臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第294號

上　訴　人　華南商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃俊智

訴訟代理人　侯水深律師

被上 訴 人　潘添福

　　潘麗庭

000000000000000000

　　潘麗梅

　　潘麗玲

　　潘添吉

共　　同

訴訟代理人　張寧洲律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年1月11日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第267號第一審判決提起上訴，本院於111年11月23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

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人原為張振芳，嗣於本院審理中變更為黃俊智，有上訴人公司變更登記表可按（見本院卷第227-231頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第225頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000○0○000○000地號土地（以下合稱系爭土地，分稱其地號）為伊所有，伊與被上訴人潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘

麗玲（下稱潘添福等4人，分稱其姓名）於民國99年4月20日簽訂基地租賃契約書(下稱系爭租約)，由伊出租系爭土地予潘添福等4人，供其上原有已建即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋)之基地使用，約定租賃期限自99年4月14日起至101年12月31日止，並於系爭租約第3條載明：「屆滿時租約自即終止，不另通知承租人，承租人如有意繼續租用者，應於租期屆滿前1個月以書面徵求出租人同意並另訂立新契約，承租人於租期屆滿後未交還基地而仍為使用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張繼續租約及其他異議。」，惟系爭租約期限屆滿後，雙方並未另訂新約，潘添福等4人依約自不得主張更新繼續租約。系爭房屋原係被上訴人之父潘清江（已死亡）起造所有，嗣由潘清江生前贈與予潘添福，並由潘添福單獨取得系爭房屋之事實上處分權。現系爭房屋並有被上訴人潘添吉（下稱潘添吉，按係潘添福等4人之兄）住居於系爭房屋內，均屬無權占有系爭土地等情。爰依民法第767條第1項前段、第179條、系爭租約約定，求為潘添吉自系爭房屋遷出，潘添福應將系爭房屋拆除後，由潘添福等4人返還系爭土地，並請求111年11月1日尚未足額繳清之該月份相當租金之不當得利新臺幣（下同） 6,417元及至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自111年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付30,877元【計算式：92,900（系爭土地111年公告地價）×0.8×76.7（占用面積）×6.5%÷12＝30,877】之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，於本院聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡至㈤項之訴廢棄。㈡潘添福應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0○000○000地號土地上，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之建物拆除，將占用之土地返還上訴人。㈢潘添吉應自上開建物騰空遷出。㈣潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0○000○000地號，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之土地返還上訴人。㈤

潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應給付上訴人6,417元及自111年11月1日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自111年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付30,877元。（未繫屬於本院部分，不另贅述）

二、被上訴人則以：系爭租約於101年12月31日租期屆滿後，潘添福等4人仍繼續使用系爭土地繳納租金，上訴人並無立即表示任何反對之意思，迄至1年餘後始於103年3月7日以存證信函通知潘添福繳納土地補償金，否則將提起訴訟等語，並仍以基地租金名義收取租金迄至105年，後於105年11月1日始對潘添福等4人提起拆屋還地之訴訟（臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1260號，下稱另案訴訟），嗣經潘添福等4人繳清所積欠租金後，上訴人即將另案訴訟全部撤回，又於間隔5年後方於110年3月10日提起本件訴訟。依上客觀情事符合民法第451條之規定，甚至更有利於承租人者 ，縱租賃契約有期滿後絕不續租或續租應另訂契約之約定，仍難謂無民法第451條規定之適用，本件應認雙方已合意或視為以不定期繼續契約，上訴人自不得訴請拆屋還地等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人與潘添福等4人就上訴人所有系爭土地於99年4月20日簽訂系爭租約，由上訴人出租系爭土地予潘添福等4人，供其上原有已建，現屬潘添福具有事實上處分權之系爭房屋之基地使用，約定租賃期限自99年4月14日起至101年12月31日止，租期屆滿後現仍由潘添福等4人繼續使用系爭土地之事實，有基地租賃契約書、土地登記謄本，經原審前往現場測量，製有勘驗筆錄、臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖可憑（見原審卷第17-25、85-89、99-101頁），並為兩造所不爭（見本院卷第209-210頁）。上訴人主張系爭租約期滿後，雖潘添福等4人仍繼續使用系爭土地，但系爭租約第3條載明如欲續租，應於租期屆滿前1個月以書面訂立新契約，否則絕不主張繼續租約之約定，而排除民法第451條之適用，且伊於103年3月7日以存證信函通知潘添福等4人繳納

土地補償金，否則將提起訴訟等情，並於105年提起另案訴訟，可證伊有反對潘添福等4人繼續使用系爭土地之意思，縱伊有收取土地補償金，仍不發生以不定期限繼續契約之效力，被上訴人自屬無權占用系爭土地等情，則為被上訴人所否認，並以上揭情詞置辯，茲就兩造爭點論述如下：

㈠按本院55年台上字第276號判例固謂「於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力」。惟此判例並無凡有該判例所指情形者，均無民法第451條規定之適用之意。倘客觀情事符合民法第451條之規定，甚至更有利於承租人者，縱租賃契約有期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，仍難謂無民法第451條規定之適用。本件被上訴人與上訴人之前手即第一公司間就系爭房屋所訂之租賃契約期限，於72年12月31日已屆滿，惟被上訴人仍繼續使用系爭房屋，迄今已十餘年，出租人第一公司迄未表示反對之意思，且未返還押租金，而仍以押租金之利息抵充租金，為原審所確定之事實。按民法第451條規定：「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。」依此規定，「不即表示反對之意思」，即應視為以不定期限繼續契約，而本件係「未表示反對之意思」，依舉輕明重之法理，亦應視為以不定期限繼續契約， 最高法院87年度台上字第1348號判決意旨參照。

㈡查上訴人於系爭租約101年12月31日租期屆滿後，對潘添福等4人繼續使用系爭土地，均未表示反對之意思，直至103年3月7日始以台北北門郵局第479946號存證信函通知潘添福，惟該存證信函係記載「台端前占用本行臺北市○○區○○段0○段000地號土地，務請接到本通知後十日內與本行聯繫，並繳納土地使用補償金，否則本行將依法提起訴訟」等語（見本院卷第55頁），綜觀全文，上訴人並未就潘添福等4人於租期屆滿後繼續使用系爭土地，為反對之意思表示，僅係定期催告潘添福應就占用系爭土地繳納使用補償金，否則

將依法提起訴訟。是依其文義，如潘添福等4人依限繳納，上訴人即不會對之提起訴訟，自難認上訴人主觀上有何為反對之表示。而事實上上訴人嗣後仍未對被上訴人提起訴訟，直至105年11月1日始對潘添福等4人提起另案訴訟，請求拆屋還地，並給付系爭租約屆滿前積欠之9個月租金及其後相當租金之不當得利合計124萬5,075元，及自105年11月1日起至返還系爭土地之日止按月給付2萬8,283元之不當得利。惟其後雙方在訴訟外和解，上訴人乃於106年5月9日具狀撤回另案訴訟之起訴，而訴訟終結，業經本院調取另案訴訟卷宗核閱無誤（見外放另案訴訟影本卷，及原審卷第187-190頁）。再參酌上訴人於106年5月9日撤回另案訴訟前，上訴人行政管理部曾簽呈核准和解撤回起訴，其主旨載明「潘添福先生目前已將積欠之租金全部繳交（按即101年4月1日至105年10月20日共計130萬3,705元，見該簽呈說明二所載），擬撤回對潘添福等4人之告訴並與其簽訂租賃契約 ，詳如說明，簽請 鑒核。」（見原審卷第199頁） ，並經製作該簽呈之證人即上訴人員工侯勝銘證述無誤（見本院卷第213頁），足認上訴人雖於105年提起另案訴訟，但嗣同意並受領潘添福等4人繳納欠款後即撤回起訴，依法視為未起訴（民事訴訟法第263條第1項前段參照），並同意願與潘添福等4人另訂新約，足認上訴人於撤回另案訴訟時主觀上仍延續之前數年來狀態，亦無反對繼續使用系爭土地之意思，並同意另訂新約。雖其後上訴人與潘添福等4人因故並未另行簽訂書面新約，但證人侯勝銘已證稱「因為本件被上訴人都有繳清欠款，雖然沒有簽約，我們都是用補償金的方式收取，這是我們內部的作法。收取補償金後會開立發票，發票上面是記載土地使用補償金，不是租金。」（見本院卷第214頁），而自105年撤回另案訴訟起訴後，復以收取補償金方式，迄未為反對繼續使用系爭土地，直至110年3月10日始以潘添福等4人僅繳交至109年12月31日止之使用損害金，而提起本件訴訟（見原審卷第2頁，惟潘添福等4人於本件訴訟

繫屬中已繳納至111年11月份之部分欠款），上訴人復不能舉證證明其何以自撤回另案訴訟之起訴後，且潘添福等4人亦未另訂新約之情形下，多年來均未起訴請求排除被上訴人侵害之障礙原因或曾為反對表示，足認上訴人長達數年來，因潘添福等4人如期繳納所謂補償金或損害金，即對潘添福等4人繼續使用系爭土地，均無表示反對之意思。

㈢民法第451條所謂出租人不即表示反對之意思，係指依一般交易觀念，出租人於可能表示意思而不表示者而言。則被上訴人於租賃期限屆滿後仍為租賃物之使用，揆諸一般交易觀念，上訴人顯非不能即時表示反對之意思，乃竟沉默不言，遲至月餘始表示異議，自難謂非與上開法條規定之事由相當，最高法院42年台上字第122號判決先例參照。是出租人於租賃期限屆滿後，對承租人仍為租賃物之使用，本應即時為反對之表示，所謂即時，依一般交易觀念，應於租賃期限屆滿後不得超逾月餘，如超逾月餘始表示反對或異議者，即屬不即表示反對之意思，依法視為以不定期繼續契約。則最高法院55年台上字第276判決先例所指於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力，而有排除民法第451條之適用者，應係指為避免出租人於租賃期限屆滿後之月餘短期間內，一時疏忽，超逾月餘始行表示反對，致不即表示反對之意思，造成其不利益，乃得於契約訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，用以排除出租人應即時為反對表示之適用為限，而兼顧出租人及承租人雙方之利益。惟出租人於租賃期限屆滿後，如有情節更嚴重之長期數年均未表示反對之意思，並或有按期受領租金或相當租金之補償金、損害金，或遲未行使其排除侵害之權利之客觀情事者，依舉輕明重之法理，亦應有擬制其續租意思而視為以不定期限繼續契約之適用。此際，縱契約訂有期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，惟出租人係長期數年均未表示反對之意思，並非不即而逾期表示反對，其長期數年來任令承租人繼續為租賃物之使用收

益，遲未對之起訴排除侵害，或按期收取所謂之補償金或損害金，客觀上足以形成承租人有擬制其續約意思之信賴利益，已無保護之必要，自無最高法院55年台上字第276判決先例適用，如此方足以達到法律保護承租人利益之立法目的。

㈣本件上訴人自系爭租約於101年12月31日租期屆滿後，對潘添福等4人仍繼續使用系爭土地，長期數年以來均未表示反對之意思，且仍持續按月受領相當租金之所謂補償金或損害金，又長期並未起訴請求排除侵害，雖於105年11月1日始對潘添福等4人提起另案訴訟，但旋即於106年5月9日受領潘添福等4人繳納欠款而和解撤回起訴，依法視為未起訴，並同意欲與潘添福等4人另訂新約，但雙方嗣後因故未另訂書面新約，惟上訴人仍未為反對之表示，繼續受領相當租金之所謂補償金或損害金，遲至110年3月10日始以潘添福等4人僅繳交至109年12月31日止之使用損害金，而提起本件訴訟，上訴人辯稱伊於103年存證信函之通知及105年另案訴訟之起訴，屬即時之反對表示之意思云云，自不足採。則本件上訴人並非不即表示反對之意思，而係情節更嚴重之長期數年均未表示反對之意思，並有按期受領相當租金之補償金、損害金，及遲未行使其排除侵害之權利之客觀情事，依舉輕明重之法理，亦應擬制其續租意思而視為以不定期限繼續契約之適用。雖系爭租約第3條有如未於租期屆滿前1個月以書面另訂立新契約，承租人絕不主張繼續租約之約定，上訴人因而抗辯得發生阻止續租之效力，惟上訴人係長期數年均未表示反對之意思，並非不即而逾期表示反對，其長期數年來任令潘添福等4人繼續為系爭土地之使用收益，並按期收取所謂之補償金或損害金，並於另案訴訟撤回起訴和解時，雙方已同意另訂新約，不過嗣後因故未訂書面新約而已，卻仍繼續受領所謂之補償金或損害金，客觀上足以形成潘添福等4人有擬制其續租意思之信賴利益，自無保護之必要，如此方足以達到法律保護承租人利益之立法目的。最高法院55年台上

字第276判決先例所指契約訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，仍難謂不發生阻止續租之效力者，僅適用於出租人不即表示反對之意思之情形，本件自無該判決先例之適用而有發生阻止續租之效力可言。末查上訴人於原審起訴狀即主張記載兩造就系爭土地3筆曾簽訂系爭租約（見原審卷第1-2頁），雖系爭租約內容僅記載其中1筆即204地號土地，但參酌附圖所示，系爭房屋絕大部分主要基地係位於204地號土地，少部分偏角則位於200-1及203地號上，而系爭房屋又係早年原有已建之未辦保存登記之房屋，並非成立系爭租約後始另建新屋，足證上訴人與潘添福等4人真意係將系爭房屋所占用基地即系爭土地出租潘添福等4人，並非僅出租其中240地號土地，系爭租約所載僅有240地號，應係簡略為之，自不影響雙方上開租賃真意之存在，併予敘明。從而，本件於系爭租約101年12月31日期限屆滿後，有上揭視為以不定期限繼續契約情形，系爭租約第3條之約定，尚不發生阻止續租之效力，上訴人與潘添福等4人間就系爭土地既有不定期基地租賃關係存在，被上訴人自非無權占有系爭土地，上訴人本於系爭租約之約定、系爭土地物上請求權及不當得利規定，請求遷出、拆屋還地並給付相當租金之不當得利，即屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條、系爭租約約定，請求㈠潘添福應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0○000○000地號土地上，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之建物拆除，將占用之土地返還上訴人。㈡潘添吉應自上開建物騰空遷出。㈢潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0○000○000地號，如附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分之土地返還上訴人。㈣潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲應給付上訴人6,417元及自111年11月1日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自111年12月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付30,877元，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之

判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　7　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　呂明坤

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　　111　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　張淑芬