

【裁判字號】100,台上,488

【裁判日期】1000331

【裁判案由】請求拆屋還地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第四八八號

上訴人 桃園縣農會

法定代理人 游象紀

訴訟代理人 連元龍律師

張人志律師

參加人 同億建設股份有限公司

法定代理人 江高照

訴訟代理人 李文輝律師

被上訴人 大潤發流通事業股份有限公司

法定代理人 梅思懿

訴訟代理人 劉志鵬律師

黃世芳律師

黃雪鳳律師

被上訴人 潤泰創新國際股份有限公司

法定代理人 劉忠賢

訴訟代理人 周憲文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國九十九年十一月九日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第七二一號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊與被上訴人大潤發流通事業股份有限公司（下稱大潤發公司）訂立如原判決附表（下稱附表）四編號1、2所示土地租賃契約書，將伊所有如附表一土地（下稱系爭土地）出租予大潤發公司，租賃期間詳如附表四編號1、2，租金依次分別為第一年每坪每月新台幣（下同）二百二十元、二百十八元，每月租金五十四萬四千二百八十元、五十八萬三千三百六十八元，第二年起逐年累增5%計收。嗣大潤發公司即在上開土地上興建附表二所示建物，並將承租土地及其上建物轉租予被上訴人潤泰創新國際股份有限公司（下稱潤泰公司），由潤泰公司經營量販賣場所使用。附表四編號1、2租約已分別於民國九十七年二月二十八日、九十五年十月三十一日租期屆滿，大潤發公司自租期屆滿日起仍無權占有土地，經伊於九十五年十一月三日以存證信函請求大潤發公司拆屋還地，迄未履行，被上訴人共同侵害伊所有

權，應負損害賠償責任等情，爰依民法第七百六十七條、第四百五十五條、第一百八十四條第一項、第一百七十九條及租賃契約之約定，求為命潤泰公司應自附表一土地上如附表二編號1 至29、36至47、56所示建物遷出；大潤發公司應將附表二建物全部拆除並將附表一土地全部騰空返還予上訴人（逾上開請求部分，未繫屬本院，不予論敘）；並於原審提起擴張之訴，求為命潤泰公司應自附表二編號30至35、48至55所示建物遷出之判決。

參加人陳稱：大潤發公司僅有優先議約續租之權利，並無優先承租權，亦無對抗第三人之效力；大潤發公司已表明不主張依原租約優先續租，並拋棄優先承租權；伊與上訴人訂立之開發契約具承攬之性質，又因伊須另給付一定之權利金，而屬無名契約或混合契約，非土地承租契約，大潤發公司無優先承租權可言；縱大潤發公司有優先權，其濫為行使，與誠信原則有違等語。

大潤發公司則以：伊就系爭土地有依原租約條件優先承租之權利；伊於九十三年七月十二日發函請求上訴人延長原租約之期限，即係向上訴人為繼續承租之要約，上訴人於同年八月二十六日發函表示同意，係屬承諾出租之意思表示，雙方就系爭土地已為新租賃關係之意思表示合致；伊於九十五年六月十六日參加人得標當場，繳付相同得標金額之租金，經上訴人拒絕受領後，辦理提存，伊優先承租權即確定發生，而有權占有系爭土地，非不當得利；上訴人拒絕締約，有違誠信原則，並屬權利濫用；上訴人遲延取得一萬坪建物之損失與系爭土地並無關係，亦無法定遲延利息之適用等語，資為抗辯。

潤泰公司則以：伊與大潤發公司為同一集團內之企業群體，雙方合作經營量販商場，由伊提供資金（包括支付權利金及營業額抽成之報酬等）、大潤發公司提供經營管理、採購、銷售等技術服務，簽訂「授權經營合約」及「委託採購合約」經營大潤發量販商場，非土地租賃關係；大潤發公司於租期屆滿前，已行使優先承租權，而有權使用地上建物，並無不當得利等語，資為抗辯。原審將第一審所為命潤泰公司遷出建物及大潤發公司應拆除建物、騰空返還土地予上訴人之判決廢棄，改判駁回上訴人此部分之訴及其擴張之訴，無非以：上訴人將其所有系爭土地出租予大潤發公司，大潤發公司本於租賃契約，占有系爭土地並興建系爭建物，復授權潤泰公司經營及交付占有，被上訴人均為有權占有，為兩造所不爭執。附表四編號1、2所示租約第二條固均約定：「本租約期限最長不得超過十二年。（即自民國八十五年十月二日至民國……日），依本會每屆次理事任期換約乙次，期滿後乙方（即大潤發公司）有優先承租權。」。本院斟酌大潤發公司與上訴人締結系爭租約之目的，在於長期經營大型量販商場，以獲取

豐厚營業利潤，且原租約租期分別長達十二年與十年，每月租金分別高達五十四萬四千二百八十元、五十八萬三千三百六十八元，就雙方而言，經濟價值均屬高昂。衡諸誠信原則並兼顧雙方當事人利益，應認契約當事人之真意在於：如上訴人仍計劃出租系爭土地，而一旦大潤發公司依照原租約條件為繼續承租系爭土地之要約，上訴人即有承諾出租之義務，否則優先承租權即喪失意義而形同具文。系爭租約分別於九十七年二月二十八日、九十五年十月三十一日屆滿，大潤發公司於九十三年七月十二日發函予上訴人表示：「一、依據與貴會於……簽訂之土地租賃契約，第一份租約到期日於九十五年十月底即將到期，依租約本公司有優先承租權。……五、……冀望貴會全力支持准予延長租約一案……。」顯然即為優先承租權之行使，而為繼續承租之要約。大潤發公司固未表明是否以原租約條件續租，惟當時亦未表明變更續租內容如租金數額等契約必要之點，從意思表示受領人即上訴人之立場，僅能就大潤發公司該項要約之客觀表示價值予以信賴，應認係以原租約之同一條件為要約。上訴人接獲大潤發公司上開函文後，即於同年八月二十六日發函予大潤發公司表明：「有關貴公司申請承租本會坐落於……等十九筆土地面積……延長租約乙案，本會同意將貴我雙方六份租賃契約到期日一併延長至民國九十七年二月二十八日止，請貴公司惠予函覆意願為何，以俾利後續作業進行。」，並說明後續作業包括簽訂補充協議書，以及必要時應至法院辦理公證。上訴人既同意延長租期，顯然即為承諾繼續出租，否則豈有延長租期可言，此亦證上訴人之意思表示係依照原租約內容出租系爭土地之承諾，雙方已因意思表示合致而締結新租約。大潤發公司雖於收受上訴人上開函文二個月後仍未函覆上訴人，亦未與上訴人簽訂補充協議書並辦理後續作業，但上訴人於同年十月二十九日函告被上訴人重申稱：「貴我雙方土地租賃仍依原契約辦理」。按系爭契約既未約定以訂立書面並公證為其成立要件，則上訴人上開函文要求大潤發公司踐行一定方式，衡情其目的應僅在於作為保全契約之證據方法、或強化契約強制執行之效力，非謂契約須待方式完成始行成立之意。大潤發公司嗣雖於九十四年十月三十一日發函向上訴人表示，欲申請延長租約並重新議價，上訴人於同年十一月十日發函向大潤發公司表示，大潤發公司若放棄系爭租約第二條優先承租權之條件，則上訴人即同意放棄系爭租約第四條每年租金累增五%。而大潤發公司又於九十五年二月七日及四月七日發函向上訴人提出新合作方案，惟租金均為每兩年調漲一·五%、二%或三%，並非依原租約第四條約定以每年累增五%之幅度調漲。惟系爭租約既已因上訴人於九十三年八月二十六日承諾出租而成立，大潤發公司

之上開函文僅屬企圖變更租金數額之新要約，但未經上訴人承諾，雙方僅未達成更改意思表示之合致，仍應依原租約條件計算租金。雙方雖一再就是否逐年調漲租金一節進行磋商，並不影響新租約已成立之效力。上訴人既與大潤發公司就系爭土地完成續訂新租約，則被上訴人繼續占有附表一所示土地，即屬有權占有。上訴人依民法第七百六十七條之規定，請求潤泰公司自附表二建物遷出，並請求大潤發公司拆除附表二建物並返還附表一土地，復依民法第一百八十四條第一項前段規定，請求大潤發公司賠償所受損害及所失利益，均屬無據。上訴人另擴張聲明請求潤泰公司應自附表二編號30至35、48至55所示增建物遷出，亦不可採等詞，為其判斷之基礎。

按上訴人與大潤發公司間租約第二條約定大潤發公司於租期屆滿後有優先承租權，其真意係：如大潤發公司依照原租約條件為繼續承租系爭土地之要約，上訴人即有承諾出租之義務，為原審所確認之事實。而所謂依照原租約之條件，係指與原訂租約之條件相同之謂，此應包含租金數額之多寡、訂約之方式即是否訂立書面或應經公證等項，俱須與原訂租約相同，始得謂同一條件，否則即難謂已提出與原訂租約相同之條件而繼續租約。查大潤發公司於九十三年七月十二日發函予上訴人係表示其有優先承租權，並請求准予延長租約，而非於租約即將屆滿或租約屆滿後，請求以原租約條件續約。上訴人於接獲該函後，於同年八月二十六日發函予大潤發公司表示同意租約一併延長至九十七年二月二十八日止，並說明後續作業包括簽訂補充協議書及必要時應至法院辦理公證。該函並非表示上訴人承諾與大潤發公司依照原租約續訂新租約，且大潤發公司收受上訴人該函二個月後並未回覆上訴人，亦未與上訴人簽訂補充協議書並辦理後續作業，迨九十四年十月三十一日始發函向上訴人表示欲申請延長租約並重新議價，甚且於九十五年二月七日及四月七日再發函向上訴人提出新合作方案，謂租金均為每兩年調漲一·五%、二%或三%，而非依原租約第四條約定以每年累增五%之幅度調漲等情，有各該函文可稽，審酌上情以觀，大潤發公司似始終未同意以原訂租約之同一條件優先承租，上訴人亦未於租期屆滿前後就系爭土地與大潤發公司依照原租約續訂新租約。原審未遑詳加調查，審慎勾稽大潤發公司是否確有以原訂租約之同一條件向上訴人表示優先承租，遽認彼等間已就系爭土地完成續訂新租約、被上訴人有權占有系爭土地，據為被上訴人勝訴之判決，已有違誤。況觀諸附表四編號六之八十七年二月十日桃園縣農會土地租賃契約書，似無優先承租權之約定（見一審卷(一)一二三頁以下被證三），何以此部分大潤發公司亦得優先承租，原審未說明其所由，亦有判決不備理由

之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 三 月 三十一 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 吳 正 一

法官 葉 勝 利

法官 阮 富 枝

法官 吳 麗 女

法官 鄭 雅 萍

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 四 月 十一 日

K