

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第259號

原告 黃文宏
賴又銓
曾嚴意
張坤龍

共同

訴訟代理人 梁家豪律師

被告 暉盛環保工程有限公司

兼

法定代理人 莊永銘

被告 許玉娟
吳明男

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應於原告給付新臺幣10萬元之同時，將坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖即彰化縣和美地政事務所土地複丈成果圖111年5月16日和土測字第772號標示A部分建物（使用執照編號：(109)府建管(使)字第0000000號）之事實上處分權移轉予原告，並將該建物交付原告。

貳、被告應將前項所示建物之納稅義務人變更為原告等四人。

參、訴訟費用由被告共同負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件被告暉盛環保工程有限公司（下稱被告公司），前經經濟部以民國110年10月12日經授中字第11035017690號廢止登記在案（本院卷第63頁），因尚無證據顯示其已進行清算且清算完結，而被告公司之組織為有限公司，公司章

01 程對清算人並無規定，亦未曾呈報清算人，依公司法第26
02 條之1準用第24條至第26條，以及同法第113條準用第79條
03 之規定，被告公司現於清算階段且以全體股東為清算人，
04 是被告公司具當事人能力且並應以全體股東為被告始具當
05 事人適格。

06 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
07 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條
08 第1項前段定有明文。本件被告暉盛環保工程有限公司、
09 莊永銘、許玉娟、吳明男皆經合法通知，且無正當理由，
10 俱未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386
11 條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
12 判決。

13 貳、原告起訴主張：

14 一、原告與被告公司前於民國（下同）108年10月14日就彰化
15 縣○○鄉○○段0000地號之部分土地（下稱系爭土地）及
16 其上建物，簽訂「土地暨廠房租賃契約書」（下稱系爭租
17 賃契約，原證2）。嗣後兩造再簽訂「解除土地暨廠房租
18 賃契約書」（下稱系爭解除租賃契約，原證3），雙方並
19 於系爭解除租賃契約備註部分分別約定：1、乙方同意甲
20 方自行刻印一份乙方的公司大小章便章供電器室過戶使
21 用。2、甲方補貼乙方辦公室建設費用共參拾萬元整，於1
22 09.11.6先支付現金貳拾萬元整，待電器室過戶完成，廠
23 區全數清運完成交付甲方始付尾款壹拾萬元整。3、乙方
24 之鐵架及黑桶2座由乙方拆除運回。對此，原告並已於109
25 年11月6日給付被告新臺幣（下同）20萬元，此觀系爭解
26 除租賃契約上有「簽收：莊永銘」字樣即明。

27 二、依系爭解除租賃契約備註第2點可知，被告固有先為履行
28 契約之義務。然而，原告亦非不得先向被告公司給付尾款
29 10萬元，而請求被告公司將伊所建造之電器室讓與原告
30 （即台電配電室，下稱系爭建物，原證4、5）。否則，以
31 被告公司業已廢止登記之情形觀之，實難期待被告公司會

01 依系爭解除租賃契約備註第2點之約定，先行讓與原告，
02 惟系爭建物並未辦理所有權第一次登記，故系爭解除租賃
03 契約備註第2點所指之過戶，即係指事實上處分權之移轉
04 讓與，是原告起訴請求如聲明所示。

05 三、原告聲明：

06 (一)被告應於原告給付新臺幣10萬元之同時，將坐落於彰化縣
07 ○○鄉○○段0000地號土地上如彰化縣和美地政事務所土
08 地複丈成果圖111年5月16日和土測字第772號標示A部分建
09 物（使用執照編號：(109)府建管(使)字第0000000號）之
10 事實上處分權移轉予原告，並將該建物交付原告。

11 (二)被告應將前項所示建物之納稅義務人變更為原告等四人。

12 (三)訴訟費用由被告負擔。

13 參、原告對於被告答辯內容之陳述：

14 系爭建物之原始起造人為被告公司，並非原告。

15 肆、被告答辯：

16 一、被告暉盛環保工程有限公司、莊永銘：

17 當初向原告承租時，系爭建物係為供被告公司使用而建
18 造，因所需花費皆由原告所負擔，故同意移轉予原告。

19 二、被告許玉娟、吳明男：

20 系爭建物係原告先建造，被告公司再向原告承租。

21 伍、兩造不爭執事項：

22 系爭租賃契約及系爭解除租賃契約由原告與被告公司所簽
23 訂。

24 陸、兩造爭執事項：

25 原告是否可請求被告移轉系爭建物之事實上處分權予伊？

26 柒、本院之判斷：

27 一、按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約
28 之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當
29 事人所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約
30 類型（民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或
31 為法律所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無

名契約與混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之法規適用，以解決當事人間之紛爭。而當事人訂定不能歸類之非典型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他法律相關之規定。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責（最高法院109年度台上字第1021號判決參照）。

二、原告起訴主張以：(一)伊與被告公司前於108年10月14日就彰化縣○○鄉○○段0000地號之部分土地及其上建物，簽訂「土地暨廠房租賃契約書」。嗣後兩造再簽訂「解除土地暨廠房租賃契約書」（下稱系爭解除租賃契約，原證3），雙方並於系爭解除租賃契約備註部分分別約定：1、乙方同意甲方自行刻印一份乙方的公司大小章便章供電器室過戶使用。2、甲方補貼乙方辦公室建設費用共參拾萬元整，於109.11.6先支付現金貳拾萬元整，待電器室過戶完成，廠區全數清運完成交付甲方始付尾款壹拾萬元整。3、乙方之鐵架及黑桶2座由乙方拆除運回。對此，原告並已於109年11月6日給付被告新臺幣（下同）20萬元，此觀系爭解除租賃契約上有「簽收：莊永銘」字樣即明。(二)依系爭解除租賃契約備註第2點可知，被告固有先為履行契約之義務。然而，原告亦非不得先向被告公司給付尾款10萬元，而請求被告公司將伊所建造之電器室讓與原告（即台電配電室，下稱系爭建物，原證4、5）。否則，以被告公司業已廢止登記之情形觀之，實難期待被告公司會依系爭解除租賃契約備註第2點之約定，先行讓與原告，惟系爭建物並未辦理所有權第一次登記，故系爭解除租賃契約備註第2點所指之過戶，即係指事實上處分權之移轉讓與，是原告起訴請求如聲明所示等語。被告則未到庭亦未

01 提出何證據供本院審酌。

02 三、租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人
03 於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第450
04 條第1項、第455條分別定有明文。原告提供土地及其上廠
05 房供被告生產、製造、辦公等營業用，嗣訂立解除租賃契
06 約，將原土地廠房自108年12月1日起至115年11月30日之
07 租賃契約，提前至2020年10月15日終止，有原告所提租賃
08 契約書籍解除租賃契約書為證，原告主張依系爭解除租賃
09 契約備註第2點可知，被告固有先為履行契約之義務。然
10 而，原告亦非不得先向被告公司給付尾款10萬元，而請求
11 被告公司將伊所建造之電器室讓與原告。否則，以被告公
12 司業已廢止登記之情形觀之，實難期待被告公司會依系爭
13 解除租賃契約備註第2點之約定，先行讓與原告，惟系爭
14 建物並未辦理所有權第一次登記，故系爭解除租賃契約備
15 註第2點所指之過戶，即係指事實上處分權之移轉讓與等
16 語，業據原告提出契約書二份，亦有本院向彰化縣地方稅
17 務局調閱之房屋稅籍證明書可稽，另有本院於111年6月24
18 日會同兩造（被告未到）及彰化縣和美地政事務所至現地
19 勘驗，有勘驗筆錄及相關照片，並囑託該所製造如附圖所
20 示複丈成果圖在卷，原告主張之事實自堪信為真實，是原
21 告起訴請求如聲明所示等語，尋繹系爭契約性質核屬承租
22 期間被告原始起造之建物於租賃契約終止後事實上處分權
23 如何處分及歸屬之契約，參照上開最高法院判決意旨，屬
24 非典型之無名契約，原告依租賃解除契約書之約定，求為
25 判決：被告應於原告給付新臺幣10萬元之同時，將坐落於
26 彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上如彰化縣和美地政事
27 務所土地複丈成果圖111年5月16日和土測字第772號標示A
28 部分建物（使用執照編號：(109)府建管(使)字第0000000
29 號）之事實上處分權移轉予原告，並將該建物交付原告，
30 及將納稅義務人變更為原告等語，依雙方解除契約之約定
31 意旨為有理由，應予准許。

01 四、綜上，原告依據租兩造所定賃解除（終止）契約，求為判
02 決：(1)被告應於原告給付新臺幣10萬元之同時，將坐落於
03 彰化縣○○鄉○○段0000地號土地上如彰化縣和美地政事
04 務所土地複丈成果圖111年5月16日和土測字第772號標示A
05 部分建物（使用執照編號：(109)府建管(使)字第0000000
06 號）之事實上處分權移轉予原告，並將該建物交付原告。
07 (2)被告應將前項所示建物之納稅義務人變更為原告等四人
08 等語，為有理由，應予准許。

09 五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第85條第1項。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
11 民事第四庭 法 官 李言孫

12 以上正本係照原本作成。

13 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。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
16 書記官 梁永慶