臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2622號

原　　告　農業部農田水利署（原名：行政院農業委員會農田水利署）

000000000000000000

法定代理人　蔡昇甫

訴訟代理人　張玲綺律師

　　黃捷琳律師

被　　告　陳映琛

　　林吟臻

　　陳慧隆

　　陳永富

　　陳韋豪

兼上四人共同

訴訟代理人　李福元

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告陳映琛、林吟臻、陳慧隆、陳永富、陳韋豪、李福元應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0弄00○0號3樓房屋騰空返還予原告。

二、被告林吟臻、李福元應連帶給付原告新臺幣198,000元，及自民國112年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨被告林吟臻、李福元應自民國112年6月1日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣1,302元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項原告以新臺幣125,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告陳映琛、林吟臻、陳慧隆、陳永富、陳韋豪、李福元如以新臺幣373,538元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項原告以新臺幣105,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告林吟臻、李福元如以新臺幣315,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告原名稱「行政院農業委員會農田水利署」，嗣因行政院組織改造，依民國112年8月1日施行之農業部組織法、農業部農田水利署組織法，更名為「農業部農田水利署」，其法定代理人仍為蔡昇甫，有行政院112年7月13日院授人組字第11220012673號函、院授人組字第11220012671號令、農業部農田水利署網頁可參，惟其權利主體同一，原告具狀聲請更名（見本院卷第200頁），核無不合，先予敘明。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。查原告提起本件訴訟後，於112年8月23日具狀撤回對被告葉昌能、梁玉如、羅櫻妹之訴，前開被告亦同意原告撤回訴訟，有民事一部撤回訴訟暨同意撤回狀可參，已生一部撤回之效力。又原告僅為訴之一部撤回，訴訟繫屬仍存在，本院就其餘被告部分仍應審理裁判。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告林吟臻邀同被告李福元為連帶保證人，向伊承租門牌號碼臺北市○○○路0段00巷0弄00○0號3樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年1月1日起至同年12月31日止，1年租金為新臺幣（下同）237,600元。因系爭房屋所在之民生新邨建築物經臺灣省土木技師公會鑑定後認定耐震能力明顯不足，伊不再出租系爭房屋，自111年3月1日即通知民生新邨之承租人，租期屆滿不再續約，以利搬遷準備，並已向

臺北市政府申請拆除執照獲准。詎租期屆至，租賃關係消滅，被告陳映琛、陳慧隆、陳永富、陳韋豪等人仍設籍上址，被告等人迄今未返還系爭房屋，為此依民法第767條、第233條、系爭租約第8條、第11條請求被告等人騰空返還系爭房屋，暨被告林吟臻、李福元應連帶給付112年1月1日起至同年5月31日止相當於租金之損害金及懲罰性違約金共198,000元，並應自112年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日連帶給付1,302元等語。並聲明：㈠被告陳映琛、林吟臻、陳慧隆、陳永富、陳韋豪、李福元應將系爭房屋騰空返還予原告。㈡被告林吟臻、李福元應連帶給付原告198,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告林吟臻、李福元應連帶自112年6月1日起至騰空返還第一項房屋之日止，按日連帶給付原告1,302元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告林吟臻等人則以：系爭租約之出租人為「行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處」（下稱瑠公管理處），與原告並非同一；林吟臻自71年起承租系爭房屋已有41年，均有按時繳納租金，原告續收伊112年度租金共237,600元，應視為不定期租賃；又民生新邨建築物經台北市建築師公會鑑定結果，仍得依施工補強方式增加建築物耐震能力，原告以房屋老舊有危險之虞趕走承租戶，剝奪伊等憲法保障之居住遷徙自由，70年間伊承租於SOGO百貨現所在地，為興建SOGO百貨才協助承租戶覓得系爭房屋承租，伊當時花100多萬元裝潢，時至今日卻未協助承租戶另覓承租標的或補償搬遷補償費，原告所有之不動產是公共利益及社會發展產生，房屋改建應分享予承租戶，況且依系爭租約第5條第1項第1款約定房屋收回自用或重新建築時，應提前3個月通知，伊並未收到通知；伊已向臺北高等行政法院提起國家侵害人民居住權之訴訟，本件應依民事訴訟法第182條第1項裁定停止訴訟等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告是否具有提起本訴之訴訟實施權？

依農田水利法第2條規定「本法之主管機關為行政院農業委員會。」，同法第18條第1項第6款規定：「主管機關為辦理農田水利事業區域之灌溉管理，得於所屬機關內設置灌溉管理組織，辦理下列事項：六、農田水利事業作業基金所屬資產管理及收益。」；再依灌溉管理組織設置辦法第2條規定：「主管機關得視農田水利事業區域之地理環境、水源分配、灌溉排水設施及經濟效益，於行政院農業委員會農田水利署內設置灌溉管理組織。前項灌溉管理組織定名為管理處，並冠以其所在地區、水系或埤圳之名稱。」，同法第3條第6款規定：「灌溉管理組織辦理事項之範圍如下：六、農田水利事業作業基金所屬資產管理及收益。」，再依農業部農田水利署全球資訊網顯示「瑠公管理處」係隸屬於該署之灌溉管理組織，掌管農田水利事業作業基金所屬資產管理及收益。再查，系爭房屋於109年12月16日以接管為原因登記所有權人為中華民國，管理者為行政院農業委員會農田水利署，有建物謄本在卷可憑（見本院卷第19頁），系爭租約雖由瑠公管理處擔任出租人與被告林吟臻簽訂，該管理處係基於為原告辦理資產管理及收益業務而簽訂租約，系爭租約之效力仍歸屬於原告，原告自得以自己名義對被告提起本件訴訟，具有訴訟實施權。

㈡兩造是否成立不定期租賃關係？

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條固有明文。惟按定期租賃契約期滿後得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，若已為反對之意思而為使用收益代價之收取，定期租賃契約變更為不定期租賃之條件並不成就（最高法院47年台上字第1820號判例意旨參照）。又按兩造於訂約之際，訂明期滿後，絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力（最高法院

55年台上字第276號判例意旨參照）。準此，若租賃契約已明定租期屆滿時，須另訂新約，出租人已為反對續租之意思，無從變更為不定期租賃，原租賃關係即應歸於消滅。

2.查被告林吟臻邀同李福元為連帶保證人，向原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，約定租賃期間自111年1月1日起至同年12月31日止，1年租金為新臺幣（下同）237,600元，並繳交遷讓保證金28,800元等情，有系爭租約可憑（見本院卷第23-26頁），被告亦不爭執，堪信為真。再依系爭租約第2條第1項約定「甲乙雙方洽定為1年，自111年1月1日起至111年12月31日止。租約期滿如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思。」（見本院卷第23頁），可認兩造已約明租期屆滿時，若未訂立書面新約，視為不續租。又瑠公管理處於111年3月1日以農水瑠公字第1116953101號通知被告系爭房屋所在民生新邨因建築物耐震能力不足，經社團法人臺灣省土木技師公會評估建議拆除，考量生命財產公共安全，於111年12月31日租期屆滿後將不再辦理續約等語（見本院卷第45頁），被告亦不否認已收受該公函（見本院卷第180頁）。是原告於租期屆滿前已明確表示不再續約之意，且兩造並未簽訂新約，依上開說明，縱被告於租約屆滿後仍將112年度租金支票存入原告掌管之租金專戶，惟被告林吟臻嗣後提出申請書請求退款，瑠公管理處已將現金及支票3張退還林吟臻，有臺灣土地銀行代收票據彙總單、申請書、收據、林吟臻國泰世華銀行存摺封面影本、企業客戶交易整合服務暨多階授權管理系統明細可參（見本院卷第125、155-158頁），顯然無從使定期租賃契約屆滿後即變更為不定期租賃，原系爭租約於111年12月31日租期屆滿時已歸於消滅，被告辯稱兩造已成立不定期租賃關係云云，並非可採。另被告辯稱系爭房屋所在建築物得依施工補強方式增加耐震能力，並無拆除重建之必要，原告以不續約手段剝奪其等憲法保障之居住權云云。惟按憲法第10條規定人民有居住及遷徙之自由，被告等人係基於1年1約之租賃關係居住於系爭房

屋，就系爭房屋並無任何民法上之物權存在；原告基於其為系爭房屋之管理者身分，依社團法人臺灣省土木技師公會所為建築物耐震能力詳細評估工作成果報告書之結論與建議「本案住宅等用途，因本棟建築物氯離子含量偏高、建築物耐震能力明顯不足，補強量體過大，且已使用42年，建議應拆除重建...」等語（見本院卷第39頁以下）；佐以臺北市瑠公民生新邨自救委員會委託台北市建築師公會所為高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定之鑑定報告之綜上分析說明：「研判標的物在正常使用及未遭遇不可抗力情況下，尚屬安全，非必需拆除重建。但因標的物檢測混凝土抗壓強度...，耐震能力明顯不足，建議仍需依原報告書建議補強方案㈠施工補強...」等語（見本院卷第161頁以下）。可知原告係考量住戶生命、身體、財產之安全，並評估縱進行結構補強，僅能「大震不倒」，建築物氯離子含量偏高為不可逆，補強後需逐年檢修，不符經濟效益等情（見本院卷第43、146頁），決定不再續租，準備拆除重建，難認對於被告等人之居住權有何限制或剝奪，被告此部分所辯，亦非可採。

㈢原告各項請求有無理由？

1.騰空返還房屋部分：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又系爭租約第8條約定「於租期屆滿或提前終止時，乙方（按即被告林吟臻）應立即將租賃房屋騰空並保持整齊清潔交還甲方點收，不得藉詞推諉或請求任何補償，否則自逾期之日起至依約交還之日止，應依原租金各1倍計付損害金及懲罰性違約金（合計共2倍）交與甲方。」（見本院卷第25頁）。查被告林吟臻為承租人，被告李福元則為系爭租約之連帶保證人，其等與被告陳映琛、陳慧隆、陳永富、陳韋豪等人實際居住於系爭房屋等情，為被告所自承（見本院卷第180頁）；又原告為系爭房屋之所有人，系爭租約已因租期屆滿

未續約而歸於消滅，已如前述，則原告依民法第767條、系爭租約第8條請求被告等人騰空返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

2.請求自112年1月1日起至同年5月31日共計5個月相當於租金之損害金及懲罰性賠償金198,000元：

按系爭租約第11條約定：「乙方保證人（按即被告李福元）就乙方依法及依本約應負責之事項，願負連帶保證責任」。查系爭租約於租期屆滿之111年12月31日已消滅，被告等人無合法權源仍自斯時起仍繼續使用系爭房屋，則原告依系爭租約第8條後段、第11條約定，請求被告林吟臻、李福元連帶給付112年1月1日起至同年5月31日共計5個月相當於租金之損害金及懲罰性賠償金（依原租金各1倍計算）198,000元（計算式：237,600元（年租）÷12月×5月×2倍＝198,000元），即屬有理，應予准許。

3.請求自112年6月1日起至騰空返還房屋之日止，按日連帶給付1,302元：

查被告等人迄至本院言詞辯論終結時，尚未騰空返還系爭房屋，繼續享有使用利益，則原告依系爭租約第8條後段、第11條約定，請求被告林吟臻、李福元連帶給付自112年6月1日起至騰空返還房屋之日止，按日連帶給付1,302元（計算式：237,600元（年租）÷365日×2倍＝1,302元，元以下四捨五入），亦屬有據，應予准許。

4.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。依上，原告請求被告林吟臻、李福元連帶給付198,000元，併請求自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日即112年6月21日（見本院卷第77、79頁）起至清償日止，

按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，自應准許。

四、綜上所述，原告依民法第第767條第1項、系爭租約第8條、第11條請求被告等人騰空返還系爭房屋；另請求被告林吟臻、李福元連帶給付198,000元，及自112年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨被告林吟臻、李福元自112年6月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告1,302元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定主文第4項、第5項所示相當擔保金額，准予宣告假執行；並依職權宣告被告如預供擔保後得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，本件並無民事訴訟法第182條所列應依行政爭訟程序確定法律關係是否成立之情形，被告聲請裁定停止訴訟，並非有據，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第八庭　法　官　張瓊華

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　邱美嫆