

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第114號

原告 財團法人台北市艋舺龍山寺

法定代理人 黃書瑋

訴訟代理人 曾孝賢律師

複代理人 邱俊銘律師

被告 周明德

李來發

共同

訴訟代理人 李麗菽

上一人

訴訟代理人 董幸文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月16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、程序方面：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時原僅以李來發為被告，並聲明：(一)被告李來發應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之建物（門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號，下稱系爭房屋）拆除，將上開土地騰空遷讓返還原告；(二)被告李來發應給付原告新臺幣（下同）64萬2,272元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告李來發應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還第1項所示土地之日止，按月給付原告1萬3,258元；(四)願供擔保，請准宣告

假執行（見本院卷第9至10頁）。嗣訴狀送達後，追加系爭房屋之承租人周明德為被告，並最終變更聲明為：(一)被告周明德應自坐落臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號土地（下各稱系爭548、549、550地號土地，合稱系爭土地）上之系爭房屋遷出；(二)被告李來發應將系爭房屋拆除，將系爭土地騰空遷讓返還原告；(三)被告李來發應給付原告59萬0,912元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告李來發應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告1萬2,402元；(五)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第465至466頁）。經核原告追加被告周明德部分，與原訴均係本於其所主張系爭土地遭系爭房屋無權占有，基於系爭土地所有權人地位行使所有物返還請求權之同一基礎事實，而關於對被告李來發請求給付相當於租金之不當得利金額變動部分，乃屬減縮應受判決事項之聲明，是揆諸前揭法條規定，原告所為上開訴之變更、追加，應予准許。

二、本件被告周明德經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰就其被訴部分，依原告之聲請，由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭房屋為被告李來發所有，無權占有原告所有之系爭土地，被告李來發並將系爭房屋出租予被告周明德，被告均為無占有系爭土地之人，原告自得本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告周明德遷出系爭房屋，被告李來發則應將系爭房屋拆除，將系爭土地騰空遷讓返還原告。至被告李來發雖辯稱其向訴外人林永澤買受系爭房屋時，林永澤與原告間已有租地建屋之協議，然觀諸林永澤繳付原告租金收據所載建物面積，與被告李來發向李永澤購買系爭房屋契約所載面積並非相同，故林永澤向原告租地建屋之租賃關係即非得移轉予被告李來發；縱得移轉，系爭房屋前因已達不堪使用之程度而改建，且未經原

告同意，則雙方間之租賃關係於系爭房屋不堪使用時應歸於消滅；再倘認原告與被告李來發間現仍存有不定期租賃關係，惟被告李來發既已將系爭房屋連同附著使用之系爭土地轉租予被告周明德，原告自得依土地法第103條第3款規定收回系爭土地，並以民國110年9月28日之民事準備狀繕本送達，對被告李來發為終止租約之意思表示；另被告李來發未實際居住於系爭房屋，並無公民與政治權利國際公約第17條、經濟社會文化權利公約第11條第1項前段關於適足居住權規定（下稱兩公約適足居住權規定）之適用，是被告李來發所辯均非可採，其就系爭土地確無合法使用權限。又參以系爭土地坐落龍山寺商圈內，人潮眾多且交易熱絡，系爭房屋則位於西園路與莒光路巷口旁，鄰近龍山寺捷運站，周邊有銀行、學校，交通便利且工商發達，故系爭土地之商業價值甚高，被告李來發以系爭建物無權占有系爭土地逾5年，每月應受有依系爭土地申報地價總額按週年利率10%計算相當於租金之不當得利1萬2,402元（計算式：系爭548地號土地起訴前5年之最低申報地價4萬4,885元×系爭548地號土地占用面積18.52平方公尺×10%÷12+系爭549地號土地起訴前5年之最低申報地價4萬9,118.4元×系爭549地號土地占用面積0.32平方公尺×10%÷12+系爭550地號土地起訴前5年之最低申報地價4萬9,211.2元×系爭550地號土地占用面積13.03平方公尺×10%÷12=1萬2,402元，元以下四捨五入），據此計算被告李來發所受起訴前5年相當租金之不當得利共74萬4,120元（計算式：1萬2,402元×12月×5年=74萬4,120元），再扣除其曾於105至108年間所提存而業經原告領取相當於租金之不當得利共15萬3,208元後，仍應給付原告59萬0,912元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告1萬2,402元。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告周明德應自系爭房屋遷出；(二)被告李來

01 發應將系爭房屋拆除，將系爭土地騰空遷讓返還原告；(三)被
02 告李來發應給付原告59萬0,912元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告李來
04 發應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭土地之日
05 止，按月給付原告1萬2,402元；(五)願供擔保，請准宣告假執
06 行。

07 二、被告答辯：

08 (一)被告李來發則以：系爭房屋原門牌號碼為臺北市○○區○○
09 路○段00巷0○0號，被告李來發於民國53年間向林永澤買受
10 系爭房屋時，林永澤就系爭房屋坐落原告所有系爭土地乙
11 事，與原告間已有系爭協議存在，並持續給付租金，故被告
12 李來發購得系爭建物後，即依系爭協議繼續向原告承租系爭
13 土地作為系爭房屋之基地。而原告與被告李來發當時雖未簽
14 訂書面契約，但被告李來發均有定期給付租金予原告，若有
15 漏未給付租金情形，原告亦會來函催繳，被告李來發亦應原
16 告要求，於89年間與其簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租
17 約），惟系爭租約於90年1月3日屆期後，被告李來發仍持續
18 占有使用系爭土地並給付租金，原告均未表示反對，且仍持
19 續受領及向原告催繳租金，足認雙方就系爭房屋占有使用系
20 爭土地乙事，已成立不定期限之租賃契約，原告雖自104年
21 起無端拒絕受領被告李來發給付之租金，然被告李來發已依
22 法將租金提存至今，原告亦未合法終止租約，故被告李來發
23 乃基於上開不定期限租賃關係而占有使用系爭土地，非屬無
24 權占有，更無不當得利可言。又系爭房屋結構穩固，未達不
25 堪使用之狀態，且於被告李來發與原告簽訂系爭租約後迄今
26 無任何增改建情形，並無原告所稱系爭房屋乃未得其同意所
27 興建之情形；而被告李來發係將系爭房屋出租予被告周明德
28 德，與土地法第103條第3款所規定單純之基地轉租有別，原
29 告非得據以主張終止租約。況被告李來發與其家族成員合法
30 使用系爭房屋已逾50年，對系爭房屋保有過往回憶及深刻情
31 誼，且被告李來發與其配偶年事已高，待其與被告周明德間

就系爭房屋之租約於111年12月31日屆至後，即有返回系爭房屋居住之計畫，如認被告李來發與原告間就系爭土地無租賃關係存在，則參酌兩公約適足居住權規定，被告李來發亦得執此為有權占有系爭土地之依據，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告周明德則以：被告李來發所有之系爭房屋占有系爭土地乃有合法權源，非無權占有，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其為系爭土地之所有權人，且坐落系爭土地上之系爭房屋為被告李來發所有，被告李來發並將系爭房屋出租予被告周明德等情，有土地登記第二類謄本（地號全部）、被告間簽訂之系爭房屋租賃契約書、土地建物查詢資料等件附卷可稽（見本院卷第15、271至281、437至447、451至453頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

(二)惟原告另主張被告乃無權占有系爭土地，被告周明德應遷出系爭房屋，被告李來發則應拆除系爭房屋，將系爭土地騰空遷讓返還原告，及給付原告相當於租金之不當得利等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 原告與被告李來發間就系爭房屋占有之系爭土地是否有不定期租賃關係存在？

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

(2)被告李來發於53年11月1日向林永澤購買系爭房屋，有不動產買賣契約書在卷可按（見本院卷第159至163頁，下稱系爭買賣契約），依系爭買賣契約第十二條約定：「基地屬於龍山寺觀音佛祖所有，不在買賣之內，但其承租權使用權同時讓渡在內。」，再佐以被告李來發提出原告所開立關於林永

01 澤繳付47年9月6日至49年12月31日及52年度地租收據、被告
02 李來發繳付55至71年度、84年2月至89年間地租收據，及原
03 告向被告李來發通知催繳84年2月1日起至90年12月31日止地
04 租之通知函（見本院卷第165至173頁），可知系爭房屋前所
05 有權人林永澤與原告間就系爭房屋占有系爭土地部分有成立
06 租賃契約，該租賃關係並因系爭房屋轉售予被告李來發而由
07 被告李來發承續，原告亦同意之，並繼續向被告李來發收取
08 地租。原告雖以林永澤繳付租金收據所載建物面積與系爭買
09 賣契約所載系爭房屋面積不符，否認被告李來發有承接林永
10 澤使用系爭土地之租賃關係云云，惟系爭房屋乃未經保存登
11 記之建物，其實際坐落系爭土地面積既未經測量登記，則前
12 揭收據及系爭買賣契約就面積之記載並非一致，亦不能據此
13 逕認二者非均指系爭房屋，且被告李來發占有系爭土地部分
14 僅有系爭房屋坐落系爭土地之範圍，若非被告李來發確有承
15 接林永澤與原告間就系爭房屋占有系爭土地部分之租賃關
16 係，原告豈有向被告李來發收受並催收地租之理，故原告執
17 前詞否認被告李來發因購買系爭房屋而承接林永澤與原告間
18 就系爭土地之租賃關係，尚非可採。況原告與被告李來發嗣
19 已於89年9月2日簽訂系爭租約，由被告李來發向原告承租土
20 地用，有系爭租約存卷可佐（見本院卷第175至177頁），雖
21 系爭租約就租賃土地之標示記載「座落臺北市○○段○○段
22 000○000地號面積三六平方公尺」，惟觀諸系爭租約第二條
23 約定：「……租期屆滿，如不再續訂書面租約，乙方（即被
24 告李來發）應即將地上物拆除回復原狀，並將原租用土地返
25 還與甲方（即原告）。」，可知雙方簽訂系爭租約之目的應
26 係為使被告李來發所有之地上物能合法使用原告之土地，再
27 佐以前述被告李來發因購買系爭房屋而承接原告與林永澤間
28 就系爭房屋坐落系爭土地範圍之租賃關係、被告李來發占有
29 系爭土地部分僅有系爭房屋所坐落基地範圍等情，及系爭房
30 屋為未經保存登記建物，其坐落基地範圍與面積未經測量確
31 定，而經本院囑託臺北市建成地政事務所就系爭房屋坐落基

01 地範圍進行測量結果，系爭房屋坐落系爭549地號土地面積
02 僅0.32平方公尺，坐落系爭土地基地面積共計31.87平方公
03 尺，有土地複丈成果圖附卷可考（見本院卷第253頁），足
04 認依被告李來發與原告簽訂系爭租約之真意，渠等租賃土地
05 範圍應為系爭房屋坐落基地範圍，僅因系爭房屋坐落基地未
06 經測量，且其坐落系爭549地號土地面積甚微而漏未將該地
07 號載明於系爭租約上。又系爭租約第二條雖約定租賃期間為
08 89年2月1日起至90年1月31日止，然被告李來發於上開租賃
09 期限屆滿後，其所有之系爭房屋仍坐落系爭土地，被告李來
10 發並繼續繳付地租予原告，有原告所開立收取地租之統一發
11 票、被告匯付地租之郵政國內匯款執據在卷可憑（見本院卷
12 第179至190頁），顯見原告於系爭租約所定租賃期限屆滿
13 後，就被告李來發繼續占有使用系爭土地乙事，並未即為反
14 對之意思，則依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契
15 約，是被告李來發與原告間就系爭房屋坐落系爭土地範圍有
16 不定期限租賃關係存在。

17 2.上開不定期限租賃關係是否因系爭房屋不堪使用而消滅？

18 原告雖以系爭房屋已逾固定資產耐用年數表所定磚造房屋之
19 耐用年數達數十年以上，主張原告與被告李來發就系爭土地
20 之租賃關係因系爭房屋不堪使用而消滅云云。惟固定資產耐
21 用年數表乃為課稅所需，由財政部頒定用以計算固定資產折
22 舊之耐用年數，該耐用年數僅為稅法計算依據，自不能作為
23 系爭房屋實際上是否已達不堪用程度之認定標準。又系爭房
24 屋外觀完好，亦足遮風避雨，並非傾塌危樓，有系爭房屋外
25 觀照片存卷可參（見本院卷第85頁），且被告周明德尚願以
26 每月1萬元之租金向被告李來發承租系爭房屋使用，有被告
27 間簽訂之房屋租賃契約書附卷可稽（見本院卷第271至281、
28 437至447頁），足認系爭房屋現況顯未達不堪使用之程度。
29 至原告另以系爭買賣契約第十一條記載系爭房屋為磚造，與
30 現狀為鐵皮屋頂不符，主張系爭房屋現況乃原屋不堪使用後
31 而改建云云，惟被告否認改建乙事，且僅以原告上開所陳，

亦不足遽認系爭房屋有不堪使用後改建之情，縱有改建乙事，原告亦業於89年9月2日與被告李來發簽訂系爭租約，並於約定租賃期限屆滿後繼續向原告收取地租而成立不定期租賃關係，則系爭租約是否係針對改建後之系爭房屋而簽訂？原告是否同意被告李來發改建而持續向被告李來發收取地租？均非無疑，故原告執系爭房屋業經改建為由，欲證明系爭房屋曾達不堪使用狀態，委無可採。是原告主張系爭房屋已不堪使用，故其與被告李來發間並無租賃關係存在云云，難認有據。

3.原告主張被告違反土地法第103條第3款規定而終止上開不定期租賃關係，是否合法？

(1)按土地法第103條第3款所規定承租人轉租基地於他人，出租人得終止契約之情形，係指承租人承租基地後，不自為建築，而將基地轉租於他人謀利；此究與基地承租人建築房屋後，將房屋全部或一部交由他人使用收益之情況有別，而使用房屋必然使用房屋所坐落之基地，尚難以此構成終止租約之原因（最高法院103年度台上字第2624號判決意旨參照）。

(2)原告雖以被告李來發將系爭房屋出租予被告周明德，等同將系爭土地轉租予被告周明德，主張被告李來發違反土地法第103條第3款規定云云。惟房屋所坐落基地無論係房屋所有人所有，亦或房屋所有人承租而來，既均屬房屋所有人得合法占有使用所坐落基地之權利，則房屋所有人依民法第765條規定對房屋得享有之所有權能，究不應因房屋所坐落基地乃其承租而來致受有限制，故土地法第103條所定轉租基地於他人之情形，自不能擴大解釋包括房屋所有人將其所有房屋出租他人，致他人因使用承租房屋而必然使用房屋所坐落土地之情形，否則無疑對租用基地建築房屋之房屋所有人之所有權能造成不當之限制。被告李來發係將系爭房屋出租予被告周明德，租賃標的物乃系爭房屋，此為被告李來發基於所有人地位，對其所有之系爭房屋合法之使用收益權限，與土

01 地法第103條第3款所定承租人承租基地後，不自為建築，而
02 將基地轉租於他人謀利之情形並不相同，故原告猶執前詞主
03 張其得以被告違反土地法第103條第3款規定為由，終止雙方
04 間之上開不定期租賃關係，於法自有未合，其所為終止不生
05 效力，故被告李來發所有之系爭房屋得合法占有使用系爭土
06 地之租賃關係仍未經終止，自不構成無權占有。

07 四、綜上所述，原告與被告李來發間就系爭房屋占有之系爭土地
08 既有不定期租賃關係存在，則系爭房屋之所有權人即被告
09 李來發與系爭房屋之承租人即被告周明德均非無權占有系爭
10 土地。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179
11 條規定，請求：(一)被告周明德應自系爭房屋遷出；(二)被告李
12 來發應將系爭房屋拆除，將系爭土地騰空遷讓返還原告；(三)
13 被告李來發應給付原告59萬0,912元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告李
15 來發應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭土地之
16 日止，按月給付原告1萬2,402元，為無理由，應予駁回。又
17 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回
18 之。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
20 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
21 述，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
24 民事第七庭 法 官 黃珮如

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
29 書記官 張惠晴