

最高法院民事判決

113年度台上字第1667號

上訴人 榮剛材料科技股份有限公司

法定代理人 王炯荼

訴訟代理人 李玲玲律師

朱曼瑄律師

被上訴人 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

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國113年4月25日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（112年度重上更一字第2號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

- 一、本件被上訴人主張：兩造於民國103年10月15日簽訂租賃契約，由上訴人承租伊所有坐落○○市○○區○○段000、000、000地號土地（下稱系爭土地），租期自同年月1日起至105年9月30日止（下稱第1次租約），嗣兩造於105年10月1日續訂租賃契約（下稱系爭租約），租期至108年9月30日止。上訴人於租賃期間在系爭土地興建如第一審判決附圖所示地上物（下稱系爭地上物），伊於系爭租約期滿後，請求上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地（下稱拆屋還地），未獲置理等情。爰依系爭租約第5條第3項約定（下稱系爭約定），民法第455條或第767條第1項規定，擇一求為命上訴人拆屋還地之判決（未繫屬本院部分，不另贅述）。
- 二、上訴人則以：系爭土地坐落○○○○工業區內，被上訴人於97年間購置系爭土地後，遲未進行開發，由於該區內之土地，依法須有建蔽率不小於20%之建物，並取得機關許可出

01 售文書，始得轉售（下稱轉售限制），被上訴人乃於103年7
02 月14日召開董事會（下稱系爭董事會）決議將系爭土地「先
03 租後售」予伊，然為符合轉售限制，兩造先後於103年10月1
04 5日、105年10月1日訂立租約，約定由伊在系爭土地上興建
05 廠房，可知簽訂租約僅為買賣之手段，並以伊興建廠房範圍
06 滿足轉售限制為條件，雖未就土地買賣價金為具體約定，亦
07 屬可得特定，兩造因而成立買賣契約；縱認未成立買賣契
08 約，亦可認系爭租約具有買賣預約之性質，伊基於各該契約
09 關係占有使用系爭土地，非無權占有。另依系爭約定之文
10 義，可知除伊明示不再續租，或未依系爭租約第4條第4項約
11 定促請被上訴人協議價購前，兩造間仍有租賃或類似之契約
12 關係存在，伊不當然負有拆遷義務。伊信賴兩造間「先租後
13 售」之合意，為避免耗費鉅資興建之系爭地上物遭拆除，乃
14 增訂系爭約定。被上訴人本即無利用系爭土地之計劃，其未
15 能收回土地所受損失，相較於伊斥鉅資興建系爭地上物，難
16 認過鉅，被上訴人請求拆屋還地，顯屬權利濫用，亦有違禁
17 反言及誠信原則。倘認被上訴人之請求為有理由，則請依民
18 事訴訟法第396條第1項前段規定，酌定1年以上之履行期間
19 等語，資為抗辯。

20 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其
21 上訴，另定拆屋還地之履行期間為1年，其理由如下：

22 (一)兩造於105年10月1日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承
23 租系爭土地，租期於108年9月30日屆滿，每月租金為新臺幣
24 (下同)15萬3,222元。上訴人雖辯稱：系爭租約有「先租
25 後售」之合意等語，並提出載有「將以先租賃安排建廠後再
26 轉賣之方式與錦鋒開發進行商務協議」、「本公司擬出租柳
27 科土地予榮剛材料科技股份有限公司，待榮剛建廠後再將土
28 地轉售予榮剛案」之上訴人103年9月29日內部申議書、系爭
29 董事會決議議事錄為證，但上開文書未被列入系爭租約內
30 容，系爭租約亦無「先租後售」之記載，其所辯難以採信。
31 再系爭租約並無有關買賣價金之約定，且無從特定其價金，

01 難認兩造就買賣契約必要之點已達成合意。系爭租約第4條
02 第3項約定上訴人無須繳納保證金或押金，與系爭租約是否
03 具有買賣契約之性質無涉；同條第4項約定係指兩造日後成
04 立買賣契約時，得以租金扣抵價金，不得據此認為兩造間因
05 系爭租約之簽立而成立買賣契約，進而謂上訴人為有權占
06 有。

07 (二)兩造就系爭土地既無達成「先租後售」之合意，則上訴人以
08 此為由主張系爭租約含有買賣預約之性質，難認有據。系爭
09 租約第4條第4項未約定兩造負有於何期限前應協商並簽署正
10 式買賣契約之義務，與預約有別。縱認其具有預約性質，上
11 訴人亦僅得於被上訴人不履行時，依債務不履行之規定請求
12 損害賠償，不得直接請求履行，並執為占有使用系爭土地之
13 合法權源。

14 (三)上訴人於108年8月12日寄發存證信函予被上訴人而為續租、
15 價購之請求，被上訴人則於同年月20日以存證信函回覆：上
16 訴人違約未給付租金在先，若上訴人欲協商另訂租約，應先
17 將遲延之租金全數繳足等語。可知上訴人雖於系爭租約期滿
18 (108年9月30日)前之同年8月12日已依系爭租約第4條第4
19 項及系爭約定，請求被上訴人為續租或價購系爭土地之意思
20 表示，惟被上訴人未予同意，亦無同意之義務，上訴人仍應
21 依系爭約定拆屋還地，無從類推適用不定期租賃之規定。

22 (四)系爭約定非以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定
23 法律行為效力之發生，而係取決於一造之意思表示，並非附
24 有條件，且被上訴人既無同意續租或價購之義務，縱其置之
25 不理，亦無以不正方法使條件成就或違反禁反言原則可言。

26 (五)上訴人自107年11月起至108年9月止未依約繳付租金，雖已
27 於同年10月4日清償，但上訴人既違約在先，破壞兩造間之
28 信任關係，則被上訴人不願續租請求返還系爭土地，難認主
29 觀上係專以損害上訴人為主要目的。被上訴人非無使用系爭
30 土地之計畫，且上訴人既已評估相關風險而訂立短期租約，
31 自應受其拘束。系爭土地總價值為1億3,529萬3,158元，系

01 爭地上物價值為5,169萬1,645元，地上物價值將隨時間折
02 舊，足認被上訴人取回系爭土地所得價值遠大系爭地上物價
03 值，經利益權衡結果，並無被上訴人行使權利所得利益與上
04 訴人所受損失顯不相當之情事。被上訴人本於所有權人地
05 位，提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為目的，核
06 屬權利之正當行使，未逾越必要範圍，難謂其請求拆屋還地
07 係權利濫用或違反誠信原則。

08 (六)上訴人於系爭租約租期屆滿後，無正當合法之使用權源，仍
09 無權占用系爭土地，則被上訴人依民法第767條第1項前段及
10 中段規定，請求上訴人拆屋還地，為有理由，應予准許。惟
11 考量系爭地上物不小，非短期即能拆除完畢，爰依民事訴訟
12 法第396條第1項規定，定其履行期間為1年。

13 四、本院之判斷：

14 (一)按民法第767條第1項物上請求權之規定，並非強行規定，基
15 於私法自治及契約自由原則，倘未違反法律強制規定或公序
16 良俗，當事人非不得以特約予以限制，並成為當事人間之行
17 為規範。系爭租約第4條第4項與系爭約定分別記載：「甲方
18 (上訴人)可於他日另與乙方(被上訴人)協議購置該租賃
19 土地(由甲方考量商機時效性並可與乙方共同策略合作進行
20 專案)」、「若租約期滿，甲方不再續租亦未或無法依本約
21 第4條第4項約定辦理時，甲方有義務將地上物清除或搬遷，
22 並應回復租賃標的原狀」等語，依其文義，似謂若租約期
23 滿，上訴人表明不再續租或無法與被上訴人依系爭租約第4
24 條第4項約定協議購置土地時，始負有清除地上物及回復原
25 狀之義務，而非謂租約期滿，即當然負有此義務。且對照第
26 1次租約第5條第3項與系爭約定，系爭約定關於「亦未或無
27 法依本約第4條第4項約定辦理」等文字，為第1次租約所無
28 (見一審卷(一)第185至186頁)，則上訴人抗辯：系爭約定係
29 為避免耗費鉅資興建之系爭地上物遭拆除而增訂等語，是否
30 無可採？果爾，被上訴人依民法第767條第1項規定行使權
31 利，是否亦應受該約定之限制？自滋疑義。

01 (二)上訴人於108年9月30日租約期滿前之同年8月12日向被上訴
02 人為續租或價購系爭土地之意思表示，被上訴人回覆如欲協
03 商另訂租約，應先將遲延之租金全數繳足，嗣上訴人於同年
04 10月4日繳清租金等情，為原審所認定。依被上訴人上開回
05 覆意旨，似謂俟上訴人繳清租金後，再由兩造進行協議，則
06 兩造於上訴人繳清租金後，有無依系爭租約第4條第4項約定
07 進行協議？倘被上訴人無故拒絕協議，逕以租期屆滿為由，
08 請求上訴人拆除系爭地上物、返還占有之系爭土地，能否謂
09 其權利之行使合於系爭租約第4條第4項約定及誠實信用原
10 則？即非無斟酌之餘地。原審未詳加研求，竟以被上訴人無
11 同意續租或出售之義務，兩造迄未合意續租或出售為由，而
12 為上訴人不利之論斷，不免速斷。

13 (三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

16 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

17 最高法院民事第五庭

18 審判長法官 彭 昭 芬

19 法官 蘇 芹 英

20 法官 李 國 增

21 法官 游 悅 晨

22 法官 邱 璿 如

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官 陳 嫻 如

25 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日