

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第100號

原告 李秀麗

李月麗

李秀娟

李艷麗

李宏利

共同訴訟代

理人 梁淑華律師

被告 新台旺汽車有限公司

法定代理人 黃凱竑

訴訟代理人 魏仰宏律師

張宇脩律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月18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、原告起訴主張：

(一)、原告李秀麗、李月麗、李秀娟、李豔麗（下分稱其姓名）及訴外人李讚麒等5人，為訴外人李陳鑾嬌之子女、原告李宏利（下稱其姓名，與李秀麗、李月麗、李秀娟、李豔麗合稱原告）之姑叔。李讚麒、李陳鑾嬌與原告等人原共有坐落新北市○○區○○段974、976、977、978、981、967、968、975地號土地（下稱系爭土地）詳如附表2所示，嗣李陳鑾嬌於民國100年及103年間將其土地持分贈與移轉予李讚麒，而

01 由原告與李讚麒共有系爭土地詳如附表1所示。

02 (二)、原告、李讚麒及李陳鑾嬌前於90年間將前開共有系爭土地及  
03 另2筆同段969、973地號共有土地，出租予訴外人新台五汽  
04 車股份有限公司（下稱新台五公司），新台五公司承租後在  
05 同段974、976、977、978、981地號土地上，興建同段1505  
06 建號建物即門牌號碼為新北市○○區○○○路0段000號房屋  
07 （下稱系爭房屋），又於93年間與原告及李讚麒、李陳鑾嬌  
08 （原告及李讚麒授權李陳鑾嬌代理）就前開10筆土地簽訂租  
09 約，約定租賃期間為自93年11月1日起至105年10月31日止，  
10 如新台五公司欠租達15日以上並經催告仍不付時，系爭房屋  
11 即歸出租人所有，嗣新台五公司欠租達13個月，經催告未為  
12 給付，租約因而於100年9月2日終止，系爭房屋歸李讚麒、  
13 李陳鑾嬌及原告所有。

14 (三)、惟李讚麒擅自指示新台五公司將系爭房屋於101年7月26日移  
15 轉登記予其個人名下，嗣又明知李陳鑾嬌未經原告授權，而  
16 於101年10月16日以其受李陳鑾嬌委任，為其與李陳鑾嬌及  
17 原告共有系爭土地及系爭房屋（下合稱系爭不動產）全權代  
18 表人名義，與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭甲租  
19 約），將系爭不動產出租予被告。原告於105年8、9月間知  
20 悉前開其等遭無權代理出租系爭不動產情事，即向被告否認  
21 系爭甲租約之有效性，則系爭甲租約對原告應不生效力。旋  
22 李讚麒於105年12月16日與原告達成協議，並依協議於105年  
23 12月23日各移轉系爭房屋權利範圍7分之1予原告5人，且返  
24 還前所收租金之不當得利。

25 (四)、原告及李讚麒與被告間於105年12月30日合意就系爭不動產  
26 成立房屋租賃契約書（下稱系爭乙租約），被告並依該租約  
27 第5條約定，自106年1月份起將租金按比例匯予原告，並申  
28 報稅捐。惟若鈞院認系爭乙租約未有效成立，因租賃契約不  
29 以訂立書面為必要，被告自106年1月1日起占有系爭不動產  
30 為使用收益，並依系爭不動產共有人指示按月給付租金，依  
31 民法第421條第1項、第422條規定，原告、李讚麒及被告間

01 就系爭不動產應成立不定期限租賃契約關係。

02 (五)、茲系爭乙租約因約定之期限即111年12月31日屆至而終止，  
03 如鈞院認被告主張依系爭乙租約第5條第1項約定延長租賃期  
04 限5年為合法有效，然被告將非租賃範圍之系爭房屋地上2層  
05 及頂樓外牆出租他人設置廣告物，並鑽洞破壞圍牆懸掛廣告  
06 物；占有使用頂樓平台種植植物卻不加清理，致垃圾雜物堵  
07 塞排水孔，造成房屋滲漏水；未經同意在地上1層租賃區域  
08 外圍土地，劃分停車格出租他人或向他人收取使用對價而獲  
09 利；將系爭房屋轉租他人掛上新北市○○區○○○路0段000  
10 ○0號門牌對外營業，及擅自增建廣告鋼架招攬廣告對外營  
11 利，而違反系爭乙租約第2條、第10條「產權」第3項約定及  
12 民法第432條、第443條第1項本文規定，原告及李讚麒自得  
13 據以合法終止系爭乙租約，原告並已依民法第820條第1項規  
14 定，口頭並寄送存證信函向被告表示系爭乙租約於111年12  
15 月31日終止，經被告收受，則系爭乙租約亦已於111年12月3  
16 1日終止，如鈞院認未於該時點終止，原告亦以本件起訴狀  
17 繕本送達為終止系爭乙租約之意思表示到達，則系爭乙租約  
18 於被告收受起訴狀繕本時合法終止。如鈞院認被告無前揭終  
19 止租約事由存在，原告本得依系爭乙租約第10條其他事項第  
20 2項約定，於1個月前通知被告終止租約，則系爭乙租約亦應  
21 於被告收受起訴狀繕本送達翌日起算滿1個月生終止效力。  
22 若鈞院認兩造間有效租約為不定期限租約時，因被告有前揭  
23 違反民法第432條、第443條第1項本文規定之終止租約事  
24 由，且該違約情形符合土地法第100條第5款、第6款收回房  
25 屋之規定，況不定期限租賃本得隨時終止，則系爭乙租約亦  
26 應於被告收受起訴狀繕本送達翌日起算滿1個月生終止效  
27 力。如鈞院認兩造間有效租約為系爭甲租約，因被告有前揭  
28 違約事由，而違反系爭甲租約第2條、第10條產權第3項約定  
29 及民法第432條、第443條規定，系爭甲租約應於被告收受本  
30 起訴狀繕本送達時生終止效力。

31 (六)、兩造間有效租約既已終止，則被告即負有返還系爭不動產予

01 全體共有人之義務，爰依民法第455條前段、第767條第1項  
02 前段、中段、第821條、第179條、第182條第2項、第271條  
03 規定，求為被告自系爭房屋遷出，並將系爭不動產騰空返還  
04 予全體共有人，及自112年1月1日起至騰空返還前開不動產  
05 之日止，按月給付原告各新臺幣（下同）7萬4,129元，及自  
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。如  
07 鈞院認兩造間仍存在有效租約為不定期限租約，則請斟酌系  
08 爭不動產現況價值相較於105年12月30日已天差地別，爰依  
09 民法第442條規定，請求自112年1月1日起調整月租金為50萬  
10 元，如鈞院認兩造間仍存在有效租約為系爭甲租約，則請審  
11 酌系爭不動產現況價值及周邊環境，相較於訂約時已天差地  
12 別，如續以每月20萬元計算月租，顯失公平，爰依民法第22  
13 7條之2第1項規定，請求准自112年1月1日起調整月租金為50  
14 萬元。

15 (七)、先位聲明：1. 被告應自系爭房屋遷出，並將上開房屋及系爭  
16 土地，騰空返還予全體共有人。2. 被告應自112年1月1日起  
17 至騰空遷讓第一項所示不動產之日止，按月給付各原告各7  
18 萬4,129元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
19 息5%計算之利息。3. 如受有利判決，原告願供擔保請准宣告  
20 假執行。備位聲明：1. 被告承租原告及訴外人李讚麒所有如  
21 附表3所示不動產之每月租金，准自112年1月1日起調整為50  
22 萬元。2. 如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：被告與原告、李讚麒及李陳鑾嬌等7人於101年10  
24 月16日簽訂系爭甲租約，向其等承租系爭不動產，約定租期  
25 自101年10月16日起至111年12月31日止，若繳租正常，被告  
26 得在條件不變下自動延長5年或終止契約。被告於租賃期間  
27 均按時繳納租金，業於110年9月26日向李讚麒表示延長租賃  
28 期間5年，是系爭甲租約應延至116年12月31日始屆滿，則被  
29 告占用系爭不動產，乃本於租賃契約之合法正當權源。又被  
30 告未與原告及李讚麒簽署系爭乙租約，亦不知悉該租約之內  
31 容，乃依李讚麒指示以匯款入原告帳戶之方式繳納系爭甲租

01 約之租金，兩造間並未成立系爭乙租約或不動期限租賃契  
02 約。再原告主張被告有占有使用系爭房屋頂樓平台種植植物  
03 卻不加清理，致垃圾雜物堵塞排水孔，造成房屋滲漏水等違  
04 約事由，然該等情形均為被告承租前之情形，均非被告所  
05 為，況此原應為原告等出租人所應處理情形，亦經被告自行  
06 修繕排除；又被告承租系爭房屋範圍為整棟完整3層建物，  
07 僅排除3樓室內使用權，此觀系爭甲租約第3條第1項約定即  
08 明，即無原告所指將非租賃範圍之系爭房屋地上2層及頂樓  
09 外牆出租他人設置廣告物，並鑽洞破壞圍牆懸掛廣告物等違  
10 約事由；復被告多次要求原告等出租人修繕系爭房屋及填平  
11 系爭土地凹陷處，均不獲置理，遂經李讚麒同意後將凹地填  
12 平，作為停車場使用，並將多餘用不到之停車位出租，予以  
13 填補支出之修繕費用，況被告承租系爭房屋及其所在土地，  
14 性質上為房屋租賃，依民法第443條第1項但書規定，本得將  
15 一部分轉租他人，原告以被告將部分停車位出租他人指摘被  
16 告違約，顯屬無據，另廣告鋼架及鐵皮屋均為被告承租前即  
17 已存在，並非被告所搭建，原告據以指摘被告違約，亦屬無  
18 據，是原告以被告無權占有，請求被告自系爭房屋遷出，並  
19 將該房屋及系爭土地騰空返還予全體共有人，且給付相當於  
20 租金之不當得利，並無理由。又原告僅為部分出租人，請求  
21 調整租金不具當事人適格，況系爭甲租約定有期限，不適用  
22 民法第442條本文關於調整租金之規定，原告不得據以請求  
23 調整租金，另民法第442條本文規定即在保障租賃契約雙方  
24 在租賃期間內之租金約定不受他因素影響而升降，原告僅以  
25 系爭不動產現況價值及周邊環境大幅提升，即指摘原約定租  
26 金金額對其等顯失公平，而援用民法第227條之2第1項規  
27 定，請求調高租金，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)  
28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔  
29 保請准宣告免為假執行。

30 三、原告主張李秀麗、李月麗、李秀娟、李豔麗及李讚麒，為李  
31 陳鑾嬌之子女、李宏利之姑叔。李讚麒、李陳鑾嬌與原告等

01 人原共有系爭土地詳如附表2所示，嗣李陳鑾嬌將其持分贈  
02 與移轉予李讚麒，而由原告與李讚麒共有系爭土地詳如附表  
03 1所示，及新台五公司於90年間向原告及李讚麒、李陳鑾嬌  
04 承租系爭土地及另2筆同段969、973地號共有土地，旋在同  
05 段974、976、977、978、981地號土地上興建系爭房屋並於9  
06 3年3月25日登記取得所有權，又原告於93年11月8日授權李  
07 陳鑾嬌，由李陳鑾嬌及李讚麒為全權代表人與新台五公司簽  
08 訂土地租賃契約，將前開10筆土地，出租予新台五公司，約  
09 定租賃期間為自93年11月1日起至105年10月31日止，並約定  
10 新台五公司如欠租達15日以上經催告不付時，系爭房屋即歸  
11 出租人所有，嗣新台五公司欠租達13個月，經催告未為給  
12 付，該租約於100年9月2日終止，新台五公司於101年7月26  
13 日以贈與為登記原因，移轉系爭房屋所有權予李讚麒，李讚  
14 麒於105年12月23日以贈與為登記原因，各移轉系爭房屋權  
15 利範圍7分之1予原告5人等情，業據原告提出土地及建物謄  
16 本、新北市地籍異動索引、土地租賃契約書、委任書等件為  
17 證（見本院卷一第26至58頁），復為被告所不爭執，堪信為  
18 實。

#### 19 四、本院之判斷：

20 (一)、原告及李讚麒、李陳鑾嬌與被告間存在系爭甲租約之法律關  
21 係，被告本於系爭甲租約之正當權源占有系爭不動產，：

22 1、被告主張原告授權李陳鑾嬌，經李陳鑾嬌委由李讚麒以全權  
23 代表人名義，於101年10月16日與被告簽訂房屋租賃契約書  
24 即系爭甲租約，將系爭不動產（惟保留系爭房屋3樓室內使  
25 用權）出租予被告，李陳鑾嬌並在該租約之出租人欄位自書  
26 代理人並簽名及蓋章，當時系爭房屋登記名義人李讚麒並出  
27 具委託書，系爭土地共有人即原告及李讚麒、李陳鑾嬌等人  
28 並出具土地使用權同意書，授權被告裝設水電瓦斯及同意被  
29 告經營汽車保養場及代驗場等相關產業，被告並依系爭甲租  
30 約之約定，於105年12月31日前繳納租金予李讚麒，自106年  
31 1月1日起至111年12月31日止繳納租金予李讚麒及原告等人

01 並經收受，此後仍繼續繳納租金予李讚麒，並因原告等人遲  
02 延受領租金而向法院辦理提存等情，業據其提出系爭甲租  
03 約、補充協議書、委託書、土地使用權同意書、提存書、存  
04 摺明細及匯款資料等件為證（見本院卷一第250至256、260  
05 至274頁），核與李秀麗、李秀娟、李豔麗、李宏利前為依  
06 土地法第34條之1出售系爭土地，委任訴外人陳建勳律師於1  
07 06年9月20日發文予被告，並以系爭甲契約及補充協議書為  
08 附件，稱：「緣吾等為坐落新北市○○區○○段967、968、  
09 974、975、976、977、978、981等八筆土地暨其上01505建  
10 號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000號）之現  
11 共有人，前授權李讚麒就上開土地暨其上建物全權代表與新  
12 台旺汽車有限公司（下簡稱新台旺公司）洽談租賃事宜，雙  
13 方並分別於101年10月16日、105年4月13日簽立如附件所示  
14 房屋租賃契約書、補充協議書，租期自101年10月16日起至1  
15 11年12月31日止，合先敘明」等語（見本院卷一第246至256  
16 頁），即自承系爭甲契約為經其等授權之有效租約等情相  
17 符，復審酌原告與李陳鑾嬌為至親，前亦出具委託書予李陳  
18 鑾嬌，並由李讚麒及李陳鑾嬌全權代表簽定長期出租系爭土  
19 地予與被告同為經營汽車保養及代驗廠即新台五公司之租賃  
20 契約，有土地租賃契約書及委任書可按（見本院卷一第52至  
21 58頁），堪信為實。原告雖主張其等遭盜蓋印章於委託書  
22 上，而否認授權李陳鑾嬌簽訂系爭甲租約，對盜蓋乙情並未  
23 舉證，尚難憑採。又觀原告所立委託書內容業載明「土地所  
24 有權人：李讚麒、李宏利、李月麗、李秀娟、李秀麗、李豔  
25 麗全權由李陳鑾嬌代理處理土地，建物出租及申設汽車保養  
26 廠，代檢廠或相關業務之使用及相關必要之用印。土地坐落  
27 於○○區○○段967、968、974、976、977、978、981等地  
28 號共八筆土地。」等語，堪認原告業以書面特別授權李陳鑾  
29 嬌簽訂系爭甲租約，並經李陳鑾嬌以原告代理人名義簽署系  
30 爭甲租約，則原告以李陳鑾嬌就系爭甲租約之簽訂未經授予  
31 特別代理權，及李讚麒受李陳鑾嬌委任簽署系爭甲租約未經

01 書面授予特別代理權，主張系爭甲租約對原告不生效力云  
02 云，並非可採。

03 2、原告雖主張兩造間係存在系爭乙租約，並提出乙租約為證  
04 （見本院卷一第70至71頁），然查該契約未經出租人及承租  
05 人任何一方簽署，自難憑以認定雙方合意成立該租約關係。  
06 又被告占有使用系爭不動產並繳納租金，係履行系爭甲租約  
07 之義務，原告據以主張兩造間就系爭不動產有不定期租賃  
08 關係存在，亦非可採。

09 3、按系爭甲租約第3條租期第1項約定：「自民國101年10月16  
10 日起至111年12月31日止。（若繳租正常，乙方得在條件不  
11 變下自動延長五年或終止租約。）」（見本院卷一第60  
12 頁），可徵被告如於原租賃期間內正常繳租，有於原租賃期  
13 間屆滿時選擇延長租賃期間5年或終止租約之權利，出租人  
14 不得拒絕，被告於111年12月31日前均有繳租，為原告所不  
15 爭，被告既表明選擇依原契約條件繼續5年之意，系爭甲租  
16 約即應繼續有效存續至116年12月31日止。雖系爭甲租約第1  
17 1條其他事項第3項約定：「甲乙雙方任何一方若欲提前終止契  
18 約，應一個月前通知對方。」（見本院卷一第61頁），然查  
19 其文義，僅課予契約雙方於終止契約之通知義務，並非賦與  
20 契約雙方可隨時終止契約之權利，原告據以以起訴狀繕本送  
21 達為終止系爭甲租約之意思表示到達，尚不生系爭甲租約終  
22 止之效力。

23 4、又原告主張被告將非租賃範圍之系爭房屋地上2層及頂樓外  
24 牆出租他人設置廣告物，並鑽洞破壞圍牆懸掛廣告物；占有  
25 使用頂樓平台種植植物卻不加清理，致垃圾雜物堵塞排水  
26 孔，造成房屋滲漏水；未經同意在地上1層租賃區域外圍土  
27 地，劃分停車格出租他人或向他人收取使用對價而獲利；將  
28 系爭房屋轉租他人掛上新北市○○區○○路0段000○○號  
29 門牌對外營業，及擅自增建廣告鋼架招攬廣告對外營利，違  
30 反系爭甲租約第2條、第10條產權第3項約定及民法第432  
31 條、第443條規定，系爭甲租約應於被告收受本起訴狀繕本

01 送達時生終止效力云云，固據其提出照片為證（見本院卷一  
02 第76、77、96至100頁、卷二第99至109、247至296頁），然  
03 甲租約第2約定：「甲方同意將其所有坐落於○○區○○段9  
04 67、968、974、975、976、977、978、981（地號）等八筆  
05 土地及地上建物01505（建號）總面積969.01平方公尺，位  
06 於新北市○○區○○路○段000號（門牌號）房屋建物乙  
07 棟共三層樓及○○區○○路00號房屋建物，租予乙方使用  
08 （但三樓室內使用權歸甲方所有）。」、第10條第3項約定：  
09 「乙方若因需要擴大使用面積，必須徵詢甲方同意，不得擅  
10 自加建、使用。」，並未於契約中約定被告違反第10條第3  
11 項約定，係原告得據以終止契約之事由，又民法第432規  
12 定：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物  
13 有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致  
14 租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或  
15 依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，  
16 不在此限。」，是縱被告違反該條規定之保管租賃物義務，  
17 係應按其造成原告等出租人損害之情形負賠償責任，並非原  
18 告等出租人得據以對被告為終止租賃契約之事由。又民法第  
19 443條規定：「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租  
20 於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得  
21 將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉  
22 租於他人者，出租人得終止契約。」，觀系爭甲租約內容，  
23 可知被告承租系爭房屋及其基地，作為其經營汽車保養及代  
24 驗廠所在，性質上屬房屋租賃，又系爭甲租約並未有禁止被  
25 告轉租之約定，是被告將部分出租他人使用，尚不違反前開  
26 規定，則原告指摘被告有前開違規情事，均非原告得據以終  
27 止系爭甲契約之合法事由，原告以起訴狀繕本之送達對被告  
28 為終止系爭甲租約之意思表示到達，自不生已合法終止系爭  
29 甲租約之效力。

30 5、綜上，被告占用系爭土地及系爭房屋係本於現仍存續有效之  
31 系爭甲租約，原告以被告於租約到期而無權繼續占用系爭不

01 動產，依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段、第8  
02 21條、第179條、第182條第2項、第271條規定，請求被告自  
03 系爭房屋遷出，並將系爭不動產騰空返還予全體共有人，及  
04 自112年1月1日起至騰空返還前開不動產之日止，按月給付  
05 原告各7萬4,129元相當於租金之不當得利，均屬無據，不能  
06 准許。

07 (二)、原告請求調整租金為每月50萬元為無理由

08 1、按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院  
09 增減其租金，民法第442條本文固定有明文，然其租賃定有  
10 期限者，則不在此限，該條但書亦定有明文。本件系爭不動  
11 產租賃定有期限，業如前述，則原告據以請求調整租金，於  
12 法不合，不能准許。

13 2、又按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有  
14 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其  
15 其他原有之效果，民法第227條之2第1項固定有明文，然定有  
16 租賃期間之不動產租賃，當事人不得因不動產價值之升降，  
17 聲請法院調整租金，既為民法第442所明定，即係考量不動  
18 產之價值，在經濟流通之社會，常多變動，因之租賃之價  
19 直，遂亦時有昇降，其租賃之定有期限者，當事人自有遵守  
20 期限之義務，無論該租賃物價值昇降如何，均不得於期限內  
21 請求增減租金，此屬當然之事（民法第442條本文規定之立  
22 法理由參見），是就定有期限之租賃，出租人於租賃期間因  
23 租賃物位置周遭環境變遷提昇價值，致所收取之租金低於市  
24 場行情之結果，尚難認對出租人顯失公平，則原告以現今系  
25 爭不動產價值與系爭甲契約簽訂時天差地別為由，依民法第  
26 227條之2第1項規定，聲請法院增加承租人即被告之租金給  
27 付，於法自有未合，不能准許。

28 3、綜上，原告依民法第442條、第227條之2第1項規定，請求調  
29 整租金為每月50萬元，應屬無據，不能准許。

30 五、綜上所述，原告先位依民法第455條前段、第767條第1項前  
31 段、中段、第821條、第179條、第182條第2項、第271條規

01 定，請求：(一)被告應自系爭房屋遷出，並將上開房屋及系爭  
02 土地，騰空返還予全體共有人。(二)被告應自112年1月1日起  
03 至騰空遷讓第一項所示不動產之日止，按月給付各原告各7  
04 萬4,129元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
05 息5%計算之利息；備位依民法第442條、第227條之2第1項規  
06 定，請求被告承租原告及訴外人李讚麒所有如附表3所示不  
07 動產之每月租金，准自112年1月1日起調整為50萬元，均為  
08 無理由，應予駁回。原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執  
09 行，然該聲請因其訴遭駁回而失依據，無從准許，應併予駁  
10 回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據、  
12 聲明調查證據之方法，均核與本件判決結果不生影響，爰不  
13 一一論駁。

14 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如  
15 主文。

16 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日  
17 民事第二庭 法官 劉瓊雯

18 以上正本證明與原本無異。

19 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附  
20 具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否  
21 則本院得不命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日  
23 書記官 劉淑慧