

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5339號

原告 基盛投資股份有限公司

法定代理人 林茂盛

訴訟代理人 賴政律師

被告 環球國際顧問股份有限公司

法定代理人 徐鵬翔

訴訟代理人 李永然律師

黃介南律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國110年12月14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

一、原告主張：(一)訴外人林洪素真為坐落於臺北市○○區○○段  
○○段00地號土地（下稱系爭67地號土地）共有人之一，其  
持分為16476/528612（下稱系爭土地），並將系爭土地信託  
登記予原告，原告有為林洪素真管理、收益系爭土地之權  
責，被告為門牌號碼臺北市○○○路0○0號5樓房屋（下稱  
系爭房屋）之所有權人，原告前將系爭土地出租予被告，兩  
造並於民國(下同)101年12月26日簽立土地租賃契約書（下  
稱系爭租約），約定租賃期間自102年1月1日止至103年12月  
31日止計二年，每月租金為新台幣（下同）2萬元。被告於  
系爭租約屆期後未續約，但系爭房屋仍繼續使用系爭土地，  
依民法第451條規定，應視為不定期限繼續租賃，且依民法  
第799條第4項本文及其立法理由，原告本得將基地應有部分

01 即系爭土地出租予被告，收取租金。爰依租賃契約法律關  
02 係、民法第439條，請求被告給付租金。(二)又被告於101年向  
03 原告租用系爭土地後，業已經過十年時間，周邊環境、工商  
04 繁榮程度已大幅提升，系爭房屋利用系爭土地之經濟價值及  
05 所受利益亦已升值，且附近辦公室租金行情約在每月5.5萬  
06 元至6萬元間，而土地價值遠高於房屋，故被告向原告租用  
07 系爭土地之租金勢必更高，爰依民法第442條、第227條之2  
08 第1項，請求調整租金為每月6萬元。(三)訴之聲明：1.被告應  
09 給付原告120萬元暨自起訴狀送達之日起至支付之日止，按  
10 年息5%計算之利息（下稱120萬元本息）。2.將雙方就台北  
11 市○○區○○段○○段00地號（持分16476/528612）基地租  
12 賃契約之租金，自起訴狀送達之翌月起，調整為每月6萬元  
13 整。3.第1項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行（原  
14 告追加之備位聲明業據駁回確定，不在本件審酌範圍內，併  
15 予敘明）。

16 二、被告則以：原告前雖出租系爭土地予被告，惟系爭67地號土  
17 地之共有人總計有43人，原告之系爭土地權利範圍僅16476/  
18 526812，依民法第820條第1項規定，原告未經系爭67地號土  
19 地共有人過半數及應有部分合計過半數同意，於101年間出  
20 租系爭土地予被告即屬違法，故被告否認兩造有不定期租賃  
21 關係存在。縱認原告出租系爭土地為合法，被告於103年1  
22 2月31日系爭租約屆期後，即向被告表示欲利用確認「優先  
23 承購權」之法律程序取得被告所有之系爭房屋，被告則明確  
24 表示不再向原告續租系爭土地，且未再給付租金，兩造間自  
25 無不定期租賃關係存在。況原告於105年、107年及108年間  
26 就其對系爭房屋有優先承購權乙節數次提起訴訟，兩造關係  
27 已劍拔弩張，不可能成立不定期租賃契約等語置辯。答辯  
28 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准  
29 宣告免為假執行。

30 三、原告主張其為系爭土地之受託人、持分16476/528612，系爭  
31 房屋坐落於系爭67地號土地、被告為系爭房屋所有權人，兩

01 造曾簽立系爭租約、租期自102年1月1日止至103年12月31日  
02 止等節，業據提出土地、建物登記謄本、系爭租約等件影本  
03 為據（見北司調卷第13至18頁），且為被告所不爭執，堪信  
04 屬實。

05 四、原告主張系爭租約屆期後兩造間有不定期繼續租賃關係，被  
06 告應繼續給付租金，並請求調整租金等語，為被告所否認，  
07 並以前詞置辯。經查：

08 （一）按民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項  
09 為判決，民事訴訟法第388條定有明文。故成為法院審理具  
10 體個案範圍之訴之聲明及訴訟標的，除別有規定外，應由當  
11 事人決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟  
12 標的範圍而為裁判，此為民事訴訟採處分權主義之當然解釋  
13 （最高法院99年台上字第1197號判決要旨參照）。本件原告  
14 主張其訴之聲明第一項請求被告給付120萬元，其請求權基  
15 礎為兩造間不定期賃契約法律關係、民法第439條（見本院  
16 卷第97、202頁，餘非請求權基礎條文不另贅列），請求被  
17 告給付租金，故本件審理之訴訟標的即以此為範圍，先予敘  
18 明。

19 （二）按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
20 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法  
21 第451條固定有明文，但出租人如慮及承租人取得此項默示  
22 更新之利益，而於租約期滿後明示承租人若欲續租須另行聯  
23 繫商討之情形者，即難謂不發生阻止續約之效力。查本件所  
24 訂系爭租約期滿後，原告以律師函通知被告「…倘台端如  
25 欲續租，請於文到七日與本人委託之…律師連繫…，商討續  
26 租事宜，逾期本人將依法辦理」，有104年7月9日存證信函  
27 可稽（見本院卷第109頁），已難認原告有同意系爭租約不  
28 定期繼續之意，徵以被告亦表示於系爭租約屆期後即無意繼  
29 續承租，且未再給付租金（見本院卷第98頁），自無默示同  
30 意兩造另有不定期租約之意，則兩造間租賃關係，即應於10  
31 3年12月31日系爭租約租期屆滿時消滅。原告雖稱於該存證

01 信函所稱「逾期本人將依法辦理」包含視為不定期租賃關係  
02 存在云云，惟原告另於105年、107年及108年間，就系爭房  
03 屋提起確認優先承買權存在之訴乙節，有本院當事人前案資  
04 料列印、本院107年度訴字第3712號裁定及臺灣高等法院109  
05 年度上易字第1473號判決影本可參（見本院卷第81至92  
06 頁），則被告辯稱原告於系爭租約期滿後想利用確認優先承  
07 購權之法律程序取得被告所有之系爭房屋；雙方關係不佳，  
08 絕無不定期續租之意等語，尚非無稽。原告另稱系爭租約期  
09 滿後尚不定時給付租金，為被告所否認，原告亦未提出任何  
10 證據以證其說，自難據之為有利原告之認定。至原告主張依  
11 民法第799條第4項本文規定，得依法行使系爭房屋使用基地  
12 應有部分之權利云云（見本院卷第170頁），觀之該項規定  
13 內容：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應  
14 有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定  
15 之。」係就區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之  
16 應有部分之比例為規定，與被告系爭房屋與原告系爭土地間  
17 有無不定期租賃契約法律關係存在，實屬二事，原告此主張  
18 亦無理由。

19 （三）從而，本件系爭租約期滿後，兩造間租賃關係即已終止，並  
20 無視為不定期繼續租賃存在，原告請求被告給付如訴之聲明  
21 第一項之金額，即屬無據。兩造間既無不定期租賃關係存  
22 在，原告主張依民法第442條、第227條之2第1項請求如訴之  
23 聲第二項之調整租金，亦屬無據。

24 五、綜上所述，本件原告依租賃契約法律關係、民法第439條，  
25 請求被告給付120萬元本息，及依民法第442條、第227條之2  
26 第1項，請求調整租金為每月6萬元，為無理由，應予駁回。  
27 原告之訴既應予駁回，則其假執行之聲請自失所依附，應併  
28 予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。  
02 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日  
03 民事第六庭 法 官 杜慧玲  
04 以上正本係照原本作成  
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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
07 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日  
08 書記官 陳玉瓊