

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1863號

原告 黃清流
訴訟代理人 林俊儀律師
王瑜玲律師
徐明豪律師
被告 傢作有限公司
法定代理人 王靜宜
訴訟代理人 張桂真律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年2月2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

壹、程序事項

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，民事訴訟法第256條規定有明文。原告原起訴聲明第1項為被告應將新北市○○區○○段00地號土地上門牌號碼新北市○○區○○街00號之3房屋1、2樓如起訴狀附件二斜線所示部分(面積138.84平方公尺，以地政機關實際測量為準)騰空遷讓返還予原告(本院卷一第12頁)；嗣於本件訴訟進行中，原告將上開聲明更正為：被告將門牌號碼新北市○○區○○街00號之3建物如附圖一所示編號B部分(面積77.77平方公尺)、C部分(面積54.98平方公尺)騰空遷讓返還予原告(本院卷二第18頁)。核其所為，乃不變更訴訟標的，而補充及更正事實上及法律上之陳述，核與民事訴訟法第256條規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告於民國105年5月間向伊承租伊為事實上處分

01 權人且未辦理保存登記之建物，即門牌號碼新北市○○區○
02 ○街00號之3房屋1、2樓(下稱系爭房屋)如附圖所示編號B部
03 分(面積77.77平方公尺)及C部分(54.98方公尺)(下合稱系爭
04 部分)，且約定每月租金為新臺幣(下同)1萬元，並於每月5
05 日前給付，然未約定租賃期間(下稱系爭租約)。嗣被告自10
06 8年2月起即未再依系爭租約給付租金，伊已於113年6月14日
07 寄發存證信函催告被告於7日內給付積欠之租金，然被告仍
08 未給付，伊遂於113年7月31日以存證信函(下稱系爭存證信
09 函)向被告為終止系爭租約之意思表示，系爭存證信函於同
10 年8月6日送達被告，而生終止系爭租約之效力。系爭租約經
11 既經終止，伊爰依民法第455條規定，請求被告將系爭部分
12 騰空遷讓返還予伊；伊亦爰依民法第439條規定，請求被告
13 給付自108年2月1日起至113年8月6日止，共積欠66個月又6
14 天之租金合計66萬2000元；又被告自系爭租約終止後，仍繼
15 續占有使用系爭部分，乃無權占有，按月受有相當於租金之
16 不當得利1萬元，致伊受有損害，伊亦依民法第179條規定，
17 請求被告按月給付1萬元。為此，爰依民法第455條、第439
18 條、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
19 應將系爭部分騰空遷讓返還給予原告。(二)被告應給付原告66
20 萬2000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
21 利率百分之5計算之利息。(三)被告應自113年8月7日起至遷讓
22 返還聲明第(一)項房屋之日止，按月給付原告1萬元。(四)原告
23 願就上開聲明第(二)項供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：兩造間就系爭部分，並未成立任何租賃契約，亦
25 無成立原告所主張之系爭租約。原告非系爭房屋及系爭部分
26 之事實上處分權人，系爭房屋及系爭部分之事實上處分權人
27 係伊之股東蘇全祿。原告所提之估價單亦非兩造所簽署之租
28 賃契約，係原告單方製作之估價單，並不能證明兩造間有
29 成立系爭租約。縱認伊曾給付租金予原告，亦係伊之前負責人
30 黃奕景(即原告之子)為業務侵占而巧立名目；且原告遲至11
31 3年6月24日始向伊請求給付108年2月起至108年6月止之租金

(下稱系爭期間租金)，系爭期間租金債權之請求權已罹於時效而消滅，伊拒絕給付等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如就原告聲明第(二)項受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告占有使用未辦理保存登記之系爭房屋如附圖所示B部分及C部分(即系爭部分)，為被告所不爭執，且經本院會同兩造、地政機關人員至現場勘驗，並囑託地政機關實地測量結果，系爭部分，其中如附圖所示B部分面積為77.77平方公尺、C部分面積為54.98平方公尺，有本院勘驗筆錄、新北市汐止地政事務所土地複丈成果圖2份可稽(本院卷一第254至260、428、430頁)，應堪信為真實。

四、按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張其為系爭房屋(含系爭部分)之事實上處分權人，其於105年5月間將系爭房屋其中系爭部分出租予被告，約定每月租金1萬元，於每月5日給付，兩造間有成立系爭租約，嗣系爭租約經其終止後，被告乃無權占有系爭部分等語，為被告否認，並辯稱：系爭房屋及系爭部分事實上處分權人為其股東蘇全祿，兩造間就系爭部分並無成立系爭租約，被告係經蘇全祿之同意而占用系爭部分，非無權占有等語。依前揭規定，原告自應就兩造間有成立系爭租約，以及系爭部分之事實上處分權人為原告等情，負舉證之責。然查：

(一)原告主張兩造間有成立系爭租約等語，固提出原告個人製作之105年5月、7月，106年2月、3月、4月、6月、7月、8月、10月至11月，107年1月、3月、4月、5月、8月、9月、10月、11月，108年1月之估價單為憑(本院卷一第30至36頁、本院卷二第48至60頁)，為被告否認該等估價單記載內容之真實性。而參以原告所提之估價單，其上並無被告或被告公司人員之簽章、或經被告或被告公司人員為確認等相關字樣

之記載，僅係原告單方所製作之私文書，故不能證明原告提出之估價單上記載內容為真實；又證人A 0 2 證稱：伊之前在被告任職，擔任會計，於伊任職被告期間，被告實際上係由原告之兒子負責，原告之兒子為被告之總經理，但被告之董事長為蘇全祿；伊不知道為何被告可以使用系爭房屋之系爭部分，伊也不記得於伊任職被告之會計期間，伊有給無付租金予原告，伊已不記得當時的帳了，伊也不知道兩造有無訂立書面之系爭租約內容。伊印象中有看過類似原告提出於本院之相類似樣式之估價單，是原告給伊看的，但伊並不確定本件原告所提之估價單是否為伊當時給付相關工程款項給原告時，原告拿給伊看的估價單，且原告提出之估價單上字樣非伊所寫。伊任職被告期間，伊係聽原告兒子之指示而給付租金，伊不會向董事長蘇全祿請示，而於伊自被告離職前，原告之兒子已離職，於原告之兒子離開公司後，伊才聽命於被告之負責人蘇全祿等語(本院卷二第244至249頁)。則證人A 0 2 就其是否見過原告於本件訴訟所提之上開估價單、被告是否曾給付如估價單所載之租金給原告、估價單所載之租金是否為被告給付等相關問題，均證稱不記得或不清楚，故尚不足以證明上開估價單內容之真實性。且原告提出被告104年6月1日至104年7月31日之損益表、104年8月1日至104年8月31日、104年9月1日至104年9月30日、104年10月1日至104年10月31日、104年11月1日至104年11月30日、104年6月1日至104年12月31日之損益表(本院卷二第315、317、319、321、323、325頁)雖列有租金項目，然本件原告係主張其於105年5月間將系爭部分出租予被告，則該等損益表所載之租金項目，核與原告主張之系爭租約租金之給付顯無涉，況該等損益表上亦未記載究給付何種租金予何人，故原告所提之該等損益表亦不能證明兩造間確有成立系爭租約。

(二)證人A 0 1 雖證稱：系爭房屋是原告與老四約於40年前在伊父親所有持分比例分管，嗣由伊等兄弟繼承而共有之土地上興建之廠房，伊等就土地持分各約為93坪，而原告與老四所

01 興建廠房共約400坪，由原告(即老五)分管150坪廠房(包含
02 系爭部分)。後來老三及原告做生意失敗，老三將土地持分
03 賣給二姐(即蘇全祿之母蘇林雪)，且原告約於30年前將100
04 坪廠房(範圍如本院卷第274頁之螢光筆標示部分)賣給伊等
05 之二姐及原告就土地持分93坪已全賣完，但未辦理登記，而
06 剩下的50坪廠房，因原告之兒子與蘇全祿合作，將50坪廠房
07 約一半給蘇全祿做辦公室，因為蘇全祿有需要，原告之兒子
08 為了合作，所以叫原告留一部分給公司，因為伊等兄弟常見
09 面，所以伊知道此事，但伊不知道兩間約定之租金為何等
10 語。則再參以證人A 0 1之證述，亦不足以證明兩造間確有
11 成立原告所主張之系爭租約。另房屋稅籍登記之納稅義務人
12 雖不限於房屋所有權人或事實上處分權人，然依被告所提出
13 系爭房屋之房屋稅繳款證明書，可知系爭房屋自106年起登
14 記之納稅義務人為蘇全祿(本院卷一第92至99頁)；且系爭房
15 屋於108年11月間有增、改建而辦理稅籍登記之納稅義務人
16 亦為蘇全祿(本院卷一第240至246頁)，蘇全祿為被告前負責
17 人及股東，則被告是否有需向原告承租系爭部分，已有存
18 疑，附此敘明。基上，故尚難認原告主張兩造間有成立系爭
19 租約為可採。

20 (三)又原告係主張原告父親將共有分管土地700坪，於84年間由
21 原告及另4名兄長共同繼承，女兒無繼承權，於完納稅捐
22 後，原告與4名兄長分得應有部分為100坪，原告及四哥經父
23 親同意在父親分管之700坪土地上興建約400坪之廠房，由四
24 哥管理250坪，原告管理150坪，而原告將約100坪全部出售
25 予蘇全祿，惟150坪廠房，蘇全祿僅取得其中約100坪之管理
26 權，原告仍管理剩餘50坪，於102年間原告將其中20坪交給
27 大哥管理，104年5月間被告公司設立，該20坪部分即系爭部
28 分，於105年間大哥將系爭部分即20坪廠房收回由原告負責
29 處理，原告自105年5月間起向被告收取租金，於106年4月24
30 日原告之子黃奕景向大哥買入名下約20坪應有部分，並以此
31 方式正式替原告向大哥取回系爭20坪管理權，於112年7月26

01 日黃奕景再將名下20坪應有部分出售予二哥之子，惟原告仍
02 管理系爭部分，原告就系爭房屋坐落之土地無應有部分，惟
03 原告依分管契約，而有管理系爭房屋，故系爭部分之事實上
04 處分權為原告等語。然證人A 0 1確於本院除為前揭理由(二)
05 所載證述內容外，尚證稱：「(法官問：老三、老五賣土地
06 給二姐時，原告有無將房屋賣給二姐或蘇全祿？)賣給二
07 姐。」、「(法官問：現在不是說土地，你說老四、老五蓋
08 了房屋，那老三、老五賣土地給二姐時，原告有無將房屋賣
09 給二姐或蘇全祿？)賣給我二姐，本來是大兒子在經營，後
10 來小兒子才繼續做，大兒子讓給二兒子。」、「(法官問：
11 後來系爭建物為何改做家具？)因為老五做不好，是我姐姐
12 跟姊夫說那一個空地租他50坪，讓姊夫做家具…」、「(法
13 官問：空地50坪向何人租？)向我爸爸租」、「(法官問：你
14 爸爸死後，向何人租？)出租給我姊夫的大兒子做家具倉
15 庫，並且從印尼進口家具。」、「(法官問：你爸爸死後，
16 這50坪土地何人管理？有無分管？)那50坪蓋廠房，後來老
17 三做生意也失敗，所以那塊50坪的地就賣給我二姐，房子也
18 一起連土地賣給二姐，我指的50坪部分與老四、老五所蓋的
19 廠房是不同的房子(本院卷二第250至第252頁)」、「(法官
20 問：原告有無將系爭建物其中20坪交由你大哥黃當管理？)
21 差不多50坪留給我跟我大哥，因為我跟我大哥之前都沒有
22 蓋，我後來才蓋，老四給我跟我大哥」等語；之後改證稱：
23 「(原告訴訟代理人問：剛才你稱老五(即原告)有把不確定
24 房子或土地的50坪分給你跟老大，你的意思是指？)老五蓋
25 的房子，原本就是老五的，後來老五把房子坐落的土地讓與
26 我跟大哥，但房子還是他的，我跟我大哥把房子讓給他住」
27 等語；嗣又證稱：「(被告訴訟代理人問：你父親過世後，
28 你跟其他四個兄弟各自繼承範圍？持分？)一人約93坪」、
29 「被告訴訟代理人問：你剛才表示老三也有把土地持分賣給
30 蘇全祿或二姐，賣的持分為多少？)賣給二姐，一樣93
31 坪」、「(被告訴訟代理人問：老三跟老五賣給二姐各93坪

01 土地持分，是登記二姐還是誰的名字？)沒有辦理登記，過
02 給誰我不知道，剛開始老三、老五賣給我二姐，我二姐給大
03 兒子做生意，五年後蘇全祿進去要合作，後來登記給誰我不
04 知道。」、「(被告訴訟代理人問：既然老五名下93坪土地
05 持分全部賣給二姐，那他又是如何像你所說將房子的50坪土
06 地讓與伊跟老大？)因為我父親過世分配給我們每人各93
07 坪，之前鼓勵他們做生意，沒有計較幾坪，後來老五才賣出
08 去，剩下旁邊的地，我後來才去蓋，蓋不夠90坪，所以我弟
09 弟老五才說留50坪給我跟大哥」；「(被告訴訟代理人問：
10 老五是給你50坪土地還是房屋？)土地當初是我跟我大哥讓
11 他蓋的，土地是共有的，後來我老四留一百坪給我大哥，我
12 旁邊蓋那一塊不到100坪，所以他留50坪給我跟我大哥」；
13 「(被告訴訟代理人問：你方才說老五留50坪給你跟你大
14 哥，可否確認你是拿到土地還是房子？)我百分比的所有
15 權，所有整塊的百分比。」；「(被告訴訟代理人問：什麼
16 東西的百分之比？土地還是房子？)土地的百分比。」；
17 「(被告訴訟代理人問：房子呢？)房子是老五蓋的，讓他去
18 住。」；「(被告訴訟代理人問：讓他去住，表示房子是誰
19 的？我的他的都一樣」，「(被告訴訟代理人問：這個房子
20 依你的理解是你的還是老五的？)老五蓋的，我讓他繼續
21 住」，「(被告訴訟代理人問：如果有人要買房子，是跟你
22 買？還是跟老五買？)如果有人要買，當然要找我買。」、
23 「(被告訴訟代理人問：如果有人要買那個老五50坪的房子
24 要找誰？)當然是找我跟我大哥，老五沒有持分」等語(本院
25 卷二第253至262頁)。則證人A 0 1關於系爭房屋之系爭部
26 分之事實上處分權人(誰有權出售系爭部分)究為何人，其前
27 後陳述已反覆不一，先稱老五已出售予二姐、嗣改稱係其及
28 其大哥的、復又稱係原告的、或稱因為系爭房屋原係老五蓋
29 的，伊和伊大哥讓原告住的，要賣系爭部分須找伊談等語。
30 況依A 0 1證述內容，原告已於89年間就將其繼承而取得之
31 土地應有部分全部出售予二姐(即蘇林雪)，且土地應有部分

嗣已辦理所有權移轉登記予蘇全祿，有土地建物查詢資料、異動索引可稽(本院卷一第154頁、第276至412頁)，則原告就繼承取得之土地已無應有部分存在，原告如何能再與原繼承之土地之其他共有人共有土地且為分管土地，即將系爭房屋坐落之土地由原告擅自分配給證人A O 1及大哥管理50坪，則A O 1上開證述原告留給伊及大哥之50坪究為房屋或土地，亦有存疑？且證人A O 1於本院證述內容，亦核與原告上開主張之情事不相符；雖證人A O 1年紀80歲以上，其言語表達能力難免會因年紀、記憶、理解、反應而受影響而有記憶或表達內容不清楚之處，然其於本院證述既有如前述顯不符合常情常理之矛盾處，並於本院及被告訴訟代理人詢問其問題時，似有意規避問題而為模糊回答；復證人A O 1亦證稱其於該次出庭作證前，原告及原告訴訟代理人已有跟其談及該次開庭證述內容等情，而A O 1既為原告之手足，其證詞難免有迴護原告之嫌，且有避重就輕之情形，又其前後說詞反覆不一，有本院114年12月22日言詞辯論筆錄可稽(本院卷二第250至263頁)，故再無其他事證為予以佐證下，尚難認證人A O 1證述關於兩造間就系爭部分有成立租賃契約、以及系爭房屋系爭部分之事實上處分權人之證述內容均為足採。系爭房屋係原告及老四所興建原由原告分管乙節雖屬實，然依A O 1之證述，亦不能證明系爭房屋系爭部分之事實上處分權人於113年8月7日起仍為原告。

(五)綜上，原告所舉之證據，尚不足以證明兩造間確有成立系爭租約，則原告主張被告積欠租金為由，已以系爭存證信函終止系爭租約，原告依民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭部分予原告，尚難認有據；且原告依系爭租約，並依民法第439條規定請求被告給付租金66萬2000元，亦難認有據。又因原告所舉之證據，亦不足以證明其確為系爭房屋之系爭部分之事實上處分權人，固尚難認被告占有系爭部分對原告而言屬無權占有，而致原告受有相當於租金之不當得利之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付自113

01 年8月7日起至遷讓返還系爭部分之日止，按月給付相當於租
02 金之不得得利1萬元，亦屬無據。

03 五、從而，原告依民法第455條、第439條、第179條之規定，請
04 求被告：(一)將系爭部分騰空遷讓返還給原告；(二)給付66萬20
05 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 百分之5計算之利息；(三)自113年8月7日起至遷讓返還系爭部
07 分之日止，按月給付1萬元，均為無理由，應予駁回。又原
08 告就上開第(二)項請求部分陳明願供擔保聲請假執行，然原告
09 該部分之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予
10 駁回。

11 六、又本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊或防禦方法及證
12 據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一
13 論述，附此敘明。

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

16 中 華 民 國 115 年 3 月 9 日
17 民事第四庭

18 法 官 陳月雯

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 9 日
24 書記官 李佩諭