

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第619號

原告 徐靜芳

訴訟代理人 蔡芳宜律師

被告 富綿實業股份有限公司

特別代理人 張瑋妤律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（面積400平方公尺），及其土地上如附圖所示編號125-7(1)（面積55平方公尺）、127-25(1)（面積364平方公尺）、132-18(1)（面積2平方公尺）部分之地上物，遷讓返還原告及其他共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決主文第一項於原告以新臺幣肆佰陸拾伍萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣壹仟參佰玖拾伍萬玖仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

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條定有明文。查，原告起訴聲明：被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地，及其上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋，遷讓返還原告及其他共有人。嗣經臺中市中正地政事務所勘查現場測量，原告於民國113年7月22日更正聲明為：被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地，及其土地上如臺中市中正地政事務所113年7月3日複丈成果圖（以下簡稱附圖）所示編號125-7(1)、127-25(1)、132-18(1)部分

01 之地上物，遷讓返還原告及其他共有人。以上係基於更正事  
02 實上之陳述，依前開說明，應予准許。

03 乙、實體部分：

04 壹、原告主張：

05 一、原告為坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（以下簡稱  
06 系爭127-25地號土地）之共有人（面積400平方公尺，原告  
07 所有權應有部分比例4分之1；其他共有人為徐宗濱《所有權  
08 應有部分比例4分1》、徐李美麗《所有權應有部分比例2分1  
09 》），被告向原告承租系爭127-25地號土地，及其上如附圖  
10 所示編號125-7(1)（面積55平方公尺）、127-25(1)（面積364  
11 平方公尺）、132-18(1)（面積2平方公尺）部分之地上物  
12 （即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號之未辦保存登記  
13 鐵皮建物；下稱系爭未保存登記建物），並於109年12月15  
14 日簽訂租賃契約書，期間自109年12月15日至112年12月14日  
15 止，共3年，每月租金新臺幣（下同）46,000元，被告應於  
16 每年首日開立全年份支票12紙，由原告逐月兌現，雙方並約  
17 定保證金114,000元，於租期屆滿交還房屋時，由原告無息  
18 交還被告。詎被告自111年12月15日起即未依約支付租金，  
19 原告曾於112年5月2日以臺中健行路郵局第94號存證信函催  
20 告被告支付租金，惟未獲置理。經原告查訪系爭未保存登記  
21 建物，內部堆置雜物、已人去樓空，而本件租約至112年12  
22 月14日已屆滿，原告不願再續租，被告無權占用系爭未保存  
23 登記建物迄今。爰依民法第767條、第821條規定，起訴請求  
24 被告騰空遷讓前述土地及其地上物予原告及其他全體共有  
25 人。

26 二、並聲明：

27 (一)被告應將坐落系爭127-25地號土地，及其上如附圖所示編號  
28 125-7(1)、127-25(1)、132-18(1)部分之地上物，遷讓返還原  
29 告及其他共有人。

30 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

31 貳、被告抗辯：原告就是否於本件租約屆滿後，同意繼續出租給

01 被告一節，並未為意思表示，僅為單純沉默，無從證明系爭  
02 租約是否因終期屆至而失其效力等語，資為抗辯。並聲明：  
03 原告之訴及假執行之聲請均駁回；且陳明：如受不利判決，  
04 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 參、本院之判斷：

06 一、原告主張其為系爭127-25地號土地之共有人（所有權應有部  
07 分比例為1/4，其他共有人徐宗濱《所有權應有部分比例4分  
08 1》、徐李美麗《所有權應有部分比例2分1》），被告向其  
09 承租系爭127-25地號土地，及其上之系爭未保存登記建物，  
10 惟其嗣後未依約支付租金，本件租期已於112年12月14日屆  
11 滿等情，業據原告提出臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明  
12 書、系爭127-25地號土地登記第一類謄本、房屋租賃契約  
13 書、臺中健行路郵局第94號存證信函及招領逾期通知書、郵  
14 務送達通知書、系爭未保存登記建物現況照片等為證（見本  
15 院112年度中簡字第2465號卷第29-71頁、本院卷第43-47  
16 頁），且為被告所不爭執，並經本院會同兩造及地政人員現  
17 場履勘測量，有勘驗筆錄及附圖（見本院卷第125-126、141  
18 -143頁）在卷可憑，自堪信為真實。

19 二、按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
20 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。」、「各共有人  
21 對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回  
22 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民法  
23 第767條第1項、第821條分別定有明文。又以無權占有為原  
24 因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權  
25 之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就  
26 其抗辯有如何權源占有之事實證明之，如不能證明，應認原  
27 告之請求為正當（最高法院72年度台上字第1552號、第2516  
28 號裁判意旨參照）。查：

29 (一)兩造之租賃契約既經屆期消滅，則被告就系爭127-25地號土  
30 地，及其上之未保存登記建物即無再為占有使用之權源，被  
31 告於租賃契約屆至後，占用前述土地建物即屬無權占有，原

01 告依前述民法第767條第1項、第821條規定訴請被告遷讓返  
02 還 前述土地、建物，於法有據。

03 (二)又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，  
04 足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，則除有特  
05 別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默  
06 示之意思表示（最高法院110年度台上字第1842號判決意旨  
07 參照）。被告固抗辯系爭租約期限屆滿後，原告未要求被告  
08 返還如訴之聲明所示系爭未保存登記建物，其單純沉默無從  
09 證明系爭租約是否因終期屆至而失其效力等語，然此經原告  
10 否認，且觀之兩造間租約第四條第5項約定：除甲方（原  
11 告）同意繼續出租外，乙方（被告）於租賃期滿即日將房屋  
12 以誠意照原狀遷還甲方，不得藉詞推諉或任何主張向甲方請  
13 求遷移費或任何費用。既被告迄未能提出其與原告有另訂新  
14 租賃契約之書面，亦未提出證據證明兩造有另訂新租賃契約  
15 之合意，或原告就續租、新訂租約有承諾之表示，則不足以  
16 認定兩造就系爭未保存登記建物另成立租賃關係。且原告更  
17 於臺中健行路郵局第94號存證信函表示欲對被告終止契約之  
18 意，更於起訴狀表明不願被告繼續占有使用系爭租賃物之  
19 意，豈會於租約屆至後，再容忍被告占有使用系爭租賃物而  
20 成立不定期租賃之可能？是依前開說明，系爭租約於約定租  
21 期屆至時即112年12月14日即當然消滅，而無從發生默示更  
22 新之效力，故被告此部分抗辯，要無可採。

23 三、綜上所述，原告依所有物返還請求權，訴請被告應將坐落系  
24 爭127-25地號土地，及其上如附圖所示編號125-7(1)（面積5  
25 5平方公尺）、127-25(1)（面積364平方公尺）、132-18(1)  
26 （面積2平方公尺）部分之系爭未保存登記建物，遷讓返還  
27 原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

28 肆、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無  
29 不合，爰酌定相當之擔保金宣告之。

30 伍、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及舉證，經  
31 審酌後，核與判決結果均不生影響，爰均不再予逐一論述。

01 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 9 月 23 日

03 民事第三庭 法官 王金洲

04 正本係照原本作成。

05 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  
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日

08 書記官 黃昱程