

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第515號

原告 張福添
訴訟代理人 李郁霆律師
被告 鼎隆圖書股份有限公司

法定代理人 陳展維
訴訟代理人 郭美絹律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人張晉源為坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各2分之1。原告、張晉源與被告於民國101年5月間締結土地租賃契約（下稱系爭租約），約定被告承租系爭土地，承租期間自101年6月1日至110年5月31日為期9年，每月租金新臺幣（下同）6萬6000元，並約定自第10年起租金調整為每月10萬元，為期3年，第13年起租金另議，可認兩造真意係成立自101年6月1日起至113年5月31日止之定期租賃契約。另依系爭租約第6條第2項明定承租人不得轉租、頂讓或以變相方式提供他人使用。被告於系爭土地上興建倉庫（未辦保存登記，門牌臺中市○○區○○路0段000號），並容許訴外人堂奧圖書股份有限公司（下稱堂奧公司）、滄海圖書資訊股份有限公司（下稱滄海公司）、鼎玖貿易股份有限公司（下稱鼎玖公司）存放貨物並作為營業或工作地點，足證被告有違反兩造租賃契約之情形。兩造租賃關係於113年5月31日屆滿後，未再就續租及租金另行合意，被告卻拒絕返還系爭土地，原告與張晉源於113年6月11日以臺中法院郵局1260號存證信函

01 催告被告於1個月內返還土地，被告置之不理，為此爰依民
02 法第767條第1項、第821條之規定及系爭租約第7條之約定，
03 請求被告返還系爭土地予原告及全體共有人，並按月給付相
04 當於租金之不當得利5萬元；若認兩造間有不定期租賃關係
05 存在，因被告違反租賃契約第6條第2項不得轉租、頂讓或以
06 變相方式提供他人使用之約定，原告亦得依土地法第103條
07 第5款之規定收回系爭土地等語，並聲明：(一)被告應將坐落
08 系爭土地如附圖（臺中市中興地政事務所收件日期文號興土
09 測字第40800號複丈成果圖）所示編號A（面積1639平方公
10 尺）之建物拆除騰空後，並將上開土地返還予原告及全體共
11 有人。(二)被告應自113年9月1日起至拆除前項所示房屋及地
12 上物並返還土地予原告及其他全體共有人之日止，按月給付
13 原告5萬元。

14 二、被告則以：兩造於101年5月間簽訂系爭租約，約定租期自10
15 1年6月1日至110年5月31日止為期9年，每月租金6萬6000
16 元。系爭租約第9條關於第10年至第12年「租金每月10萬
17 元、為期三年，逾期租金另議」之約定，性質屬期滿續租之
18 條件安排，並不當然將原定9年之定期租賃延伸為12年，至1
19 10年5月31日屆期後，被告仍續占用使用系爭土地並按月給
20 付租金，兩造成立不定期租賃關係。原告與共有人遲至11
21 3年6月始以存證信函表明反對，且113年6月至9月間雙方就
22 租金調整為每月6萬元而持續匯款（並代扣10%稅額及2.11%
23 二代健保費後實付5萬2734元），非如原告所稱租賃關係於1
24 13年5月31日消滅。另按契約第6條第2項雖載明承租人不得
25 轉租、頂讓或以變相方式提供「他人」使用，然原告所指之
26 堂奧公司、滄海公司、鼎玖公司，負責人與被告公司同一，
27 並非「他人」；且被告承租之本旨為倉庫使用，現在亦仍作
28 倉庫用途，未逾越約定使用範圍，自難謂有轉租或變相提供
29 第三人使用之違約情事，即無土地法第103條第5款規定得收
30 回基地之要件，原告不得據此請求拆屋還地。系爭土地為共
31 有關係，原告未與共有人張晉源共同主張或於構成共有人全

01 體利益受損之範圍內行使，亦難符民法第821條但書之要件
02 等語置辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告主張系爭土地為原告及訴外人張晉源共有，應有部分各
05 2分之1，原告、張晉源與被告於101年5月間簽訂系爭租約，
06 約定被告承租系爭土地，並同意被告興建倉庫，被告在系爭
07 土地興建如附圖編號A（面積1639平方公尺）建物等情，有
08 土地登記謄本及土地租賃契約書在卷可稽（見卷第21-24、5
09 7頁），並據本院會同原告及臺中市中興地政事務所人員履
10 勘現場鑑測無訛，並有勘驗筆錄、相片及土地複丈成果圖附
11 卷可憑（見卷185-191、195-204、211頁），且為被告所不
12 爭執，堪認為真正。

13 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、
15 中段定有明文。土地法為民法之特別法，土地法規定，租用
16 建築房屋之基地，非有土地法第103條所列各款情形之一，
17 出租人不得收回(最高法院86年度台上字第2258號判決參
18 照)。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對
19 原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
20 為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告
21 應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證
22 明，則應認原告之請求為有理由。經查：

23 1. 按土地法為民法之特別法，土地法規定，租用建築房屋之基
24 地，非有土地法第103條所列各款情形之一，出租人不得收
25 回(最高法院86年度台上字第2258號判決參照)。又土地法第
26 103條之規定，既未區分供住宅使用之租用建築房屋之基地
27 或供營業使用之租用建築房屋之基地，該條規定所謂之房屋
28 自兼指住屋與供營業用之房屋而言(最高法院107年度台上字
29 第2346號判決參照)。被告向原告承租系爭土地，以在系爭
30 土地上興建倉庫使用為目的，核屬租地建屋契約，揆之首揭
31 說明，非有土地法第103條所列各款情形之一，原告不得收

01 回系爭土地。

02 2. 原告主張兩造租約租期於113年5月31日屆滿，原告及張晉源
03 已於同年6月11日以存證信函催告被告於1個月內返還系爭土
04 地等語，被告抗辯系爭租約於110年5月31日屆滿，被告仍為
05 系爭土地之使用收益，並繼續繳租至113年6月，原告及張晉
06 源不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，非無
07 權占有等語。按土地法第103條第1款規定，租用建築房屋之
08 基地於契約年限屆滿時，出租人得收回基地。復按解釋契
09 約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
10 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
11 不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭租約第2條載明：
12 「租賃期間：自101年6月1日起至110年5月31日止，共計9
13 年」，明白約定租期至110年5月31日屆滿共計9年，系爭租
14 約第6條約定：「其他約定事項：租賃期滿，乙方（即被
15 告）擁有優先續租權，雙方同意租金自第10年起調漲為每月
16 10萬元整，為期3年，第13年起租金另議」，既謂「租賃期
17 滿乙方擁有優先續租權」，顯然前開約定係就被告於租約9
18 年租期期滿後續租，雙方預就續租前3年之租金所為預定，
19 非可解為雙方約定租賃期限共12年至113年5月31日止，原告
20 主張兩造租約租期至113年5月31日始屆滿，並不足採。按租
21 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不
22 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第45
23 1條定有明文。系爭租約租期於110年5月31日屆滿後，被告
24 仍繼續使用系爭土地，並按期繳付租金予原告及張晉源，有
25 兆豐銀行交易明細在卷可考（見卷第67-145頁），且為原告
26 所不爭執，原告及張晉源相隔3年餘始以存證信函催告被告
27 返還土地，不能認為即時表示反對之意思，自有不定期租賃
28 適用，被告抗辯與原告間有不定期租賃關係，核屬有據。原
29 告主張租期已於113年5月31日屆滿，並於同年6月11日以存
30 證信函催告被告返還土地，故其得收回系爭土地，並非可
31 採。

01 3. 原告次主張被告違反系爭租約第6條第2項約定，於系爭土地
02 興建倉庫後，提供訴外人堂奧公司、滄海公司、鼎玖公司存
03 放貨物使用並作為營業地點，原告得依土地法第103條第5款
04 規定收回系爭土地等語。查系爭租約第6條第2項約定：「乙
05 方不得將土地全部或部分轉租、頂讓、或以變相方式提供他
06 人使用」，土地法第103條第3、5款規定：「租用建築房屋
07 之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回…三、承租人
08 轉租基地於他人時…五、承租人違反租賃契約時」。又房屋
09 不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基
10 地，故占有基地者，係房屋所有人，而非房屋使用人(最高
11 法院102年台上字第232號判決參照)。房屋所有人與基地所
12 有人間就基地有租賃關係，如當事人間無相反之特約，則房
13 屋所有人將其房屋一部分供與他人使用，是為所有人對於地
14 上房屋使用收益權之行使，此與單純之基地轉租有別，尚難
15 構成終止基地租約之原因(最高法院79年台上字第2678號判
16 例參照)。原告主張被告於系爭土地興建倉庫後，提供訴外
17 人堂奧公司、滄海公司、鼎玖公司存放貨物使用並作為營業
18 地點，業據其提出廣告網頁畫面為證(見卷第29-32頁)，
19 且為被告所不爭執。惟被告將其在系爭土地上所興建之倉庫
20 提供訴外人堂奧公司、滄海公司、鼎玖公司存放貨物及作為
21 營業據點，僅係將其「倉庫」提供他人使用，尚與「基地」
22 轉租或以變相方式提供他人使用有別，原告主張依土地法第
23 103條第5款規定，請求被告返還系爭土地，已有未合。況土
24 地法第103條第5款之規定，並不排除民法第438條第2項之適
25 用，承租人縱有違反約定方法而為租賃物之使用收益，如未
26 經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人仍不得終止租約(最
27 高法院69年度台上字第660號判決參照)。原告並未舉證曾經
28 阻止被告為違反租約之使用，亦不得逕行終止租約，請求被
29 告返還系爭土地。

30 4. 基上，兩造間就系爭土地有不定期租賃關係，被告本於租賃
31 關係占有系爭土地，並非無權占有。原告依民法第767條第1

01 項、第821條之規定及系爭租約第7條之約定，請求被告返還
02 系爭土地予原告及全體共有人，並無理由。

03 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文。被告基於不定期租賃關係
05 占有使用系爭土地，非無法律上原因，自不該當不當得利。
06 原告主張依不當得利法律關係，請求被告返還使用系爭土地
07 所獲之相當租金利益，亦無理由。

08 四、從而，原告依民法第179條、民法第767條第1項、第821條之
09 規定及系爭租約第7條之約定，請求被告將坐落系爭土地上
10 如附圖所示編號A（面積1639平方公尺）之建物拆除騰空
11 後，並將上開土地返還予原告及全體共有人，及自113年9月
12 1日起至拆除前項所示房屋及地上物並返還土地予原告及其
13 他全體共有人之日止，按月給付原告5萬元，均為無理由，
14 應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，與判決之結
16 果不生影響，無庸逐一論究，末此敘明。

17 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
20 民事第一庭 法官 熊祥雲

21 正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
25 書記官 林卉嬭