

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第282號

原告 聯鋼營造工程股份有限公司

法定代理人 黃源章

訴訟代理人 張競文律師

複代理人 林孟柔律師

被告 岡駒股份有限公司

法定代理人 李旻誦

訴訟代理人 蕭永宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國110年1月29日，向訴外人蕭振治等人購買其等共有、坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，及其上2棟未辦理保存登記建物，並於111年1月17日辦理系爭土地所有權移轉登記完竣。惟其中1棟未辦理保存登記建物即如高雄市政府地政局岡山地政事務所複丈日期111年2月23日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號A部分、面積413.06平方公尺建物(下稱系爭建物)，前由訴外人蔡燕紋出租予被告，蔡燕紋與被告間就系爭建物存有不定期租賃契約，然原告既取得系爭土地所有權、系爭建物事實上處分權，且未經公證之不定期租賃無民法第425條第1項規定之適用，蔡燕紋與被告間之租賃契約對原告不生繼續存在之效力，故被告無合法占有權源，侵害原告所有權，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭建物遷讓返還原

01 告。另被告無法律上原因占用系爭建物，受有相當於系爭建
02 物租金之不當得利，故以蔡燕紋與被告間就系爭建物約定租
03 金每月新臺幣(下同)25,000元計算，原告自得併向被告請
04 求。為此依民法第767條第1項、第179條等規定提起本件訴
05 訟。聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上之系爭建物遷讓返
06 還原告，及自112年1月17日起至遷讓返還系爭建物之日止，
07 按月給付原告25,000元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：被告與蔡燕紋就系爭建物前自92年3月1日簽訂租
09 賃契約，原租期至95年3月1日止，租期屆滿後再於95年1月1
10 日簽立租賃契約，並未定租賃期間，蔡燕紋於108年1月7日
11 以預收現金之方式向被告收取42個月租金1,008,000元，租
12 賃期間展延至111年7月，又於108年7月11日向被告取得25個
13 月租金600,000元，租賃期間則展延至113年8月，是被告與
14 蔡燕紋就系爭建物，存有租賃期限至113年8月之定期租賃契
15 約存在，依民法第425條第1項規定，被告占有系爭建物自有
16 合法正當權源，原告無權終止租約，其請求被告遷讓系爭建
17 物及給付相當於租金之不當得利，並無理由等語，資為抗
18 辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
19 保請准宣告免為假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張系爭土地為其所有，其為系爭建物事實上處分權
22 人，及被告前向蔡燕紋承租系爭建物，且系爭建物坐落系
23 爭土地等事實，有兩造各自提出之不動產賣賣契約書、系
24 爭土地登記謄本、房屋租賃契約書(見本院卷第19頁至第2
25 6頁、第63頁至第77頁)，並有高雄市政府地政局岡山地政
26 事務所112年7月12日高市地岡登字第11270675700號函所
27 附系爭土地登記謄本、異動索引、地籍圖謄本、正射影像
28 圖、高雄市政府地政局三民地政事務所112年7月12日高市
29 地民價字第11270526800號函所附112年三岡登字第000430
30 號登記文件、高雄市政府稅捐稽徵處岡山分處112年9月5
31 日高市稽岡房字第1128567223號函所附房屋稅籍證明書、

01 房屋平面圖在卷可稽(見本院卷第121頁至第139頁、第147
02 頁至第195頁、第201頁至第205頁)，復據本院調取本院11
03 0年度岡簡字第424號全卷核閱無訛，此部分之事實均首堪
04 認定。

05 (二) 按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以書據訂立
06 之，未以字據訂立者，視為不定期之租賃，民法第422條
07 定有明文。又所稱「字據」，係指表彰債權、債務之證明
08 文件而言，故出租人出具書面，載明出租不動產之意旨，
09 即不失為字據(最高法院83年度台上字第535號判決意旨參
10 照)。經查，原告主張被告、蔡燕紋間租賃契約為不定期
11 租賃，為被告所否認，並以前詞置辯，且提出收據、匯款
12 資料為證(見本院卷第79頁至第82頁)。而被告、蔡燕紋於
13 95年1月1日簽立之租約雖未約定租賃期間，固可認兩人間
14 成立不定期租賃契約，惟不定期租賃契約成立後，尚非不
15 得再由契約當事人合意變更為定期租賃契約。復依被告提
16 出之收據以觀，其上記載蔡燕紋收取租金之期間、工廠坐
17 落地址等，已足表彰蔡燕紋出租系爭建物之旨，再依其上
18 收取租金期間，亦可推認蔡燕紋出租系爭建物之期間，自
19 應認被告與蔡燕紋間就系爭建物，確有定期租賃約定無
20 訛。原告主張被告與蔡燕紋間為不定期租賃契約，非屬有
21 據。

22 (三) 次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
23 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前
24 項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或
25 未定期限者，不適用之，民法第425條規定甚明。本件被
26 告與蔡燕紋間就系爭建物存有定期租賃契約，租賃期間自
27 111年8月起至113年8月間，而未逾5年，已經本院認定如
28 前，則原告受讓系爭建物，自應受被告與蔡燕紋間租賃契
29 約拘束，要屬當然。

30 (四) 末按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，
31 民法第450條第1項定有法文。而定期租賃契約無土地法第

01 100條之適用，業據司法院院解字第4005號、第3489號解
02 釋在案。則原告依土地法第100條第1款規定，請求終止前
03 開租約，非屬有據。且被告占有系爭建物，既係基於有效
04 存續之租賃契約，其占有即非無法律上原因，原告依民法
05 第767條第1項、第179條之規定，訴請被告遷讓返還系爭
06 建物，及給付相當於租金之不當得利，均非有理。

07 四、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條等規
08 定，請求判令如其聲明，均無理由，應予駁回。又原告之訴
09 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
11 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
14 岡山簡易庭 法 官 薛博仁

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
20 書 記 官 陳麗如