# 臺灣高等法院民事判決

111年度上字第249號

上　訴　人　臺陽股份有限公司
法定代理人　顏惠哲
訴訟代理人　蔡聰明律師
複 代理 人　黃奕彰律師
被 上訴 人　林棟燦
訴訟代理人　謝明諺律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣基隆地方法院第一審判決（110年度訴字第109號）提起上訴，本院於111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第三項應更正為：上訴人就其所有坐落新北市○○區○○○段000-00地號、同段000-000地號、同段000-000地號土地如附圖編號000-00(2)、000-000(1)、000-000(1)所示面積共299平方公尺部分，應協同被上訴人辦理存續期間不定期之地上權設定登記。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又當事人於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，但事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者，不在此限。同法第447條第1項第2款亦定有明文。查上訴人於原審主張伊於民國110年間依兩造於98年2月間所立土地租賃契約書（下稱系爭租約）第5條第1款約定對被上訴人終止租約，於終止後依民法第455條、第767條規定，請求被上訴人將其所有坐落新北市○○區○○○段000-00、000-000、000-000地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼「新北市○○區○○路0000號」房屋（下稱系爭房屋）拆除，並將該土地返還予伊等語，嗣於本院第二審程序中另補

充：伊復於111年1月間依系爭租約第5條第3款約定對被上訴人終止租約，亦得請求被上訴人拆屋還地等語（見本院卷第222頁）；另被上訴人於原審依民法第422條之1及土地法第102條規定，反訴請求上訴人偕同伊就系爭土地辦理地上權登記，嗣因被上訴人承租範圍僅為該土地之一部，故於本院第二審程序中更正聲明為請求上訴人偕同伊就系爭土地租賃範圍即附圖編號000-00⑵、000-000⑴、000-000⑴所示、面積共299平方公尺（下稱系爭租賃範圍）辦理存續期間不定期之地上權設定登記（下稱系爭地上權登記）等語（見本院卷第322至323頁），核與首揭民事訴訟法第256條規定相符。且上訴人係於第一審言詞辯論終結後，始依系爭租約第5條第3款約定對被上訴人主張終止租約，其於第二審程序中據此請求被上訴人拆屋還地，亦核與同法第447條第1項第2款規定相符，均應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人自78年8月1日向伊承租系爭土地一部，並簽立定期之土地租賃契約，屆期後再換約，最後1次換約（即系爭租約）時間為98年2月24日，約定租期至107年12月31日止，租賃範圍如該契約附件建物平面圖所示面積共335.67平方公尺（含建物44.99坪、空地56.55坪，計101.54坪）。被上訴人於到期後仍繼續使用、收益前開土地，伊未即為反對之意思並收取租金，視為以不定期限繼續契約，但原租約之其他各項約定仍屬有效。惟被上訴人迄未依伊通知簽立書面契約，伊已依系爭租約第5條第1款約定，於110年1月間及同年3月間向被上訴人終止契約，否則伊依民法第450條第2項規定，於系爭租約期限變更為不定期以後，亦得隨時對被上訴人終止租約；另伊事後發現被上訴人有未經伊同意即自行增、擴建系爭房屋之情事，復於111年1月間依同約第5條第3款約定，對被上訴人終止租約，被上訴人自應拆屋還地等情，爰依民法第455條、第767條規定，求為擇一命被上訴人拆除系爭房屋，並將系爭租賃範圍之土地返還予伊之判決。另就被上訴人所提反訴則以：系爭土地非位於城市地方，系爭租約性質亦難謂為基地租賃，應無土地法第102條或民法第422條之1規定之適用，且系

爭租約業經伊合法終止，被上訴人無權請求伊偕同辦理系爭地上權登記，否則其得請求設定地上權之範圍，亦僅限於主建物坐落部分等語，資為抗辯（原審就上開本、反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將坐落系爭土地上之系爭房屋拆除，並將系爭租賃範圍土地返還予上訴人。㈢被上訴人在第一審之反訴駁回。㈣就前開第㈡項部分，願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭租約為上訴人一方預定用於同類契約而訂定之定型化契約，目的係為避免其土地使用管理受到限制與損害，其中第5條第1款約定使伊拋棄民法第451條之保護，而承受拆屋還地之重大不利益，依民法第247條之1第1至4款規定，應屬無效；縱認有效，系爭租約已於107年12月31日到期後更新為不定期租賃，至少已展延其租期至系爭房屋不堪使用為止，當無年限屆滿又無續約情事。又伊於78年間向前手買受系爭房屋（當時建物僅有1層，面積117.96平方公尺），並與上訴人就坐落土地簽立定期租賃契約，其後於81年增建2、3層，最後於91間完成4樓加蓋，並多次進行換約，上訴人實難謂對前述增建情形全然不知，其於事隔十餘年後始執此對伊主張終止租約，顯然悖於誠實信用原則，不應准許。且上訴人於91年間繪測時乃將建物之雨遮列入空地計算，系爭租約所載建物44.99坪（約148.73平方公尺），為房屋主體占用基地之面積，系爭房屋現最大投影面積為141.2平方公尺，未逾前述主體占用基地之面積，應無同約第5條第3款所定「在租用基地內、外增築、改建」情事，上訴人執前述事由對伊終止租約，均屬無據。此外，前述租賃情形合於土地法第102條、民法第422條之1規定之租用基地建築房屋（即租地建屋），除有合於土地法第103條規定之情形，上訴人不得對伊任意終止租約，故兩造租賃關係仍然存在，上訴人不得請求伊拆屋還地等語，資為抗辯。並於原審提起反訴主張：系爭租約為租地建屋契約，其租期已更新為不定期租賃，伊於租賃關係存續中自得依土地法第102條及民法第422條之1規定，請求上訴人協同伊就系爭租賃

範圍土地辦理系爭地上權登記等語。答辯聲明：上訴駁回。

四查系爭房屋原為訴外人鄭仁川所有，其於78年8月1日經訴外人即上訴人員工江兩旺見證，與被上訴人簽立房屋賣杜書，記載將該屋（斯時為1層平房）以68萬元出售予被上訴人，及鄭仁川應負責將原向上訴人承租系爭土地之名義過戶給被上訴人，由被上訴人重新向上訴人租用土地等語。兩造並依此於同日簽立土地租賃契約，約定該租約出租之基地面積為55.68坪（含空地45.5平方公尺、房屋138.57平方公尺，共184.07平方公尺，合55.68坪），限於原有已建房屋之用，不得新建、增建及拆除重建，亦不得為超出約定面積以外之使用，租期至80年12月31日止等語（下稱78年租約）。屆期後，兩造陸續於87年3月16日、92年1月6日簽立土地租賃契約書（下分稱87年租約、92年租約，前者租期為87年1月1日至91年12月31日、後者租期為92年1月1日至96年12月31日；內容均記載：被上訴人向上訴人承租系爭土地面積335.67平方公尺，合101.54坪〈87年租約記載含建物44.99坪、空地42.94坪、鐵屋13.61坪；92年租約則記載含建物44.99坪、空地56.55坪〉，租用原因為依照民法第832條規定建築地上物之目的，承租人如有於契約年限屆滿又無續約時，或未經獲得出租人之允准在租用基地內、外增築…等情形，出租人得不經預告即解除本契約等語），復於98年2月24日簽立系爭租約（租期為98年1月1日至107年12月31日，租用原因為供現有建築地上物及附連空地生活機能使用，承租總面積、建物、空地面積及出租人得不經預告即解除本契約之約定內容均同92年租約），嗣被上訴人於系爭租約到期後仍繼續使用、收益前開土地，上訴人未即為反對之意思，並收取租金，視為以不定期限繼續契約。又被上訴人於102年間已就系爭房屋向地政機關辦理第一次登記（即同段0000建號，建物標示部登載內容為：74年7月1日建築完成，含1層117.96平方公尺、2層136.98平方公尺、3層132.71平方公尺，共387.65平方公尺，另有部分面積占用鄰地未予登記），現建物坐落位置及面積詳如附圖所示等情，乃為兩造所不爭執，並有系爭土

地登記謄本、房屋賣杜書、前揭年度租約及契約附圖、上訴人於109年9月22日簽收被上訴人108、109年度租金支票之收據、系爭房屋稅籍證明書、申辦第一次登記相關資料及建物登記謄本、原審勘驗筆錄及複丈成果圖可稽（見原審卷第15至19、63至65、74、104、220至232、290頁、本院卷第117至129、181至185、51至101頁），洵堪認定。

五關於本訴部分：

查上訴人主張兩造雖已就系爭土地成立不定期租賃關係，惟被上訴人迄未與伊簽立書面契約，且伊事後發現被上訴人有未經伊同意即自行增、擴建系爭房屋之情事，伊已依系爭租約第5條第1款、第3款約定或民法第450條第2項規定對被上訴人終止租約，被上訴人應依民法第455條、第767條規定拆屋還地等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，爰審認如次：

㈠系爭租約第5條第1款約定部分：

1.按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第422條、第450條第1項、第451條分別定有明文。是定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益。倘租賃契約嗣已依前揭民法規定更新後，僅發生期限變更之效果，至於其餘內容（如租金及其他條件）並未隨同變更，而仍然繼續有效，自無另立書面契約之必要。又契約如有疑義時，應盡量避免作成偏向不利於債務人之解釋，以防對經濟弱者之權益造成損害。是原租約內容倘係基於定期租賃所為之約定，於該租約依民法第451條規定更新為不定期租賃後，二者性質有所抵觸者，亦難認該項約定仍屬有效。

2.查系爭租約第2條、第5條第1款分別記載：「租賃期間10年，

自98年1月1日起至107年12月31日止，租賃期間屆滿，承租人除違反本契約……，有權繼續租賃土地。」、「承租人有左列情形之一時，出租人得不經催告，終止本租約：1.契約年限屆滿又無續約時。」（見原審卷第23頁），惟系爭租約於107年12月31日原定屆滿後，既已因被上訴人仍繼續使用、收益該土地，上訴人不即表示反對之意思並收取租金，而視為以不定期限繼續系爭契約，且無另立書面契約之必要，業如前述，自無該約第5條第1款所稱契約「年限屆滿」又「無續約」之適用，否則如認系爭租約已因法定更新而變更為不定期限之租賃後，上訴人仍得因兩造未於原定租期屆滿後另立書面契約，即得不經預告隨時終止租約，顯使被上訴人更難以預期其得繼續使用收益之期限，而悖於民法第451條之立法目的。從而，上訴人以被上訴人迄未再與伊另立書面契約為由，於110年1、3月間分別以信函或起訴狀繕本送達，對被上訴人終止租約（見原審卷第9、11、21頁），自屬無據。

㈡系爭租約第5條第3款約定部分：

1.查系爭租約第1條、第5條第3款分別約定：「租賃土地……面積335.67平方公尺（建物44.99坪，空地56.55坪，共計101.54坪），即門牌號碼（改制前）臺北縣○○鎮○○里○○路0000號房屋所坐落之土地及附連空地（如附件：建物平面圖）」、「承租人有左列情形之一時，出租人得不經催告，終止本契約：…3.未經出租人同意，在租用基地內、外增築、改建或將承租權轉讓他人者。」等語（見原審卷第23頁），上訴人主張伊於原審審理時發現被上訴人有未經伊同意即自行增、擴建系爭房屋之情事，已於111年1月間依前揭約款對被上訴人終止租約云云，固據提出與所述相符之律師函、存證信函及回執為憑（見本院卷第235至237頁）。

2.惟按，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。而權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社

會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使。且權利失效係源於誠信原則，如權利人怠於行使權利確悖於誠信原則，其主觀上對權利存否之認識，則非所問。查被上訴人於78年8月1日向鄭仁川買受系爭房屋（斯時為1層），並與上訴人陸續簽立78年租約（承租範圍含空地及房屋，共184.07平方公尺，合55.68坪）、87年租約（承租範圍含建物、空地、鐵屋等，共335.67平方公尺，合101.54坪）、92年租約及系爭租約（後二者承租範圍均記載含建物及空地，共335.67平方公尺，合101.54坪），並分別約定被上訴人不得有新建、增建及拆除重建，或未經上訴人允准而在租用基地內、外增築之行為，業如前述。惟系爭房屋至遲於74、83年間即已增建為3層建物，屬（改制前）臺北縣政府89年6月21日北府建觀字第151133號公告前已存在之合法建築物（即102年完成第一次登記之同段0000建號建物），另第4層於該府94年10月24日現場會勘時雖已存在，但無憑認定為公告前已存在之合法建物。且第4層應屬屋頂平台，被上訴人應係至遲於94年以前即在其上增建半屋及鐵皮雨遮等情，有新北市政府改制前95年11月18日及改制後102年7月26日函文、系爭房屋現場照片及系爭土地74至105年間之空照圖可稽（見本院卷第71至77、81至83、189至207、239至240、291至292頁）。

3.上訴人雖僅於87年換約時曾就系爭租賃範圍施測，繪製如附件所示建物平面圖做為租約附圖，並於92年租約及98年所簽系爭租約繼續援用（見本院卷第181至185、289至290頁）。然審酌系爭房屋之增、擴建情形，其中第2、3層早於87年繪圖時已完成，第4層最早於92年換約時即已存在，至遲於98年換約時亦明顯可見已存在多年。至於前述增建部分之房屋稅籍資料，雖於102年間始記載開始起課（見本院卷第93至101頁），此乃稅務有無如實申報之問題，並不影響前開建物增（擴）建完成時間之判斷。佐以系爭土地乃位於九份地區上、下山之轉彎（外凸）處，其建物有無增、擴建情形難以遮蔽，從外觀肉眼即可察覺；且被上訴人稱上訴人於瑞芳（九份）地區另持有眾多土

地，亦係出租他人使用，並設有專人管理等節（見本院卷第110、177至178頁），亦未見上訴人就此加以爭執。則綜合前述各情觀之，無論上訴人於98年與被上訴人簽立系爭租約時是否明知被上訴人有增建4層半屋及鐵皮雨遮或第1至3層雨遮情事，上開增（擴）建物既於98年簽約時即已存在多年，且上訴人應得加以確認卻未為之，即同意與被上訴人簽立租期長達10年之租約，並於租期中未為該項指摘，甚至於原定租期屆滿後又任令被上訴人繼續使用收益，仍不即為反對之表示並收取租金，自足認已使被上訴人正當信賴上訴人乃明知或可得而知該增(擴）建存在，而不欲行使其權利。則依前開說明，上訴人於系爭租約依法更新為不定期限租賃以後，方於111年1月間以被上訴人未經伊同意而為前述增（擴建）為由，主張依系爭契約第5條第3款約定，對被上訴人終止契約，即有違誠信原則，而應認其該項終止權，已不得行使。故上訴人此部分主張，亦屬無據。

㈢民法第450條第2項規定部分：

1.按土地法有關租地建屋之規定，係因城市地方人口集中，其建築房屋基地之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承租人之利益而設。因此，城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約。又土地法第97條所稱之城市地方係指市縣行政區域而言，凡在市縣行政區域內者，即有其適用（最高法院54年度第1次民、刑庭總會會議決議㈣參照）。且關於租用土地建築房屋之契約，依特別法優於普通法之原則，非有土地法第103條所列各款情形之一，出租人不得收回租用建築房屋之基地及終止租約，則於不定期之租地建屋契約，出租人自不得依民法第450條第2項本文：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約」之規定，對承租人隨時終止租約。

2.系爭房屋原為鄭仁川所有，並就其基地與上訴人簽立土地租賃契約，嗣鄭仁川將該屋出售予被上訴人，後者並於同日與上訴

人簽立土地租賃契約，其後多次換約，歷次租約分別載明被上訴人向上訴人承租基地限於原有已建房屋之用，或係基於建築地上物之目的，或供現有建築地上物及附連空地生活機能使用等情，業如前述，其情自屬租地建屋契約，且依前說明，非有合於土地法第103條所列各款情形之一時，上訴人不得任意終止租約。是上訴人另以系爭土地位於新北市瑞芳區，非屬依法發布都市計畫範圍內之土地，即非城市地方，或被上訴人非系爭房屋之起造人等情為由，對被上訴人主張終止租約（見本院卷第345至348頁），亦無可取。

㈣總上，上訴人依系爭租約第5條第1款、第3款約定或民法第450條第2項規定對被上訴人終止租約，均屬無據，則其依民法第455條、第767條規定，請求被上訴人拆屋還地，為無理由。

六反訴部分：

1.按租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後2個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。又租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記，土地法第102條、民法第422條之1分別定有明文。前開土地法條文所定之「2個月」期間僅為訓示規定，縱令該項期間已經過，亦不生失權效果，祇須當事人雙方訂有租地建屋之租賃契約，承租人仍得隨時請求出租人就租用土地為地上權之設定。再地上權之範圍，不以建築物或其他工作物等本身占用之土地為限，其周圍之附屬地，如房屋之庭院，或屋後之空地等，如均屬租地建屋契約約定之基地範圍，應認承租人亦得請求就該部分土地為地上權之設定。

2.查兩造於98年間簽立屬租地建屋契約之系爭契約，其約定之基地範圍含系爭房屋所坐落之土地及附連空地（即系爭承租範圍），並載明其租用原因為供現有建築地上物及附連空地生活機能使用，且系爭租約於107年12月31日原定租期屆滿後，其租期已因合於民法第451條規定而更新為不定期限，且迄仍存在，業如前述，上訴人抗辯系爭租約業經合法終止，被上訴人僅得請求就系爭房屋主體坐落部分為地上權登記云云，依前說

明，均無可採。則被上訴人依土地法第102條、民法第422條之1規定，請求上訴人就系爭租賃範圍應協同伊辦理存續期間不定期之系爭地上權登記，即屬有據。

七、綜上所述，上訴人依民法第455條、第767條規定，請求被上訴人將坐落系爭土地上之系爭房屋拆除，並將系爭租賃範圍土地返還予上訴人，為無理由，不應准許；另被上訴人依土地法第102條、民法第422條之1規定，請求上訴人就系爭租賃範圍應偕同伊辦理系爭地上權登記，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　10　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　許炎灶

法　官　黃珮茹

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項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　10　　日

書記官　黃文儀