

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第707號

原告 煒昇股份有限公司

法定代理人 李偵宇

原告 旺珀有限公司

法定代理人 李偵宇

共同

訴訟代理人 施秉慧律師

焦文城律師

洪肇垣律師

被告 弘鈞企業有限公司

法定代理人 莊軒榮

訴訟代理人 王仁聰律師

阮紹鉸律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○○地號土地上同區段五建號門牌號碼同區四林路一之二號廠房騰空遷讓返還原告煒昇股份有限公司。

被告應自民國一一四年十一月一日起至返還上開廠房及其坐落土地之日止，按月給付原告新臺幣陸萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項原告煒昇股份有限公司以新臺幣參拾柒萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾萬陸仟伍佰元為

01 原告煒昇股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

02 本判決第二項各期給付到期後，原告如各以新臺幣貳萬貳仟元為
03 被告預供擔保後得假執行，但被告如就已到期各期給付各以新臺
04 幣陸萬伍仟元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
10 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明：(一)被告
11 應將座落高雄市○○區○○路0○0號廠房騰空返還予原告煒
12 昇股份有限公司(下稱煒昇公司)。暨被告應自民國113年7月
13 1日起至遷讓前開房地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)6
14 5,000元；(二)被告應給付原告煒昇公司484,899元，及自起訴
15 狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於
16 本院114年7月17日言詞辯論程序表示113年4、5月租金部分
17 不請求即聲明(二)請求金額變更為354,899元本息(本院卷第21
18 0頁)。上開訴之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於
19 前揭法律規定，應予准許。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○路0○0號廠房(下稱
22 系爭廠房)為原告煒昇公司所有；系爭廠房所坐落之高雄市
23 ○○區○○○段00地號土地(下稱63地號土地)則為原告旺珀
24 有限公司(下稱旺珀公司)所有。兩造於98年9月21日就系爭
25 廠房及其坐落之同區段55、59、60、63地號土地(下稱系爭
26 土地，與系爭廠房合稱系爭房地)訂立租賃契約(下稱系爭租
27 約)，約定租賃期間自98年11月1日起至101年12月31日止，
28 每月租金65,000元，並於系爭租約第3條約定：「甲方(即原
29 告)保證於系爭租約簽立起3年內完成上述土地之分割手續，
30 俟分割完成後(以現有廠房、辦公室、空地範圍)即另與乙方
31 (即被告)簽訂買賣契約，買賣價格以當時地價行情協調交

01 易…2. 倘租賃期間屆滿後，上述土地仍未分割完成，如乙方
02 仍欲繼續承租時，甲方不得拒絕、並同意本契約自動延長十
03 年。3. …租賃屆滿時，雙方欲繼續承租再另訂租賃契約
04 書」，嗣因故並未完成系爭租約所載之土地分割手續，兩造
05 於103年10月6日簽立切結書同意依系爭租約及協議約定，將
06 租賃期間自103年5月31日起延長10年，即上開租賃期間至11
07 3年5月30日屆滿。後原告於113年1月24日發函通知被告應於
08 租期屆滿前3月，與原告授權之訴外人李聖聰聯絡商談租賃
09 標的物遷空交還事宜，未獲被告置理，原告自得於系爭租約
10 期滿後，依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告返
11 還系爭廠房予煒昇公司，及被告應給付原告113年6月相當於
12 租金之不當得利65,000元，暨自113年7月1日起至遷讓系爭
13 房地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利65,000
14 元。又關於原告租金收入之營業稅，兩造於訂約之始即約定
15 應由被告交付，惟被告自104年9月起即未依約繳納，而由煒
16 昇公司代為墊付，則煒昇公司亦得依系爭租約約定及民法第
17 179條規定，請求被告返還由煒昇公司代為墊付自104年9月
18 起至113年5月止之營業稅金合計289,899元。為此依法提起
19 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭廠房騰空返還予煒
20 昇公司，及被告應自113年7月1日起至遷讓系爭房地之日
21 止，按月給付原告65,000元；(二)被告應給付原告煒昇公司35
22 4,899元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%
23 計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：兩造原合意由被告向原告購買系爭租約之租賃標
25 的，惟因原告斯時尚未完成土地分割手續，故兩造於98年9
26 月21日訂立系爭租約。然兩造訂立系爭租約後，被告將系爭
27 土地上原鐵皮增建物拆除而重行建築，被告已原始取得原新
28 增建物之所有權，原告主張新增建物為其所有，顯與事實不
29 符，並不足採。嗣兩造復於103年10月6日簽立切結書，同意
30 將租賃期間自103年5月31日起延長十年至113年5月30日，惟
31 依系爭租約第3條第2款約定，截至113年5月30日原告既仍未

01 完成土地分割手續，且被告持續使用系爭廠房、並已遵期給
02 付113年6月、7月租金作為繼續承租之意思表示，原告自不
03 得拒絕續約，系爭租約應自同年5月30日租賃期間屆滿時起
04 再自動延長十年，是原告主張兩造間租約已經屆滿，被告無
05 權占用系爭房地等語，亦不足採。又被告否認兩造曾合意由
06 被告交付營業稅，原告既享受租金收入，依法自應負擔租金
07 收入之營業稅，原告請求被告負擔其租金收入營業稅，並無
08 理由。另系爭租約業自113年5月30日租賃期間屆滿時自動延
09 長十年，被告係有權使用系爭房地，並無不當得利可言，原
10 告請求被告給付自113年6月起每月65,000元之不當得利，於
11 法無據。故原告之訴，全無理由等語，作為抗辯，並聲明：
12 (一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
13 為假執行。

14 三、兩造不爭執事實：(本院卷第211至212頁)

15 (一)原告於98年9月21日與被告訂立廠房、土地租賃契約書(即系
16 爭租約)，將高雄市○○區○○路0○0號廠房(即系爭廠房)
17 及其坐落土地(同區代天府段55、59、60、63地號土地，即
18 系爭土地，合稱系爭房地)出租予被告，約定租賃期間自98
19 年11月1日起至101年12月31日止，每月租金65,000元。

20 (二)系爭租約第三條約定：甲方(即原告煒昇公司、旺珀公司)保
21 證於系爭租約簽立起3年內完成系爭土地之分割手續，俟分
22 割完成後(以現有廠房、辦公室、空地範圍)即另與乙方(即
23 被告)簽訂買賣契約，買賣價格以當時地價行情協調交易；
24 同條第2款約定：「倘租賃期間屆滿後，上述土地仍未分割
25 完成，如乙方仍欲繼續承租時，甲方不得拒絕、並同意本契
26 約自動延長十年」。

27 (三)原告因故並未完成系爭租約所載之土地分割手續，乃於103
28 年10月6日簽立切結書同意依系爭租約約定，將租賃期間自1
29 03年5月31日起延長10年，即租賃期間延至113年5月30日期
30 滿。

31 四、本件之爭點：(本院卷第212頁)

01 (一)系爭廠房是否已由被告出資重建而原始取得所有權？煒昇公
02 司是否仍為系爭廠房之所有權人？

03 (二)被告就系爭房地有無合法占有使用權源？煒昇公司依民法第
04 767條規定，請求被告返還系爭廠房予煒昇公司，有無理
05 由？

06 (三)原告依民法第179 條規定，請求被告給付113年6月相當於租
07 金之不當得利65,000元，及自113年7月1日起至遷讓系爭房
08 地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利65,000元，
09 有無理由？

10 (四)兩造是否曾約定由被告繳付營業稅？煒昇公司依系爭租約前
11 開約定，請求被告給付原告代被告繳納之營業稅289,899元
12 予煒昇公司，有無理由？

13 五、本院之判斷：

14 (一)系爭廠房是否已由被告出資重建而原始取得所有權？煒昇公
15 司是否仍為系爭廠房之所有權人？

16 1. 按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有
17 建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用
18 者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之
19 客體，原有建築物所有權範圍因而擴張；倘增建部分於構造
20 上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物，苟其常助原有
21 建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物，若增建
22 部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原
23 有建築物之效用者，則為附屬物，其使用上既與原有建築物
24 成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有
25 權範圍，亦因二所有權歸於一所有權而擴張(最高法院88年
26 度台上字第485號判決意旨參照)。而房屋之原始取得，係指
27 出資建築房屋，不基於他人既存權利，獨立取得房屋所有權
28 而言。

29 2. 經查，煒昇公司為系爭廠房之所有權人，有系爭廠房建物登
30 記謄本附卷可稽(審訴卷第21頁)。而兩造於98年9月21日訂
31 立系爭租約，約定原告將系爭房地出租予被告，並於系爭租

約第3條約定：甲方(即原告)保證於系爭租約簽立起3年內完成系爭土地之分割手續，俟分割完成後(以現有廠房、辦公室、空地範圍)即另與乙方(即被告)簽訂買賣契約，買賣價格以當時地價行情協調交易；同條第1款另約定：「若屆時甲方土地仍未分割完成，因故不續約或違約，甲方應補償乙方廠房設備之改良及新建支出費用50%，廠房設備之改良及新建支出之費用憑證，乙方應提供甲方影本作為本契約之附件」，亦有系爭租約在卷可佐(審訴卷第30至33頁)。可見，兩造於訂立系爭租約時，即協議同意被告改增建部分廠房，且由前揭系爭租約第3條約定系爭土地分割完成後，應連同現有廠房出賣予被告，若未分割完成而系爭租約因故不續約時，原告應補償被告改增建系爭廠房支出費用50%，亦可知兩造同意改增建後之系爭廠房仍屬煒昇公司所有，否則，系爭改增建部分廠房若屬被告所有，兩造即無約定原告應併同出售系爭廠房或補償改增建費用之理。而系爭廠房於系爭租約簽立後，亦確實僅部分拆除增建鐵皮廠房，為兩造所不爭執(本院卷第120、170頁)，更見，依系爭租約約定，兩造係協議同意被告在系爭廠房煒昇公司之既有所有權下，由被告出資改增建部分廠房，使改增建部分成為系爭廠房附屬物，在使用上與系爭廠房原有建築物成為一體，仍由煒昇公司保有系爭廠房含改增建部分之所有權，堪以認定。是被告抗辯系爭廠房由其出資重建而原始取得所有權等語，不足採信。

(二)被告就系爭房地有無合法占有使用權源？煒昇公司依民法第767條規定，請求被告返還系爭廠房予煒昇公司，有無理由？

1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文，而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，若原告就其物確有所有權存在，被告以非無權占有為抗辯者，應由被告就其占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則

01 應認原告之請求為有理由。而所謂正當權源，係指依法律規定
02 或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務
03 而言。是故主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係所
04 須具備之特別要件事實負舉證責任。本件煒昇公司主張系爭
05 租約租賃期間已於113年5月30日屆滿，被告於租期屆滿後繼
06 續占有系爭廠房，係無權占有，本於所有權，請求被告返還
07 系爭廠房等語，為被告所否認，並以系爭租約應自113年5月
08 31日起自動續約十年，其非無權占有系爭廠房置辯，自應由
09 被告就此利己事實負舉證責任。

- 10 2. 被告固舉系爭租約第3條第2款之約定，抗辯系爭土地迄至11
11 3年5月30日仍未完成分割，系爭租約應再自動續約十年等
12 語。然系爭租約第3條係約定：「緣甲方(即原告)原欲將上開
13 土地及廠房出售予乙方(即被告)，惟因尚未完成土地分割手
14 續，故甲方保證於本契約簽立起三年內完成上述土地之分割
15 手續，俟分割完成後(以現有廠房、辦公室、空地範圍)即另
16 與乙方簽訂買賣契約，買賣價格以當時地價行情協調交易，
17 若甲方提早完成分割時亦同。租賃期間內，甲方不得轉租、
18 轉賣他人或有其他損及上開土地及廠房所有權之法律行為，
19 否則以違約論處。1. 若屆時甲方土地仍未分割完成，因故
20 不續約或違約，甲方應補償乙方廠房設備之改良及新建支出
21 費用50%，廠房設備之改良及新建支出之費用憑證，乙方應
22 提供甲方影本作為本契約之附件。2. 倘租賃期間屆滿後，上
23 述土地仍未分割完成，如乙方仍欲繼續承租時，甲方不得拒
24 絕、並同意本契約自動延長十年。3. 反之租賃期間屆滿期
25 內，甲方土地分割已完成欲出售予乙方，乙方因故無法承
26 購，甲方即無須補償乙方廠房設備之改良及新建支出費用之
27 50%，租賃屆滿時，雙方欲繼續承租再另訂租賃契約書」(審
28 訴卷第30頁)。可見，兩造簽立系爭租約當時，原預期於3年
29 內完成系爭土地分割，將系爭土地及廠房一併出售予被告，
30 因此租期亦約定3年左右，惟為免土地分割未能於預期之3年
31 租期期間內完成，系爭土地及廠房無法出售被告，致蒙受被

告支出改增建系爭廠房費用或原告補償改增建費用50%之損失，乃約定系爭租約租期自動延長10年。是系爭租約約定租期自動延長10年之真意，係以原告未能於3年多租期內完成土地分割致無法將系爭土地及廠房出售予被告為條件，非可無限期一再自動延長10年。此由被告與原告旺珀公司於系爭租約租期將屆滿前之101年12月20日簽立土地買賣協議書(本院卷第139頁，下稱系爭協議書)，約定系爭土地分割完成之期限延長至102年6月30日，後經雙方同意，再於系爭協議書手寫增補約定將土地分割完成期限延長至103年5月30日，而系爭租約租期事實上亦協議延長至103年5月30日，因此，原告於103年5月30日確定無法完成系爭土地分割後之同年10月6日開立予被告之切結書載明「依101年租賃合約及土地買賣協議書辦理之。依租賃合約第三條第二款本契約同意延長十年、日期為103年5月31日起至113年5月30日止共計10年」(審訴卷第35頁)，並為被告所接受等情，可得明證。且系爭協議書並約定旺珀公司未再期限內完成土地分割事宜，系爭協議書即等同不成立(審訴卷第139頁)，即系爭土地買賣協議不成立，自無再限期原告完成土地分割之必要，則系爭租約兩造為前開約定之目的顯已無法達成，自難解為原告完成土地分割之期限無限期一再延長10年，系爭租約亦無限期一再延長10年。況系爭廠房改增建部分，經被告使用10餘年後，即會折舊而價值大幅減損，系爭土地已確定無法於約定期限內完成分割出售予被告，兩造於簽立系爭租約為系爭租約第3條約定時之真意，自不可能有約定原告無法於約定期限內完成土地分割出售土地時，系爭租約仍無限期自動延長，原告並無限期受系爭租約第3條約定拘束，不得將系爭土地、廠房轉賣他人之意思。更見，被告前開契約解釋，有違誠信而失衡平，所辯難以憑採。

3. 此外，被告未能提出其他其有占用系爭土地之合法權源，是被告辯稱其有權占用系爭廠房等語，實難採信。從而，煒昇公司於系爭租約租期屆滿、租賃關係消滅，被告仍無權占用

01 系爭廠房後，本於所有權，請求被告返還系爭廠房，即屬有
02 據。

03 (三)原告依民法第179條規定，請求被告給付113年6月相當於租
04 金之不當得利65,000元，及自113年7月1日起至遷讓系爭房
05 地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利65,000元，
06 有無理由？

07 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第17
09 9條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金
10 之利益，為社會之通常觀念，亦有最高法院61年台上字第16
11 95號判決要旨可資參照。而城市地方房屋之租金，以不超過
12 土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1
13 項亦有明文。所謂年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額
14 而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌房屋
15 之位置，工商繁榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受
16 利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。而占用之房
17 屋可以享受特殊之商業利益，應返還之利益即相當於房屋租
18 金，不受土地法第97條規定之限制(最高法院108年度台上字
19 第753號判決意旨參照)。

20 2. 本件系爭廠房為煒昇公司所有，業經本院認定如前；63地號
21 土地為旺珀公司所有，復為被告所不爭執(本院卷第58頁)。
22 而系爭房地自98年11月1日起由原告出租予被告，租賃期間
23 至113年5月30日屆滿，亦經本院認定如前，而被告於系爭租
24 約租期屆滿租賃關係消滅後，仍繼續無權占用系爭房地，獲
25 得相當於租金之利益，致原告系爭房地所有權受有損害，則
26 原告本於不當得利之法律關係，請求被告給付所受相當於租
27 金之不當得利，核屬有據。又系爭房地原係出租被告設置廠
28 房及辦公，而作為商業使用，享有特殊商業利益，其占用原
29 告系爭房地之相當於租金之不當得利，應相當於系爭房地之
30 租金，不受土地法第97條規定之限制。而系爭租約兩造約定
31 之租金為每月65,000元(本院卷第30頁)，為兩造所不爭執，

01 採為認定本件相當於租金之不當得利之標準，應屬適當。是
02 原告於系爭租約113年5月30日屆滿後，請求被告自113年6月
03 1日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告65,000元，於
04 法有據。惟被告抗辯自113年6月至言詞辯論終結之114年10
05 月之租金65,000元，其已給付予原告2公司之法定代理人李
06 偵宇，並舉匯款憑據(審訴卷第103至105頁及本院卷第237至
07 245、255至257頁)為證，原告對於李偵宇確有收到上開期間
08 每月65,000元款項，亦不爭執(本院卷第62、302頁)，雖原
09 告主張匯款不合法，然上開款項既係被告給付按月使用系爭
10 房地之費用，且係給付予原告2公司之法定代理人，應生清
11 償之效力，原告仍請求此期間之相當於租金之不當得利，難
12 認有據。是扣除此部分後，原告請求被告自114年11月1日起
13 至返還系爭房地之日止，按月給付原告65,000元之相當於租
14 金之不當得利，尚屬有據。

15 (四)兩造是否曾約定由被告繳付營業稅？煒昇公司依系爭租約前
16 開約定，請求被告給付原告代被告繳納之營業稅289,899元
17 予煒昇公司，有無理由？

- 18 1. 按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權
19 之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而
20 受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所
21 謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項
22 不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付
23 之目的(最高法院103年度台上字第2198號判決意旨參照)。
24 本件原告主張兩造於系爭租約訂約之始即約定租金收入之營
25 業稅由被告交付，被告自104年10月13日起即未再繳納，反
26 由煒昇公司墊付，至113年5月止墊付金額共計289,899元，
27 被告應依不當得利法律關係，返還煒昇公司289,899元等
28 語，自應由煒昇公司就其給付欠缺給付目的，負舉證責任，
29 若其先不能舉證，即難遽為有利之認定。
- 30 2. 原告固舉煒昇公司104年10月13日存證信函及營業稅繳款書
31 為證。惟上開存證信函僅係煒昇公司單方面之陳述，未見被

告覆函承認，系爭租約復查無租金收入之營業稅應由被告支付或負擔之約定，自不足以佐證原告前主張為真。至前揭營業稅繳款書上之營業人載明為煒昇公司(本院卷第29至43頁)，此營業稅係煒昇公司營業出租其所有系爭廠房之租金收入而依法應繳納之營業稅，納稅義務人為煒昇公司，煒昇公司繳納此營業稅，係履行其法定稅賦義務，難認給付欠缺給付目的。此外，原告又不能為其他舉證以實其說，則原告主張依系爭租約約定及不當得利法律關係，請求被告給付煒昇公司代被告繳納之營業稅289,899元予煒昇公司，亦屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告應將系爭廠房騰空遷讓返還煒昇公司，及被告應自114年11月1日起至返還系爭廠房之日止，按月給付原告65,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。本件主文第1、2項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，因此酌定相當之擔保金額准許之，並依被告之聲請，酌定相當之擔保金額，准許被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失去依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
民事第三庭 法 官 陳景裕

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

