

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第33號

原告 台灣車輛股份有限公司

法定代理人 蔡煌瑯

訴訟代理人 梁穗昌律師

顏鳳君律師

劉又瑄律師

被告 唐榮鐵工廠股份有限公司

法定代理人 吳豐盛

訴訟代理人 陳怡雯律師

蔡佳君律師

陳守煌律師

王仁貴律師

陳致睿律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表一欄位所示之建物所有權，移轉登記予原告。

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○地號土地上，如附圖二標示C廠房、面積2,391平方公尺之建物辦理建物第一次保存登記，並將建物所有權移轉登記予原告。

確認兩造間在附表一、二所示各建物及前項所示C廠房之使用期限內，就附圖一、二所示紅線土地範圍內，對被告所有如附表三所示地號及面積之土地，有租賃關係存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被

告之防禦或訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款分別定有明文。第按，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文。查本件原告起訴時，原係聲明請求：「（先位聲明）一、被告應將附表1所示各建物之所有權移轉登記予原告。二、被告應將附表2所示坐落於新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○○地號上（下稱系爭178、178-1地號土地）、面積2,171.5平方公尺之建築改良物及其附屬建物（實際位置、面積及坐落土地以實測為準）辦理建物第一次保存登記，並將建物之所有權移轉登記予原告。三、確認原告與被告間在附表1、附表2及附表3所示各建物之使用期限內，就被告所有系爭178、178-1、178-2地號及汶山段1293地號，如附圖1斜線標示範圍內之土地，有租賃關係存在。（備位聲明）一、被告應將附表1所示各建物之所有權移轉登記予原告。二、確認原告就被告所有如附表2所示之坐落於系爭178、178-1地號上、面積2,171.5平方公尺之建築改良物及其附屬建物（實際位置、面積及坐落土地以實測為準）有事實上處分權法律關係存在。三、確認原告與被告間在附表1、附表2及附表3所示各建物之使用期限內，就被告所有系爭178、178-1、178-2地號及汶山段1293地號，如附圖1斜線標示範圍內之土地，有租賃關係存在。」。嗣因實施土地測量等原因，原告乃將訴之聲明變更為如民事綜合辯論意旨狀所示（見卷二第277-279頁）。經核，因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正事實上陳述，非為訴之變更或追加；另本件前後之請求基礎事實，均係以被告有無移轉地上物所有權義務，以及原告得否主張租賃關係存在，其原因事實具有共通性及關聯性，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開法條，基於訴訟經濟及紛爭解決一次性之考量，本件原告所為訴之追加及變更行為，應予准許。

貳、次按，確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上

01 利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
02 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
03 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
04 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即
05 認有受確認判決之法律上利益。查原告先位主張其就租賃建
06 物坐落被告所有之土地有租賃關係存在、備位主張其就被告
07 所有如附圖二所示C廠房有事實上處分權存在等情，為被告
08 否認，足見兩造就該租賃關係及建物事實上處分權關係是否
09 存在等節確有不明確，致原告在法律上之地位有不妥之狀態
10 存在，而此不妥之狀態得以本件確認判決加以除去，是原告
11 提起確認之訴請求確認，即有確認利益，應予准許。

12 乙、實體方面

13 壹、原告主張：

14 一、被告於民國91年間，為辦理軌道車輛事業部民營化，乃與訴
15 外人中國鋼鐵股份有限公司、日商日本車輛製造株式會社、
16 日商住友商事株式會社及台灣住友商事股份有限公司合資籌
17 組原告公司，並於91年7月1日簽署「合資協議書」（下稱系
18 爭協議書），約定被告應將名下所有之土地及建物出租予原
19 告，租期為20年，建物部分之租金為新臺幣（下同）1億
20 元，需於原告設立後一次繳納完畢，而被告則應於20年租期
21 屆滿後，將租賃建物所有權無償移轉予原告。爾後，被告即
22 於91年9月13日與原告籌備處簽訂「建物租賃預約書」（下
23 稱系爭預約書）；嗣於原告91年10月16日核准設立後，再循
24 系爭協議書內容，於92年3月6日與原告簽署「建物租賃契約
25 書」（下稱系爭建物租約）、於92年8月7日簽署「土地租賃
26 契約書」（下稱系爭土地租約）。

27 二、依據系爭建物租約第1條、系爭預約書第1、4條及系爭協議
28 書第5.01條約定，被告於111年10月15日系爭建物租約之租
29 期屆滿時，應將如附表一所示建物及如附圖二所示C廠房所
30 有權移轉予原告，在此之前並應將相關證件、申請資料簽蓋
31 並交付原告辦理。詎被告竟拒絕配合，甚於111年10月4日作

成不移轉建物所有權之決定，爰依系爭建物租約第4條、系爭預約書第4條及系爭協議書第5.01條之約定，請求被告將如附表一所示之建物及如附圖二所示C廠房所有權移轉登記予原告。又因被告就系爭建物租約中之C廠房（車輛拆修工廠），尚未辦理建物第一次保存登記，故先位請求被告應將C廠房（坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○地號上、面積2,391平方公尺）辦理建物第一次保存登記後，移轉建物所有權登記予原告；並備位請求確認原告就C廠房有事實上處分權存在。

三、如附表一所示建物、C廠房及坐落之土地，原均屬被告所有，被告依系爭建物租約移轉建物所有權予原告時，即發生土地及其土地上之建物同屬一人所有，而僅將建物所有權讓與他人之情形。另如附表二所示之建物及其坐落之土地，原亦為被告所有，被告於93年6月11日將建物移轉予原告所有，亦發生土地及其土地上之建物同屬一人所有，而僅將建物所有權讓與他人之情形。揆諸民法第425條之1規定，應認兩造間在上開建物之使用期限，就新竹縣新湖地政事務所土地複丈成果圖表（即附圖一、二）中紅線標示範圍，被告所有如附表三所示地號及面積之土地，有租賃關係存在。

四、綜上，爰依系爭建物租約第4條、系爭協議書第5.01條約定，以及民法第269條第1項及第425條之1第1項等規定，提起本件訴訟。並聲明：（先位聲明）1. 被告應將附表一所示各建物之所有權移轉登記予原告。2. 被告應將附圖二中標示C廠房之建物（坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○地號上、面積2,391平方公尺）辦理建物第一次保存登記，並將建物之所有權移轉登記予原告。3. 確認原告與被告間在附表一、附表二所示各建物及前項所示C廠房之使用期限，就附圖一、二中紅線標示範圍，被告所有如附表三所示地號及面積之土地，有租賃關係存在。（先位聲明第二項之備位聲明）確認原告就被告所有如附圖二中標示C廠房之建物（坐落於新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○地號上、面積2,391

平方公尺)有事實上處分權法律關係存在。

貳、被告則以：

一、租賃係屬有償契約，系爭建物租約第4條竟約定被告應無償移轉租賃建物所有權予原告，實屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定無效，原告自不得據以向被告主張權利。退步言之，縱認該項約定有效，因係無償，性質即屬贈與，被告亦依民法第408條第1項規定撤銷贈與。

二、租賃建物坐落之178-1、178-2地號土地，係因數宗土地合併後而於兩造92年3月6日簽立系爭建物租約後新分出之分號，92年間之公告現值及市價，分別為每平方公尺9,500元及15,125元；惟178-1地號之112年公告現值及市價，已各達每平方公尺18,500元、44,468元，分別為20年前之2、3倍；相鄰之汶山段1095地號土地，亦呈現大幅上漲趨勢，此等地價飆漲情形，已非訂約當時所得預料。如令被告依系爭建物租約約定，無償移轉租賃建物予原告，被告所需付出之經濟上代價，即於地上建物滅失前均無法再使用該基地，將遠超過締約時可預見之範圍，對被告顯失公平，且嚴重限制建物坐落土地之開發、使用及收益，爰依民法第227條之2第1項情事變更原則，請求免除移轉義務或調整給付內容。

三、倘認原告得請求被告移轉租賃建物所有權，惟原告所取得者，亦僅為屋齡數十年之廠房而已，除須就建物基地支付租金外，亦使租賃建物及基地之所有權終局分離。而原告為維持使用基地之權利，不能改建廠房，只能繼續使用破敗建物，則周邊土地在未來數十年之開發，將因該等破敗廠房而嚴重受阻，造成被告與整體社會經濟重大損害。申言之，原告僅獲得區區建物租金利益，然該區域整片土地都將因此無法開發，被告及社會經濟損失巨大，則原告堅持請求移轉廠房建物所有權之行為，難謂未違反誠實信用原則，已構成民法第148條所定之權利濫用。

四、系爭建物租約第1條所定之租賃範圍，並未包含D1廠房，原告自無從據此請求移轉D1廠房所有權。再者，系爭預約書之

效力僅得請求訂立本約，且兩造已以系爭建物租約排除系爭預約書之適用，是原告將預約充作本約主張權利，亦屬無理，遑論根據預約請求訂立本約之請求權時效，應自91年9月13日起算15年，迄今已逾20年，亦已罹於時效。又系爭承諾函沒有任何關於「租期屆滿將移轉所有權」之記載；資產作價價格評估報告則非出具予原告之文件，製作時間亦早於系爭協議書及系爭建物租約，不能作為解釋本件租賃契約之依據。是以，原告無權請求移轉D1廠房所有權。

五、原告既自承僅係C廠之承租人，並請求被告移轉該廠之事實上處分權，可見原告尚未取得C廠之事實上處分權，亦即原告於本件言詞論終結前，就C廠房根本沒有任何既有之權利或地位會因被告之否認而陷於危殆，原告欠缺確認利益甚明，是原告於備位聲明第二項請求確認其就C廠有事實上處分權，顯不可採。況C廠房為未辦保存登記建物，客觀上無從依民法第758條規定辦理所有權移轉登記，是系爭建物租約約定移轉C廠房所有權，屬自始客觀不能，被告就此無給付義務，原告亦欠缺要求被告辦理第一次登記之依據。

六、被告已於土地租約期間移轉E廠房所有權予原告，斯時仍約定租賃關係存在，租期屆滿後，當無另依民法第425條之1規定推定租賃關係之可能。另兩造已於111年10月16日另行簽訂「備忘錄」，具體訂明租賃建物與坐落被告所有土地之利用關係，則不論被告應否移轉建物所有權予原告，已無再依民法第425條之1規定推定租賃關係之必要。

七、縱認兩間存有推定租賃關係，惟範圍亦僅限於房屋及坐落基地間，而不及於坐落基地以外之其他空地。如附圖一、二中紅線標示範圍，均位於被告所有之「○○○○園區」，其上除A廠、B廠、C廠、材料第一倉庫及地磅站、D1廠房外，尚包括其他建物及空地；僅A、B廠間有中央通道連接，其餘各廠間皆間隔寬敞，其他建物及空地與租賃建物之使用，並無不可分離之關係，更非屬使用必要範圍之周圍附屬地，實難認其他土地為租賃建物使用上所不可分離。是原告請求確認

租賃建物基地範圍以外對土地租賃關係存在，洵屬無據。

八、另縱認本件有擬制租賃關係存在，因租賃必為有償，亦即原告依約負有債務，惟現實中難以期待其主動於訴之聲明中載明自己之債務，故請求類推適用對待給付判決之法理，依市價核定租金，並於判決主文諭知租金數額及調整機制，否則形同迫使被告容忍原告長期無償使用，且須承擔原告無資力之風險，對被告至為不公。

九、綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、原告主張被告曾於91年間與訴外人簽訂系爭協議書，嗣再依系爭協議書內容與原告分別簽訂系爭建物、土地租約，惟被告違反契約內容，未於租期屆滿後移轉租賃建物所有權等情，業據其提出系爭協議書、系爭建物租約、系爭土地租約、重大訊息公告、建物及土地登記謄本等件為證；被告固不否認有簽訂上開契約之事實，惟仍以前詞置辯。是本件爭點應為：（一）兩造約定移轉租賃建物所有權之標的範圍為何？原告請求被告移轉附表一所示建物所有權；並先位訴請被告將如附圖二所示C廠房辦理建物第一次保存登記後移轉所有權、備位訴請確認其就C廠房有事實上處分權，有無理由？（二）原告請求確認其在附表一、二所示建物及C廠房使用期限內，就如附圖一、二紅線標示土地範圍內，對被告所有如附表三所示之土地面積，有租賃關係存在，是否有理？茲論述如下。

二、兩造約定移轉租賃建物所有權之標的範圍為何？原告請求被告移轉附表一所示建物所有權；並先位訴請被告將如附圖二所示C廠房辦理建物第一次保存登記後移轉所有權、備位訴請確認其就C廠房有事實上處分權，有無理由？

（一）按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條前段定有明文。原告主張兩造約定移轉租賃建物所有權之標的範圍，除如附圖二所示之A、B、C廠

01 房及材料倉庫、地磅站外，尚包含D1廠房乙情，既為被告所
02 否認，則原告自應就其主張之此部分事實，負舉證之責。而
03 查：

04 1. 觀諸被告前為辦理軌道車輛事業部民營化，而於91年7月1日
05 與訴外人中國鋼鐵股份有限公司、日商日本車輛製造株式會
06 社、日商住友商事株式會社及台灣住友商事股份有限公司簽
07 署之系爭協議書所示，其中第5.01條係約定：「TE（即被
08 告）保證在TE與NEWCO（即原告）間個別簽署的20年租賃契
09 約（「土地租賃契約書」和「建物租賃契約書」）存續期
10 間，附件1地圖上斜線處所示位於中華民國台灣新竹縣○○
11 鄉○○路000號之土地及建築物（「土地」和「建築物」）
12 將由NEWCO處置。…建物；租期為20年。20年總租金為新台
13 幣1億元。NEWCO成立後應立即預付款項。於租賃契約之租期
14 屆滿時，建物之所有權將無償移轉予NEWCO…。」等語（見
15 卷一第41、49頁），載明被告同意將如協議書附件1斜線處
16 所示之土地及建物，出租予原告使用，並待20年租期屆滿
17 後，將建物所有權無償移轉予原告等意旨。而細觀系爭協議
18 書之附件1「軌道事業部廠房計畫平面圖」所示（見卷一第4
19 5頁），其上劃記之斜線處約與如附圖二所示之紅線範圍大
20 概一致，土地上所坐落之建物即包含如附圖二所示之A、B、
21 C、D1廠房及材料倉庫、地磅站等地上物。

22 2. 次查，檢視被告嗣於91年9月13日，基於系爭協議書而與原
23 告公司籌備處簽訂之系爭預約書，其中第1條亦載明預約租
24 賃建物包含A、B、C、D（即如附圖二D1）廠房及材料倉庫、
25 地磅站及其他，並於合約第4條明定：「本租約二十年租賃
26 期限屆滿時，租賃建物所有權應無償移轉予承租人。承租
27 人應於租賃期限屆滿前向主管機關申辦租賃建物所有權之移
28 轉登記手續，所需相關文件、用印，出租人應全力配合提
29 供…。」等語（見卷一第273頁）。再者，被告為提供經濟
30 部所屬事業移轉民營評價委員會評定被告公司軌道事業部民
31 營化資產作價價格之建議，而於91年6月作出之「『資產作

價』價格評估報告」，其中房屋建築之固定資產，載明「租期屆滿所有權無償移轉新公司（包含A-E廠房、材料倉庫、地磅站及其他）」等語（見卷一第287頁），凡此足認原告上開主張應屬真實可信。

3. 第查，兩造事後於92年3月6日簽訂之系爭建物租約，其中第1條記載租賃建物為「1. 鐵道工廠房（A廠房）2. 車身廠房（B廠房）3. 車輛拆修工場（C廠房）4. 材料第一倉庫5. 地磅站」、第4條：「本租約二十年租賃期限屆滿時，租賃建物所有權應無償移轉予承租人。承租人應於租賃期限屆滿前向主管機關申辦租賃建物所有權之移轉登記手續，所需相關文件、用印，出租人應全力配合提供…。」等語（見卷一第54頁）。雖未將如附圖二所示之D1廠房列入租賃建物範圍，惟本院審酌被告於契約簽訂後，事實上有將D1廠房交付原告使用，且該廠房乃製程中之一部分；佐以被告曾於00年0月00日出具「承諾函」予原告公司籌備處，言明因租賃之部分建物屬形式或實質違建，無法併入其他合法建物，一併申請工廠設立登記，而為避免影響建物租約之公證，故協議不將違建訂於租約內，改由被告出具該份承諾函，並承諾對違建辦理補照、申請取得使用執照等語（見卷一第277頁），核與如附圖二所示之D1廠房於系爭建物租約簽訂時係屬違建，事後始經被告辦理第一保存登記等情相符，可認兩造應係惟恐將屬違建之D1廠房列入系爭建物租約，將影響公證手續之進行，遂協議不將該建物訂明於租約中，惟實際仍具有租賃關係存在，此由被告依據租約向原告請求分攤之房屋稅，係包含D1廠房乙情亦可得證（見卷一第295-316頁）。則被告應按系爭建物租約第4條約定移轉租賃建物之所有權，自應包括D1廠房在內，至為明灼。
4. 是以，由原告提出之上開證物，可知兩造合意租賃及移轉租賃建物所有權之標的，除如附圖二所示之A、B、C廠房及材料倉庫、地磅站外，尚包括D1廠房。又系爭建物租約所定之租賃期限已於111年10月15日屆滿，惟被告迄今未移轉租賃

01 建物所有權，此為兩造所不爭執，是原告自得依據上開契約
02 約定，請求被告移轉如附圖二所示之A、B、C、D1廠房、材
03 料倉庫、地磅站所有權。又C廠房目前尚未辦理第一次保存
04 登記，而系爭建物租約第4條既載明被告應配合提供辦理所
05 有權移轉登記之相關文件、用印，且被告前於91年間出具之
06 承諾函，亦已承諾願意辦理建物合法化之補照手續、申請取
07 得使用執照，是原告先位訴請被告應先將C廠房辦理建物第
08 一次保存登記後，再移轉所有權予原告，即屬有理，應予准
09 許。

10 (二)承上，被告雖抗辯系爭建物租約第4條係屬通謀虛偽意思表
11 示而無效；縱非無效，因約定無償移轉建物所有權，被告亦
12 得撤銷贈與云云，然為原告所否認。經查：

13 1. 所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非
14 真意之表示而言。細繹被告抗辯系爭建物租約第4條屬兩造
15 通謀虛偽意思表示之理由，係持該條條文約定被告應「無
16 償」移轉建物所有權予原告，與租賃係屬有償契約之性質不
17 符為據。然綜觀系爭建物租約內容，之所以在該條文使用
18 「無償」字眼，乃因兩造就租賃建物係採資本租賃，即出租
19 人於租賃期屆滿時，應將租賃資產所有權無條件移轉予承租
20 人之謂，非兩造互相故意為非真意之表示，不容被告以斷章
21 取義之方式摘取部分條文文字，而否認系爭條約之效力。

22 2. 又贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與，民法第40
23 8條第1項固有明文，此乃贈與人之任意撤銷權，自應以贈與
24 契約存在為前提，其理甚明。然查，兩造就租賃建物係成立
25 資本租賃，已如前述，亦即原告係於支付租金後，而在租期
26 屆滿時取得租賃物所有權，並非基於被告之贈與，加以原告
27 確已交付租金1億元予被告，此為兩造所不爭執，是本件實
28 無適用民法第408條第1項撤銷贈與規定之餘地。

29 (三)被告又辯稱租賃建物坐落之基地及週邊土地地價飆漲，非訂
30 約當時所得預料，如令被告履約，將嚴重限制土地開發，符
31 合民法第227條之2第1項情事變更原則云云，然亦為原告所

否認。經查：

1. 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項雖有明文。惟倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容（如材料、價金等）之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付（最高法院97年度台上字第1794號民事判決意旨著有明釋）。故若當事人對於契約成立後有發生情事變更之可能性有所預料者，即不能主張情事變更原則之適用。
2. 而查，兩造既於系爭建物租約第4條約定：「本租約二十年租賃期限屆滿時，租賃建物所有權應無償移轉予承租人。」等語，可知被告於訂約當時，即可預知原告將因於租期屆滿後取得租賃建物所有權，導致雙方之權益發生民法第425條之1所定之變動情形，此乃被告所得預料之結果，自不符合所謂情事變更之要件。再且，土地會因社會穩定、經濟發展、人口增加等因素而上漲，亦為任何人均可合理預見之事實，被告自不例外，因此即便租賃建物坐落基地及其周邊土地自締約後已有上漲，亦屬被告所得預料之事實，尚非其所不能預見。
3. 又由系爭建物租約之簽訂緣由觀之，被告前係為辦理其軌道車輛事業部民營化，而以資產作價與訴外人中國鋼鐵股份有限公司、日商日本車輛製造株式會社、日商住友商事株式會社及台灣住友商事股份有限公司合資成立民營公司即原告，並依其與前揭訴外人公司簽訂之系爭協議書約定，與原告簽署系爭建物租約，達成「由原告一次性給付20年總租金1億元，被告則於租期屆至時無償移轉租賃建物所有權」之契約內容，此觀系爭協議書第5.01條、系爭建物租約及資產作價價格評估報告等件即明（見卷一第49頁、54-56頁、279-293

頁)。由此可知，被告係以其軌道車輛事業部資產作價以作為其對原告之資本額，並同意以總租金1億元、租期20年、租約期滿移轉租賃建物所有權等條件成立租賃契約，亦即被告簽訂系爭建物租約有其目的，顯有以移轉建物所有權作為獲得其他股東挹注投資及取得原告持股等考量，尚與一般租賃契約不同，且被告亦因原告取得租賃建物所有權而得利，蓋其亦為原告之股東，足見依系爭建物租約之效果對被告並無顯失公平問題。是以，被告依情事變更原則為由置辯，實屬於法無據，尚不足採。

(四)被告另辯稱原告請求履約，僅因此取得破敗建物所有權，惟將造成被告及整體社會經濟重大損害，構成民法第148條權利濫用云云，亦為原告所否認。經查：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（最高法院107年度台上字第2449號判決意旨參照）。

2. 經查，原告係以兩造簽署之系爭建物租約為依據，本於債權人之地位請求被告移轉租賃建物所有權，核屬適法之權利行使，除非有相當之佐證足認其所為係構成權利濫用，自難僅以原告請求履行協議之結果，將使被告喪失租賃建物所有權，即逕認原告有以損害被告為主要目的之情形可言。況被告拒不移轉建物所有權純為其私益，而無為公益之存在，是原告為自身權益而行使權利，縱於被告之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無何濫用權利之虞，是被告此部分所辯，亦無足採。

(五)綜上，兩造約定移轉租賃建物所有權之標的範圍，為如附圖二所示之A、B、C、D1廠房及材料倉庫、地磅站，且本件並

01 無被告抗辯之通謀虛偽意思表示、情事變更或權利濫用情
02 事，亦無撤銷贈與之適用餘地。是原告依據契約約定，請求
03 被告移轉A、B、D1廠房、材料倉庫、地磅站所有權；並先位
04 訴請被告將C廠房辦理建物第一次保存登記後移轉所有權，
05 於法核屬有據，應予准許。又原告關於C廠房所為之先位聲
06 明既有理由，則本院自毋庸就該項備位聲明再為裁判，併此
07 敘明。

08 三、原告請求確認其在附表一、二所示建物及C廠房使用期限
09 內，就如附圖一、二紅線標示土地範圍內，對被告所有如附
10 表三所示之土地面積，有租賃關係存在，是否有理？

11 (一)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
12 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
13 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
14 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
15 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
16 額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定
17 有明文。土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或
18 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
19 之人，於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓
20 人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地
21 或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件；且其
22 範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分
23 離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院102年
24 度台上字第1508號判決要旨參照）。

25 (二)經查，如附圖二所示A、B、C、D1、E廠房、材料倉庫、地磅
26 站等建物及所坐落之土地，原同屬被告所有，被告將其中之
27 A、B、C、D1廠房、材料倉庫、地磅站出租予原告使用，並
28 約定於租期屆滿時移轉租賃建物所有權予原告，嗣又將E廠
29 房出售予原告，有原告提出之建物登記謄本、地籍異動索引
30 在卷可查（見卷一第93-95頁）；又被告負有移轉A、B、C、
31 D1廠房、材料倉庫、地磅站所有權予原告之義務，業經本院

01 審認如前，將致上開建物及坐落土地分屬相異之人所有，且
02 各該廠房俱有相當經濟價值，此部分亦有被告委託不動產估
03 價師估價所為之不動產估價報告附卷足佐（見卷一第317-32
04 4頁），揆諸上開說明，應推定在房屋得使用期限內，兩造
05 間就如附圖二所示A、B、C、D1、E廠房、材料倉庫、地磅站
06 等建物所坐落土地範圍，有租賃關係存在甚明。

07 （三）次查，如附圖一、二所示紅線區域，均位於○○○○園區
08 內，其中A廠房為坐車廂六面體的製造，B廠房為做設備組裝
09 及測試，現場生產線運作中，兩廠房中間有一走道，走道上
10 方有鐵皮屋頂，並有利用走道上方空間搭設鋼構辦公室，做
11 為會議室及剪線工廠使用，下方走道並堆置有棧板等物料，
12 從外觀來看，A、B廠房看似一體。又A、B廠房之西側為材料
13 倉庫，其間之柏油路旁設有卸貨平台。材料倉庫旁為C廠
14 房，做轉向架組裝，中間有一軌道穿越，C廠房與E廠房之
15 間，有另一條軌道穿越，軌道旁有一鐵皮棚架，用以存放修
16 繕設備、測試設備之用。而穿越C廠房之軌道延伸至園區外
17 圍，可與台鐵軌道接軌，作為交付車輛予台鐵時之用。A、B
18 廠房東側與D1廠房之間水泥通路，可見兩側及中間設有軌
19 道，作為移車平台移動使用，房間有軌道斷點，軌道斷點可
20 與移車平台聯接，以使車輛移動至各廠房。C廠房與材料倉
21 庫通道上方架設有消防管線，聯結各廠房，業經本院至現場
22 履勘無誤，有112年6月15日勘驗筆錄及新竹縣新湖地政事務
23 所112年4月24日新測他（數法）字第5200號、新測他（圖
24 法）字第3900號土地複丈成果圖表及廠區照片在卷可稽（見
25 卷一第463-465頁、473-475頁、325-331頁）。足見所有廠
26 房均作為軌道車輛製造使用，而圍牆圍起範圍內，包含廠房
27 間之通路、空地，或設有軌道、天車作為軌道車輛測試、移
28 動等用途，或為放置軌道車輛建造拆修所需材料之處所，均
29 與廠房同屬原告軌道車輛製造所需之空間，而原告之主要業
30 務又為製造軌道車輛，則上開土地範圍，顯與其餘包括地
31 磅、品管大樓、停車區域等相同，均屬與租賃建物坐落土地

之使用有不可分離關係之附屬地，自應為租賃關係所涵蓋。

(四)承上，被告雖抗辯兩造已於「備忘錄」具體訂明租賃建物與坐落土地之利用關係，無再依民法第425條之1規定推定租賃關係之必要云云。然查，細閱兩造111年10月16日簽署之備忘錄，約明：「…原租約租賃期間將於111年10月15日屆期；雙方擬同意承租人自111年10月16日（下稱「續租起始日」）起得繼續使用本租賃標的物，並已積極協商續租條件。然鑑於(1)本租賃土地之續租條件，包括但不限於其續租租金，雙方尚未達成協議…(2)雙方對於出租人有無根據原建物租約規定移轉本租賃建物所有權予承租人之義務仍有爭議…雙方茲同意簽署本備忘錄，就雙方自續租起始日起迄本租賃土地續租契約及/或本租賃建物續租契約簽署生效日前（下稱「過渡期間」）承租人繼續使用本租賃標的物之權利與義務事項約定如下：第一條…一、本備忘錄之目的係規定雙方於過渡期間內租賃使用本租賃標的物之權利與義務…。二、雙方茲瞭解及同意本備忘錄非新租約，且同意於過渡期間內仍應積極、善意與他方重新協商續租條件，以儘速完成續租條件之協議及簽署本租賃土地續租契約及/或本租賃建物續租契約。…第三條…二、若法院判決確定或雙方和解/調解同意出租人有移轉本租賃建物所有權予承租人義務：(1)承租人無給付本租賃建物過渡期間之租金義務、(2)出租人無需返還或補償承租人已繳納之本租賃建物過渡期間內房屋稅、(3)雙方毋須簽署本租賃建物續租契約、及(4)出租人應配合承租人儘速辦理本租賃建物所有權移轉予承租人登記事宜。三、若法院判決確定或雙方和解/調解同意出租人無移轉本租賃建物所有權予承租人義務…。第四條…一、本備忘錄之簽署或執行，並不影響雙方依原租約及依法所得主張之權利…。」等語（見卷二第153-155頁）。由此可知系爭備忘錄僅係兩造在解決系爭土地、建物租約屆期時起至重新簽訂續租契約止，此段暫時過渡期間關於建物及土地租金、房

01 屋稅等問題所為之協議，無取代原租約之真意，亦不影響兩
02 造依法得主張之權利，此由備忘錄第三條尚就法院對被告是
03 否應移轉租賃建物所有權之不同判決結果，作出相對應之後
04 續應進行事項之協議乙情得證，尚非如被告所述兩造已具體
05 訂明租賃建物與坐落土地之利用關係。被告此部分抗辯，難
06 認有理，不足憑採。

07 (五)被告復抗辯本件應類推適用對待給付判決之法理，於判決主
08 文諭知租金數額及調整機制，否則形同迫使被告容忍原告長
09 期無償使用，且須承擔原告無資力之風險云云。然查：

10 1. 民法第425條之1第2項請求法院酌定租金之訴，屬形成之
11 訴，係於確認有法定租賃關係存在後，因當事人不能協議租
12 金數額，而訴請法院核定，與雙務契約具有對待給付關係者
13 不同，無從類推適用。

14 2. 再者，租金數額本於契約自由原則，宜由當事人協議定之；
15 如不能協議時，始得請求法院裁判之（民法第425條之1第2
16 項立法理由參照）。然而，兩造對本件是否存有租賃關係乙
17 節尚有爭議，除未自行協議租金數額外，亦未向法院訴請核
18 定，本院無從依職權核定之，倘就當事人未聲明事項為判
19 決，即屬訴外裁判。

20 3. 此外，法定租賃關係自房屋、土地因移轉而分屬不同一人所
21 有時，即已發生，房屋之所有人自該時起，即有給付租金之
22 義務，僅其租金數額應由法院依公平原則為核定而已，並非
23 不須支付，則經法院核定租金之計算方式後，自得回溯起
24 算，否則房屋所有人將形同受有不當得利（臺灣高等法院暨
25 所屬法院110年法律座談會民事類提案第2號研討結果參
26 照）。準此，兩造間之法定租賃關係在符合民法第425條之1
27 第1項規定要件成立時，被告即有支付租金之義務，亦即租
28 金給付時間得回溯起算，並無被告抗辯之容任原告長期無償
29 使用情事。故而，被告前揭所辯，亦屬無理，委無可採。

30 (六)綜上，如附圖二所示A、B、C、D1、E廠房、材料倉庫、地磅
31 站等建物所坐落土地及廠區內其他空地，符合民法第425條

之1第1項要件而推定有租賃權存在。故原告請求確認兩造間就該等建物使用期限內，就如附圖一、二紅線標示範圍內，對被告所有如附表三所示之土地，有租賃關係存在，即屬有理，應予准許。

四、綜上所述，兩造就如附圖二所示之A、B、C、D1廠房及材料倉庫、地磅站等租賃建物，作有租賃期滿移轉建物所有權之約定；且兩造對如附圖一、二紅線標示區域有租賃關係存在。是原告依據兩造間之協議，請求被告移轉附表一欄位所示之建物所有權，並先位請求被告將附圖二標示C廠房辦理建物第一次保存登記後移轉所有權；併訴請確認兩造間在附表一、二所示各建物及C廠房之使用期限內，就附圖一、二紅線標示土地範圍內，對被告所有如附表三所示地號及面積之土地，有租賃關係存在，均屬有理，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
民事第一庭 法 官 林南薰

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 113 年 2 月 7 日
書記官 陳麗麗

附表一：

編號	位 置 標 示	建 物 名 稱	建號	坐落土地	面 積 (平 方 公 尺)
1	附 圖 二 所 示 A 廠 房	A 廠 房 (鐵 道	新竹縣○○ 鄉○○段○	新竹縣○○鄉 ○○段○○○ 段00000地號	10,06 2

01

		工 廠 房)	○○段000○ 號		
2	附圖二 所示B廠 房	B 廠 房 (車 身 廠房)	新竹縣○○ 鄉○○段○ ○○段00000 ○號		12, 13 8
3	附圖二 所示材 料倉庫	材 料 第 一倉庫	新竹縣○○ 鄉○○段○ ○○段000○ 號		2, 104
4	附圖二 所示地 磅站	地磅站	新竹縣○○ 鄉○○段○ ○○段000○ 號		31
5	附圖二 所示 D1 廠房	D1廠房	新竹縣○○ 鄉○○段○ ○○段 0000 ○號	新竹縣○○鄉 ○○段○○○ 段00000○0000 0地號	2, 065

02 附圖二為新竹縣新湖地政事務所112年4月24日新測他(圖法)

03 字第3900號土地複丈成果圖表

04 附表二：

05

編號	建物名稱	建號	坐落土地	面積(平 方公尺)
1	E廠房(測試 廠房)	新竹縣○○ 鄉○○段○ ○○段00000 ○號	新竹縣○○鄉 ○○段○○○ 段00000地號	2, 153. 18

01 附表三：
02

編號	土地標示	面積(平方公尺)
1	新竹縣○○鄉○○段○○○段000地號	767
2	新竹縣○○鄉○○段○○○段00000地號	70, 793
3	新竹縣○○鄉○○段○○○段00000地號	2, 601
4	新竹縣○○鄉○○段0000地號	3, 326. 61
5	新竹縣○○鄉○○段0000地號	144. 04
6	新竹縣○○鄉○○段0000地號	392. 95