

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1924號

原告 謝塗明

訴訟代理人 鄭聿珊律師

被告 源合興鑄造股份有限公司

法定代理人 楊涵羚

訴訟代理人 藍振芳

被告 吳富桂即吳枝深之繼承人

吳淑如即吳枝深之繼承人

吳婉禎即吳枝深之繼承人

吳幸香即吳枝深之繼承人

兼上四人

訴訟代理人 吳維翔即吳枝深之繼承人

源合興鑄造股份有限公司

法定代理人 楊涵羚

訴訟代理人 藍振芳

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年6月20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。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 一、原告主張：

04 (一)原告與訴外人吳枝深於民國87年7月18日簽立土地租賃契約
05 書（下稱87年租約），約定由吳枝深承租原告所有臺中市○
06 ○區○○○段○○○○段00000號土地（重測後為臺中市○
07 ○區○○段000地號，下稱系爭土地）北邊一坵及南邊小
08 坵，原告並同意吳枝深建築鐵架造廠房使用，租賃期間自87
09 年8月1日起至97年7月31日止，共計10年，每月租金(新臺
10 幣)3萬6000元，租期屆滿後，吳枝深所建築之廠房無條件歸
11 原告所有。上開土地租約屆滿後，原告與吳枝深再於97年8
12 月1日簽立房屋租賃契約書（下稱97年租約），約定由吳枝
13 深承租「臺中縣○○鄉○○村○○路0000號西南鐵架平
14 房」，租賃期間自97年8月1日起至107年7月30日止，共計10
15 年，每月租金17萬5000元。原告嗣於102年6月向稅務局申請
16 稅籍，經測量上開鐵造廠房面積為2147.19平方公尺、稅籍
17 編號為000000000000。上開97年租約屆滿後，原告與吳枝深
18 再於107年9月21日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），
19 由吳枝深向原告承租位於臺中市○○區○○里○○路0000號
20 （稅籍編號為000000000000）西面鐵架平房如租約附圖約720
21 坪之房屋（下稱系爭建物），租期自107年10月31日起至109
22 年9月30日止，每月租金22萬元。承租人吳枝深業於109年2
23 月12日死亡，原告為系爭建物之所有權人，該建物現由被告
24 源合興鑄造股份有限公司（下稱源合興公司）無權占有中，
25 爰依民法第767條第1項前段，訴請被告源合興公司遷讓返還
26 系爭建物等語。

27 (二)被告吳富桂、吳維翔、吳淑如、吳婉禎、吳幸香（下稱被告
28 吳富桂等5人）為吳枝深之繼承人，由其全體繼承租約，原
29 告與被告吳富桂等5人就系爭建物之續租條件無共識，而被
30 告源合興公司之負責人為吳枝深之媳婦楊涵羚，其等就返還
31 系爭建物一事與被告源合興公司互相卸責，爰依民法第455

01 條前段規定，請求被告吳富桂等5人遷讓返還系爭建物，請
02 求本院就被告源合興公司遷讓系爭建物擇一為認定等語。

03 (三)並聲明：1. 被告源合興公司應將系爭建物即臺中市政府地方
04 稅務局稅籍編號00000000000號之建物騰空遷讓返還予原
05 告。2. 被告吳富桂等5人應將系爭建物即臺中市政府地方稅
06 務局稅籍編號00000000000號之建物騰空遷讓返還予原告。
07 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告源合興公司：

- 10 1. 系爭建物係被告源合興公司所出資興建，為被告源合興公司
11 所有。上開87年租約約定系爭建物於租約期滿後歸原告所有
12 一事，未經被告源合興公司之允諾或同意，對被告源合興公
13 司無拘束力。
- 14 2. 又被告源合興公司在竹圍段666地號土地興建系爭建物已持
15 續使用25年，且系爭租約自102年起至110年間之租金，均係
16 由被告源合興公司申報扣繳原告租賃所得，故於系爭建物得
17 使用之期限內，與原告間有租賃關係存在。原告出租竹圍段
18 666地號土地供被告源合興公司建築使用至今逾20年，兩造
19 間有不定期限之租賃關係，原告對被告訴請遷讓返還房屋，
20 顯無理由等語，資為抗辯。

21 (二)被告吳富桂等5人：

22 被告吳富桂等5人非系爭建物之承租人、占用人，且其等亦
23 均未繼承系爭租約而占有、使用系爭建物，原告以被告吳富
24 桂等5人為訴訟對象顯有違誤等語資為抗辯。

25 (三)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利益
26 判決，願供擔保請准宣告假執行。

27 三、法院得心證之理由：

28 原告主張其為系爭建物之所有權人，被告源合興公司無權占
29 用系爭建物；被告吳富桂等5人為吳枝深之繼承人，由其全
30 體繼承租約，其等就返還系爭建物一事與被告源合興公司互
31 相卸責，訴請被告源合興公司、吳富桂等5人遷讓房屋一

01 節，為被告源合興公司及吳富桂等5人所否認。是本件所應
02 審究者為：1. 系爭建物是否為原告所出資興建，而為所有權
03 人？2. 被告源合興公司與原告就系爭土地、系爭建物有無租
04 賃關係存在？3. 原告依民法第767條第1項前段之規定，請求
05 被告源合興公司遷讓返還系爭建物，有無理由？4. 原告依民
06 法第767條第1項前段、第455條前段之規定之規定，請求被
07 告吳富桂等5人遷讓返還系爭建物，有無理由？

08 (一)原告與訴外人吳枝深於87年7月18日簽立87年租約，約定由
09 吳枝深承租原告所有系爭土地北邊一坵及南邊小坵，原告並
10 同意吳枝深建築鐵架造廠房使用，租賃期間自87年8月1日起
11 至97年7月31日止，共計10年，每月租金3萬6000元。上開土
12 地租約屆滿後，原告與吳枝深再於97年8月1日簽立97年租
13 約，約定由吳枝深承租「臺中縣○○鄉○○村○○路0000號
14 西南鐵架平房」，租賃期間自97年8月1日起至107年7月30日
15 止，共計10年，每月租金17萬5000元，原告嗣於102年6月向
16 稅務局申請稅籍，經測量上開鐵造廠房面積為2147.19平方
17 公尺、稅籍編號為000000000000。嗣上開房屋租約屆滿後，
18 原告與吳枝深再於107年9月21日簽立系爭租約，由吳枝深向
19 原告承租系爭建物，租期自107年10月31日起至109年9月30
20 日止，每月租金22萬元。承租人吳枝深業於109年2月12日死
21 亡，而系爭建物現由被告源合興公司占有使用中等情，業據
22 原告提出87年租約、97年租約、臺中市政府地方稅務局房屋
23 稅籍證明書、系爭租約、110年4月9日豐原郵局237號、110
24 年4月29日豐原郵局266號、111年2月24日豐原郵局84、85、
25 86、87、88號存證信函影本為證（見本院卷第55頁至第75
26 頁、第79頁至第83頁、第101頁至第111頁），且為被告源合
27 興公司、吳富桂等5人所不爭執，是此部分事實，堪信為真
28 實。

29 (二)次按，民事訴訟法第277條規定，當事人主張有利於己之事
30 實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情
31 形顯失公平者，不在此限。原告主張其為系爭建物之所有權

01 人，被告等人有無權占用系爭建物為由，爰依民法第455
02 條、第767條第1項前段，訴請被告等人應騰空、遷讓返還系
03 爭建物等語，惟被告等人均否認原告為系爭建物之所有權
04 人，亦否認有無權占用系爭建物等情，並以前詞置辯，是原
05 告自應就此有利於己之事實負舉證責任。

06 (三)原告主張系爭建物為其所有一節，固據其提出87年租約、97
07 年租約、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、系爭租約
08 為證。然查：

09 1. 系爭建物係屬未辦理保存登記建物一情，為兩造所不爭執
10 (見本院卷第286頁)，則系爭建物之所有權人應為原始起
11 造人或實際出資建造者。觀之系爭建物之房屋稅籍證明書
12 (見本院卷第67頁)，其上雖記載原告為系爭建物之納稅義
13 務人，惟按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納
14 房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明(最高法院40年
15 台上字第126號民事判決參照)；稅捐機關就訟爭房屋所為
16 稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權
17 之取得無關，此與地政機關依土地法規定所為所有權登記有
18 絕對效力之情形有間，既不能因系爭房屋之納稅義務人而認
19 定系爭房屋由其取得所有權(最高法院72年度台上字第1816
20 號判決意旨可資參照)之最高法院裁判意旨，可知本院實難
21 僅憑系爭建物之房屋稅籍證明書上所載納稅義務人為原告，
22 即逕為認定原告確係為系爭建物之所有權人。況該房屋稅籍
23 證明書(見本院卷第67頁)上所載系爭建物課予房屋稅之起
24 課時點為102年6月，與本件原告所主張其係自87年租約屆滿
25 日即97年7月31日起取得系爭建物之所有權亦不相符，是本
26 院認依據原告所提系爭建物之房屋稅籍證明書，尚不足證明
27 其確為系爭建物之所有權人。

28 2. 又上開87年租約第5項固載明原告同意吳枝深於系爭土地上
29 興建廠房，且於租賃期滿交還土地時，吳枝深所建築之廠房
30 (即系爭建物)無條件歸原告所有，原告並據此主張87年租
31 約之租金數額較為低廉，係以該低廉租金與正常租金間的價

01 差為興建廠房之造價，意即係原告以租金折抵之方式作為興
02 建系爭建物之出資等語，然原告亦於本院審理時明確表示：
03 伊沒有拿錢出來蓋廠房等語（見本院卷第251頁）；另觀諸8
04 7年租約第5項之內容（見本院卷第55頁至第56頁），原告僅
05 係同意吳枝深於系爭土地上興建廠房，並約定吳枝深所建築
06 之廠房（即系爭建物）於該租約之租賃期滿交還土地時，方
07 無條件歸原告所有，亦難認原告係系爭建物之原始起造人或
08 實際出資者。再者，本院亦無從自87年租約所約定之每月3
09 6,000元之租金數額，有何租金較低廉之程度，並與正常租
10 金之價差作為原告興建系爭建物之出資情形存在。原告與吳
11 枝深縱就系爭建物簽訂97年租約及系爭租約，亦無從據以認
12 定原告即為系爭建物之所有權人。從而，本院認原告所提上
13 開證據均不足作為其確為系爭建物所有權人之有利認定。是
14 原告此部分之主張顯屬無據，尚非可採。準此，原告依民法
15 第767條第1項前段，訴請被告源合興公司或被告吳富桂等5
16 人遷讓返還系爭建物，即非有據，為無理由，不應准許。

17 （四）又訴外人吳枝深業於109年2月12日死亡，被告吳富桂等5人
18 雖為其繼承人，然系爭租約已於109年9月30日屆滿，且系爭
19 建物現由被告源合興公司占有、單獨使用中，被告吳富桂等
20 5人並無占有使用或放置個人物品等情，業據被告源合興公
21 司、吳富桂等5人陳明在卷（見本院卷第222頁、第223
22 頁），核與衛星地圖及系爭建物之內部使用照片相符（見本
23 院110年度訴字第2741號第51頁至第59頁）。原告復未提出
24 其他足資認定被告吳富桂等5人個人有自主占有使用系爭建
25 物之證明。則原告依系爭租約及民法第455條前段之規定，
26 訴請被告吳富桂等5人遷讓返還現由被告源合興公司所占有
27 使用之系爭建物，亦非有理。

28 四、綜上所述，系爭建物現為被告源合興公司占有及供為公司廠
29 房使用，原告未提出其他足資認定其為系爭建物之所有權
30 人、被告吳富桂等5人個人有自主占有使用系爭建物之證
31 明。從而，原告以被告源合興公司及吳枝深之繼承人即被告

01 吳富桂等5人占有使用系爭建物為由，依民法第455條及第76
02 7條第1項前段規定，訴請被告源合興公司、吳富桂等5人遷
03 讓返還系爭建物，均非有理，原告之訴及假執行之聲請，應
04 予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
06 決結果無影響，爰不逐一論述，併予敘明。

07 六、據上論結，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
09 民事第三庭 法 官 李婉玉

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
12 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
14 書記官 童淑芬