

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第498號

原告 謝慶隆

訴訟代理人 李淵源律師

被告 正豐木器有限公司

法定代理人 謝炳泉

訴訟代理人 劉嘉堯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地上，如附圖所示編號A、面積1274平方公尺之第一層（平面）建物騰空遷讓返還與原告。

被告應自民國110年5月10日起，至遷讓返還前項建物予原告之日止，按月給付原告新台幣6萬8000元。

本判決第一項之履行期間為五個月。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地上，如附圖彰化縣鹿港地政事務所收件日期110年10月13日鹿土測字第146100號土地複丈成果圖編號A之鐵皮建物（下稱系爭房屋）為原告所有。原告前於民國107年5月10日將系爭房屋一樓平面部分（註：第二層為B部分；鐵架造搭建，另行租賃）出租予被告，租期自民國107年5月10日起至110年5月9日止，約定每月租金新台幣（下同）6萬8000元（下稱系爭租約），被告於屋內堆置進口傢俱半成品。嗣因被告於租期屆滿後，拒絕與原告續訂租約，亦拒絕搬遷，原告亦表示不再續租，爰依民法第767條所有物返還請求權之規定，請求返還系爭房屋。考量被告已尋得可堆放傢俱半成品之處所，

01 及現系爭建物使用情況，原告願意給予搬遷履行期間三個
02 月。

03 (二)兩造間之租賃關係已因期限屆滿而消滅，則被告占用系爭
04 房屋即欠缺法律上之原因，而妨害原告就系爭房屋之占有
05 使用，並致原告受有相當於租金利益之損害，且被告亦因
06 而獲得使用系爭房屋相當於租金之利益。又被告原本係以
07 每月6萬8000元之租金向原告承租系爭房屋，業如前述，則
08 被告所受之使用利益，自亦得以原先之租金額為計算之依
09 據。原告自得依不當得利之法律關係，請求被告應自系爭
10 租賃契約期限屆滿之翌日，即民國110年5月10日起至實際
11 被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算給付原告相當於
12 租金之不當得利68000元。

13 (三)並聲明：如主文第一、二項所示。

14 二、被告辯以：

15 (一)依兩造於105年10月15日所簽訂之契約書第11條規定：倉庫
16 租賃：「甲方應向乙方續租倉庫（坐落鹿港鎮振興段1743
17 地號）10年，沿用前簽訂租賃契約書，到期後再簽訂租賃
18 續約書，但甲方因故未能持續經營且辦理停業時，得不受1
19 0年期間限制，惟甲方應於事故發生前3個月，通知乙方提
20 前解約。」足見兩造間就系爭房屋已然約定承租期限為10
21 年（亦即自民國105年～民國115年），僅係每隔3年須沿用
22 前約再續簽一次租約，故有民國104年5月10日～民國107年
23 5月9日及民國107年5月10日～民國110年5月9日等2份內容
24 完全相同之租約存在，此情亦為原告所肯認。本件被告於
25 民國110年5月3日收受原告存證信函後，亦立即於隔日（即
26 民國110年5月4日）以鹿港頂番郵局存證號碼000017號存證
27 信函覆知原告，由於其所訂之續簽租約日期民國110年5月5
28 日過於倉促，因事繁忙不克前往，絲毫未有不欲續簽租約
29 和提前解約之表示，甚依兩造之付租約第3條條約定：每次
30 應繳納12個月份支票，早已開立備妥1年份租金共12張票據
31 欲交付予原告。豈料，原告竟無視雙方約定，於民國110年

01 5月8日以和美郵局存證號碼000068號存證信函表示：「租
02 期已屆滿，將收回自用，請被告如期遷空」等語，拒絕與
03 被告續簽租約，故原告本件請求當屬無據。

04 (二)退萬步言，縱系爭租約已解除，原告依原租約每月租金6萬
05 8000元，作為請求相當於租金之不當得利損害，亦屬過
06 高。土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以
07 不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」又
08 該條項所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地
09 價，建築物價額依該管縣市地政機關估定之價額，土地法
10 施行法第25條亦定有明文。又所謂法定地價，依土地法第1
11 48條規定，則指土地所有人依該法規定所申報之地價，而
12 公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，平均地權
13 條例施行細則第21條前段亦規定甚明。惟土地法第97條第1
14 項之以年息百分之十為限，乃指房屋租金之最高限額而
15 言，非謂所有租賃房屋之租金，必須照申報價額年息百分
16 之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用
17 人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情
18 等情事以為決定。準此，審酌本件系爭房屋租約使用範圍
19 僅在1樓平面（非整棟），且係供被告坐倉庫使用（非店
20 面），坐落鹿港鎮非市中心繁華地帶，並有一定之屋齡，
21 故無論系爭房屋之座落位置、繁榮程度、經濟用途、交通
22 便利性、生活機能完善度等情，均難與彰化市、員林市等
23 彰化縣大城市相比，更遑論臺北市、高雄市等直轄市，故
24 認本件相當於租金之不當得利金額，應以不超過土地及其
25 建築物申報總價5%為適當，原告直接以系爭租約每月租金6
26 萬8000元，作為請求之依據顯然過高。

27 (三)並聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)被告公司（前名為義豐木器廠），原為原告謝炳泉與現被
30 告公司之代表人謝慶隆所合夥經營，雙方於105年10月5日
31 協議，原告取得權利金後，退出經營，由謝炳泉取得公司

經營權。系爭房屋為原告所有未辦保存登記之鐵皮建物，坐彰化縣○○鎮0000地號土地上，坐落位置及面積，如彰化縣鹿港地政事務所110年10月13日鹿土測字第146100號複丈成果圖所示（編號A係整棟、地面層；編號B是鐵架造第二層，並經本院履勘屬實，有勘驗筆錄為憑。原告將系爭房屋之第一層（地面層）出租予被告公司，租期自民國107年5月7日起至110年5月9日止，此有系爭房屋租賃契約書可稽。原告主張租約屆滿後，被告公司無權占用系爭房屋，得依民法第767條第1項前段及第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並按月給付6萬8000元之相當於租金之不當得利等情；被告公司爭執：兩造間仍存有契約關係，租期應係十年，非無權占有，且相當於租金之不當得利，以每月6萬8000計算，實屬過高等語。

(二)按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767條第1項定有明文。查。系爭租約第二條關於租期之約定：「自民國107年5月10日至民國110年5月9日止，計『參年整』」。又原告於110年4月30日，以存證信函（鹿港頂番郵局存證號碼000015）通知被告租期將屆滿，如要續約，請於110年5月5日下午三時至三十分，至彰化縣○○鎮○○段○○段000號（全家便利商店鹿港柑仔店）簽訂新約，若租期屆滿未簽訂新約，則請被告依約返還系爭房屋。被告於110年5月4日回函（鹿港頂番郵局存證號碼000017）稱原告上開信中所時簽約日期過於倉促，因事繁忙，不克前往。原告嗣再於110年5月8日函（和美郵局存證號碼000068），通知被告系爭租約於110年5月9日屆滿，原告將收回系爭房屋自用。如上所述，系爭租約已於10年5月9日屆滿，且兩造間未延長系爭房屋之租約，被告迄今仍繼續占有、使用系爭房屋而無法律上原因，原告爰依所有物返還請求權、及不當得利法律關係請求被告返還系爭房屋，應屬有據。又該房屋現由被告堆置

01 傢俱半成品，數量不少，審酌原告稱被告已尋得處所（租
02 金較少，然被告要原告代支付該一年份租金，雙方嗣不能
03 和解），然搬遷仍需耗費相當時日及勞務；原告稱得予三
04 個月搬遷、被告稱需要一年時間，均屬未洽，本院認為被
05 告搬遷交還履行期間為五個月內，較為適宜。

06 (三)被告雖抗辯：基於兩造105年10月15日所簽訂之契約書第11
07 條約定，租賃契約應自訂約之日起有效延展十年，僅需於
08 每隔三年重新續簽一次租約。惟查，該契約主要乃在謝炳
09 泉、謝慶隆間原本合夥經營公司，拆夥後約定事項，其中1
10 1條：「倉庫租賃：甲方（即謝炳泉）應向乙方（即原告）
11 續租倉庫（即系爭房屋）十年，沿用簽訂租賃契約書，到
12 期後再簽訂租賃契約書，但甲方因故未能持續經營且辦理
13 停業時，得不受十年期間限制，惟甲方應於事故發生前三
14 個月通知乙方提前解約」。其係指除謝炳泉有未能持續經
15 營且辦理停業之情形時外，應向原告續租用系爭房屋十
16 年，非謂指原告有將系爭房屋出租十年予謝炳泉之義務。
17 況且該契約當事人為原告與謝炳泉，而系爭租約則成立於
18 原告與被告公司間，債權債務之主體，應以締結契約之當
19 事人為準，基於債之相對性原則，契約當事人以外之人，
20 自無對於契約當事人請求履行契約之餘地，故被告公司不
21 得據原告與謝炳泉間之契約約定，主張兩造間之租賃期間
22 為十年。被告所辯，尚不可取。

23 (四)又被告雖稱系爭房屋租金過高，應以土地法第97條第1項規
24 定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
25 報總價額年息百分之百分之十為限」，並尚須斟酌系爭房
26 屋之位置，工商業繁榮之程度，經濟用途等因素做為考
27 量，而本件相當於租金之不當利金額，應以不超過土地及
28 建物申報總價5%為適當，原告以系爭租約每月6萬8000元
29 作為請求之依據，顯然過高。惟查，系爭契約兩造前既以
30 每月6萬8000作為租金之約定，則該金額即係被告同意承租
31 系爭房屋之條件，故系爭租約租期屆滿後，仍應延續前約

01 定租金金額計算相當於租金之不當得利。被告辯以：系爭
02 房屋地非屬市中心、承租範圍僅為僅作為倉庫使用、屋齡
03 等因素，而認本件相當於租金應以土地及其建物申報總價
04 5%計算等語。況被告就其無使用權源後，繼續使用系爭建
05 物，若依被告所言，租期屆滿後翌日，反而可以付出較少
06 代價，豈是公允？且當事人間既有約定租金額度，自可延
07 續被告使用之不當得利；土地法第97條規定，當不予採
08 納。被告所辯，亦不可採。

09 (五)綜上，本件原告之請求於法有據，應予准許。

10 四、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條判決
11 如主文。

12 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
13 民事第四庭 法 官 王鏡明

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
16 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
17 納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
19 書記官 王宣雄