

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上字第16號

上訴人 隆成發鐵工廠股份有限公司

法定代理人 顏惠珍

訴訟代理人 莊美玲律師

被上訴人 高雄市政府

法定代理人 韓國瑜

訴訟代理人 吳榮昌律師

洪柏鑫律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年11月29日臺灣高雄地方法院107年度重訴字第211號第一審判決提起上訴，本院於109年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落高雄市○鎮區○○段000 0000地號土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地）為伊所有；上訴人所有如原判決附表（下稱附表）一所示之地上物，坐落系爭土地。兩造於102年3月4日就系爭土地簽訂「高雄市政府財政局市有非公用基地租賃契約」，約定租期自同年3月1日至105年12月31日（下稱系爭租約）。詎上訴人於租期屆至後，明知未續訂租約，仍以系爭地上物無權占有系爭土地，伊依民法第767條第1項之規定，得請求上訴人拆除地上物並返還土地。倘認租約尚未屆期，惟上訴人自106年1月起至107年12月止，積欠租金達2年以上，伊已合法終止租約，亦得請求上訴人拆除地上物並返還土地。另上訴人於租約屆期後，已無法律上之原因，無權占用系爭土地，而受有相當於租金之利益，致伊受損害，伊得請求上訴人返還不當得利，爰依所有物返還請求權、不當得利之法律關係，提起本訴。求為判決：（一）上訴人應將系爭地上物拆除，並返還土地予被上訴人。（二）上訴人應給付被上訴人如附表二所示

之金額。(三)第1項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭租約第2條雖約定租期自102年3月1日至105年12月31日止，然第17條特約事項備註2另約定租期迄至訴外人臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司（下稱高港公司）發給地上建物補償費完竣之日止（下稱備註2），因高港公司迄未發放建物補償費予伊，依備註2之約定，系爭租約尚未屆期，伊依租約使用土地，非無權占有。又兩造就系爭土地之租金給付，已協議由高港公司日後發放之建物補償費抵付，可見伊無積欠租金之事實，且被上訴人未定相當期日催告，終止租約不合法等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應將如附表一所示地上物拆除，並返還附表一所示土地予被上訴人。上訴人應給付被上訴人如附表三所示金額，駁回被上訴人其餘之訴，並為附條件准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴請求：(一)原判決關於命上訴人應將坐落高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地，如附表一編號2所示地上物（原判決附圖標示B）拆除，並將占用面積104.96平方公尺之土地騰空返還被上訴人部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明請求駁回上訴。（上訴人就其餘敗訴部分，未聲明不服，已經確定，非本件審理範圍）。

四、兩造不爭執事項：

(一)839、840地號土地，於100年1月29日以接管為原因，登記為被上訴人所有。

(二)系爭土地原係訴外人聯勤總司令部無償自被上訴人撥用而供聯勤中興合金鋼廠使用，嗣中央將中興合金鋼廠移轉與經濟部所屬之台機公司，因國營事業民營化政策之故，上訴人於86年間承接台機公司之合金鋼廠，包括設備及系爭地上物所有權；系爭地上物，占用系爭土地之位置、面積各如附表一所示。

(三)兩造於102年3月4日就系爭土地簽訂租約，租約第2條之

租賃期間記載自同年3月1日至105年12月31日；另租約第17條為備註之約定。

(四)系爭租約自106年1月1日起迄今未換約，亦無簽訂續約。

五、本院判斷：

(一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第450條第1項、第455條前段、第767條第1項分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

(二)上訴人主張其占用系爭土地有租約存在之正當權源，無非以依系爭租約備註2之約定，租期至高港公司發給地上建物補償費完竣之日止，然高港公司迄未發給補償費，租期尚未屆至為論據，惟為被上訴人所否認。查系爭租約第2條就租賃期間，約定自同年3月1日至105年12月31日，而第17條特約事項備註2約定「本租約租期於高雄港務公司發給地上建物補償費完竣之日止」（原審卷一第14頁）。上訴人以備註2之約定，當事人之真意應為：如於105年12月31日前，上訴人已領取高港公司之補償費，則系爭租約終止，惟若於105年12月31日之後，上訴人尚未領取高港公司之補償費，系爭租約租期往後延展至上訴人領取高港公司之補償費止，租期方屬屆滿等語。被上訴人則主張：系爭租約已明定有租賃期間，附加備註2之記載並非為補租賃期間之不足，而係作為提前終止系爭租約之約定，如此解釋方不悖於系爭租約同時定有租賃期間及備註約定之真意。是兩造爭執事項，涉及契約解釋之問題，爰論述如次。

(三)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之

辭句，為民法第98條所規定，故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，依誠信原則，以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。經查：

1. 關於系爭租約訂定之緣由，據被上訴人主張：上訴人自86年間承接台機公司合金鋼廠而占有系爭土地，未曾與被上訴人簽訂租約，伊對上訴人開徵使用補償費，而上訴人未能按期繳納，適高港公司（改制前港務局）有意申請撥用系爭土地進行開發計畫，擬就土地上合法建物發給補償費，惟當時上訴人未與伊訂立租約，高港公司拒絕發放補償費予上訴人，伊為使上訴人取得建物補償費，以確保上訴人得以所取得補償金向伊繳納土地使用補償費，而向高港公司說明上訴人有權占用，但因高港公司仍有疑義，伊乃與上訴人締結系爭租約等情，核與上訴人陳述：伊於系爭租約簽訂前，未曾與被上訴人簽訂租約，伊使用系爭土地積欠被上訴人使用補償費，適高港公司於98年間為進行商港開發計畫，向被上訴人申請撥用系爭土地，並依土地徵收條例規定，辦理撥付上訴人建物及搬遷補償費，惟高港公司以兩造間須有租約才發給上訴人建物補償費，兩造乃簽訂系爭租約，配合伊領取高港公司發放補償費等語（原審卷二第91頁背面）相符，並經證人即上訴人法務人員蔡勝安證稱：高港公司認定上訴人是無權占有，表示如屬無權占用，高港公司不發放補償費，經兩造討論認定系爭建物為合法建物，不論是否有權占有，高港公司均應發放補償費，但高港公司要求上訴人提出證明，上訴人才與被上訴人洽談簽訂系爭租約以解決此問題等語（原審卷三第28頁反面至30頁），且系爭租約第17條備註1亦載明「本案係為使本府債權獲得清償及應高港公司行政需要辦理訂立租約」足稽（原審卷一第14頁），堪信為真實。

2. 就備註2約定之真意，固據證人蔡勝安證稱：備註2內容於上訴人用印前，經伊詢問被上訴人承辦人陳世豪，表示如高港公司提前發放建物補償費，即以備註2為主，但未特別提

到如補償費未發放，最長以105年12月31日為終止日。上訴人當時認為如於105年12月31日高港公司仍未發放補償費，系爭租約未終止，才簽約，故發放補償費時才是契約終止日等語（原審卷三第28頁背面至30頁）。然證人即被上訴人承辦人員陳世豪證述：系爭租約由伊承辦，租賃期間、第17條特約事項係與內部法制專員、科長擬定。上訴人自88年至101年從未繳過使用補償費，依照市有財產管理自治條例，被上訴人無法同意與上訴人訂立租約，當初協議如果上訴人領得建物補償費，會將部分金額抵償其占用系爭土地之使用補償費，被上訴人為確保債權並順利推動開發案，方協助上訴人簽訂系爭租約。財政局102年2月27日發函檢附空白租賃契約書時，已說明無必要訂立租約，是為利後續土地開發案件順利推動，經研議後，被上訴人同意訂立租約，且以特約事項備註1表明僅是協助。當時一般租約租期均定至105年12月31日，本件考量租期屆滿前高港公司如發放補償費，即提前終止，才有備註2之約定。被上訴人財政局102年3月4日函文說明第二點，亦載明租期屆滿前，如有意續租，被上訴人仍有審核訂約之權等語（原審卷三第24反面至27頁），並有被上訴人財政局102年2月27日函、102年3月4日函、財政局102年1月25日簽、上訴人102年1月16日陳情書、上訴人101年11月23日申請書、102年1月11日兩造就系爭土地研商會議記錄暨所附財政局函可按（原審卷一第15頁、卷二第148頁、卷三第59至76頁）。參以被上訴人財政局於102年2月27日檢送上訴人空白租賃契約書之函文主旨亦載明為協助上訴人解決使用系爭土地相關爭議，並減免使用補償金、利息及協助出租事乙情（原審卷一第15頁），足認系爭租約之簽訂及備註2之約定有如上之緣由，陳世豪於承辦系爭租約之過程，就備註2之約定，除表示如高港公司於105年12月31日前發放補償費，租約提前終止外，不曾向上訴人表示如高港公司遲未發放時，租期可無限期延續。徵之上訴人自承簽訂系爭租約，目的係為領取高港公司發放補

01 償費（本院卷第84頁），可見上訴人訂立系爭租約，係為盡
02 速取得高港公司之補償金，主觀上並無長期使用系爭土地之
03 目的。又上訴人於簽訂系爭租約前已積欠被上訴人土地使用
04 費未清償，適高港公司有意申請撥用系爭土地進行開發計畫
05 ，則陳世豪證述被上訴人本無必要簽訂系爭租約，係為協助
06 上訴人領取建物補償費而簽訂系爭租約，應屬可採。上訴人
07 抗辯備註2之約定，為個別磋商條款，應優先於租約第2條
08 租賃期間一般條款之適用云云，不足憑採。

09 3. 又上訴人自承於系爭租約簽訂前，未曾與被上訴人簽訂租約
10 ，而兩造間就上訴人承接台機公司合金鋼廠而占有系爭土地
11 ，有無正當權源，本即有爭議，是以被上訴人於100年6月
12 27日廠房搬遷協調會會議中或於同年9月6日、同年12月2
13 日、101年2月17日三份函文中表示上訴人承接台機公司之
14 合金鋼廠有權占用系爭土地乙情，無非為協助上訴人獲取高
15 港公司發放建物補償費之舉，並非被上訴人肯認上訴人於簽
16 訂租約前即有權占有，否則被上訴人不會對上訴人開徵土地
17 使用補償費。且高港公司於108年9月6日已向被上訴人函
18 復表示對系爭土地已無需求，不再申請撥用（本院卷第159
19 頁），則上訴人執上開函文，辯稱其本屬有權使用系爭土地
20 ，不須因訂立租約而將無使用期限之使用權，變成限縮使用
21 至105年12月31日止僅3年9個月期限，若屆時補償費尚未
22 予發放，而被上訴人不同意續約，上訴人豈非自陷無權占有
23 之窘境，此時建物需遭拆除而無權領取地上物補償費，顯不
24 符上訴人經濟利益且與兩造成立系爭租約之目的相背，故備
25 註2之約定，不應解釋為加速條款云云，亦不足取。

26 4. 綜合上情，審酌兩造簽訂系爭租約之緣由及背景，應認系爭
27 租約增列備註2之真意，僅在於105年12月31日租期屆滿以
28 前，上訴人已領取高港公司之補償費時，提早終止租約之加
29 速條款，此與該租約第2條之約定亦無矛盾之處。否則，若
30 將備註2解釋為：於105年12月31日之後，上訴人尚未領取
31 高港公司之補償費，系爭租約租期往後延展至上訴人領取時

，租期方屬屆滿，則租約第2條所定租賃期間、租期屆滿前申請續訂租約等內容，將使租約第2條形同具文，不符該條約定之意旨。況高港公司已不再申請撥用，不可能發放補償費，則如依蔡勝安所述發放補償費時才是租約終止日，上訴人豈非取得無期限限制之土地使用權，並非合理。益徵備註2之約定，不應解為若於105年12月31日屆至時，上訴人尚未領取高港公司地上建物之補償費，租期延長至高港公司發給地上建物補償費完竣之日止，方符協議之真意及公平原則。是蔡勝安前揭證述，及財政局102年2月27日、102年3月4日函文中說明欄有租期至高港公司發給地上建物補償費完竣之日止之記載，均不足為上訴人有利之認定。

六、綜上所述，上訴人就備註2之約定，所為前開解釋為不足採。系爭租約於105年12月31日已屆期消滅，上訴人未舉證證明其占有系爭土地有正當權源，自屬無權占有。從而被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人應拆除839地號土地如附表一編號2所示地上物（原判決附圖標示B）拆除，並將占用面積104.96平方公尺之土地騰空返還被上訴人部分，即屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國 109 年 5 月 20 日

民事第四庭

審判長法官 甯 馨

法官 羅培毓

法官 徐文祥

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（

均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 5 月 22 日

書記官 王秋淑

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。