

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上字第40號

上訴人 黃寶秀
訴訟代理人 蔡長佑律師
顏福松律師
鄭智元律師

被上訴人 張宏銘
訴訟代理人 陳慧錚律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年12月27日臺灣橋頭地方法院108年度訴字第790號第一審判決提起上訴，本院於109年6月3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、上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○○號未保存登記建物（下稱系爭房屋，二者合稱系爭房地）為伊所有，伊於民國100年8月15日與被上訴人簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），將系爭土地出租予被上訴人，租金每月新台幣（下同）3萬元，租期原至102年8月14日止，租約第14條並約定「租約期滿，雙方仍欲繼續租賃時，應另訂立書面契約，其租賃條件亦得另議之。」，然原租期屆滿後兩造未另簽立書面契約，應無成立不定期租賃之可能，是系爭租約業已期滿。縱認兩造成立不定期租賃，上開租賃標的僅系爭土地，不包括房屋，又系爭房屋亦非位於城市地方，並係供廠房之用，伊收回自由無土地法第100條規定適用。即便有該規定適用，伊之子即訴外人許松清因從事土木工程業而需使用系爭房屋堆置工作機具、板模、鋼架等物品，符合土地法第100條第1款所定收回自住之要件。另被上訴人放任系爭房屋冷氣24小時不間斷吹送，每月僅繳納水電費500元，超出之水電費則未繳納，有系爭租約第10條第3款

01 所指未盡善良管理人注意義務之情事。伊乃依土地法第100
02 條第1款規定及系爭租約第10條第3款約定，於107年11月
03 19日以存證信函通知被上訴人終止系爭租約，及請求其返還
04 系爭房地，然未獲置理。爰依民法第767條第1項前段、第
05 455條規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房地，並依民法第
06 179條規定，請求被上訴人應自109年4月15日起至返還系
07 爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬元等語
08 。並聲明：(一)被上訴人應將系爭房地遷讓返還予伊。(二)被上
09 訴人應自109年4月15日起至返還系爭房地之日止，按月給
10 付伊3萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被上訴人則以：上訴人於100年8月15日與伊簽訂系爭租約
12 ，將系爭房地出租予伊，簽訂系爭租約當時，系爭土地上即
13 有系爭房屋之存在，另系爭租約第17條亦有註明承租包含鋼
14 骨廠房、辦公室及衛室（應為浴室之誤載），故系爭租約之
15 租賃標的應為系爭房地，而非僅為系爭土地。嗣租期雖於10
16 2年8月14日屆滿，但租期屆滿後，伊仍繼續使用系爭房地
17 ，且上訴人並未反對，並繼續按月收取每月3萬元之租金，
18 迨至上訴人於107年9月1日向伊表示不再續租之意為止，
19 時間已長達5年之久，依民法第451條規定，系爭租約自己
20 視為不定期限之租賃契約。兩造間就系爭房地既已成立不定
21 期租賃契約，則上訴人欲收回系爭房地，即非有其所主張之
22 土地法第100條第1款規定收回自用事由不得終止系爭租約
23 。而上訴人雖表示係要收回「自用」，然上訴人於107年11
24 月起至108年1月底止，在系爭房屋上張貼售屋廣告，顯見
25 上訴人並非為自住之目的收回系爭房地。另上訴人嗣後雖改
26 稱欲收回供其子許松清從事土木工程業堆置工作之機具、板
27 模、鋼架等之用，然未舉證以實其說，且伊無浪費系爭房屋
28 水電之情事，上訴人終止系爭租約不合法，系爭租約仍有效
29 存在，故伊占有系爭房地，非無權占有或無法律上原因受有
30 利益等語置辯。

31 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明

01 ：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地遷讓返還與上訴
02 人。(三)被上訴人應自109年4月15日起至返還系爭房地之日
03 止，按月給付上訴人3萬元。(四)願供擔保，請准宣告假執行
04 。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願
05 供擔保准免為假執行。

06 四、兩造不爭執事項（原審卷第35頁）

07 (一)系爭房地為上訴人所有，上訴人於100年8月15日與被上訴
08 人簽訂系爭租約，將系爭房地出租予被上訴人，租金每月3
09 萬元，租期2年，至102年8月14日止。

10 (二)系爭租約於102年8月14日屆期後，兩造未再訂立新租約，
11 但被上訴人仍繼續占有使用系爭房地，上訴人仍繼續收取租
12 金長達5年，系爭租約已成為不定期租賃。

13 五、兩造爭執事項

14 (一)系爭租約於原租約屆滿後，兩造未另簽立書面契約，是否成
15 為不定期租賃？

16 (二)系爭租約之租賃標的有無包括系爭房屋？

17 (三)系爭租約有無土地法第100條第1款規定之適用？

18 (四)上訴人依土地法第100條第1款規定及系爭租約第10條第3
19 款約定，通知被上訴人終止系爭租約，是否合法？

20 (五)上訴人依民法第455條、第767條第1項規定，請求被上訴
21 人返還系爭房地，及依民法第179條規定，請求被上訴人應
22 自109年4月15日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當
23 租金不當得利3萬元，有無理由？

24 六、本院之判斷

25 (一)系爭租約於原租約屆滿後，兩造未另簽立書面契約，是否成
26 為不定期租賃？

27 上訴人主張：系爭租約第14條約定「租約期滿，雙方仍欲繼
28 續租賃時，應另訂立書面契約，其租賃條件亦得另議之。」
29 ，因原租期屆滿後兩造未另簽立書面契約，系爭租約即無成
30 為不定期租賃契約之可能，系爭租約應於原租期屆滿後失效
31 云云。惟按未於準備程序主張之事項，除有法院應依職權調

查之事項，或該事項不甚延滯訴訟者，或因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者，或依其他情形顯失公平者等情形之一外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之，此於第二審程序準用之。民事訴訟法第463條、第276條第1項定有明文。經查，上訴人於109年12月5日原審審理時已自認系爭租約於102年8月14日屆期後，兩造未再訂立新租約，因被上訴人仍繼續占有使用系爭房地，上訴人仍繼續收取租金長達5年，系爭租約已成為不定期租賃等事實（原審卷二第35頁），應認上訴人於租期屆滿時已另默示同意系爭租約為不定期租賃。又上訴人迄至本院準備程序終結後，始於109年6月3日言詞辯論期日翻異其詞，提出上開主張，有民事準備書續狀附卷可佐（本院卷第119頁），顯然逾時提出攻擊防禦方法，且其上開主張非法院職權調查事項，上訴人復未釋明有何不可歸責之事由致不能於準備程序提出，故本院尚無審究之必要，自堪認兩造就系爭房地於原租約屆滿後，雖未另簽立書面契約，應已成立不定期租賃無訛。

(二)系爭租約之租賃標的有無包括系爭房屋？

上訴人主張系爭租約之租賃標的僅系爭土地而不包括系爭房屋云云，並以系爭租約標題記載「土地」租賃契約書、第1條記載租賃標的為系爭土地等為論據。被上訴人則辯稱：租賃標的包括系爭房屋等語。經查，上訴人於原審自認系爭租約租賃標的為系爭房地，亦即包括系爭房屋乙情（原審卷二第35頁），核與系爭租約第4條約定「該租賃期限『廠房』、住家用，不得再做任何使用…」、第9條約定「『房屋』稅及水電費由乙方（即被上訴人）負擔」、第17條約定「鋼骨廠房附1間辦公室、衛室（應為浴室之誤載）一套半…」等語相符，有系爭租約可佐（原審卷一第21頁），足見上訴人原審自認與事實相符，可以信實，故其之後改稱：系爭房屋非租賃標的云云，洵非可採。

(三)系爭租約有無土地法第100條第1款規定之適用？

上訴人主張：土地法第100條僅適用城市地方且供住宅使用

之房屋，然系爭房屋坐落在高雄市仁武區（原為仁武鄉），非屬城市地方之房屋，係作為廠房之用，應無該條文之適用云云。惟按土地法第100條係規定在土地法第三編第三章「房屋及基地租用」章，而土地法第三編第三章「房屋及基地租用章」規定（第94條至105條）所謂「城市地方」，係指縣市行政區域而言，凡在市縣行政區域內，即有其適用（最高法院54年度第一次民、刑庭總會決議^(四)參照）。查系爭房屋為租賃標的，已如前述，而該屋位在高雄市仁武區，屬高雄市行政區域內，依前揭說明，核屬城市地方。次按土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言，廠房租賃無排除該條規定之適用（最高法院51年度台上字第370號判決可資參照），故系爭房屋雖作為廠房使用，仍有土地法第100條規定之適用。從而，上訴人前揭主張，亦無足採。

(四) 上訴人依土地法第100條第1款規定及系爭租約第10條第3款約定，通知被上訴人終止系爭租約，是否合法？

1. 上訴人主張：伊要收回系爭房地供伊子許松清從事土木工程業堆置工作之機具、板模、鋼架等物品，乃依土地法第100條第1款規定收回自住云云。為被上訴人所否認。按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。土地法第100條第1款固定有明文。經查，系爭房屋自107年11月起至108年1月底持續張貼「售屋」紅紙廣告乙情，有被上訴人提出該屋外觀照片為憑（原審卷一第75頁），且為上訴人所不爭執，僅辯稱上開售屋廣告為伊夫即訴外人許有平未經伊同意擅自張貼云云，然許有平與上訴人為夫妻關係，二人同居共財，關係密切，且售屋廣告張貼期間長達3個月，衡諸常情，如非上訴人確有出售系爭房屋之意思，其夫許有平豈有為上開張貼行為之理，自堪認上開售屋廣告為上訴人授意許有平張貼，足見上訴人於107年11月19日終止系爭租約時，係要出售系爭房屋而非供其子堆放物品。至上訴人雖提出12張照片為證（原審卷一第85至90

頁），惟被上訴人否認照片上堆置之工作機具、板模、鋼架等物品為許松清所有，上訴人則未舉證證明上開堆置物品為許松清所有。縱上開堆置物品為許松清所有，上訴人亦未舉證證明其已無其他土地、房屋或廠房可供許松清堆置物品，及許松清亦無法覓得其他處所堆置上開物品，即未就其有收回系爭房地之正當理由及必要性舉證以實其說。從而，上訴人依土地法第100條第1款規定，終止系爭租約，洵屬無據。

2.另上訴人主張：被上訴人放任系爭房屋冷氣24小時吹送，且每月僅繳納水電費500元，未繳納超出之水電費，有未盡善良管理人注意義務之情事，乃依系爭租約第10條第3款約定終止系爭租約云云，然被上訴人否認有上開情事，上訴人復未舉證以實其說，是其上開主張亦非可採。

3.由上說明，上訴人依土地法第100條第1款規定及系爭租約第10條第3款約定，通知被上訴人終止系爭租約，均屬無據，兩造就系爭房地之不定期租賃契約，仍有效存續，應已明確。

(五)上訴人依民法第455條、第767條第1項規定，請求被上訴人返還系爭房地，及依民法第179條規定，請求被上訴人應自109年4月15日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當租金不當得利3萬元，有無理由？

經查，兩造就系爭房地之不定期租賃契約，仍有效存續，已如前述，是被上訴人占有系爭房地為有權占有及有法律上原因。準此，上訴人依民法第455條、第767條第1項規定，請求被上訴人返還系爭房地，及依民法第179條規定，請求被上訴人應自109年4月15日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當租金不當得利3萬元，均無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第455條、第767條第1項規定，請求被上訴人返還系爭房地，及依民法第179條規定，請求被上訴人應自109年4月15日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當租金不當得利3萬元，為無理由，應予駁回。其

01 聲請附條件假執行，亦失所附麗，應併予駁回。從而，原審
02 駁回上訴人上開請求及假執行之聲請，並無違誤，上訴意旨
03 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

04 八、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
08 項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日

10 民事第六庭

11 審判長法官 魏式璧

12 法官 李育信

13 法官 洪培睿

14 以上正本證明與原本無異。

15 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
16 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（
17 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
18 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
19 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日

21 書記官 曾允志