

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第184號

上訴人 基盛投資股份有限公司

法定代理人 林茂盛

訴訟代理人 賴政律師

被上訴人 環球國際顧問股份有限公司

法定代理人 徐鵬翔

訴訟代理人 李永然律師

黃介南律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國110年1月24日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5339號第一審判決提起上訴，本院於112年8月9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。

事實及理由

一、本件上訴人主張：訴外人林洪素真為坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，其土地所有權應有部分為16476/526812（下稱系爭土地應有部分，原判決誤載為16476/528612），並將系爭土地應有部分信託登記予伊，伊有為林洪素真管理、收益系爭土地應有部分之權責。被上訴人門牌號碼臺北市○○○路0○0號5樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，伊前將系爭土地應有部分出租予被上訴人，兩造約定租賃期間自民國102年1月1日起至103年12月31日止計2年，每月租金為新臺幣(下同)2萬元（下稱系爭租約）。嗣系爭租約屆期後，被上訴人未續約，但系爭房屋坐落於系爭土地上無法分離，仍繼續使用系爭土地，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約，且依

01 民法第799條第4項本文及其立法理由，伊本得將基地應有部分
02 出租予被上訴人，收取租金，是被上訴人應依租賃契約之
03 法律關係及民法第439條規定，給付伊自起訴狀繕本送達日
04 (即110年7月26日)回溯5年期間(下稱系爭回溯5年期間)之租
05 金120萬元本息予伊。又被上訴人於101年向伊租用系爭土地
06 應有部分後，業已經過10年時間，周邊環境、工商繁榮程度
07 已大幅提升，系爭房屋利用系爭土地之經濟價值及所受利益
08 亦已升值，且附近辦公室租金行情約在每月5.5萬元至6萬元
09 間，而土地價值遠高於房屋，故被上訴人向伊租用系爭土地
10 之租金勢必更高，伊並依民法第442條、第227條之2第1項規
11 定，請求法院將兩造租約之租金自起訴狀繕本送達翌月(即1
12 10年8月)起，調整為每月6萬元等語。原審為上訴人敗訴之
13 判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)
14 被上訴人應給付上訴人120萬元及自起訴狀繕本送達之日起
15 至支付之日止，按年息百分之5計算之利息。(三)將雙方就系
16 爭土地應有部分基地租賃契約之租金，自起訴狀繕本送達之
17 翌月起，調整為每月6萬元。(上訴人另追加備位依民法第4
18 25條之1規定而為請求部分，由本院另以裁定駁回之，附此
19 敘明。)

20 二、被上訴人則以：上訴人前雖出租系爭土地應有部分予伊，惟
21 系爭土地之共有人總計有43人，依民法第820條第1項規定，
22 上訴人未經系爭土地共有人過半數及應有部分合計過半數同
23 意，於101年間出租系爭土地應有部分予伊即屬違法，故伊
24 否認兩造有不定期限租賃關係存在。縱認上訴人出租系爭土
25 地應有部分為合法，上訴人於103年12月31日系爭租約屆期
26 後，即向伊表示欲利用確認「優先承購權」之法律程序取得
27 伊所有之系爭房屋，伊則明確表示不再向上訴人續租系爭土
28 地，且未再給付租金，且上訴人104年7月9日委託律師寄發
29 之存證信函，明載要求伊於期限內聯繫續租事宜，否則依法
30 辦理之旨，當不可能包含視為以不定期租賃關係，是兩造間
31 自無不定期租賃關係存在。況上訴人於105年、107年及108

01 年間就其對系爭房屋有優先承購權乙節數次提起訴訟，兩造
02 關係已劍拔怒張，不可能成立不定期限租賃契約等語，資為
03 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項(見本院卷第88頁)：

05 (一)林洪素真為坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地共
06 有人之一，其應有部分為16476/526812，並將系爭土地應有
07 部分信託登記予上訴人。

08 (二)被上訴人為臺北市○○區○○段○○段000○號建物即門牌
09 號碼臺北市○○○路0○0號5樓房屋（即系爭房屋）之所有
10 權人，上訴人前將系爭土地應有部分16476/526812出租予被
11 上訴人，兩造並於101年12月26日簽立土地租賃契約書（即
12 系爭租約），約定租賃期間自102年1月1日止至103年12月31
13 日止計二年，每月租金為2萬元。

14 (三)被上訴人於系爭租約屆期後未續約，且自104年1月1日起未
15 再給付租金予被上訴人，但系爭房屋仍繼續占用系爭土地。

16 四、兩造爭執事項：

17 (一)上訴人主張系爭租約屆期後兩造間有民法第451條規定之不
18 定期繼續租賃關係，是否有理由？

19 (二)如存有上開租賃關係，被上訴人應否支付起訴前5年之租金1
20 20萬元本息予上訴人？

21 (三)上訴人請求自110年8月起，調整租金為每月6萬元，是否有
22 理由？

23 五、本院之判斷：

24 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
25 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出租人不
26 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，固為民法
27 第450條第1項、第451條所明定。惟民法第451條之規範意
28 旨，意在防止出租人於租賃期限屆滿後，明知承租人就租賃
29 物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消
30 滅，使承租人陷於窘境而設(最高法院55年台上字第276號判
31 決先例參照)。防止原本容認承租人於期滿後繼續使用租賃

01 物之出租人態度反覆，旨在「維護承租人使用租賃物之安
02 定」。又建築物不能與其坐落基地分離，同一基地上各區分
03 所有建物均應有相對應使用基地比例即應有部分，至區分所
04 有建物與坐落基地應有部分之使用權源係基於所有權或地上
05 權或租賃關係或使用借貸關係，為別一法律問題(最高法院1
06 01年度台抗字第788號民事裁定參照)。

07 (二)查系爭房屋為坐落系爭土地上之7層區分所有建築物(下稱系
08 爭區分所有建築物)之第5層(專有部分)，有其建物登記第
09 一類謄本在卷可稽(見原審卷第149頁)，而系爭房屋所有權
10 人並無基地之應有部分(見本院卷第89頁)；兩造於101年12
11 月26日簽立系爭租約，上訴人將系爭房屋坐落基地應有部分
12 (即系爭土地應有部分)出租予被上訴人，嗣系爭租約至103
13 年12月31日屆滿(見兩造不爭執事項(二))。惟被上訴人於系爭
14 租約屆期後未續約，且自104年1月1日起未再給付租金予被
15 上訴人(見不爭執事項(三))；則被上訴人所承租之租賃物並非
16 系爭土地之特定部分，自不能因系爭區分所有建築物不能與
17 其坐落基地分離，而逕認系爭租約就承租人方面，已符合民
18 法第451條所定「就租賃物繼續使用收益」之要件，故上訴
19 人主張系爭房屋坐落於系爭土地上無法分離，仍繼續使用系
20 爭土地，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約云
21 云，即非可採。又上訴人以律師函通知被上訴人「…倘若台
22 端如欲續租，請於文到七日與本人委託之…律師連繫…，商
23 討續租事宜，逾期本人將依法辦理」，有104年7月9日存證
24 信函可稽(見原審卷第109頁)，然如前所述，被上訴人並未
25 續約。綜此，系爭租約於租賃期限屆滿後，並未視為以不
26 定期限繼續契約，且兩造亦無續約或另定新租約之合意，租
27 賃關係應於103年12月31日租期屆滿時消滅。至上訴人復主
28 張依民法第799條第4項本文規定，得依法行使系爭房屋使用
29 基地應有部分之權利云云(見原審卷第170頁)，觀之該項
30 規定內容：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地
31 之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定

01 之。」係就區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之
02 應有部分之比例為規定，與兩造間有無不定期租賃契約法律
03 關係存在，實屬二事，上訴人此部分主張亦無理由。

04 (三)綜合上述，系爭租約之租期已經屆至，兩造間復無民法第45
05 1條所定視為以不定期限繼續契約之情事，且未續約或另定
06 新租約，則上訴人依租賃契約法律關係及民法第439條規
07 定，請求被上訴人給付系爭回溯5年期間之租金120萬元，及
08 自起訴狀繕本送達之日起至支付之日止，按年息百分之5計
09 算之利息，即屬無據。兩造間既無不定期租賃關係存在，上
10 訴人復主張依民法第442條、第227條之2第1項規定，請求法
11 院將雙方就系爭土地應有部分基地租賃契約之租金，自起訴
12 狀繕本送達之翌月起，調整為每月6萬元，亦屬無據。

13 六、綜上所述，上訴人依租賃契約法律關係及民法第439條規
14 定，請求被上訴人給付120萬元，及自起訴狀繕本送達之日
15 起至支付之日止，按年息百分之5計算之利息；並依民法第4
16 42條、第227條之2第1項規定，請求法院將雙方就系爭土地
17 應有部分基地租賃契約之租金，自起訴狀繕本送達之翌月
18 起，調整為每月6萬元，均為無理由，皆不應准許。原審為
19 上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前詞指謫原
20 判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

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

26 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日

27 民事第十九庭

28 審判長法 官 魏麗娟

29 法 官 潘進柳

30 法 官 郭佳瑛

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日

03 書記官 黃麗玲