

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第67號

原告 吉品開發有限公司

法定代理人 楊賴玉飲

訴訟代理人 楊濟華

許明桐律師

被告 雙和運動事業股份有限公司

法定代理人 李順發

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 王兆華律師

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國111年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之建物騰空交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟貳佰參拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參仟陸佰玖拾伍萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國101年4月2日簽立租賃土地建屋契約（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租原告所有坐落桃園市桃園區新埔段1313、1313-1、1331-2、1313-4、1313-5、1330、1330-3、1330-4、1331、1331-3、1331-6、1332、1333、1335、1336、1337、1338-1、1338-2地號土地（下稱系爭土地），租期自102年4月1日起共計15年，租金自第6年起至第10年，每月新臺幣（下同）682,500元，原告已收取押租金200萬元，兩造復於103年1月9日公證簽立租約補充協議書（下稱補充協議）。被告在系爭土地上興建如附表所示建物（下稱系爭建物）共12筆，並登記原告

01 為系爭建物所有權人。惟被告自107年4月1日起即未按月
02 給付租金，雖曾於109年4月9日匯款相當於2個月租金136萬
03 5,000元予原告，然截至109年11月為止已積欠原告2年又6個
04 月之租金，經抵償200萬元之押租金後，被告遲付租金之總
05 額已達2年之租額，原告乃於109年11月25日催告被告履
06 行，並於同年12月25日終止租約。又依補充協議第3條約
07 定：租約終止後，若兩造未完成續約，被告應於2個月內回
08 復原狀，將租賃物內之物品搬移騰空，並返還系爭土地與原
09 告，如有逾期，被告所有未拆除之地上物、附合物或未搬走
10 之物均任憑原告處置，原告得就該等之物選擇留為己用或變
11 賣，此時被告同意其所有權及利益均歸原告取得等節，原告
12 已於110年1月15日發函催告被告應於110年2月26日前拆除系
13 爭建物，因被告未予履行，原告即依補充協議第3條約定，
14 將系爭建物所有權及使用收益之利益歸入原告所有。本件原
15 告既為系爭建物之所有權人，系爭租約並已經終止，被告繼
16 續占用系爭建物，即屬無權占有，原告爰依民法第767條第1
17 項規定及補充協議第3條約定請求被告遷讓返還系爭建物等
18 語。並聲明：（一）被告應將系爭建物騰空交付原告。

19 （二）願供擔保，請求准予宣告假執行。

20 二、被告則以：補充協議第3條所稱之「租賃物」係指系爭土地
21 而言，並非系爭建物，原告不得依補充協議第3條約定訴請
22 被告將系爭建物騰空交付。兩造就系爭建物乃借名登記關
23 係，被告為系爭建物之實質所有權人，有合法占有權源。而
24 補充協議第3條約定僅在規範被告於租約終止時應拆除建
25 物，如被告不履行該約定，於原告逕予拆除時，被告不得以
26 所有物遭侵害為由請求損害賠償，故其約定意旨自不包含使
27 原告取得系爭建物之所有權，或使被告喪失其身為實質所有
28 權人而享有系爭建物之管理、使用、收益、處分之權能，是
29 被告於將系爭建物交付原告前，尚難被指為無權占有，縱原
30 告為形式所有權人，仍不得依民法第767條第1項規定請求被
31 告騰空交付系爭建物與原告等語，資為抗辯。並聲明：

01 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)兩造於101 年4 月2 日簽立系爭租約，約定原告出租系爭土
05 地予被告建屋供興建健身房、游泳池及商業使用，並經本院
06 所屬民間公證人蔡佳燕事務所以101 年度桃院民公佳字第02
07 07號公證書公證在案。

08 (二)系爭租約之租賃期間為102 年4 月1 日起共計15年，租金第
09 1 年至第5 年，每月65萬元；第6 年起至第10年，每月68萬
10 2,500 元；第11年起至第15年，每月71萬6,625 元。以上租
11 金不含百分之5營業稅。被告應於每2年4月1 日以前，以每
12 月10日為到期日之支票1次交付24個月之租金，由原告按期
13 兌現。

14 (三)被告於系爭租約簽訂時交付200 萬元予原告作為押租保證
15 金。

16 (四)被告依據系爭租約在系爭土地上興建系爭建物，並登記原告
17 為所有權人。

18 (五)兩造於103 年1 月9 日就系爭租約簽立補充協議，並經本院
19 所屬民間公證人蔡佳燕事務所以103 年度桃院民公佳字第00
20 19號公證書公證在案。補充協議第3 條約定，租期屆滿或租
21 約終止後，若兩造未完成續約，被告應回復原狀返還系爭土
22 地予原告，且不得向原告請求任何補償，並應將租賃物內之
23 物品搬移騰空。此時，被告享有2個月免付租金之回復原狀
24 期間，被告應自行掌控申請拆除執照、完成拆除遷移及了結
25 營業等一切時程，及早準備，不得藉口拖延。若有逾期，被
26 告所有未拆除之地上物、附合物或未搬走之物品，均視為廢
27 棄物，任憑原告處置，原告不負保管之責，原告亦得就該等
28 之物品選擇留為使用或變賣（被告同意其所有權及利益均歸
29 原告取得）。被告違反前段之約定者，除全部押金充作懲罰
30 性違約金不返還外，原告並得向被告請求回復原狀及廢棄物
31 搬移及清理費用。

01 (六)系爭租約自107 年4 月起之租金每月68萬2,500 元(含營業
02 稅為71萬6,625 元),應於每月10日支付。被告自107 年4
03 月起未支付租金,雖於109 年4 月9 日匯款136 萬5,000 元
04 至原告帳戶,惟累計至109 年11月止已積欠2 年又6 個月之
05 租金及32個月之營業稅,經抵償200 萬元之押租保證金後,
06 遲付租金之總額,已達2年之租額且已遲延給付逾2個月。

07 (七)依系爭租賃土地建物契約書第10條第1項約定,租賃期間之
08 房屋稅由被告負擔,且依租約補充協議書第1條之約定,因
09 被告違反建築法令致原告受行政裁罰,應由被告負賠償之責
10 或代繳該罰款。「原證4 」信函之「附表」關於租賃期間被
11 告應負擔之房屋稅,及被告違反建築法致原告受行政裁罰,
12 被告迄未繳納或支付予原告。

13 (八)原告委託律師於109 年11月23日以本院公證處109 桃院認00
14 1 字第000471號函通知被告(下稱109年函文),內容為:
15 「主旨:為代當事人吉品開發有限公司催告貴公司於函到30
16 日內支付租金與應負擔之房屋稅、罰鍰暨停止違法使用,如
17 說明。」、「說明:一、貴公司於101 年4 月2 日與吉品公
18 司簽立租賃土地建屋契約書,經本院所屬民間公證人蔡佳燕
19 事務所作成101 年度桃院民公佳字第0207號公證書在案,雙
20 方復於103 年1 月9 日簽立租約補充協議書,經同事務所作
21 成103 年度桃院民公佳字第0019號公證書在案。上開租約自
22 107 年4 月起每月租金為68萬2,500 元(不含百分之5之營
23 業稅),應於每月10日支付。惟貴公司自107 年4 月起未支
24 付租金,雖於109 年4 月9 日匯款136 萬5,000 元至吉品公
25 司帳戶,但累計至109 年11月止已積欠2 年又6 個月之租金
26 及32個月之營業稅,經抵償200萬元之押租保證金後,遲付
27 租金之總額,已達二年之租額且已遲延給付逾二個月。為此
28 以本函催告貴公司於函到30日內繳清所欠租金,若逾期未繳
29 所欠租金,則直接以本函為終止租約之通知,不另再發
30 函。」被告於同年月25日接獲109年函文。

31 (九)原告委託律師於110 年1 月15日以本院公證處110 桃院認00

1 字第000014號函通知被告（下稱110年函文），內容為：
「主旨：茲代當事人吉品開發有限公司催告貴公司於110 年
2 月26日前將坐落於桃園市○○區○○段0000○地號18筆土
地上之地上物即門牌號碼同區中正路826 等建物12筆拆除回
復原狀並將土地返還予吉品公司。若逾期未履行，吉品公司
即逕以本函選擇將上開建物之所有權及利益歸吉品公司所
有，併請貴公司騰空遷讓上開建物並返還建物、土地予吉品
公司。」、「說明：…經查，系爭租賃土地建屋契約業已於
109 年12月25日終止，依租約補充協議書第3條規定貴公司
應於終止後2 個月內（即110 年2 月26日前）拆除地上物將
土地返還予吉品公司。爰依該規定催告貴公司於期限內拆除
12筆建物並將土地返還予吉品公司。若貴公司於拆除期限屆
期後仍未履行，吉品公司即逕以本函選擇將上開建物之所有
權及利益歸吉品公司所有，併請貴公司騰空遷讓上開建物並
返還建物、土地予吉品公司。附帶說明，若申請拆除照或法
定程序有需吉品公司配合之處，吉品公司於收受貴公司通知
後即會依法配合辦理。」被告於同年月19日接獲110年函
文。

四、原告主張其為系爭建物之所有權人，系爭租約並已經終止，
被告繼續占用系爭建物，屬無權占有，依民法第767條第1項
規定、依補充協議第3條約定，被告應騰空交付系爭建物與
原告等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應
審究者厥為：（一）系爭租約是否已經合法終止？（二）被
告是否仍為系爭建物之實質所有權人？（三）被告是否構成
無權占用系爭建物？原告請求被告騰空、交付系爭建物，有
無理由？茲逐一論述如下：

（一）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之
租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約。

01 租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2 年之租額時，
02 適用前項之規定，民法第440 條第1項至第3項定有明文。次
03 按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法
04 第99條第1項規定亦有明文。經查，被告以系爭租約租用系
05 爭土地建屋，自107 年4 月起即未按月支付租金，累計至10
06 9 年11月止已積欠達2年之租額，原告於同年月25日以109年
07 函文送達被告，催告被告應於109年函文送達後30日內繳清
08 所欠租金，若逾期未繳所欠租金，則直接以109年函文為終
09 止系爭租約之通知，而被告迄今未繳清積欠之租金等情，既
10 為兩造所不爭執，則被告以109年函文定30日之期限催告，
11 並以被告未於上開期限內繳納積欠之租金作為系爭租約終止
12 之停止條件，與民法第440條第1項、第3項之規定，均屬相
13 符，並因被告迄未繳納積欠之租金，109年函文所示終止系
14 爭租約之停止條件即屬成就，系爭租約之效力於109年12月2
15 5日之翌日起即屬終止，堪予認定。

16 (二)系爭建物自被告起造時起即登記為原告所有，為兩造所不爭
17 執。惟按債務人為擔保其債務，將擔保物之權利移轉與債權
18 人，而使債權人在擔保之目的範圍內取得擔保物之權利者，
19 為讓與擔保，債務人如不依約清償債務時，債權人得依約定
20 方法取償，無約定時亦得逕將擔保物變賣或估價，而就該價
21 金受清償（最高法院107年度台上字第768號、80年度台上字
22 第1813號判決意旨參照）。兩造於系爭租約第2條、第3條第
23 3項、第4條均有約定，若兩造無續租、被告簽約後無故毀約
24 或被告有欠租情形，被告應無條件拆除建物（見本院卷第17
25 頁至第18頁），由此可知，系爭建物雖登記為原告所有，惟
26 被告仍系有權使用、處分系爭建物之人，兩造方會約定應由
27 被告負擔拆除系爭建物之責任。然補充協議第3條約定：系
28 爭租約經終止後，被告應於2個月內將租賃物內之物搬移騰
29 空，如逾期，被告所有未拆除之地上物均任憑原告處置，原
30 告得選擇留為己用或變賣，此時被告同意所有權及利益均歸
31 原告取得等語明確（見本院卷第73頁），補充協議第3條所

01 稱之「租賃物」固係指系爭土地而言，惟於租約終止之情
02 形，被告若未按時拆除系爭建物，原告即得依補充協議第3
03 條約定取得系爭建物之「所有權」及「利益」，系爭建物之
04 名義上所有權人既已為原告，則前開所稱之「所有權」及
05 「利益」即應認為係指由原告取得系爭建物之實質所有權及
06 使用收益管理處分之利益而言，從而，應得推論兩造於成立
07 系爭租約之初將系爭建物登記予原告所有，應有以此擔保被
08 告於日後履行系爭租約相關義務之用意存在，並約定於租約
09 終止時，如被告未能履行其回復原狀之義務，原告得以取得
10 系爭建物之實質所有權及用益權能之方式受償。是就在內部
11 關係而言，原告於依補充協議第3條取得系爭建物實質所有
12 權前，固對於被告僅得以擔保權人之資格，在擔保之目的範
13 圍內行使其權利，但於原告行使補充協議第3條之權利而取
14 得系爭建物之實質所有權及用益權能後，系爭建物之形式及
15 實質所有權均已同歸原告所有，被告即不得再以其為實質所
16 有權人為由，拒絕交付系爭建物與原告。經查，系爭租約已
17 於上開時日終止，業如前述，則依補充協議第3條約定，被
18 告即應於110 年2 月26日前拆除系爭建物並將系爭土地返還
19 原告，而被告迄今均未為之，則原告以110年函文通知被告
20 若未於110 年2 月26日前為上開回復原狀之義務，原告即取
21 得系爭建物之實質所有權及用益權能等語，揆諸前開說明，
22 即屬適法，故自110 年2 月26日之翌日起，系爭建物之實質
23 所有權及用益權能均因上開停止條件成就而歸原告所有，被
24 告即不復為系爭建物之實質上所有權人。

25 (三)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之，民法第767條第1項前段定有明文。兩造間系爭租約已經
27 終止，且被告於原告依補充協議第3條約定取得系爭建物所
28 有權及用益權能後已不復為系爭建物之實質所有權人，被告
29 迄今仍未遷讓返還系爭建物而持續占有之，即屬無權占有，
30 原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空、交付系爭
31 建物，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告應將系爭建物騰空、交付原告，即屬有據，應予准許。兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 5 月 31 日

民事第一庭 法 官 許自瑋

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 111 年 6 月 1 日

書記官 吳光彧

附表：

編號	建物建號	建物門牌號碼
1	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號
2	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號
3	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號2樓
4	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號3樓
5	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號4樓
6	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號
7	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號2樓
8	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000號3樓
9	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000○0號
10	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000○0號2樓
11	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000○0號
12	桃園市○○區○○段0000號	桃園市○○區○○路000○0號2樓