

01 臺灣高等法院臺南分院民事判決

02 113年度重上更二字第16號

03 上訴人 榮剛材料科技股份有限公司

04 法定代理人 王炯棻

05 訴訟代理人 許正欣律師

06 李玲玲律師

07 朱曼瑄律師

08 被上訴人 錦鋒開發股份有限公司

09 法定代理人 郭博裕

10 訴訟代理人 林堡欽律師

11 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
12 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）
13 提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於115年1月22日言
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 原判決除確定部分外廢棄。

17 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
18 廢棄部分第一審、第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟
19 費用，均由被上訴人負擔。

20 事實及理由

21 一、被上訴人主張：兩造於民國103年10月15日簽訂租賃契約，
22 由上訴人承租伊所有坐落臺南市○○區○○段000、000、00
23 0、000地號土地（下稱系爭土地），租期自同年月1日起至1
24 05年9月30日止（下稱第1次租約），嗣兩造於105年10月1日
25 續訂租賃契約（下稱系爭租約），租期至108年9月30日止。
26 上訴人於租賃期間在系爭土地興建如原判決附圖所示地上物
27 （下稱系爭地上物），而上訴人於系爭租約屆滿前從未依系
28 爭租約第5條第3項約定（下稱系爭約定），表示其願依原租
29 約條件辦理續租之意，反而另提新租賃條件，不符系爭約定
30 之意旨，伊遂於系爭租約期滿後，請求上訴人拆除系爭地上
31 物並返還系爭土地（下稱拆屋還地），未獲置理。爰依系爭

01 約定、民法第455條或第767條第1項規定，擇一求為命上訴
02 人拆屋還地之判決（被上訴人請求給付相當於租金不當得利
03 部分，經本院前審駁回上訴人此部分之上訴，上訴人就該部
04 分，未再聲明不服；另被上訴人原請求相當於租金不當得利
05 之利息部分，經原審判決駁回，亦未據其聲明不服，均不在
06 本院審理範圍，不另贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

07 二、上訴人則以：系爭土地坐落○○科技工業區內，被上訴人於
08 97年間購置系爭土地後，遲未進行開發，由於該區內之土
09 地，依法須有建蔽率不小於20%之建物，並取得機關許可出
10 售文書，始得轉售（下稱轉售限制），被上訴人乃於103年7
11 月14日召開董事會，決議將系爭土地「先租後售」予伊，然
12 為符合轉售限制，兩造先後於103年10月15日、105年10月1
13 日訂立租約，約定由伊在系爭土地上興建廠房，可知簽訂租
14 約僅為買賣之手段，並以伊興建廠房範圍滿足轉售限制為條
15 件，兩造就系爭土地已有先租後售之合意，伊基於各該契約
16 關係占有使用系爭土地，非無權占有。又依系爭約定之文
17 義，可知除伊明示不再續租，或未依系爭租約第4條第4項約
18 定促請被上訴人協議價購前，伊不當然負有拆遷義務。另被
19 上訴人於租期屆滿前之108年8月20日即以新營郵局第134號
20 存證信函回覆伊欲協商另訂租約乙事，應先將遲延之租金全
21 數繳足等語，伊當可信賴伊於繳足租金後，兩造將進行協
22 商，惟被上訴人卻於租期屆滿後拒絕協商，有違誠信原則等
23 語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決除確定部分外廢棄；上
24 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
25 回。

26 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷更二第207至209頁）：

27 (一)坐落臺南市○○區○○段000、000、000、000地號土地（面
28 積依序為2591.03、406.79、265.40、802.69平方公尺，即
29 系爭土地）均為被上訴人所有，使用分區皆為工業區，使用
30 地類別均為丁種建築用地。

31 (二)被上訴人於103年7月14日召開董事會，案由為「本公司擬出

01 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
02 將土地轉售予榮剛案」，並於議事錄之說明欄載明：「因柳
03 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
04 之許可文件外，事業用地面積之使用建蔽率不得小於20%，
05 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
06 於20%，即可將土地轉售」，決議結果為：「全體出席董事
07 同意通過」（原審卷一第311至313頁）。

08 (三)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
09 區、光電建廠、公司行號登記、租賃契約簽訂及公證等事項
10 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
11 記載：「經探詢臺南市政府經發局相關規定，將以先租賃安
12 排建廠再轉賣之方式與被上訴人進行商務協議」等語（原審
13 卷一第181至183頁）。

14 (四)兩造於103年10月15日簽訂第1次租約，租賃標的為系爭土
15 地，租賃期間自103年10月1日起至105年9月30日止，每月租
16 金13萬1,329元（原審卷一第185至186頁）。

17 (五)兩造於103年12月10日簽訂租賃合約補充協議（下稱系爭補
18 充協議），略載明：「兩造曾就系爭土地簽訂租賃合約並經
19 公證，惟因情事變更，雙方認有補充原租賃合約不足處之必
20 要，特定此補充條款如後，並同意於租約到期續租時，增訂
21 於新租賃合約內：1.甲方（即上訴人）光電部門因營運需求
22 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
23 地利用，擬於租賃土地上建造自有廠區。2.又因主管機關對
24 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
25 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
26 小於20%）。3.雙方商議並考量甲方營運商機時效性，及甲
27 乙雙方未來共同策略合作計劃，為加速建廠工程，乙方（即
28 被上訴人）同意甲方可於租賃土地設置建築物或工作物」等
29 語（原審卷一第189頁）。

30 (六)形式上，兩造有於105年10月1日（上訴人主張是倒填日期）
31 簽訂系爭租約，租賃標的為系爭土地，租賃期間自105年10

01 月1日起至108年9月30日止，每月租金15萬3,222元（原審卷
02 一第205至206頁）。

03 (七)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
04 用中。

05 (八)被上訴人分別於108年10月4日、10月18日、10月30日各以新
06 營郵局第157、167、176號存證信函，通知上訴人應於108年
07 10月31日前，清空地上物返還土地，上訴人分別於108年10
08 月5日、10月21日、10月31日收受前開信函（原審卷一第67
09 至81頁）。

10 (九)被上訴人於108年12月11日以新營郵局第65號存證信函，通
11 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
12 確有收受該信函（原審卷一第83至86頁）。

13 (十)上訴人自107年11月至108年9月，未依約繳付各期租金予被
14 上訴人，嗣於108年10月4日始清償上開積欠之租金。

15 (十一)系爭租約第4條第4項約定：「甲方（即上訴人）可於他日另
16 與乙方（即被上訴人）協議購置該租賃土地（由甲方考量商
17 機時效性並可與乙方共同策略合作進行專案），惟仍應符合
18 主管機關規定（如：取得主管機關核發之許可文件、事業用
19 地面積之使用建蔽率需大於20%等，悉依申請時規定辦
20 理），購置之價金扣除先前承租該土地之租金後之差額做為
21 支付」等語（原審卷一第65至66頁）。

22 (十二)系爭租約第5條第3項約定：「若租約期滿，甲方（即上訴
23 人）不再續租亦未或無法依本約第4條第4項約定辦理時，甲
24 方有義務將地上物清除或搬遷，並應回復租賃標的原狀」
25 （原審卷一第66頁）。

26 (十三)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
27 郵局存證信函寄送予被上訴人，被上訴人均有收受（原審卷
28 一第215至216、221至224頁）。

29 (十四)○○科技工業區第二期開發區土地出售要點有關轉售限制規
30 定略為：「五十七、本工業區土地全部或一部轉售時，應符
31 合下列規定：(一)生產事業用地：取得工廠登記證或主管機關

01 核發之許可文件，且工廠登記之廠地面積之使用建蔽率不得
02 小於20%。(二)相關產業用地：取得主管機關核發之許可文
03 件，且事業用地面積之使用建蔽率不得小於20%」（本院前
04 審卷一第464頁）。

05 四、兩造爭執事項如下（見本院更二卷第210頁）：

06 (一)被上訴人依民法第767條第1項規定行使權利，是否受系爭租
07 約第4條第4項及系爭約定之限制？

08 (二)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物、返還占有之系爭土地
09 之權利行使，是否合於系爭租約第4條第4項約定及誠實信用
10 原則？

11 (三)被上訴人依系爭約定、民法第455條、第767條第1項規定，
12 擇一請求上訴人拆除系爭地上物並返還土地，有無理由？

13 (四)若被上訴人本件請求有理由，有無依民事訴訟法第396條第1
14 項規定，定1年以上履行期間之必要？

15 五、得心證之理由：

16 (一)關於爭執事項(一)部分：

17 1.按民法第767條第1項物上請求權之規定，並非強行規定，基
18 於私法自治及契約自由原則，倘未違反法律強制規定或公序
19 良俗，當事人非不得以特約予以限制，並成為當事人間之行
20 為規範（最高法院113年度台上字第1667號判決意旨參
21 照）。

22 2.由被上訴人於103年7月14日經其董事會決議通過「擬出租柳
23 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
24 地轉售予榮剛」之議案，其議案說明載明：因柳科工業區之
25 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
26 外，事業用地面積之使用建蔽率不得小於20%，故配套處理
27 措施為將土地轉租，待用地面積之使用建蔽率大於20%，即
28 可將土地轉售等情（詳不爭執事項(二)）。上訴人隨即於同年
29 8月召開系爭土地租賃會議，討論光電廠建廠、租賃契約簽
30 定等事宜，並提及依臺南市政府相關規定，以「先租賃安排
31 建廠再轉賣之方式與被上訴人進行商務協議」（詳不爭執事

01 項(三))。兩造並於103年10月15日、103年12月10日分別簽訂
02 第1次租約及系爭補充協議，約定租期為103年10月1日至105
03 年9月30日，且於系爭補充協議約定「兩造曾就系爭土地簽
04 訂租賃合約並經公證，惟因情事變更，雙方認有補充原租賃
05 合約不足處之必要，特定此補充條款如後，並同意於租約到
06 期續租時，增訂於新租賃合約內：…2.因主管機關對系爭土
07 地所定轉售規定包含(a.土地取得工廠登記證或b.主管機關
08 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
09 於20%)」之內容(詳不爭執事項(四)、(五))。兩造嗣於簽訂
10 系爭租約時，並將系爭補充協議第2點有關轉售限制之內容
11 約定於第4條第4項內(詳不爭執事項(二))等各情以觀，兩造
12 內部文件均提及系爭土地先由上訴人建廠後，再將土地轉售
13 予上訴人，並敘明系爭土地轉售限制之相關規定，且於系爭
14 補充協議第2點亦載有系爭土地之轉售限制之相關內容，其
15 後兩造再於系爭租約第4條第4項增訂第1次租約所無之

16 「(由甲方考量商機時效性並可與乙方共同策略合作進行專
17 案)，惟仍應符合主管機關規定(如：取得主管機關核發之
18 許可文件、事業用地面積之使用建蔽率需大於20%等，悉依
19 申請時規定辦理)」(詳不爭執事項(二))」等與轉售限制之
20 相關規定之文字，而兩造前開內部文件、系爭補充協議及系
21 爭租約關於轉售限制之約定之文字內容均與臺南市政府有關
22 ○○科技工業區第二期開發區土地出售要點有關轉售限制規
23 定：「五十七、本工業區土地全部或一部轉售時，應符合下
24 列規定：(一)生產事業用地：取得工廠登記證或主管機關核發
25 之許可文件，且工廠登記之廠地面積之使用建蔽率不得小於
26 20%。(二)相關產業用地：取得主管機關核發之許可文件，且
27 事業用地面積之使用建蔽率不得小於20%」(詳不爭執事項
28 (四))之意旨相符。足見系爭租約第4條第4項所增訂之內容係
29 兩造基於使系爭土地由上訴人租賃後建廠，於符合土地轉售
30 規定後，再將之轉售予上訴人之條款，否則如單純為一般土
31 地租賃，當不會有「甲方可於他日另與乙方協議購置該租賃

01 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
02 專案）」之契約文字，亦不會有「應符合主管機關規定
03 （如：取得主管機關核發之許可文件、事業用地面積之使用
04 建蔽率需大於20%等，悉依申請時規定辦理）」之土地須建
05 廠後轉售之限制約定。另如為一般土地租賃，租金應為出租
06 人所終局取得，亦不會約定「購置之價金需扣除先前承租該
07 土地之租金後之差額做為支付」，堪認被上訴人將系爭土地
08 出租之目的，確係以出租上訴人建廠後，於符合土地轉售規
09 定，再將之轉售予上訴人，並將被上訴人前已支付之租金作
10 為買賣價金一部分。上訴人主張兩造就系爭土地已有先租後
11 售之合意，進而簽訂第1次租約、系爭補充協議，並續訂系
12 爭租約等情，應為可採。

13 3.又觀之系爭租約第4條第4項與系爭約定分別記載：「甲方
14 （上訴人）可於他日另與乙方（被上訴人）協議購置該租賃
15 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
16 專案）」、「若租約期滿，甲方不再續租亦未或無法依本約
17 第4條第4項約定辦理時，甲方有義務將地上物清除或搬遷，
18 並應回復租賃標的原狀」等語，依其文義觀之，可認上訴人
19 有義務將係爭地上物清除或搬遷，並應回復租賃標的原狀之
20 前提，乃上訴人表明不再續租或未依或無法與被上訴人依系
21 爭租約第4條第4項約定協議購置土地時，始負有清除地上物
22 及回復原狀之義務，而非謂租約期滿，即當然負有此義務。
23 足認被上訴人依民法第767條第1項規定行使權利，自應受前
24 開約定之限制，堪可認定。

25 (二)關於爭執事項(二)、(三)部分：

26 1.按民法第148條所規定權利之行使，是否以損害他人為主要
27 目的？應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國
28 家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權
29 利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失
30 極大者，基於權利社會化之基本內涵，雖非不得認為係以損
31 害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，當事人倘斟

01 酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而
02 締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害
03 他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損
04 害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指
05 其為權利濫用。又在私法領域，權利人本得自由決定如何行
06 使其權利，除權利人就其已可行使之權利一再不為行使，且
07 已達相當之期間，並因其行為造成特殊情況，足以引起相對
08 人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，經斟酌該權利
09 之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況
10 及其他一切因素，認為權利人忽又出而行使權利，足以令相
11 對人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，始得認權
12 利人所行使之權利有違誠信原則而應受限制（最高法院106
13 年度台上字第2748號判決意旨參照）。

14 2. 經查，系爭土地出租之目的，係以出租上訴人建廠後，於符
15 合土地轉售規定，再將之轉售予上訴人，並將上訴人前已支
16 付之租金作為買賣價金一部分，業經本院認定如前。參以上
17 訴人自103年10月1日（即第1次租約租賃始日）起至系爭租
18 約之租賃期間確於承租系爭土地後耗時數年規劃並興建系爭
19 地上物，系爭地上物並於106年12月20日完工，嗣於107年3
20 月28日取得使用執照等情，有臺南市政府工務局使用執照暨
21 附表在卷可參（見原審卷一第207至208頁），且系爭地上物
22 並經中華徵信不動產估價師聯合事務所估價系爭地上物於11
23 0年11月25日之價值為5,169萬1,654元，亦有該不動產估價
24 報告書在卷可佐（見本院前審卷一第189頁），而上訴人亦
25 自陳其算至108年1月22日止已支付租金675萬元（見原審卷
26 一第209頁），加計上訴人已於108年10月4日清償被上訴人
27 寄送新營郵局157號存證信函催告其繳納191萬0,862元所積
28 欠之租金（見原審卷一第67頁及不爭執事項(十)），合計已達
29 866萬0,862元，依系爭租約第4條第4項約定，已支付之租金
30 作為買賣價金一部分，足見上訴人為符合系爭租約第4條第4
31 項所載之主管機關之轉售限制規定，耗費數年並斥資數千萬

01 興建系爭地上物，且陸續支付該約定可扣抵價金之租金達86
02 6萬0,862元。其後，上訴人並於108年9月30日租約期滿前之
03 同年8月12日寄發柳營重溪郵局存證號碼13號存證信函予被
04 上訴人，其中第三點載明：「本公司再次表達我方有誠意與
05 公司面對面進行協商，希望就租金計算方式、原租約期滿後
06 『新租約之擬定』、及『有關土地租售』等相關議題進行討
07 論，請郭董事長能排定時間親至本公司與本公司許澤東總經
08 理當面協商，雙方共同討論出都能接受的方案」等語（見原
09 審卷一第215、216頁）。被上訴人則於108年8月20日以新營
10 郵局存證號碼134號存證信函覆略以：上訴人違約未給付租
11 金在先，系爭租約於108年9月30日即終止，若上訴人欲協商
12 另訂租約，應先將遲延之租金全數繳足方能展現誠意等語
13 （見原審卷一第217至219頁），分別有上開存證信函在卷可
14 稽，應堪認定。由上可見，上訴人於系爭租約期限屆至（即
15 108年9月30日）前之同年8月12日向被上訴人表達請其出面
16 協商「新租約之擬定」、「有關土地租售」事宜，應認上訴
17 人已依系爭租約第4條第4項及系爭約定，向被上訴人為續租
18 或價購系爭土地之意思表示，並於同年10月4日繳清租金。
19 惟被上訴人於上訴人繳清租金之同日及同年月18日、30日分
20 別寄發新營郵局存證號碼157、176、176號存證信函通知上
21 訴人應於108年10月31日前清空地上物返還土地；其後再於1
22 08年12月11日以新營郵局第65號存證信函，通知上訴人應於
23 109年1月31日前清空地上物返還土地（詳不爭執事項(八)、
24 (九)），並於109年3月16日以系爭租約已於108年9月30日屆期
25 終止為由，提起本件訴訟，請求上訴人拆屋還地，此觀被上
26 訴人原審起訴狀及其上原法院之收狀戳章可明（見原審卷一
27 第13至25頁），足見被上訴人在上訴人依系爭租約第4條第4
28 項及系爭約定，向被上訴人為續租或價購系爭土地之意思表
29 示後，並未依系爭租約第4條第4項之約定與上訴人協議購置
30 系爭土地等事宜，反而持續以存證信函通知上訴人拆屋還
31 地，此舉顯屬故意拒絕協議，其所為已與系爭租約第4條第4

01 項之約定未合，堪可認定。又被上訴人亦未依其108年8月20
02 日以新營郵局存證號碼134號存證信函之意旨，於上訴人繳
03 足租金後，與上訴人協商另訂租約，酌以第1次租約及系爭
04 租約之租賃期間約定各3年，租期甚短，兩造並於系爭補充
05 協議第3點約定「雙方商議並考量上訴人營運商機時效性，
06 及雙方未來共同策略合作計畫，為加速建廠工程，被上訴人
07 同意上訴人可於租賃土地設置建築物及工作物」等情，足認
08 上訴人先租用系爭土地並在其上興建廠房以符合主管機關轉
09 售限制之規定，係為購置系爭土地，此與一般單純租地建屋
10 之情形有別。又參之兩造於系爭租約第4條第4項亦約定上訴
11 人可於他日與被上訴人協議購置系爭土地，並由上訴人考量
12 商機時效，且購置所需之價金需扣除先前承租該土地之租金
13 後之差額做為支付，可見上訴人占用系爭土地之合法來源，
14 來自兩造先租後售之合意而簽訂之第1次租約、系爭補充協
15 議及系爭租約而來。而被上訴人卻於上訴人依系爭租約第4
16 條第4項及系爭約定，向其為續租或價購系爭土地之意思表
17 示，並繳足租金後，突然以系爭租約租期屆為由寄發存證信
18 函請求上訴人拆屋還地（詳不爭執事項八），未依系爭租約
19 第4條第4項之約定及系爭約定，拒絕與上訴人協議購置或續
20 租系爭土地事宜，致上訴人因系爭租約租期屆滿而喪失本件
21 因租賃關係所取得占用系爭土地之合法權源，足使上訴人原
22 先信任可先租後購而歷經數年並耗費鉅資興建廠房，及可就
23 已支付上百萬元之租金做為扣抵系爭土地價金之目的，均無
24 法達成。此外，系爭地上物面積非小，經原審囑託臺南市鹽
25 水地政事務所測量如原判決附圖所示（見本院更二卷第19
26 頁），上訴人就此另要花費為數不小之拆除費用，對上訴人
27 而言，損害非微，而被上訴人拒絕依系爭租約第4條第4項約
28 定及系爭約定與上訴人協議購置或續租系爭土地之舉，顯係
29 脫免與上訴人協議購置或續租系爭土地之義務，妨害上訴人
30 對系爭土地原先之合法占有權，足令上訴人陷入拆屋還地之
31 窘境，有違公平及正義，故被上訴人以系爭租約租期屆滿為

01 由，主張依民法第767條第1項規定之物上請求權、民法第45
02 5條規定之租賃物返還請求權及依系爭約定請求拆屋還地等
03 權利之行使自有違誠信原則而應受限制。從而，被上訴人主
04 張依系爭租約第5條第3項、民法第455條、第767條第1項規
05 定，請求上訴人拆屋還地，均屬無據。

06 3.被上訴人固主張：所謂續租，依一般社會通念，即為依原來
07 租約內容繼續承租之意，尚不得附加其他附帶條件。亦即於
08 租賃期限屆滿後，乃由出租人、承租人以同一租賃標的、原
09 租約相同租賃條件接續訂立租約之意思而言。惟上訴人直至
10 系爭租約屆滿前，並無表示願依原租約條件辦理續租之意，
11 反而係另提新租賃條件，並不符上述續租意旨，如此一來，
12 既屬於新要約，則被上訴人自可不同意上訴人所提之新要
13 約，也不受拘束云云。然查，租賃期間屆滿時，續訂租約，
14 不論係租金等約定內容均相同之租期更新，或約定內容已有
15 更新，均屬另成立一租賃關係，故系爭約定所稱之續約意
16 旨，並不以租賃期限之更新為限，尚包含約定內容已有更新
17 之情形，此觀系爭補充協議開宗明義載有「…惟因情事變
18 更，雙方認有補充原租賃合約不足處之必要，特定此補充條
19 款如後，並同意於租約到期續租時，增訂於新租賃合約內」
20 之續租可更新內容即明（詳不爭執事項(五)）。被上訴人主張
21 上訴人應依原租約條件辦理續租，始符合系爭約定所稱之續
22 租意旨，難認可採。

23 4.被上訴人另主張：系爭租約屆滿「前」，上訴人並未表明屬
24 契約必要之點之租金或買賣價金數額，遑論兩造有續租或協
25 議購置之意思合致，故上訴人自應負系爭土地清除或搬遷地
26 上物及回復原狀之義務云云。惟依系爭租約第4條第4項之約
27 定：「甲方可於『他日』另與乙方協議購置該租賃土地（由
28 甲方考量商機時效性並可與乙方共同策略合作進行專案）；
29 系爭約定：「若租約『期滿』，甲方不再續租亦未或無法依
30 本約第4條第4項約定辦理時」等契約文字用語觀之，上訴人
31 可於「他日」考量「商機時效性」、租約「期滿」後為續租

01 或價購之行為，並不以租期屆滿前為續租或價購之必要，且
02 既約定由兩造協議，雙方均可各提出租賃或買賣條件加以磋
03 商，自不以上訴人先表明屬契約必要之點之租金或買賣價金
04 數額為必要。被上訴人此部分主張，亦屬無據。

05 (三)承上，被上訴人本件前開請求既均為無理由，自無須論述爭
06 執事項(四)之必要，併予敘明。

07 六、綜上所述，被上訴人依系爭約定、民法第455條及第767條第
08 1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地交還
09 被上訴人，為無理由，不應准許。原審判命上訴人應拆除系
10 爭地上物，並將系爭土地交還被上訴人部分及該假執行之宣
11 告，自有未洽。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
12 判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，併此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日
18 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

19 法 官 許育菱

20 法 官 周欣怡

21 上為正本係照原本作成。

22 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
23 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
24 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
25 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
26 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
27 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。

28 如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部
29 分應一併繳納上訴裁判費。

01 上訴人不得上訴。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日

03 書記官 施淑華

04 【附註】

05 民事訴訟法第466條之1：

06 (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
07 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 (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
09 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
10 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

11 民事訴訟法第466條之2第1項：

12 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
13 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。