最高法院民事判決

112年度台上字第976號

上　訴　人　華南商業銀行股份有限公司

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
　　潘麗梅
　　潘麗庭
　　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12月7日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第294號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人潘添福、潘麗庭、潘麗梅、潘麗玲（下稱潘添福等4人）於民國99年4月20日與伊簽訂基地租賃契約書(下稱系爭租約)，承租伊所有坐落○○市○○區○○段1小段第200-1、203、204地號土地（下稱系爭土地）面積76.7平方公尺，作為門牌號碼○○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，並於第3條約定「租賃期限：自民國99年4月14日起至民國101年12月31日止。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，應於租期屆滿前一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」（下稱系爭約定）。潘添福等4人於系爭租約屆期後，未與伊另訂立新契約，雙方就系爭土地已無

租賃關係存在。潘添福等4人迄未交還系爭土地，受有相當於租金之不當得利；潘添福有事實上處分權之系爭房屋及鐵棚架（下稱系爭建物)無權占用系爭土地如原判決附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分（下稱占用土地），被上訴人潘添吉現居住系爭房屋內等情，依系爭租約約定及民法第767條第1項、第179條規定，求為命潘添吉自系爭房屋遷出，潘添福將系爭建物拆除；潘添福等4人返還占用土地並給付伊新臺幣（下同）6,417元暨自111年11月1日起加付法定遲延利息，及自111年12月1日起至返還占用土地之日止，按月給付3萬877元之判決（上訴人逾上開請求之訴，未繫屬本院，不予贅敘）。

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人繼續使用系爭土地，上訴人未即表示反對之意思，並持續收取租金，迄至105年11月1日始對潘添福等4人提起拆屋還地訴訟（臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1260號，下稱另訴），迨潘添福等4人繳清積欠租金，上訴人即撤回起訴，足見雙方合意以不定期限繼續系爭租約，上訴人自不得請求伊拆屋還地等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：潘添福等4人於99年4月20日與上訴人簽訂系爭租約，承租上訴人所有系爭土地，作為系爭房屋之基地使用，租賃期限自99年4月14日起至101年12月31日止，為兩造所不爭執。次查上訴人與潘添福等4人訂立系爭租約之真意，係將系爭房屋基地即系爭土地出租予潘添福等4人，不因系爭租約僅簡略記載「204地號」而受影響。系爭租約於101年12月31日租期屆滿後，潘添福等4人繼續使用系爭土地，上訴人未表示反對之意思，直至103年3月7日始以存證信函定期催告潘添福繳納土地使用補償金，否則將依法提起訴訟；上訴人於105年11月1日對潘添福等4人提起另訴，嗣雙方在訴訟外成立和解，上訴人於106年5月9日撤回起訴；上訴人行政管理部呈請核准和解撤回起訴之簽，記載：「潘添福先生目前已將積欠之租金全部繳交，擬撤回對潘添福等四人之告訴並與其簽訂租賃契約」。可見上訴人主觀上並無反對潘添福等4人繼續

使用系爭土地之意思，並同意另訂新約。嗣潘添福等4人雖未與上訴人另行簽訂書面新約，惟上訴人仍向潘添福等4人收取所謂補償金或損害金，迄110年3月10日始提起本件訴訟，潘添福等4人於訴訟中繳納至111年11月份之部分欠款。上訴人多年來因潘添福等4人按期繳納相當於租金之補償金或損害金，對渠等繼續使用系爭土地，均無表示反對之意思，遲未行使其排除侵害之權利，客觀上足以形成潘添福等4人認為有擬制渠等續租意思之信賴利益，依舉輕明重之法理，應擬制上訴人有續租意思而視為以不定期限繼續契約，系爭約定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。故上訴人依系爭租約約定及民法第767條第1項、第179條規定，請求潘添吉自系爭房屋遷出，潘添福將系爭建物拆除；潘添福等4人返還占用土地並給付相當於租金之不當得利6,417元本息，及自111年12月1日起至返還占用土地之日止，按月給付3萬877元，為無理由，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查系爭租約約定之租賃面積為76.7平方公尺，非土地全部，有系爭租約在卷可稽（見第一審卷24頁）。原審未查，遽謂上訴人將系爭土地出租予潘添福等4人，進而認系爭建物有權占用系爭土地如原判決附圖所示A、A1、A2、B、B1、C部分（面積共計83.32平方公尺），已有可議。次查民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃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滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有。系爭租約第3條約定「租賃期限：自民國99年4月14日起至民國101年12月31日止。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

於租期屆滿前一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」。原審復認系爭租約租期屆滿後，潘添福等4人與上訴人迄未訂立新約。果爾，能否謂上訴人未為反對續租之意思表示，系爭約定不發生阻止續租之效力，自滋疑問。原審為相反之認定，謂上訴人未為反對續租之意思表示，應視為以不定期限繼續契約，系爭約定不發生阻止續租之效力，進而為上訴人不利之判決，自有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　13　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　李　瑜　娟

法官　邱　景　芬

法官　蔡　和　憲

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　20　　日