

最高法院民事判決

111年度台上字第2865號

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

被上訴人 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

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國111年8月2日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（110年度重上字第56號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求拆除地上物、返還土地之訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000、000、000、000地號土地（下稱系爭土地）均為伊所有。被上訴人與伊簽訂租賃合約，約定租期自民國105年10月1日至108年9月30日（下稱系爭租約），其間被上訴人於系爭土地上興建如第一審判決附圖所示地上物（下稱系爭地上物）。租期屆滿後，伊要求被上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地，未獲置理。爰依系爭租約第5條第3項約定（下稱系爭約定）、民法第455條、第767條第1項規定，擇一求為命被上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地之判決（未繫屬本院者，不另贅述）。

二、被上訴人辯以：系爭土地坐落柳營科技工業區內，有轉售限制條件，須土地建有建蔽率不小於20%之建物，並取得機關許可出售之文書，始得出售。上訴人公司董事會決議將系爭土地先租後售予伊，兩造遂於103年10月15日簽立租賃合約

書（下稱103年租約），租期為103年10月1日至105年9月30日止，屆期後則續立系爭租約。伊於系爭租約租期將屆前之108年1月，函請上訴人提前會商續訂新約、租金調整、土地租售等事宜，均遭拒絕，復於租期屆至後更請求伊拆除系爭地上物。然依系爭約定之反面解釋，伊於租期屆至後，就系爭地上物並無拆遷義務，上訴人所為有違誠信原則，並屬權利濫用等語。

三、原審廢棄第一審所為命被上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地之判決，改判駁回上訴人此部分之訴，理由如下：

(一)系爭土地為上訴人所有，兩造簽訂系爭租約，約定租期自105年10月1日至108年9月30日。而系爭土地上之系爭地上物，均為被上訴人所興建及設置，迄今仍為其占有，為兩造所不爭執。

(二)稽諸系爭租約第4條第4項約定，證人何天佐證詞，上訴人103年7月14日董事會議事錄、被上訴人土地租賃會議紀錄及申議書、103年租約、補充協議、柳營科技工業區第二期開發區土地出售要點第57點（下稱轉售限制規定）等件，參互以觀，堪認上訴人出租系爭土地，同意被上訴人於其上建廠，俟符合轉售限制規定後，再轉售予被上訴人，並將被上訴人前已給付之租金作為買賣價金之一部分。

(三)依系爭約定內容，以被上訴人不再續租亦未或無法依系爭租約第4條第4項約定辦理時，始有將系爭地上物清除或搬遷之義務，且不以被上訴人於租期屆滿前已為續租或價購為必要。又參以兩造間於系爭租約屆期前後往來之信函、存證信函，可見被上訴人非無續租及協議購置系爭土地之意，於租期屆滿時，自無依系爭約定、民法第455條、第767條第1項規定，拆除系爭地上物，返還系爭土地之義務。

(四)從而，上訴人依系爭約定、民法第455條、第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地，並無理由，應予駁回。

四、本院之判斷：

01 (一)解釋契約，應探求當事人立約時之真意，於文義上及論理上
02 詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
03 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠
04 信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為
05 其判斷之基礎，不能徒拘泥於契約之文字或截取其中一二
06 語，任意推解致失其真意。

07 (二)兩造訂有系爭租約，上訴人將系爭土地出租予被上訴人，供
08 其建廠使用，租期自105年10月1日起至108年9月30日止，於
09 該租約第4條第4項約定，俟符合轉售限制規定後，可協議將
10 系爭土地轉售予被上訴人，並將前已給付之租金作為買賣價
11 金之一部分，為原審認定之事實。而觀諸系爭約定明載：
12 「若租約期滿，甲方（即被上訴人）不再續租亦未或無法依
13 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搬
14 遷，並應回復租賃標的原狀」等情，依其文義觀之，似見租
15 期屆滿時，被上訴人如未續租，亦未依系爭租約第4條第4項
16 約定內容，向上訴人購買系爭土地，即應負拆除地上物、回
17 復原狀之義務，並未言及其他。倘若如此，能否溢出其文
18 義，以反面解釋方式，認被上訴人向上訴人表達有續租或價
19 購系爭土地之意願時，即不論有無上訴人之同意，均毋庸負
20 該約定回復原狀之義務，且不以於租期屆滿前已為該表示為
21 必要？又如兩造遲未就續租或買賣之必要之點達成合意，可
22 任由被上訴人繼續無權占有系爭土地，是否符合當事人訂立
23 系爭約定時之真意？均非無再加斟酌之餘地。況觀諸兩造於
24 系爭租約屆期前後，往來之信件、存證信函（見一審卷一67
25 至70、209至224頁），被上訴人似於107年11月起即拒付租
26 金，且僅催請上訴人商討降低租金、續訂租約、租售相關事
27 宜，從未表明屬契約必要之點之租金或買賣價金數額，遑論
28 與上訴人達成續租或購買之意思表示合致。如果屬實，被上
29 訴人於租期屆滿前，是否已向上訴人為繼續租賃或購買系爭
30 土地之要約？有無另取得占有系爭土地之正當權源？等節，
31 攸關被上訴人於租期屆滿時，應否依系爭約定負回復系爭土

01 地原狀義務之判斷，自應調查審認。原審未依上開解釋契約
02 之標準，詳為探求當事人訂立系爭約定之真意，逕為反面解
03 釋，復未遑細究上開證據，徒以被上訴人非無續租及協議購
04 置系爭土地之意，即認無系爭約定之適用，進而為不利上訴
05 人之認定，除違反證據法則外，亦與上開解釋契約之原則有
06 違。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非
07 無理由。

08 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
09 項、第478條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 1 月 4 日

11 最高法院民事第三庭

12 審判長法官 沈 方 維

13 法官 鍾 任 賜

14 法官 陳 麗 芬

15 法官 蔡 和 憲

16 法官 方 彬 彬

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 王 秀 月

19 中 華 民 國 112 年 1 月 16 日