

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1622號

原告 國賓大建設股份有限公司

法定代理人 陳明雄

原告 鄭秀慧

共同

訴訟代理人 林宇文律師

侯傑中律師

上 1 人

複代理人 林則奘律師

被告 黃小育

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年3月10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)坐落在臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），原為訴外人闕世謙、張文德、帝利建設股份有限公司（下稱帝利公司）、蔡政達、尤文群、鄭蔡芳蘭（下合稱闕世謙等6人）所有；被告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號房屋部分建物（下稱系爭地上物）占用系爭土地部分範圍如本院卷第24頁複丈成果圖D部分面積18平方公尺（下稱系爭占用土地），前經本院104年度重訴字314號確定判決（下稱系爭前案判決）認定成立基地租賃關係（下稱系爭租約）。闕世謙等6人嗣與被告就系爭租約租金數額，於民國110年12月1日本院110年度移調字第162號成立調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），合意「自111年6月1日以後之年租

01 金，於每期第1日即6月1日，一次繳付按當年度申報地價7.  
02 5%\*18平方公尺計算之年租金予出租人。如於租賃期間移轉  
03 系爭土地所有權或房屋事實上處分權予第三人，應以書面通  
04 知他方，並將本調解筆錄內容通知受讓人，使其知悉本調解  
05 筆錄所載條件並繼續履約。」，系爭調解筆錄並記載由闕世  
06 謙代表闕世謙等6人收受全部租金。

07 (二)闕世謙等6人於112年4月13日將系爭土地所有權移轉予原  
08 告，依修正前民法第425條規定，原告當然成為系爭租約出  
09 租人，闕世謙並已通知被告應向原告繳付租金。詎被告未繳  
10 租金，經原告催告後，仍拒絕給付，迄已遲付達2年以上之  
11 租金總額，原告業已依法終止系爭租約。被告就系爭占用土  
12 地已屬無權占有，爰依民法第767條第1項前段、中段之規  
13 定，訴請被告拆屋還地。並聲明：被告應將系爭地上物拆  
14 除，將系爭占用土地返還原告；願供擔保，請准予宣告假執  
15 行。

16 二、被告則以：其向闕世謙等6人承租系爭占用土地，經系爭前  
17 案判決認定系爭租約存在後，均有按期繳納租金予闕世謙，  
18 被告雖有於112年6月5日收受闕世謙通知系爭土地業已移轉  
19 予原告，並通知被告應向原告繳納租金，惟闕世謙並未被授  
20 權處理系爭土地相關事宜，且先前皆由帝利公司通知，從未  
21 以闕世謙個人名義通知，顯與前揭租金協議書約定之內容不  
22 符。嗣原告雖催告被告繳付租金，惟經被告要求出示相關文  
23 書仍不出示，是以被告已將112年度及113年度之租金繳付予  
24 闕世謙，系爭租約仍然存在等語置辯，並聲明：原告之訴及  
25 其假執行之聲請均駁回；如受不利益之判決，願供擔保，請  
26 准予宣告免為假執行。

27 三、原告主張系爭土地原為訴外人闕世謙等6人所有；被告所有  
28 之系爭地上物占用系爭占用土地，其等間之法律關係，前經  
29 系爭前案判決認定成立基地租賃關係（即系爭租約）；闕世  
30 謙等6人嗣於110年12月1日與被告成立系爭調解筆錄，合意  
31 自111年6月1日起之租金，於每期6月1日一次繳付按當年度

01 租金等情，業經本院調閱系爭前案判決卷宗、系爭調解筆錄  
02 卷宗查核屬實，復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

03 四、得心證理由：

04 (一)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓  
05 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規  
06 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期  
07 限者，不適用之；民法第425條定有明文。又承租人租金支  
08 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，  
09 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物  
10 為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前  
11 項之規定，終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並  
12 應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；租用建築房屋之  
13 基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規  
14 定；民法第440條復有明定。

15 (二)被告依據系爭租約，就112年6月1日起至113年5月31日止之  
16 租金（下稱112年度租金）及113年6月1日起至114年5月31日  
17 止之租金（下稱113年度租金），應向何人繳納？

18 經查，原告主張其於112年4月13日自闕世謙等6人受讓系爭  
19 土地，有系爭土地謄本在卷可稽（見本院卷第26頁），是以  
20 原告自112年4月13日起，確為系爭土地所有權人，且依被告  
21 與闕世謙等6人於系爭調解筆錄約定內容「如於租賃期間移  
22 轉系爭土地所有權或房屋事實上處分權予第三人，應以書面  
23 通知他方，並將本調解筆錄內容通知受讓人，使其知悉本調  
24 解筆錄所載條件並繼續履約。」，則原告確已承受系爭租  
25 約，而成為系爭租約出租人；又依系爭調解筆錄有權代理全  
26 體地主收取租金之闕世謙，業於112年6月5日通知被告上開  
27 系爭土地移轉及應向原告繳納112年度租金事宜，且退還被  
28 告已匯入闕世謙帳戶之租金同額支票1張，亦有闕世謙通知  
29 函及回執附卷足憑（見本院卷第28至29頁），被告亦不爭執  
30 有收受該通知函（見本院卷第131頁）。則原告自112年4月1  
31 3日起業已合法承受系爭租約，且被告並已受書面通知而知

01 悉系爭租約移轉，是以112年度租金及113年度租金，被告即  
02 應向原告繳納，首堪認定。被告抗辯原告並未出示證件云  
03 云，惟查闕世謙為有權代理原出租人全體收受租金之人，其  
04 以書面通知被告系爭土地移轉事宜，業已踐行被告與闕世謙  
05 等6人在系爭調解筆錄第5項約定之通知方式，是被告前揭抗  
06 該，並不足採。

07 (三)原告終止系爭租約，並不合法：

08 原告雖曾於113年5月30日催告被告應於113年6月15日前繳納  
09 112年度租金，並於113年6月20日催告被告於應113年7月5日  
10 前繳納112年度租金及113年度租金，嗣因被告仍未繳納112  
11 年度租金及113年度租金，原告乃於113年7月12日以被告迄1  
12 13年7月5日尚未繳付前開租金為由，終止系爭租約，有原告  
13 各該通知函附卷足憑（見本院卷第30至32頁、第36頁），被  
14 告亦自承有受收各該通知函（見本院卷第131頁）。惟查：  
15 被告迄至113年7月12日止確實未向原告繳納112年度租金及1  
16 13年度租金，然其113年度之租約期間係迄至114年5月31日  
17 止，是於113年7月12日原告終止系爭租約之時，被告遲付租  
18 金之總額，並未達2年之租額，與民法第440條第3項出租人  
19 得終止租約之要件不符；縱認該條文所指之2年租額僅須租  
20 金陷於遲延即可，而無庸2年期滿（本院不採此見解），惟  
21 依民法第440條第3項適用第2項規定，亦須遲延給付租金逾2  
22 個月時，出租人始得終止契約，原告於113年7月12日終止租  
23 約時，距被告應繳第2年欠租之113年6月1日期限，亦未滿2  
24 個月。是本件原告於113年7月12日以被告欠租達2年數額而  
25 終止系爭租約，並不合法。系爭租約仍有效存在於兩造之  
26 間，已堪認定。

27 (四)綜上所述，系爭租約仍有效存在於兩造之間，被告所有之系  
28 爭地上物占用系爭占用土地，係本於租賃關係合法占有。原  
29 告請求被告將系爭地上物拆除，返還系爭占用土地予原告，  
30 並無理由，應予駁回。

31 五、綜上所述，原告依前揭法律關係，請求被告拆除系爭地上

01 物，返還系爭占用土地，並無理由，應予駁回。原告之訴既  
02 經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

03 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
04 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，  
05 附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
08 民事第三庭 法 官 陳菊珍

09 以上正本係照原本作成。

10 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，若  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
14 書記官 鍾堯任