最高法院民事裁定

114年度台上字第933號

上　訴　人　邱孟秋即台南市私立聖功老人養護中心

訴訟代理人　陳樹村律師
　　龔暐翔律師
被 上訴 人　吳朝勤
訴訟代理人　洪志賢律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年1月9日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（112年度重上字第15號），提起上訴，本院裁定如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由；另第三審法院應於上訴聲明之範圍內，依上訴理由調查之。同法第467條、第468條、第470條第2項、第475條本文各有明文。是當事人提起上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關司法院解釋或憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體

內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由書之事項，除有民事訴訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

二、本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，所論斷：○○市○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為被上訴人之被繼承人即其母吳蕭玉所有，吳蕭玉於民國89年11月20日與上訴人簽立租賃契約（下稱系爭租約），以每月租金新臺幣（下同）19萬6550元出租系爭土地予上訴人興建如原判決附圖所示編號A到J之建物及附屬設施（即○○市○區○○段0000、0000及0000建號建物，門牌號碼○○市○區○○路000號○○○0樓、3樓，下稱系爭建物），經營養護中心，約定租期自89年12月5日起至109年12月4日止。吳蕭玉於101年間死亡，系爭土地由被上訴人繼承，並繼受系爭租約。系爭租約第2條約定：「租期屆滿乙方（即上訴人）如未違約，有優先承租之權」，係在被上訴人有意再行出租系爭土地之情形下，上訴人有優先於第三人而向被上訴人承租系爭土地之權利。被上訴人已於109年11月30日及同年12月11日以郵局存證信函通知於租期屆至後不再續租，請求上訴人拆屋還地，及領回其於109年12月5日、110年1月5日之支票2紙（下稱系爭支票），如逾期未辦理，將提示系爭支票抵償違約金等語；並無上訴人所稱兩造於106年間有於公道法律事務所以口頭合意系爭租約租期延長至124年12月4日之事實；亦無被上訴人兌領系爭支票即表示同意繼續出租系爭土地，視為以不定期限繼續契約之情形。被上訴人請求上訴人拆屋還地，為權利之正當行使，亦未違反誠信原則，則其依系爭租約第7條前

段約定、民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆除系爭建物及返還系爭土地，並將養護中心住民自系爭建物遷出，洵屬有據。上訴人於拆除系爭建物前，安置養護中心之住民，及拆除系爭建物等所需期間，以6個月屬適當之履行期間。又依系爭租約第7條後段約定系爭租約租期屆滿時，上訴人如不即時遷出交還房屋時，被上訴人每月得向上訴人請求按照租金2倍之違約金39萬3100元至遷讓完畢之日止，該違約金數額尚屬合理，並無過高，上訴人請求酌減違約金，難認有據。再者，被上訴人以系爭支票兌領票款39萬3100元，與上訴人應付已到期之違約金主張抵銷，是其請求上訴人給付違約金72萬683元及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月27日起算法定遲延利息，並自110年4月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付違約金39萬3100元，為有理由等情，泛言適用法規不當，違反證據、論理及經驗法則，而非表明依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，亦未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。末查法院就調查證據之方法原可衡情取捨，不受當事人聲明所拘束。原審已說明認定兩造未於106年間以口頭合意延長租約租期至124年12月4日之事實；契約約定按租金2倍計算違約金並無過高之理由，因而未依上訴人聲請訊問證人王相懿、蔡文斌，並囑託不動產估價師鑑定系爭土地之每月合理租金，難謂違背法令。又上訴人提起第三審上訴後，始主張依系爭租約附註事項第7點約定，系爭建物歸屬被上訴人，不生伊應拆屋還地之問題等語，核屬新防禦方法，依民事訴訟法第476條第1項規定，非本院所得審酌，均附此敘明。

三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　30　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　林　金　吾
法官　高　榮　宏
法官　藍　雅　清
法官　李　國　增
法官　徐　福　晉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　蔚　菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　12　　日