意等語（見原審卷(一)第217至219頁），分別有上
10 開存證信函在卷可稽，應堪認定。由上可見，上訴人於系爭
11 租約期限屆至前（即108年9月30日），即於同年8月12日向
12 被上訴人表達請其出面協商「新租約之擬定」、「有關土地
13 租售」事宜，應認上訴人已依系爭租約第4條第4項、第5條
14 第3項約定，向被上訴人為續租或價購系爭土地之意思表
15 示。

- 16 2. 上訴人辯稱：由系爭租約第5條第3項載明「甲方（即上訴
17 人）不再續租」等語，可見續租與否完全委諸上訴人，除非
18 上訴人明示不再續租，或未依系爭租約第4條第4項約定促請
19 被上訴人協議價購，兩造仍持續存有租賃或類似之契約關係
20 存在。惟按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，於文義
21 上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時
22 及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
23 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之
24 觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥於契約之文字或截取
25 其中一二語，任意推解致失其真意（最高法院111年度台上
26 字第2865號裁判意旨參照）。查系爭租約第5條第3項約定明
27 載：「若租約期滿，甲方（即上訴人）不再續租亦未或無法
28 依本約第4條第4項約定辦理時，甲方有義務將地上物清除或
29 搬遷，並應回復租賃標的原狀」等語（見原審卷(一)第66
30 頁），依其文義觀之，可認系爭租約租期屆滿時，上訴人如
31 未續租，亦未依系爭租約第4條第4項約定內容，向被上訴人

01 購買系爭土地，即應負拆除地上物、回復原狀之義務，並未
02 言及其他，自無從以此為反面解釋方式，認上訴人向被上訴
03 人表達有續租或價購系爭土地之意願時，即不論被上訴人是
04 否同意，上訴人均毋庸負該約定回復原狀之義務。

- 05 3. 復參酌何○○於原法院證稱：系爭土地後續的處理方式，不
06 論是承租或買賣都可以討論，上訴人雖然可以向被上訴人購
07 買系爭土地，但也可以選擇用租賃的方式，因為上訴人是企
08 業，要核算成本，看被上訴人是要出租或出售系爭土地，因
09 為系爭土地是被上訴人所有，所以上訴人可以自己決定是否
10 要讓上訴人續租，或出售給上訴人。系爭租約第5條第3項的
11 約定，並非完全不能協商續租的條件，任何契約都可以協商
12 等語（見原審卷(二)第34、37、40、41頁）。衡以何○○係為
13 上訴人與被上訴人處理系爭土地出租或出售事宜之人，應清
14 楚兩造就系爭土地交涉之過程，其上開證詞之可信度極高。
15 由何○○上開證詞可知，是否出租或出售之決定權仍在系爭
16 土地之所有權人即被上訴人，非上訴人表達向被上訴續租或
17 價購，被上訴人一定必需同意，否則，如本件上訴人於期滿
18 前表達將調降租金，被上訴人也僅能同意，豈是兩造訂約之
19 真意？再徵諸郭○○於本院前審證稱：系爭土地只是租給上
20 訴人，看他們怎麼做，之後的協議有所保留，就是上訴人有
21 優先承購權。後來有一天，何○○打電話給我，請我轉達給
22 被上訴人說光電廠營運不佳，所以不購買系爭土地了，要被
23 上訴人一定要降價等語（見前審卷(二)第119、125頁），核與
24 何○○於本院前審證稱：當時總經理要我去跟被上訴人談租
25 金降價的可能性，當時光電廠還在營運，依我的判斷，上訴
26 人是不會購買系爭土地，但不是我所能決定的等語（見前審
27 卷(二)第131頁），大致相符。可認系爭租約之前揭約定，是
28 為保留彈性給上訴人視商機決定是否承租或承購而已。從
29 而，由系爭租約之主要目的及經濟價值觀察，因上訴人於系
30 爭土地已耗資興建廠房，故兩造於系爭租約第4條第4項、第
31 5條第3項明文約定上訴人「可」於日後提出續租或承購之表

01 示，也「可」經權衡商機結果，不提出續租或承購之表示，
02 惟倘上訴人提出該等表示時，參酌郭○○之證詞，僅被上訴
03 人應讓上訴人有於同一條件下有優先承租或承購之權利，非
04 必然需同意上訴人提出之續租或承購之條件。

05 4. 綜上，上訴人於系爭租約屆期前，於108年1月22日發函向被
06 上訴人表示請求調整租金，並不再給付租金（見原審卷(一)第
07 209頁）。被上訴人於同年2月22日略函覆稱：待租期屆滿前
08 1個月再商談，惟仍請上訴人給付租金（見原審卷(一)第211
09 頁）；上訴人於同年4月2日再度發函予被上訴人，略表示：
10 對系爭租約中有關租金採用之基準、樂活中心處於閒置，急
11 需活化，地上物處理方式不符合現有時空環境等語（見原審
12 卷(一)第213頁），均未提及有續訂租約或價購之意思表示。
13 迄至108年8月12日雖以前揭存證信函向被上訴人表達有擬定
14 新租約及討論土地租售議題，惟上訴人並無不能拒絕同意之
15 義務，而被上訴人迄未同意續租或出售，且兩造就租金或價
16 金等契約必要之點亦未達成合意，上訴人自無從再本於系爭
17 租約繼續占有使用系爭土地，上訴人依系爭租約第5條第3項
18 約定，自負有回復原狀之義務。

19 5. 按定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方
20 面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用
21 收益之代價為條件。故苟無即表示反對之意思而未為使用收
22 益代價之收取，其條件仍為成就；苟已即為反對之意思而為
23 使用收益代價之收取，其條件仍為不成就（最高法院82年度
24 台上字第2195號、47年度台上字第1820裁判意旨參照）。查
25 系爭租約屆期後，上訴人本應將系爭土地回復原狀返還被上
26 訴人，上訴人雖繼續占有使用系爭土地，惟被上訴人於系爭
27 租約屆期前，已於108年8月20日以存證信函向上訴人表示：
28 上訴人違約未給付租金在先，系爭租約於108年9月30日即終
29 止，若上訴人欲協商另訂租約，應先將遲延之租金全數繳足
30 方能展現誠意等語（見原審卷(一)第217至219頁），顯見被上
31 訴人已明白向上訴人表達反對續租之意，且上訴人於租期屆

01 滿，亦未再給付租金，故被上訴人於本件起訴時，併請求上
02 訴人自108年10月1日起應給付相當於租金之不當得利（見原
03 審卷(一)第15頁），依上說明，兩造自無適用或類推適用不定
04 期租賃關係之餘地，上訴人此部分所辯，委無足採。

05 (五)系爭租約第5條第3項並非附條件或期限，被上訴人並無以不
06 正方法促其條件或期限之成就，亦無違反「禁反言」原則：

07 1. 上訴人抗辯：其已依系爭租約第5條第3項約定，函請被上訴
08 人協商簽訂新租約及商議購買系爭土地，被上訴人拒絕協
09 商，並置之不理，係以消極不作為促使條件成就，或任令期
10 限屆至，依民法第101條第2項規定，應視為條件不成就或期
11 限未屆至。惟依民法第102條第3項規定，僅同法第100條之
12 規定，於期限準用之，同法第101條有關條件成就或不成就
13 之擬制，不在期限準用規定之列，是上訴人辯稱被上訴人有
14 以消極不作為任令期限屆至部分，核屬無據。

15 2. 再按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成
16 就或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款（最高法
17 院95年度台上字第2750號裁判意旨參照）。又附停止條件之
18 法律行為，於條件成就時，當然發生效力，附解除條件之法
19 律行為，於條件成就時，當然失其效力，均不待當事人另以
20 意思表示為之（最高法院93年度台上字第359號裁判意旨參
21 照）。觀諸系爭租約第5條第3項約定：「若租約屆滿，甲方
22 不再續租亦未或無法依本約第4條第4項約定辦理時，甲方有
23 義務將地上物清除或搬遷」等語，均非以將來客觀上不確定
24 事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生，而係取決
25 於一造之意思表示，核與「附條件」之要件不符。從而，系
26 爭租約既非屬附有條件，即無所謂被上訴人以不正方法促使
27 條件成就之可言。

28 3. 按民法第101條第1項之規定，固為維護誠實信用原則，貫徹
29 附條件法律行為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以
30 不正當行為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規
31 定。惟倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方式為之，於

01 評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前提（最高法
02 院103年度台上字第2068號裁判意旨參照）。查兩造就系爭
03 土地並無達成「先租後售」之合意，且被上訴人於上訴人提
04 出續租或價購之表示時，並無不得拒絕之義務，均如前述，
05 是上訴人於103年8月12日固有對被上訴人為續租、價購之請
06 求，被上訴人置之不理，依上說明，被上訴人既無同意之義
07 務，即難謂有何消極不作為之不正方法及違反「禁反言」原
08 則。

09 (六)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物及返還土地，並非權利
10 濫用：

11 1. 按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其
12 所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文；又權利
13 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行
14 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，亦為同法第148條
15 第1、2項所明定。而權利之行使，是否以損害他人為主要目
16 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
17 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。當事人行
18 使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目
19 的，即不在該條所定範圍之內。另所謂誠實信用之原則，係
20 在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現
21 權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應
22 以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考慮權利義務
23 之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法(最高法院107年
24 度台上字第2210號裁判意旨參照)。是權利濫用者，須兼備
25 「主觀上」專以損害他人為主要目的及「客觀上」因權利行
26 使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。倘行使權利
27 之人，「主觀上」若非專以損害他人為主要目的時，縱因權
28 利之行使致影響相對人之利益時，難認係權利之濫用。

29 2. 經查，本件上訴人未能舉證證明其有何占有使用系爭土地之
30 合法權源，已敘如前，被上訴人為系爭土地之所有權人，本
31 得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。而

01 上訴人於系爭租約屆期後，負有返還系爭土地之義務，其仍
02 繼續占有使用系爭土地，確已妨害被上訴人所有權之行使，
03 被上訴人本於所有權人地位，提起本件訴訟，係以維護所有
04 權之圓滿行使為目的，從權利本質、經濟目的、社會觀念而
05 言，核屬權利之正當行使，難謂逾越必要之範圍。再者，上
06 訴人於租賃期間（105年10月1日至108年9月30日），負有依
07 約給付租金之義務，惟其自107年11月起，即斷然拒絕給付租
08 金，業如兩造不爭執事項10所示，並於108年1月22日片面發
09 函予被上訴人略稱：「…擬重新協商修正土地租金計價基準
10 及部分條款內容，以符合現有之時空環境要求，故請貴司務
11 必指定代表人一起共同討論，以期謀求共識以達雙方企盼目
12 標。在貴司尚未指派代表人共同討論新的租賃合約之前，榮
13 剛對於貴司寄來請款的所有發票將暫時停止支付款項且安排
14 退還」等語（見原審卷(一)第209頁），佐以何○○於原法院證
15 稱：公司發這個函文是基於商務手段等語（見原審卷(二)第39
16 頁）。衡以依一般人之生活經驗，倘上訴人認系爭土地之租
17 金過高，理應與被上訴人協商調整，而非逕自以拒付租金之
18 商業手段，促使被上訴人出面商談；再徵諸系爭土地設有共
19 同擔保債權3,000萬元之最高限額抵押權，有系爭土地之登記
20 謄本在卷可憑（見原審卷(一)第37至51頁），被上訴人負有不
21 低之貸款壓力，上訴人片面拒付每月15萬3,222元租金，對被
22 上訴人而言，恐需承受巨大之資金斷鏈，顯見上訴人違約在
23 先。是被上訴人主張因上訴人缺乏誠信，毫無商業信用，上
24 訴人已破壞兩造間之信任關係，被上訴人不願續租而請求上
25 訴人返還系爭土地，核屬有據，難認其「主觀上」係專以損
26 害上訴人為主要目的。

- 27 3. 上訴人另抗辯稱：其因兩造已達成「先租後售」之合意，始
28 耗資上億元興建廠房，被上訴人拒絕續約，致其必須再斥資
29 拆除建物，損害非微，相較之下，被上訴人本無利用系爭土
30 地之計畫，且每月仍有15萬餘元之租金收入，其損失尚屬輕
31 微。惟上訴人該等辯解所憑之前提事實（即兩造有「先租後

售」合意），並不存在，業如前述，其基此所為之論述，已屬無據；其次，觀諸系爭租約第5條約明：「…乙方（即被上訴人）特別由甲方（即上訴人）於其租賃土地上設置建築物並營運，以利雙方策略合作及甲方活化土地利用」等語（見原審卷(一)第66頁），參酌上訴人陳稱系爭建物中之芳療館是被上訴人要求其設置等語（見原審卷(一)第436頁），核與何○○於原法院證稱：樂活中心設置功能及大小是由郭○○與吳○○提出，與上訴人無關，我不知道系爭租約中所載之共同策略合作專案為何，只知道樂活中心是要做茶樹精油及咖啡館，茶樹精油是兩造間的合作項目等語（見原審卷(二)第38、39頁），雖被上訴人嗣後均未使用樂活館，惟被上訴人並非全無使用系爭土地之計畫；再衡以一般人之生活經驗，承租人租地建屋，因考量建屋成本及房屋使用年限，通常會於契約中約定較長之租期，惟觀諸系爭租約第3條所約定之租賃期間僅有3年（見原審卷(一)第65頁），以上訴人為股份有限公司之規模並置有法務人員，若非已評估過所有風險（如前述未來商機是否持續存在等），理應不會有如此短期之約定，上訴人既同意短期租約，自應受該約定之拘束，不得再執其若拆除系爭地上物將受有不貲之損害為辯詞；再者，上訴人就系爭土地最後一次送請鑑估之總價值為1億3,529萬3,158元，有上訴人提出之中華不動產估價師聯合事務所估價報告書可參（見本院卷第321至365頁），而系爭地上物於110年11月25日經鑑估之價值為5,169萬1,645元，亦有中華徵信事務所之估價報告書可憑（見前審卷(一)第189頁），且建物之價值將隨時間之經過而折舊，足認被上訴人取回系爭土地所得之價值遠大系爭地上物之價值，故經利益權衡結果，亦無被上訴人行使其權利所得之利益與上訴人所受損失顯不相當之情，被上訴人自無權利濫用或違反誠信原則可言，上訴人此部分抗辯，當無足取。

(七)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物並返還該部分土地，為有理由：

01 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；
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查上訴人
04 於系爭租約租期屆滿後，無正當合法之使用權源，仍無權占
05 用系爭土地，業經本院認定如前，而如原判決附圖編號A至I
06 所示之系爭地上物（即如附表所示）既為上訴人所興建，為
07 兩造所不爭執（如兩造不爭執事項7所示），則被上訴人依
08 民法第767條第1項中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，
09 並依同條第1項前段規定，請求上訴人將該部分土地返還被
10 上訴人，為有理由，應予准許。

11 2. 被上訴人另依系爭租約第5條第3項、民法第455條規定而為
12 請求部分，係以單一聲明，請求本院擇一為其勝訴判決（見
13 本院卷第522頁），該部分即無庸再予審酌，附此敘明。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，
15 請求上訴人拆除系爭地上物，並將該部分土地返還被上訴
16 人，為有理由，應予准許。原審就該部分為上訴人敗訴之判
17 決，併依兩造之聲請，分別酌定擔保金額為準、免假執行之
18 宣告，核無違誤。上訴論旨猶執前詞指摘原判決不當，求予
19 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

20 六、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
21 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
22 間或命分期給付。經原告同意者，亦同；履行期間，自判決
23 確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第
24 396條第1項、第3項定有明文。查系爭地上物目前作為光電
25 廠使用，為被上訴人所不爭執，並有原法院之勘驗筆錄、照
26 片在卷可憑（見原審卷(一)第287至293頁）。本院考量系爭地
27 上物取得使用執照部分之面積合計為1,561.11平方公尺（約
28 472坪），有臺南市政府工務局(107)南工使字第00938號使
29 用執照可佐（見原審卷(一)第207頁），可認範圍不小，顯非
30 短期即能拆除完畢，且上訴人自103年10月起即使用迄今，
31 時間亦不短，若欲令其立即遷出、拆除系爭地上物並返還土

地，現實上確有困難，對上訴人而言，未免過苛；再按建築物之拆除，應先請領拆除執照；申請拆除執照，應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，建築法第78條、第79條定有明文。又如建築物屬合法建築物，仍應依法申請拆除執照，惟其業經最高法院判決確定拆屋還地，於申請拆除執照時，得以前開最高法院判決書，供作同法第79條所稱其他合法證明（內政部80年4月3日台內營字第90600號函參照）。準此，上訴人拆除系爭地上物，依上開規定應申請拆除執照，亦須耗費一定之行政程序及作業時間，非立時可就；復兼慮及系爭地上物內尚存上訴人用以生產之機器設備，上訴人亦須費時另覓安置處所及搬遷，本院認本件應有酌定履行期間之必要。雖被上訴人主張本件訴訟已歷時4年餘，上訴人有充裕時間及資力另尋他處搬遷，並無酌定履行期間之必要。若有必要，上訴人亦可於6個月內拆遷完畢等語（見本院卷第526頁）。惟上訴人既提起本件上訴，其主觀乃認其無搬遷義務，且本件迄未判決確定，參酌前開法定履行期間係從判決確定或宣告假執行之判決送達時起算，可見被上訴人所述上訴人有餘裕搬遷乙情，難認可採。本院綜合上情，認就原判決主文第1項所命上訴人應拆除系爭地上物並將該部分土地返還被上訴人部分，併酌定履行期間為1年，爰判決如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法 官 黃聖涵

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（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具有律師資格之人之委任狀；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受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 4 月 25 日

書記官 葉宥鈞

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

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

(2)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認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一（即原判決附圖）：

編號	占 用 位 置 (面 積)	坐 落 地 號	坐 落 面 積	備 註
1	A	000	42.47m ²	車棚

	(42.47m ²)			
2	B (1645.39m ²)	000	0000.05m ²	廠房
		000	116.45m ²	
		000	71.62m ²	
		000	123.27m ²	
3	C (6.59m ²)	000	6.59m ²	RC造水箱
4	D (13.71m ²)	000	4.55m ²	
		000	9.16m ²	警衛室
5	E (4.77m ²)	000	4.77m ²	圍牆
6	F (0.63m ²)	000	0.63m ²	門柱
7	G (0.81m ²)	000	0.81m ²	門柱
8	H (2.58m ²)	000	2.58m ²	RC造雨水儲存槽
9	I (2.46m ²)	000	2.46m ²	RC造雨水儲存槽
1. 本表為臺南市鹽水地政事務所複丈日期民國109年7月3日土地複丈成果圖說明欄所載。 2. 土地坐落均為臺南市柳營區義士段。				