

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第518號

原告 張賴玉雪 住○○市○○區○○○道0段000巷000

訴訟代理人 王仁祺律師

被告 楊火成

訴訟代理人 徐文宗律師

複代理人 林雅儒律師

上列當事人間遷讓不動產等事件，本院於民國113年9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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時係民法第440條、第455條及第767條等規定為請求權基礎，並聲明：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地（下分稱77地號土地、88地號土地，合稱系爭土地），全部遷讓返還予原告共有人張賴玉雪及其他全體共有人；(二)被告應給付原告及其他全體共有人相當所積欠租金新臺幣（下同）78萬元之不當得利，及自起訴狀送達被告之日起至遷讓第1項所示不動產之日止，按月給付1萬3000元予原告共有人張賴玉雪及其他全體共有人（見本院卷第11-15頁）。嗣於民國112年8月23日言詞辯論程序追加民法第831條準用第821、767條等規定為請求權基礎（見本院卷第185-191頁）。原告並多次變更追加聲明，最終於113年3月18日言詞辯論程序聲明：(一)被告應將坐落77地號土地上如臺中市中正地政事務所113年1月18日中正地所二字第1130000771號函檢附之複丈成果圖（即本判決附圖，下稱

01 附圖)所示編號B部分之地上物，及82地號土地上如附圖所  
02 示編號A部分之地上物均拆除，並將上開土地返還予原告及  
03 其他土地全體共有人；(二)被告應給付原告及其他全體共有人  
04 相當所積欠租金78萬元之不當得利，及自起訴狀送達被告之  
05 日起至遷讓第1項所示不動產之日止，按月給付1萬3000元予  
06 原告共有人張賴玉雪及其他全體共有人等語(見本院卷第296  
07 頁)。原告前開訴之變更追加，均係本於主張被告無權占有  
08 系爭土地之同一事實，相關證據及訴訟資料得一併利用，應  
09 認符合請求之基礎事實同一情形，揆諸前開法條規定，原告  
10 所為訴之變更追加，應予准許。

## 11 貳、實體部分：

### 12 一、原告主張：

13 (一)系爭土地原為原告母親賴蔭(已歿)所有，賴蔭於84年間及  
14 86年間分別有與被告簽訂兩份土地租賃契約書，約定由賴蔭  
15 將系爭土地出租予被告，供被告放置大理石使用，第1份租  
16 賃契約書租期為84年1月5日起至86年1月4日，第2份租賃契  
17 約書租期為86年1月4日起至87年1月4日，每月租金均為1萬3  
18 000元。因第2份租賃契約書租期屆至後，賴蔭及被告並未再  
19 簽訂後續租賃契約，則賴蔭就系爭土地與被告間之租賃契約  
20 於87年1月4日屆滿時即消滅。嗣賴蔭於106年8月10日死亡，  
21 由原告與訴外人賴玉如、賴加勳、賴淑媛等人共同繼承系爭  
22 土地後，始知被告對系爭土地之租賃契約早已屆期，被告自  
23 原租賃契約消滅後即無償占用使用系爭土地迄今。原告爰依  
24 民法831條、第821條、第767條第1項及第455條等規定，請  
25 求被告拆除坐落系爭土地之地上物，返還系爭土地，並依民  
26 法第179條之規定，請求被告給付起訴前5年期間相當租金之  
27 不當得利78萬元，並自起訴狀繕本送達之日起至返還系爭土  
28 地止，按月給付1萬3000元予原告及其他全體共有人等語。

29 (二)並聲明：1. 被告應將坐落77地號土地上如附圖所示編號B部  
30 分之地上物，及82地號土地上如附圖所示編號A部分之地上  
31 物均拆除，並將上開土地返還予原告及其他土地全體共有

01 人；2. 被告應給付原告及前項土地全體共有人相當於所積欠  
02 租金78萬元之不當得利，及自起訴狀送達被告之日起至遷讓  
03 第1項所示不動產之日止，按月給付1萬3000元予原告及其他  
04 全體共有人；3. 願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)被告否認曾與賴蔭簽署如原告所提出之兩份租賃契約書。實  
07 則，系爭土地前由原告之父親賴木欽（已歿）提供殯葬業者  
08 使用，嗣殯葬業者遷離，於80年間以前，由被告向賴木欽租  
09 用，雙方口頭約定成立不定期租賃契約，租金每月3000元，  
10 由賴木欽之配偶賴林甘（已歿）於每年1月5日向被告收取。  
11 被告原以現金支付租金，97年以後改用支票給付，107年後  
12 因賴林甘不良於行，改由賴蔭（為賴木欽之同居人）之女兒  
13 賴玉如收取租金，而系爭土地旁，另有賴玉如所有建物1棟  
14 （下稱系爭房屋）以每月1萬8000元出租予被告使用，是系爭  
15 土地、房屋之租金被告均一併以支票交付賴玉如收受。

16 (二)109年間，賴木欽之繼承人因系爭房屋應否屬賴木欽之遺產  
17 有所爭執，賴玉如將租金支票退還被告，被告每年一再通  
18 知，賴玉如均未前來取回，是系爭土地之租金應以被告住所  
19 為清償地，屬往取債務，又賴木欽往生後，原告與其他繼承  
20 人共同共有系爭土地租金債權，被告屢次請求原告邀集繼承  
21 人商議租金給付方式，原告雖曾應允，但均無下文，足見被  
22 告並無遲延支付租金。況且依民法第258條、263條規定，終  
23 止租約當事人有數人者應由全體為之，則本件當應由賴木欽  
24 之全體繼承人共同行使終止權方可，原告所提出之存證信函  
25 並未以上開全體繼承人名義為之，顯然於法不合。且原告20  
26 餘年對被告租用系爭土地均未異議，現始主張被告無權占  
27 有，原告本件請求亦為權利濫用等語，資為抗辯。

28 (三)並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2. 如受不利  
29 判決，願供擔保請准免為假執行。

30 三、不爭執事項（見本院卷第370-371、447頁）：

31 (一)系爭土地於84年11月24日起至107年1月29日以前其土地登記

01 簿之登記所有人均為賴蔭（見本院卷第81-83頁）。

02 (二)賴木欽與賴林甘為配偶關係，賴木欽與賴蔭為同居人關係，  
03 賴木欽分別與賴林甘、賴蔭均生育有子女，賴木欽、賴林甘  
04 及賴蔭之死亡日期及其等繼承人，均如本院卷第317、337頁  
05 之繼承系統表所示。

06 (三)賴加勳、賴玉如、賴淑媛及原告，因賴蔭於106年8月10日死  
07 亡而繼承系爭土地，並均於107年1月30日以分割繼承為登記  
08 原因，登記各持有系爭土地應有部分4分之1（見本院卷第73  
09 -83頁）。

10 (四)被告有於111年3月4日收受台中路郵局49號存證信函（見本  
11 院卷第41-46頁）。

12 (五)賴加勳於111年4月17日寄發台中路郵局331號存證信函予被  
13 告，並於翌日送達（見本院卷第47-48頁）。

14 (六)原告於112年2月10日委任王仁祺律師寄發曙律民字第000000  
15 000號律師函予被告，並於112年2月13日送達（見本院卷第5  
16 1、52、97頁）。

17 (七)被告自80年間即占有使用系爭土地至今。

18 (八)如附圖所示，系爭土地上之符號A、B地上物(下稱系爭地上  
19 物)為被告所有（見本院卷第235頁）。

20 (九)就系爭土地於本件起訴前5年間之申報地價，兩造同意以每  
21 平方公尺2720元為準。

#### 22 四、本院之判斷：

23 (一)關於系爭土地之租賃契約，最初係成立於賴蔭與被告之間，  
24 原告此部分主張，應屬事實：

25 1.關於被告最初何以得占有使用系爭土地，原告主張係84年及  
26 86年間賴蔭分別與被告簽訂兩份定有確定期限之租賃契約  
27 書；被告則抗辯其係於80年以前與賴木欽口頭約定成立不定  
28 定期租地建屋契約，並否認原告提出之租賃契約書上其簽名、  
29 印文之真正。

30 2.查，據證人即賴蔭之媳婦徐凱玲證稱：我有看過原告提出之  
31 兩份租賃契約書，當時是我公公賴木欽提出如原證2號契約

01 書交給我先生賴加勳，請賴加勳按照該文字內容重謄寫一  
02 次，賴加勳謄寫成原證3號之契約書，該原證3號契約書是由  
03 我跟賴林甘婆婆一起拿去給被告用印，我有看到被告親自拿  
04 印章用印，地點就是系爭土地現場等語（見本院卷第374-37  
05 9頁）；證人即原告之弟賴加勳證稱：系爭土地原先是先母  
06 賴蔭租給被告的，我有看過原證2、3號契約書，原證2契約  
07 書，是租約快到期時，我父親賴木欽交給我第1份契約書，  
08 叫我重新抄一遍，說要去續約，我抄完以後拿給我太太徐凱  
09 玲，她跟賴林甘一起拿去給被告，上開兩份契約書租期屆滿  
10 後，沒有再續租給被告等語（見本院卷第381-385頁）。參  
11 諸上開二證人之證述一致，均表示原告所提出之第2份契約  
12 書（即原證3號，本院卷第29-31頁）係賴加勳根據第1份契  
13 約書（即原證2號，本院卷第21-27頁）內容所謄寫，再由徐  
14 凱玲偕同賴林甘攜帶第2份契約書交由被告親自用印，並參  
15 系爭土地於84年11月24日起至107年1月29日前其登記所有人  
16 均為賴蔭（見不爭執事項(-)），則原告主張被告原先係基於  
17 原告所提出之上開兩份租賃契約書，而與賴蔭成立租賃契  
18 約，原定之租賃期限分別為84年1月5日起至86年1月4日、86  
19 年1月4日起至87年1月4日為止等情，應屬事實。

20 3.被告雖以證人賴玉如之證詞，抗辯認為被告係與賴木欽成立  
21 租賃契約云云。然，據證人即原告之妹賴玉如證述：系爭土  
22 地在很久以前，我父親賴木欽在世時就租給被告了，當時是  
23 賴木欽口頭與被告約定，至於何時約定的，這是我父親賴木  
24 欽的事情，我不清楚；系爭土地都是我母親賴蔭的，都是我  
25 父親賴木欽在處理，所以我認為是賴木欽出租等語（見本院  
26 卷第387、389、390、392頁）。由上開證人賴玉如之證述可  
27 知，賴玉如當係基於家族事務原先均係由父親賴木欽主導，  
28 方認為關於系爭土地之租賃契約，其出租人為賴木欽，但其  
29 亦自承並不清楚何時約定租賃契約，則顯然證人上開陳述，  
30 當屬其個人推論，無從以其證詞認定有被告所稱被告係口頭  
31 與賴木欽就系爭土地成立租賃契約一事，被告復未提出其他

01 足供佐證其抗辯事實之證據，應認被告所辯並不可採。

02 (二)賴蔭與被告間就系爭土地之租賃契約於87年1月4日原定租賃  
03 期限屆滿後，轉為不定期限之租賃契約：

04 1.租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人  
05 不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第  
06 451條定有明文。

07 2.查，據證人賴加勳證述：88年以後系爭土地仍繼續由被告在  
08 占用，我們家族成員對於被告占用一事是直到賴蔭過世，系  
09 爭土地登記到包含我在內之繼承人名下後，才覺得我們要把  
10 土地收回來等語（見本院卷第386頁）。依此證述足認，包  
11 含原租賃契約之出租人賴蔭在內之原告家族成員，於原告所  
12 提出之第2份租賃契約書租賃期限於87年1月4日屆至後，均  
13 了解被告有繼續占有使用系爭土地之事實，但均未對被告有  
14 反對（表示不再出租）之意思，則依民法第451條規定，應  
15 視為賴蔭及被告間以不定期限繼續契約，即賴蔭及被告間就  
16 系爭土地轉為不定期限租賃契約（下稱系爭契約）。

17 (三)系爭契約法律關係於賴蔭於106年8月10日死亡後，由原告、  
18 賴玉如、賴加勳及賴淑媛等人所繼承，並共同共有；系爭契  
19 約並未經出租人合法終止，則系爭契約迄今仍屬有效存續：

20 1.按共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定  
21 外，應得共同共有人全體之同意。上開規定，由數人共同共  
22 有所有權以外之財產權者，亦準用之，此觀民法第828條第3  
23 項、第831條規定自明。租賃權屬所有權以外之財產權，終  
24 止共同共有之租賃權，涉及該法律關係之存否，將使共有人  
25 原有之權利發生變動，自應得共同共有人全體之同意（最高  
26 法院111年度台上字第2893號判決意旨參照）。

27 2.查，賴蔭與被告就系爭土地之租賃契約，自87年1月4日後轉  
28 為不定期限租賃契約，經認定如上，又賴蔭於106年8月10日  
29 死亡，其繼承人則包含原告、賴玉如、賴加勳及賴淑媛等人  
30 （見本院卷第317頁），則系爭契約自應由原告、賴玉如、  
31 賴加勳及賴淑媛等人所繼承並共同共有該租賃權。

01 3.雖原告所提出之台中路郵局49號存證信函，有提其催告被告  
02 限期清償積欠之租金，如未清償則將終止租賃契約（見本院  
03 卷第41-46頁），所提出委任王仁祺律師所寄發曙律民字第0  
04 00000000號律師函，有提及終止與被告間之租賃契約等語  
05 （見本院卷第51、52頁），惟上開台中路郵局49號存證信函  
06 其寄件人中僅經原告、賴加勳、賴淑媛用印（該信函有載明  
07 寄件人賴玉如，但未經賴玉如用印），上開委任王仁祺律師  
08 所寄發律師函其委任人僅為原告，且證人賴玉如證稱其不知  
09 悉有上開台中路郵局49號存證信函之事（見本院卷第388-38  
10 9頁），則依原告所提出之證據，無從證明對於系爭契約之  
11 終止有經出租人全體同意，是原告所提出之上開函文，均無  
12 從發生終止系爭契約之效力，應認系爭契約目前仍有效存  
13 續。

14 4.既系爭契約目前仍有效存續，被告占有系爭土地為有權占  
15 有，則原告主張被告為無權占有，依民法831條、第821條、  
16 第767條第1項及第455條等規定，請求被告拆除坐落系爭土  
17 地之地上物，返還系爭土地，並依民法第179條之規定，請  
18 求被告給付起訴前5年期間相當租金之不當得利78萬元，並  
19 自起訴狀繕本送達之日起至返還系爭土地止，按月給付1萬3  
20 000元予原告及其他全體共有人等語，均無理由。

21 五、綜上所述，原告依民法831條、第821條、第767條第1項、第  
22 455條及第179條等規定，聲明請求(一)被告應將坐落77地號土  
23 地上如附圖所示編號B部分之地上物，及82地號土地上如附  
24 圖所示編號A部分之地上物均拆除，並將上開土地返還原告  
25 及其他土地全體共有人；(二)被告應給付原告及前項土地全  
26 體共有人78萬元之不當得利，及自起訴狀送達被告之日起至  
27 遷讓第1項所示不動產之日止，按月給付1萬3000元予原告及  
28 其他全體共有人，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁  
29 回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
31 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論

01 駁，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

04 民事第五庭 法官 潘怡學

05 本判決有附圖：臺中市中正地政事務所收件日期文號112年8月25  
06 日正土測字第131500號複丈成果圖。

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

11 書記官 蔡秋明