最高法院民事判決

115年度台上字第693號

上　　訴　　人　林溢洲
訴 訟代理 人　盧永盛律師
複　代理　人　黃瑞霖律師
被　上訴　人　坂神實業有限公司

兼法定代理人　林朝洲
共　　同
訴 訟代理 人　林冠亨律師
　　吳梓生律師
上　　一　　人
複　代理　人　蔡苑宜律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年12月31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第379號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人拆除如第一審判決附圖一符號2-2(A)所示部分建物上之鐵皮區塊，並騰空交還該部分建物之訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：坐落○○市○區○○段0小段000、000建號建物即門牌號碼同區○○○○0段000號0樓、0樓之0房屋（下分稱000、000建物）為伊所有，同段000建號建物即同門牌號碼1樓商場（下稱000建物）設置櫃位，為伊與被上訴人林朝洲（下稱兩兄弟）及其他人共有，伊分管如第一審判決附圖（下稱附圖）一符號2-2(B)、2-2(C)及如附圖二符號2-2(D)所示部分（下分稱B、C、D部分，與000、000建物合稱系爭建物）。兩兄弟之母林劉麗娟以「坂神本舖」獨資商

號在000建物設立店鋪販賣蛋糕（下稱坂神蛋糕店），嗣林朝洲接管，成立被上訴人坂神實業有限公司（下稱坂神公司），林朝洲每月給付伊使用系爭建物之租金新臺幣（下同）9萬元，惟於106年10月2日林劉麗娟過世後，逕改為不固定日給付或僅給付6萬元、3萬元不等，自111年起未再給付，伊於同年1月7日發函通知被上訴人於同年4月15日前騰空返還系爭建物，未獲置理，已依民法第450條第2項前段、土地法第100條第1、3款規定終止租約，林朝洲無權占有系爭建物，受有相當於租金之利益。又被上訴人在屬消防公共空間之000建物如附圖一符號2-2(A)所示部分（下稱A部分），搭蓋鐵皮區塊而圍起，妨害其他共有人行使權利。被上訴人並在000建物B、C部分，搭蓋鐵皮放置物品使用，在D部分堆置如原判決附表（下稱附表）所示物品，且占用000建物，林朝洲則獨占000建物等情。爰依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，求為命㈠被上訴人將000建物A部分之鐵皮區塊拆除，騰空交還上訴人及他共有人全體；㈡被上訴人將000建物B、C部分之鐵皮區塊拆除，將000建物D部分如附表所示物品移除，騰空返還上訴人；㈢被上訴人自000建物騰空遷出、林朝洲自000建物遷出，交還上訴人；㈣林朝洲自113年5月4日起至交還系爭建物之日止，按月於每月底給付上訴人9萬元之判決（下分稱㈠、㈡、㈢、㈣項請求）。

二、被上訴人則以：林朝洲以經營坂神蛋糕店之資金購買系爭建物，因林劉麗娟提議，乃將系爭建物借名登記予上訴人，仍由林朝洲管領使用並繳納稅捐。倘兩兄弟間無借名登記契約，該借名登記契約亦存在於上訴人與林劉麗娟間，林劉麗娟過世後，由林朝洲繼受。縱認無上開借名登記契約，惟兩兄弟與林劉麗娟於系爭建物購買時，有成立上訴人不得在坂神蛋糕店經營期間，有任何妨礙經營即不得請求經營者（林朝洲、林劉麗娟）遷出之利益第三人契約合意。苟無前述合意，兩造間亦有以坂神蛋糕店經營為目的之未定期限使用借

貸關係存在，此目的尚未完成，上訴人不得終止使用借貸關係，請求返還系爭建物。又000建物A部分之鐵皮區塊係林朝洲出資興建，林朝洲給付之金錢係照顧上訴人之生活費，非為租金。即令兩造間就系爭建物有不定期租賃契約，上訴人未定期催繳租金，其終止租約自不合法等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，係以：

㈠000建物登記為兩兄弟與其他人共有，上訴人、林朝洲之應有部分依序為6000分之1833、3906；000、000建物登記為上訴人所有；林朝洲在000建物A部分搭蓋鐵皮區塊，將該建物共用樓梯阻隔於鐵皮內，被上訴人在000建物B、C部分搭蓋鐵皮，將共有製作蛋糕材料放置於內，並在D部分共同堆放如附表所示物品，坂神公司占有使用000建物A、B、C、D部分及000建物，林朝洲占有使用000建物；林劉麗娟於106年10月2日過世前，按月轉交9萬元予上訴人等情，為兩造所不爭執。

㈡被上訴人無法證明林朝洲出資購買系爭建物，並借名登記予上訴人，復不能證明林劉麗娟出資購買系爭建物，並借名登記予上訴人。被上訴人並未證明兩兄弟與林劉麗娟成立上訴人不得在坂神蛋糕店經營期間，有任何妨礙經營即不得請求經營者林朝洲、林劉麗娟遷出之利益第三人契約合意。被上訴人亦未證明兩造間就系爭建物存有未定期限之使用借貸契約。林劉麗娟與林朝洲夫妻於99年間以坂神公司取代「坂神本舖」在坂神蛋糕店營業，並繼續使用包含上訴人之系爭建物做為營業據點，林朝洲乃傳送簡訊告知會支付使用系爭建物之租金，透過林劉麗娟按月轉交上訴人，兩兄弟就系爭建物已成立不定期租賃契約（下稱系爭租約）。

㈢依民法第450條第2項本文規定，租賃未定期限者，各當事人固得隨時終止契約，惟土地法第100條關於出租人收回房屋之規定，為民法之特別法，應優先適用。上訴人現住○○市○○區，在同區經營奧喜有限公司販售蛋糕，並○○市○○

區房屋，且稽諸原證4存證信函內容，其係因商標權爭議始訴請被上訴人遷讓房屋。則上訴人主張將系爭建物收回自用，依土地法第100條第1款規定終止系爭租約，並未證明有收回自住之需求，其終止不生效力。又上訴人以林朝洲未按月交付全額租金，已超過2個月租金未給付為由，依土地法第100條第3款規定終止系爭租約，仍應依民法第440條第1項規定，定相當期限催告林朝洲支付租金，必林朝洲於其期限內不為支付，始得終止系爭租約；然第一審就系爭租約是否為不定期租賃、有無經催告等節行使闡明權後，上訴人迄無任何定期催告林朝洲給付租金之舉，其終止不生效力。是林朝洲本於系爭租約，有權占有系爭建物，坂神公司基於林朝洲與上訴人間系爭租約而占有系爭建物，亦係有權占有。

㈣從而，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，為㈠、㈡、㈢、㈣項請求，均無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷：

㈠關於廢棄發回（即原判決駁回上訴人㈠項請求）部分：

按得心證之理由，應記明於判決，為民事訴訟法第222條第4項所明定。故法院依自由心證判斷事實之真偽時，所斟酌調查證據之結果，其內容如何，與應證事實之關聯如何，及取捨之原因如何，如未記明於判決，即屬同法第469條第6款所謂判決不備理由。查上訴人主張被上訴人在屬消防公共空間之000建物A部分，搭蓋鐵皮區塊而圍起，妨害其他共有人行使權利，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人將000建物A部分之鐵皮區塊拆除，騰空交還上訴人及他共有人全體。乃原審就此未說明其取捨之意見，遽以兩兄弟間存有系爭租約，即謂上訴人不得為上開請求（原判決第13頁），所為上訴人此部分不利之判決，自有理由不備之違法，並影響判決之結果。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

㈡關於駁回其他上訴（即原判決駁回上訴人㈡、㈢、㈣項請求

）部分：

原審就此部分本於取捨證據、認定事實、解釋契約之職權行使，並斟酌全辯論意旨，以上述理由認定：兩兄弟就系爭建物存有系爭租約，未經上訴人合法終止，被上訴人並非無權占有系爭建物，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，為㈡、㈢、㈣項請求，均無理由等情，因而廢棄第一審所為上訴人該部分勝訴之判決，改判駁回其該部分之訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。末查民事訴訟法規定審判長之闡明義務或闡明權之行使，應限於辯論主義範疇，審判長並無闡明令當事人提出新訴訟資料之義務。故當事人於事實審未主張之事實或證據，審判長本無闡明義務。上訴人就此所為指摘，不無誤會，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　張　競　文（主筆）

法官　王　本　源

法官　黃　莉　雲

法官　陳　秀　貞

法官　紀　文　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　宜　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日