

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第164號

原告 卓淑綿
訴訟代理人 羅閎逸律師
 陳瑞斌律師
被告 張志宗

訴訟代理人 陳建勛律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路000○○0號
建物（包含一樓賣場、地下室及賣場右側貨櫃一只）騰空遷
讓返還原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之8，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告以新臺幣27,300元為
原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告與被告於民國111年1月間簽訂租賃契約，租
賃標的為坐落南投縣○○鄉○○段00○○地號土地（下稱系
爭土地）上門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路000○○0
號建物（包含一樓賣場、地下室及賣場右側貨櫃一只，以下
合稱系爭租賃物），約定租金為每年新臺幣（下同）58萬
元，租賃期限自111年1月1日起至111年12月31日止。租賃期
滿後，兩造再次就系爭租賃物續約1年，約定租賃期限自112
年1月1日起至112年12月31日止（下稱系爭租約），詎被告
於系爭租約期滿後，未依約返還系爭租賃物予原告，並自11
3年1月1日起繼續占用系爭租賃物使用迄今等語，爰依系爭
租約、民法第455條前段及第179條規定提起本件訴訟等語。

01 並聲明：(一)被告應將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告；(二)被
02 告應自113年1月1日起至遷讓系爭租賃物予原告之日止，按
03 月給付新臺幣4萬8,333元予原告；(三)願供擔保，請准宣告假
04 執行。

05 二、被告則以：被告承租系爭租賃物已有約19年期間，承租時原
06 告表示系爭土地及系爭租賃物均有合法使用權源，被告可長
07 期承租使用。然被告於112年底輾轉得知，原告並未合法承
08 租系爭土地，原告目前就系爭土地並無合法權源，南投縣仁
09 愛鄉公所要將系爭土地收回，致被告損失重大。此外，原告
10 並非系爭租賃物所有權人或事實上處分權人。又原告將系爭
11 租賃物轉租予被告，已違反原住民保留地開發管理辦法第29
12 條第1項規定，租賃契約效力屬於無效，原告自不得依無效
13 之租賃契約來主張返還系爭租賃物，亦不得請求給付不當得
14 利等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)願供擔保，請准宣告
15 免為假執行。

16 三、經查，兩造間就坐落於系爭土地上之系爭租賃物有成立租賃
17 契約，約定租金為一年58萬元，惟上開租賃契約已於112年1
18 2月31日期滿，且原告並未同意被告續租，而被告占用系爭
19 租賃物至今；系爭租賃物之稅籍證明書上記載之納稅義務人
20 並非原告，且系爭土地之所有權人亦非原告等情，有房屋租
21 賃契約書、南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書、系爭土地建
22 物查詢資料、系爭租賃物現況照片、系爭土地地籍圖影本、
23 彩色空照圖影本、南投縣仁愛鄉公所辦理原告承租系爭土地
24 案件之相關資料、交查案件處理情形在卷可參（見本院卷第
25 17至27、31、45、75至79頁、87至89頁、123至291頁），且
26 為兩造所不爭執，堪信為真實。

27 四、得心證之理由：

28 (一)請求遷讓房屋部分：

29 1.按租賃乃特定當事人間所締之契約，出租人既不以所有人為
30 限，關於租賃上權利義務，存在於締約當事人之間，與所有
31 人無涉（最高法院71年度台上字第2220號判決可資參照）。

01 次按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收
02 益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有
03 權為要件；出租人行使之租賃物返還請求權，不以出租人就
04 租賃物有所有權為要件(最高法院31年上字第2665號、33年
05 上字第3061號、64年度台上字第424號判決意旨可資參照
06)。復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第4
07 55條前段定有明文。

08 2.經查，觀諸兩造所簽立之系爭租約，其內記載卓淑綿為出租
09 人（甲方）、張志宗為承租人（乙方），且系爭租約第4條
10 第5項前段記載：「除甲方同意繼續出租外，乙方於租賃期
11 滿即日將店屋以誠意照原狀遷還甲方，不得藉詞推諉或主張
12 任何權利向甲方請求遷移費或任何費用。」有房屋租賃契約
13 書在卷可稽（見本院卷第17-25頁）；兩造復就被告於系爭
14 租約期滿後仍持續占用系爭租賃物至今不爭執，本件情形自
15 已該當系爭租約書第4條第5項前段之約定及民法第455條前
16 段之規定，原告請求被告將系爭租賃物遷讓騰空返還予原
17 告，應屬正當。

18 3.被告雖抗辯：原告雖非系爭租賃物之稅籍證明書上所記載之
19 納稅義務人等語，然揆諸前開說明，租賃契約之成立本不以
20 出租人為所有人為限，且兩造對於彼此間成立租賃契約亦不
21 爭執，原告自得本於租賃契約之法律關係，向被告為請求。
22 是被告此部分抗辯，尚不可採。

23 (二)請求相當相當於租金之不當得利部分：

24 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
25 益，民法第179條前段定有明文。就關於判斷侵害他人權益
26 之不當得利，以「權益歸屬說」為認定標準，亦即欠缺法律
27 上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成
28 立不當得利（最高法院94年度台再字第39號判決要旨參
29 照）。所謂權益歸屬，係認權益有一定之利益內容，屬於權
30 利人，歸其享有，例如所有權之內容為物之使用、收益、處
31 分，並排除他人之干涉，歸屬於所有人。違反法秩序所定權

01 益歸屬而取得利益，侵害他人權益歸屬，並欠缺法律上之原
02 因，此時方成立不當得利。

03 2.經查，系爭租賃物之稅籍證明書上記載之納稅義務人為「何
04 玫靜」、並非原告等情，為兩造所不爭執，且有南投縣政府
05 稅務局房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第27、45頁）。
06 而稅捐機關房屋稅籍證明書所登載之納稅義務人，雖僅係行
07 政機關行使稅捐核課權責之對象，而非可據為房屋所有權人
08 或事實上處分權人之唯一認定基準；然倘無其他證據資料可
09 供參佐，前揭稅籍登記資料就未辦保存登記建物之事實上處
10 分權人之認定，當仍具有相當程度之參考價值。本件行政機
11 關就系爭租賃物之稅捐核課對象均非原告，可認原告對系爭
12 租賃物並無排他性的享有權利，則被告雖仍占有系爭租賃物
13 而受有利益，然被告並未侵害原告關於系爭租賃物之權益歸
14 屬，難謂被告應負不當得利之返還責任。

15 3.原告固主張：被告前曾向訴外人即原告已逝之配偶何甘霖承
16 租系爭租賃物，何甘霖於109年1月12日過世後方繼承何甘霖
17 之權利義務等語。然繼承租賃標的物所有權與繼承租賃契約
18 之權利義務，係屬二事，且租賃契約之成立，不以出租人對
19 於租賃物有所有權為限，已如前述。則自卷內證據觀之，僅
20 足證明原告為系爭租約之出租人，尚無從證明原告為系爭租
21 賃物之所有權人或事實上處分權人，且縱何甘霖曾將系爭租
22 賃物出租予被告，亦無法證明何甘霖為系爭租賃物之事實上
23 處分權人，遑論原告得繼承何甘霖就系爭租賃物之事實上處
24 分權。而原告復未舉證其為系爭租賃物事實上處分權人，是
25 原告此部分主張，即屬無據。

26 五、綜上所述，原告依系爭租約約定、民法第455條前段規定，
27 請求被告應將系爭租賃物騰空遷讓返還予原告，為有理由，
28 應予准許。逾此範圍請求，則無理由，應予駁回。

29 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易
30 程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項
31 第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，請

01 准免為假執行，核無不合，併酌定相當擔保金額准許之。又
02 原告雖就其勝訴部分聲請假執行，僅係促請法院發動職權，
03 並無准駁之必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依
04 附，應予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
09 埔里簡易庭 法 官

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
14 。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
16 書記官 蘇鈺雯