

# 最高法院民事判決

109年度台上字第1162號

上訴人 愛的寵物天堂有限公司  
法定代理人 黃安妤  
訴訟代理人 路春鴻律師  
參加人 陳志鴻  
被上訴人 賴美麗（即羅森之承受訴訟人）  
羅曼菱（即羅森之承受訴訟人）  
羅裕傑（即羅森之承受訴訟人）  
羅裕民（即羅森之承受訴訟人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年8月14日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第94號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於命上訴人自建物遷出及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

- 一、本件被上訴人主張：伊等為坐落新竹市○○段○○○ ○號土地（重測前為○○○段第 603-2地號，下稱系爭土地）共有人，上訴人未經伊等同意，無權占用系爭土地如原判決附圖標示 f、g、h建物（下稱系爭建物）所示土地，上訴人雖非系爭建物之事實上處分權人，仍應自占用系爭土地之建物遷出。爰於原審追加依民法第767條第1項、第821條規定，備位請求上訴人應自系爭建物遷出之判決（未繫屬本院部分，不另贅述）。
- 二、上訴人則以：系爭建物為參加人陳志鴻之被繼承人陳棋培出資興建，伊無事實上處分權。系爭土地原為訴外人聯義股份有限公司（下稱聯義公司）所有，訴外人即該公司董事簡銘全於民國 75年7月25日代表聯義公司出租系爭土地予陳棋培，訂有租約（下稱系爭租約），系爭土地實質所有權人即被上訴人之被繼承人羅森亦在租約上簽名表示同意。系爭租約於77年 5月30日租期屆滿後，陳棋培仍繼續使用系爭土地，

01 已成立不定期租賃契約。陳棋培將系爭建物供伊永久使用，  
02 伊非無權占用系爭土地等語，資為抗辯。

03 三、原審判命上訴人應自系爭建物遷出，理由如下：

04 (一)被上訴人之被繼承人羅森為系爭土地之共有人，系爭建物為  
05 陳棋培出資興建取得所有權，陳棋培僅將系爭建物提供上訴  
06 人使用，並無讓與上訴人事實上處分權。

07 (二)陳棋培於75年7月25日與訴外人簡銘全簽訂系爭租約，承租  
08 部分系爭土地，租賃期間自75年6月1日起至77年5月30日止  
09 為期2年，上訴人未能證明陳棋培自系爭租約屆期後仍有繼  
10 續繳納租金，自無民法第451條之適用，難認系爭租約已為  
11 不定期租賃，堪認系爭建物無權占用系爭土地。

12 (三)系爭土地原為聯義公司所有，於74年9月9日出售予實際買受  
13 人羅森、簡銘全、及訴外人林忠雄家族（下合稱羅森等人）  
14 ，林忠雄部分由其女林富美委託訴外人蘇民德具名為買受人  
15 ，簡銘全、羅森部分則由簡銘全委託林添福具名為買受人，  
16 並經聯義公司於77年4月16日股東會追認而溯及74年9月9日  
17 發生效力，陳棋培係自75年6月1日始承租系爭土地，聯義公  
18 司於74年9月9日將系爭土地出售羅森等人，陳棋培尚非系爭  
19 土地之承租人，其對系爭土地自無土地法第104條第1項前段  
20 所定之優先承買權。

21 (四)系爭建物既無權占用系爭土地，上訴人使用系爭建物而間接  
22 使用系爭土地，亦屬無權占有，並已妨害系爭土地所有權之  
23 行使，被上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，  
24 備位請求上訴人自系爭建物遷出，應予准許。

25 四、本院之判斷：

26 (一)定期租賃契約期滿後，得變為不定期租賃者，在出租人方面  
27 係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收  
28 益之代價為條件。若出租人無即表示反對之意思，縱未為使  
29 用收益代價之收取，其條件仍為成就，而變為不定期租賃，  
30 此觀民法第451條規定即明。

31 (二)被上訴人為羅森之繼承人，系爭土地原為聯義公司所有，該

01 公司於74年9月9日將系爭土地出售予羅森等人，林忠雄部分  
02 由其女林富美委託訴外人蘇民德具名為買受人，簡銘全、羅  
03 森部分由簡銘全委託林添福具名為買受人；陳棋培於75年7  
04 月25日與簡銘全簽訂系爭租約，承租部分系爭土地，在系爭  
05 土地興建系爭建物，嗣提供上訴人使用，為原審認定之事實  
06 。果爾，上訴人抗辯蘇民德、羅森、林添福、林富美均在系  
07 爭租約見證人欄上簽名同意，陳棋培係基於系爭租約而占用  
08 系爭土地興建系爭建物，其經陳棋培同意而使用系爭建物，  
09 占用系爭土地自有合法權源等語，並提出系爭租約為證（見  
10 一審卷一第128至131頁），似非無稽之空言。倘陳棋培就系  
11 爭土地有租賃契約存在，出租人於租期屆滿後，未即表示反  
12 對續租之意思，而由陳棋培提供系爭建物予上訴人使用迄今  
13 ，則系爭租約是否未變為不定期租賃，上訴人因使用系爭建  
14 物而占用系爭土地是否無合法權源，洵非無疑。原審未察，  
15 徒以陳棋培自系爭租約屆期後未繼續繳納租金，遽認系爭租  
16 約因屆期終止，而為不利上訴人之判斷，自有可議。上訴論  
17 旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

20 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日

21 最高法院民事第九庭

22 審判長法官林恩山

23 法官吳青蓉

24 法官黃麟倫

25 法官吳美蒼

26 法官高金枝

27 本件正本證明與原本無異

28 書記官

29 中 華 民 國 109 年 10 月 7 日